



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

ROMA

*Roma, 19 settembre 2025
B – CAD fiera edilizia
Centro Congressi La Nuvola*

*Il caso «**salvamilano**»
e lo sviluppo immobiliare su Roma*

Dr. Ing. Alberto Taddei

Lo **sviluppo immobiliare** di una metropoli deve essere collegato ad un limitato sfruttamento del suolo insieme ad un massivo recupero di vecchie strutture.

L'idea in sé sarebbe perfetta, nessuno oppure minimo consumo di suolo, recupero di spazi dismessi, bonifiche ambientali di edifici contenenti amianto, scarti industriali ecc.

Per poter far questo occorre che vi sia una stretta **collaborazione** tra gli **investitori privati** e gli **enti preposti** al rilascio delle autorizzazioni.

Non sempre però questa collaborazione è proficua, a volte dettata dall'intransigenza di alcuni enti, a volte purtroppo da episodi corruttivi che creano percorsi agevolati per alcuni, mentre diventano ad ostacoli per altri.

La trasformazione urbana è pertanto un processo complesso, con tempistiche differenziate in funzione non solo dell'intervento stesso ma anche delle realtà coinvolte.



La **trasformazione urbana - TU** consiste nella riqualificazione di parti di città al fine di:

- Eliminare/ridurre il degrado urbano causato dall'abbandono di porzioni di territorio ovvero di ex agglomerati industriali, caserme ecc;
- Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- Migliorare la qualità della vita urbana, ivi compresa la mobilità, il verde pubblico;
- Contenere il consumo di suolo non ancora costruito;
- Migliorare (anche tramite iniziative di Partenariato Pubblico Privato - PPP) la gestione di sanità, istruzione, cultura, sport, etc. e non solo, il mondo del lavoro (uffici, negozi, fabbriche, etc.) e le abitazioni.

La trasformazione urbana è pertanto un **intervento di grandi dimensioni**, non limitato soltanto alla riqualificazione di interi fabbricati ma teso anche al recupero di aree estese o porzioni di quartieri, con l'intento di migliorare non solo l'aspetto urbanistico ma anche sociale, per il maggior impatto sulla popolazione e per la necessità di un ampio consenso fin dalla sua ideazione.



Si possono suddividere **gli interventi** di trasformazione urbana in

3 CATEGORIE

in funzione del ritorno che avrà la stessa non solo in termini economici:

- Nella **prima categoria** si possono annoverare gli interventi di TU che generano un ritorno positivo per la collettività e per l'imprenditore. Questa viene generalmente considerata la soluzione ottimale in quanto coniuga gli interessi legittimi dell'imprenditore con quelli della collettività, in un mix che è anche frutto di una mediazione tra le parti sociali interessate;
- Nella **seconda categoria** vi sono gli interventi nei quali il ritorno per l'imprenditore è massimo mentre quello per la collettività è minimo se non addirittura assente;
- Nella **terza categoria** si possono annoverare infine gli interventi dove il ritorno dell'imprenditore è molto limitato (se non addirittura in perdita) mentre per la collettività risulta prevalente.



Esaminando le tre categorie, in funzione del ritorno complessivo, possiamo osservare come:

- La **prima sia la soluzione ottimale** per una trasformazione urbana in quanto apporta benefici per tutte le parti coinvolte nell'operazione e non genera contrasti di tipo sociale (proteste, blocchi del cantiere ecc);
- Per la seconda categoria dove il ritorno per la collettività è minimo se non addirittura nullo, ci si potrebbe trovare di fronte ad una mancanza di consenso generale, potrebbero innescarsi tensioni sociali con un conseguente calo di consensi del partito al governo del territorio interessato;
- La terza categoria, quella nella quale l'utile dell'imprenditore è limitato, potrebbero verificarsi fermi anche prolungati nell'attività edilizia con prolungamento dei tempi di esecuzione complessivi, rischio di fallimento dello sviluppatore e di non completamento dell'operazione.



Identificare a quale delle tre categorie sopradescritte appartiene l'intervento oggetto di intervento immobiliare è essenziale per valutare non solo il costo delle opere ma anche il loro impatto sociale e le tempistiche, che nel caso della TU non possono che essere di lungo periodo.

Indicativamente si possono assumere le seguenti **finestre temporali** di durata delle iniziative, anche alla luce della pregressa esperienza:

- Prima categoria - **dai 5 ai 10 anni**;
- Seconda categoria - **dai 10 ai 20**;
- Terza categoria - **oltre 20**.



