

SALVA CASA (2): LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTA' SENZA PIANIFICAZIONE? IL LEGISLATORE SI PERDE TRA DOTAZIONI E ONERI.

La cessione gratuita delle aree come elemento strutturante la perequazione urbanistica. L'esonero dalla cessione un vulnus ai principi di parità di trattamento e illogicità. Un bonus camuffato, una riduzione delle entrate dei Comuni. A quale scopo?

Col "salva casa" di fatto si ammettono trasformazioni senza chiedere dotazioni (spazi per la vivibilità collettiva) come è avvenuto in alcuni territori che ancora oggi sono privi di piani regolatori adeguati alla legge del 1968.

Le cessioni gratuite delle dotazioni sono una conquista "recente": introdotta con la cd legge ponte nel 1967, che ha modificato la sola legge urbanistica post unificazione d'Italia la L 1150/1942, modificata con la L 10/77, recepita in molti piani regolatori solo decenni dopo, con gli esiti che sono ben visibili.

Le dotazioni sono destinate a opere pubbliche a servizio di un insediamento (U1) o della città (U2): strade, i marciapiedi, le ciclabili parchi, scuole, ospedali, teatri, centri di aggregazione....

La cessione gratuita delle aree per le dotazioni è un obbligo, distribuito equamente tra gli operatori.

La cessione delle dotazioni è un elemento strutturante la perequazione urbanistica: equa distribuzione dell'onere di contribuire alla formazione e costruzione della città pubblica.

Un peso calibrato in relazione alle funzioni prevalenti ammesse: più limitate per il produttivo, più consistenti per il residenziale e ancora maggiori per il commercio.

Il "salva casa" rompe questo elemento. Lo fa con quale obiettivo? Riduce i costi della trasformazione, ma con quali beneficio pubblico? Il recupero dell'esistente dismesso esaurisce l'interesse pubblico? Veramente la mancata cessione di dotazioni porterà benefici?

Il "salva casa" contiene nel contempo una affermazione di interesse: prevedendo l'esonero delle dotazioni, ammette che i cambi d'uso possono far sorgere l'obbligo di cessione di aree per le dotazioni. Ancora, il concetto è confermato nelle linee guida, nelle quali viene esplicitato che, ove si applichino, si deve calcolare sul delta tra le due funzioni (nuova e originale).

Va evidenziata una violazione del principio di parità di trattamento: non si capisce perché la singola unità sia esente, mentre chi intervenga demolendo e ricostruendo, quindi realizzando un edificio con performance migliori sotto tutti i profili, venga invece penalizzato da questo “salva casa”.

Un bonus ad ogni effetto, che non risponderà all'emergenza abitativa e Milano insegna: anche dove si sono scomutate le quote legate alle dotazioni, i prezzi delle case non sono diminuiti. Prima conclusione: questo “bonus” lasciato al mercato non risponderà alle emergenze: né abitative, né ambientali.

Evidente che il Salva casa mette le mani indirettamente nelle entrate comunali; le nuove politiche urbanistiche hanno già ridotto le entrate dal settore edilizio avendo via via ridotto l'espansione.

L'esonero dalle dotazioni, quindi dalla monetizzazione, riduce le risorse per la manutenzione e il rinnovamento delle infrastrutture, per renderle multi funzionali: gli eventi atmosferici evidenziano la necessità di rivedere il sistema delle acque, riqualificare e desigillare aree dei parcheggi e strade, realizzare giardini della spiaggia.

Il salva casa esonera dal reperimento i cambi d'uso solamente se oggetto del cambio d'uso è una singola unità immobiliare e se questa è collocata nelle zone A, B e C. Quindi non si applica nelle zone produttive e in territorio agricolo. Si applica agli interventi sulle singole unità immobiliari (vedi SALVA CASA 3).

Il “salva casa” fa un altro pasticcio. Oltre a esonerare dalla cessione delle dotazioni, confonde queste con gli oneri di U1 e U2, che, norme alla mano, si affiancano e non sostituiscono le cessioni delle aree di U1 e U2.

Il “salva casa” escluderebbe anche l'onere delle U1 e in ciò si deve rimarcare sia la disparità di trattamento rispetto ad interventi con la medesima finalità, sia la sua illogicità: proprio la trasformazione degli usi richiede un intervento sulle opere a servizio dell'insediamento, quelle U1: ampliare o realizzare marciapiedi, piste ciclabili, rendere sicure, attrezzate e verdi le strade, desigillare parcheggi oggi interamente impermeabilizzate e prive di strutture ombreggianti, arredi per la mobilità sostenibile e fermate tpl attrezzate anche per intermodalità con la bici (monopattino ...).

Sarà questo il modello per la rigenerazione?

Giugno 2025