



Consumo di suolo: le politiche urbanistiche espansive sono finite, puntiamo su una praticabile rigenerazione urbana

Intervista a tutto campo a Marco Dettori, presidente di Assimpredil Ance: dalla proposta di legge agli strumenti dell'urbanistica, dalla densificazione alla qualità, fino al ruolo sociale dei costruttori

*Nato a Milano nel 1967, laureato a pieni voti presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore in Economia e Commercio, **Marco Dettori** ha iniziato la propria attività nell'ambito della consulenza e della gestione immobiliare. Attualmente amministratore delegato di società attive nella promozione e nella costruzione di immobili civili e industriali, dal 2015 è presidente di [Assimpredil Ance](#), nonché membro del Consiglio della Camera di Commercio di Milano. Con lui, in qualità di rappresentante della categoria dei costruttori, riprendiamo il discorso sulla [proposta di legge governativa in discussione al Senato](#), allargando progressivamente il cerchio.*

Partiamo dalla tanto sbandierata rigenerazione urbana: parola magica o iattura?

È il futuro dei nostri territori. Dopodichè dobbiamo essere consapevoli che la legge di riduzione del consumo del suolo non è accompagnata da una legge dal disegno organico che stabilisca

una revisione di tutti quegli ordinamenti che oggi sono, secondo me, vecchi ed impeditivi della rigenerazione. Noi siamo oggi in una situazione di questo genere. Riceviamo infatti una legge sulla riduzione del consumo del suolo come provvedimento del Ministero delle Politiche agricole e che ha una ricaduta su tutti gli strumenti di pianificazione. Non è una legge urbanistico-edilizia: è un disegno di legge che ha un certo appeal, è vicino ai nostri tempi ed è politicamente ben sostenibile.

Del resto non si può pensare di difendere l'indifendibile. Sono convinto che le politiche urbanistiche espansive siano finite. Si apre, quindi, la questione della rigenerazione. Un concetto del quale si riempiono tutti la bocca perchè costituisce il futuro delle città, ma per il quale non ci sono gli strumenti adeguati rispetto a quello che dovrebbe essere l'obiettivo della rigenerazione: consentire alle città di ricostruirsi facilmente su se stesse. Ci sono tante, troppe limitazioni. Una riorganizzazione organica delle norme che direttamente o indirettamente si occupano di rigenerazione può essere il primo passo per arrivare poi ad una legge parallela di riduzione del consumo del suolo.

Mi spiego con degli esempi. Oggi noi abbiamo un Decreto ambiente che individua linee d'indirizzo sul recupero ambientale ma poi non entra nel merito di come funzionino le procedure connesse alla bonifica dei suoli. Per questo motivo oggi tutto è complesso. D'altra parte nel passato era molto più semplice intervenire sul suolo vergine - non c'era il tema della bonifica - rispetto agli interventi di ricucitura urbana, demolizione e ricostruzione che, invece, avevano quella "tara". Se bisogna adottare una politica di rigenerazione, bisogna intervenire sul perimetro della procedura relativa all'ambiente: bisogna, ad esempio, pensare che ci sia un solo ente responsabile della bonifica. Partecipino pure tutti in conferenza dei servizi ma sia uno solo l'ente che determina la validità dei piani di caratterizzazione, dei piani di bonifica, che sia attore nei controlli di esecuzione, nei collaudi, e rilasci le certificazioni. Perchè se noi lasciamo tempi morti di natura amministrativa, togliamo valore ai progetti, ai prodotti, alla qualità urbana. Detto questo, oggi noi siamo nelle condizioni in cui osserviamo fenomeni demografici, specialmente a Milano, particolarmente rilevanti. C'è uno studio del Cresme che ci dice che la migrazione a Milano nei prossimi 15 anni arriverà a trecentomila persone e sarà una migrazione di qualità, non di pura necessità. Quindi studenti, quindi energia nella città che significa inversione della questione dell'età media dei residenti. Avremo i cosiddetti "turnisti" che verranno a Milano perchè troveranno nuove opportunità di lavoro, università che avranno bisogno di nuovi spazi. Parliamo di giovani che avranno bisogno di luoghi dove mettere in atto

l'ascensore sociale, farsi la famiglia, crescere, lavorare. Le città sono e saranno dei poli attrattivi sempre più consueti, ma se tu non puoi usare più nuovo suolo devi intervenire sui tabù delle altezze, devi pensare alle densificazioni.