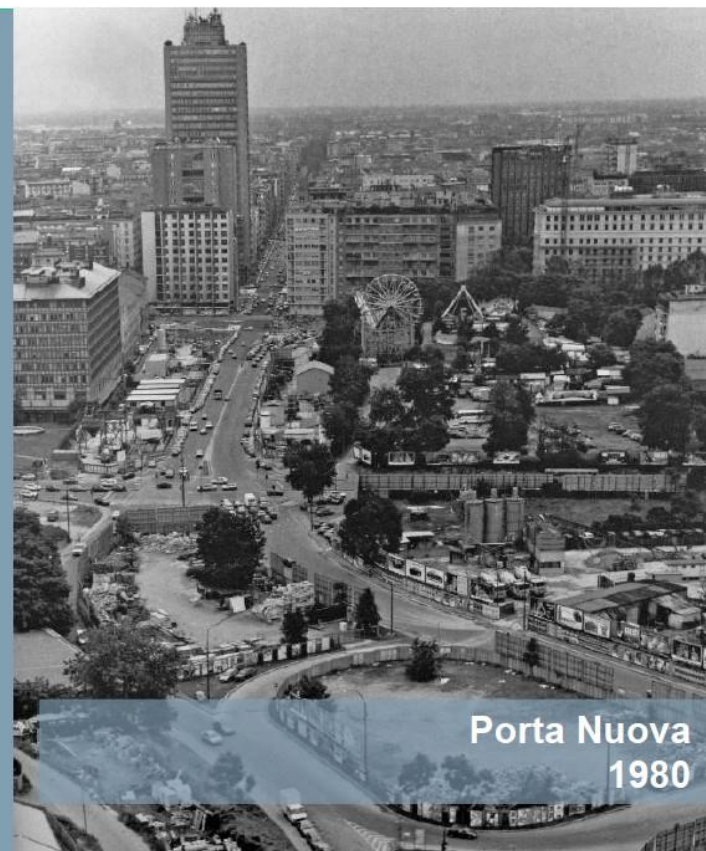
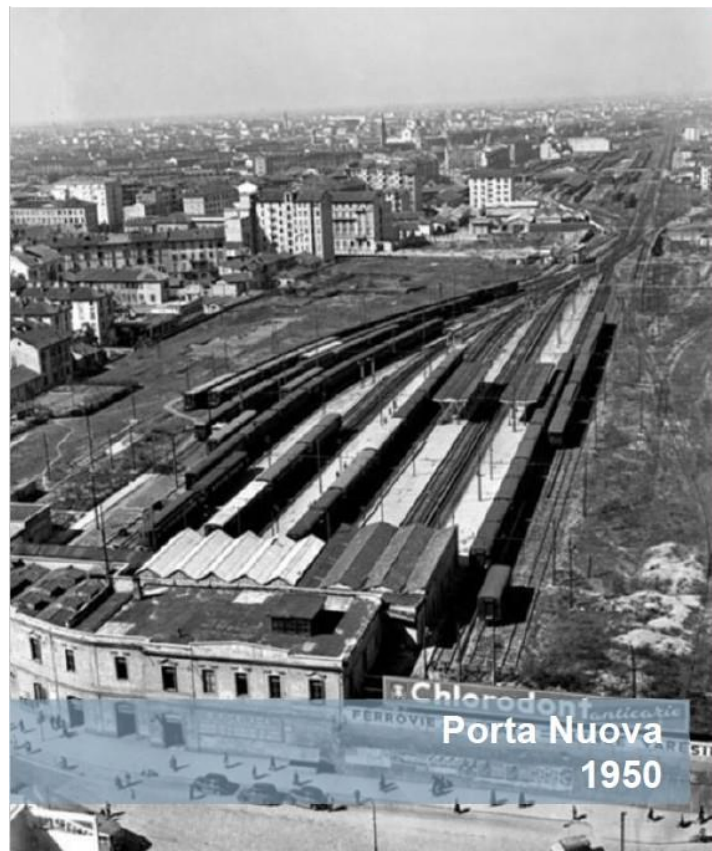
PRG di Milano anno 1889 - Ing. Beruto



COSA E' SUCCESSO A MILANO

- Milano è una città con molte attrattive, soprattutto economiche e lavorative, attrae giovani che si spostano per motivi di lavoro o studio, senza contare la presenza delle sedi delle maggiori banche italiane, compagnie assicurative, i brand della moda ecc.
- La mole di persone ha avuto necessità di un alloggio, con prezzi che si sono rapidamente adeguati alle ingenti richieste.
- Va considerato che Milano è stata una città con importanti industrie, ormai in parte in disuso o dislocate, che hanno lasciato intere aree abbandonate e/o con edifici dismessi.
- La necessità di non sfruttare ulteriormente il suolo cementificando selvaggiamente ha indotto imprenditori e politici a trovare accordi al fine di riqualificare tali aree, oggetto di occupazioni e vandalismo.
- La **riqualificazione** di intere zone ha portato lustro alla città, così come l'intervento di **Porta Nuova**.





L'intervento di **riqualificazione di Porta Nuova a Milano** ha trasformato radicalmente l'area che un tempo ospitava la stazione ferroviaria delle Varesine, trasformandola da scalo e luna park in un moderno quartiere finanziario, residenziale e culturale, avviato nel 2005 e completato in gran parte con l'inaugurazione della Torre Unicredit nel 2014.

Il progetto ha introdotto nuovi spazi verdi, edifici sostenibili e grattacieli iconici, come il Bosco Verticale e la torre di Piazza Gae Aulenti.

Nel 1991 fu bandito un concorso per la sistemazione generale della zona, vinto dall'architetto Pierluigi Nicolini nel 1992, che prevedeva una torre per gli uffici regionali.

La trasformazione urbana ha impiegato oltre 30 anni per completarsi, dalla fase di progettazione a quella di realizzazione.

Attualmente il quartiere vede prestigiosi edifici sedi di istituti bancari e assicurativi mescolati ad immobili residenziali.



Dopo la trasformazione di “Porta Nuova”, sembrerebbe che ci sia penuria di aree dismesse. Infatti, alcune sono in corso di trasformazione, altre sono al momento sospese, per alcuni dei motivi sopra detti (tempistiche e burocrazia in primis).

Ma una grande metropoli come Milano non può fermare il suo sviluppo, c'è scarsità di superfici da utilizzare per uffici, residenze, negozi e studentati e quindi alla grande trasformazione urbana si affianca la riqualificazione di edifici dismessi, piccoli edifici produttivi che vengono trasformati, non essendo allo stato attuale utilizzabili e liberi in quanto oggetto di occupazioni.

Cosa accade (è accaduto)

Secondo la norma nazionale il titolo per poter demolire un fabbricato e ricostruirlo è il **Permesso di Costruire**, ma alcuni soggetti ritengono che non sia quello principe e che quindi si possa adottare una **SCIA alternativa al PdC... Tempi ridotti all'osso, snellimento della burocrazia.**



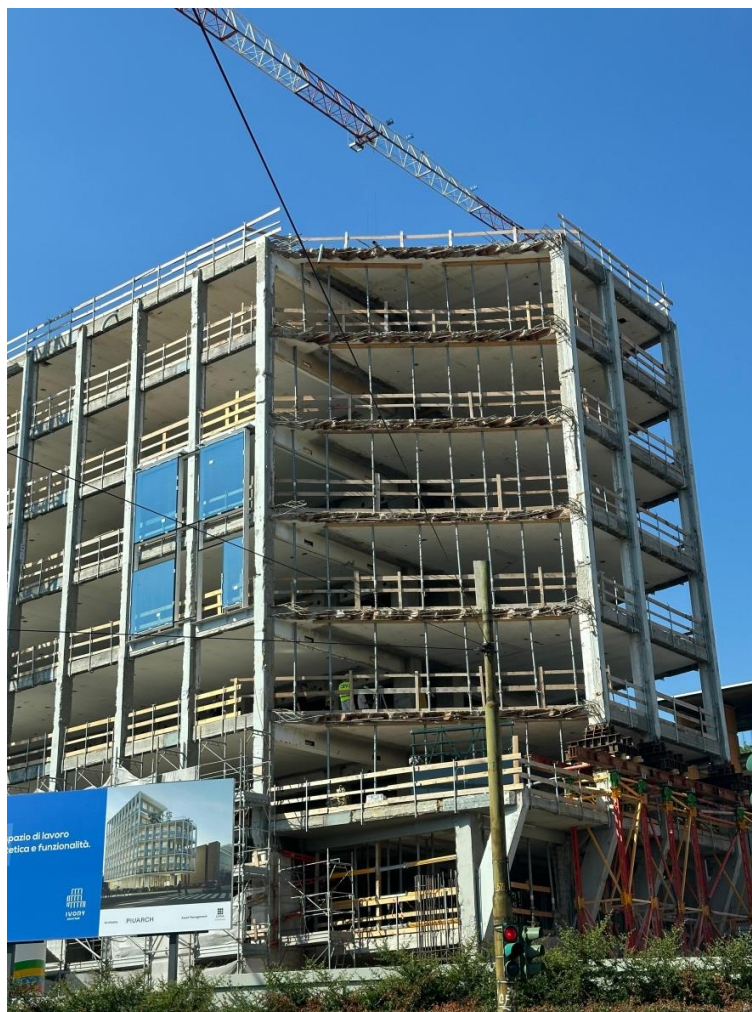
Riguardo **Porta Nuova** dal primitivo progetto del 1992 all'inizio dei lavori nel 2005 sono passati oltre 20 anni, tempistiche decisamente troppo lunghe per un imprenditore, che quindi propende per iniziare i lavori tramite SCIA alternativa al PdC anche nei casi in cui la norma non lo consentirebbe.

Tale titolo diviene quindi la prassi per interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono incrementi di volumetria e cambi di destinazione d'uso.

Inizia un'epoca d'oro nella quale si procede a “ristrutturazioni” quando nella realtà si tratta di nuove costruzioni con tempistiche accelerate, senza problemi burocratici, e qualcuno insinua che anche se ci sono problemi c'è il sistema per superarli.

Qualcuno segnala alla magistratura un caso di presunto abuso edilizio, peraltro minimale rispetto a quello che poi è stato oggetto di attenzione da parte dei magistrati, e l'inchiesta prende avvio.





Va ricordata «Tangentopoli», l'inchiesta che segnò la fine della Prima Repubblica e che ebbe inizio con la denuncia di una tangente del valore di 14.000.000 di lire, poco più di 7.000 euro odierni.

L'indagine quindi ha avuto inizio da una semplice denuncia relativa ad un fabbricato demolito e successivamente ricostruito, per poi estendersi agli interventi edilizi in corso ed arrivando ad oggi con il sequestro di circa 1.400 abitazioni.

Cosa **contesta** (tra l'altro) la **Procura di Milano**? La realizzazione dei fabbricati mediante SCIA alternativo al PdC in assenza di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata.

Di fronte ad un numero così importante di unità immobiliari e di famiglie in attesa della consegna dell'immobile, si è provato ad approvare una norma che «interpretasse» quanto contestato dalla magistratura.

E' stato presentato un D.L alla Camera dei Deputati C 1987, approvato in data 21 novembre 2024.

Il provvedimento, giace al Senato della Repubblica da quando è stato indagato colui che viene indicato come l'estensore materiale del provvedimento ed al quale i magistrati hanno contestato una serie di accuse, tra le quali quella di corruzione.





Non essendo giudici o censori dell'operato altrui, è necessario fare sul punto alcune riflessioni:

- Un **uso spregiudicato della SCIA alternativa** avrebbe comportato, secondo i magistrati inquirenti, oltre all'abuso edilizio, anche il danno erariale, non essendo stati corrisposti i contributi previsti per le nuove costruzioni ma soltanto quelli per la ristrutturazione (di importo inferiore).
- L'**aumento del carico urbanistico**, sia per cambio di destinazione d'uso che per aumento delle superfici/volumi, viene solo parzialmente compensato dal pagamento degli oneri, atteso che un incremento di abitanti/utilizzatori erode risorse importanti quali parcheggi, verde, servizi.



COSA ACCADE ORA

La magistratura ha sequestrato alcuni cantieri, contestando violazioni delle norme urbanistiche ed edilizie, mettendo in difficoltà le imprese e le famiglie ma non solo.

Altra vittima è il «risparmiatore» il quale affida agli istituti di credito i propri risparmi, che vengono poi utilizzati per finanziare cantieri che in questo caso si sono bloccati.

CUI PRODEST?

Questo stato di cose non giova a nessuno, l'avvio delle indagini ha portato solo un grande scompiglio che ha paralizzato la città dal punto di vista urbanistico. Anche alcune iniziative quali la riqualificazione di piazzale Loreto sono ingessate.

Da professionista ritengo che debba essere trovata una **soluzione di ampio respiro**, che non sia limitata alle problematiche di Milano ma che tenga conto di un insieme di esigenze nazionali. Non è ammissibile che vengano accettate sanatorie per l'abusivismo di Milano mentre in regioni come la Campania o la Calabria per gli immobili abusivi non si sono previste sanatorie ma soltanto demolizioni.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Dr. Ing. Alberto Taddei

Roma, 19 settembre 2025

B – CAD fiera edilizia

Centro Congressi La Nuvola

con il contributo dell'Ing. Lorenza Cerrone