Quindi la città verticale?

Se tu non hai più suolo dove poter realizzare e hai la città da rigenerare, devi pensare di poter andare anche in altezza. Per sviluppare in altezza devi fare un ragionamento sull'attualità delle norme igieniche, sulla questione dei ribaltamenti, dei 60 gradi, sulle distanze... Occorre essere molto concreti nel riconoscere che oggi la città verticale non sia una chimera o un elemento per dare libero sfogo ai comitati ma un obiettivo per creare progetto, disegno, servizi, e qualità.

Quindi non è solo rigenerazione, ma è rivoluzione.

Ritengo che avere una legge sulla riduzione del consumo di suolo ponga la responsabilità politica ai relatori di chiudere quel processo anche rapidamente, ma solo se parallelamente si rendano moderne le norme che regolano la rigenerazione. Indirettamente o più facilmente direttamente. Se tu hai il tema di sviluppare una città verticale devi pensare se i 60 gradi vanno bene o non devono diventare, per esempio, 80. Oppure se il tema delle distanze nei centri edificati, specialmente nei centri storici, abbia il tabù dei 10 metri, a causa del quale se tu ti trovi a progettare un intervento di demolizione e ricostruzione sei obbligato oggi a degli arretramenti, quindi, non puoi più di fatto realizzare nulla. Ci sono tante questioni che oggi vanno affrontate per avere un quadro complessivo: questo è il punto nodale del successo o dell'insuccesso di una normativa che ha delle ricadute ottime sull'ambiente e sul territorio, sulla salute delle persone, ma che deve dare risposte in termini di sviluppo, di crescita. Altrimenti sono tutte ambizioni "monche".

Nel quadro italiano in cui ci sarà una legge nazionale fatta di principi molto validi, ma che poi rimanderà all'attuazione e al controllo regionale e comunale, non c'è il rischio che tutto questo s'impantani in un nulla di fatto?

È proprio questo il punto. Tu devi pensare di cominciare ad intervenire per lo meno sulle norme nazionali. Poi i comuni avranno la responsabilità, per quanto compete loro, di adeguare gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi, per far fronte ad un'onda che sembra essere molto importante proprio perchè deve dare risposte concrete a persone che arriveranno in città. E non

abbiamo soltanto la priorità di dare risposta alla nuova domanda ma dobbiamo preoccuparci urgentemente di dare a questa domanda un'adeguata, semplice e moderna offerta di trasformazione e rigenerazione. Un cambio di passo culturale direttamente proporzionale alla contemporaneità dei tempi e del mondo che cambia rapidamente. Il primo passo penso che debba essere fatto dal legislatore nazionale, per adeguare le normative che, rispetto a tale obiettivo sono ferme alla preistoria.

Come si può coniugare tutto ciò con il tema della salvaguardia che nelle nostre città è un aspetto comunque sempre presente?

Tutti i territori oggi hanno comunque la possibilità di controllo del procedimento edilizio. Le commissioni paesaggistiche sono insediate dappertutto: sono sovracomunali e intercomunali nei comuni piccoli, sono comunali nei comuni più attrezzati e, quindi, il controllo sulla qualità architettonica dello sviluppo urbano non è in discussione. Tutto sommato si può avere una certa flessibilità in più rispetto all'obiettivo di crescita della città per poter incentivare i professionisti a trovare delle soluzioni progettuali più interessanti. Quindi il controllo oggi è garantito: non si vuole ovviamente abdicare all'anarchia più assoluta, si tratta di voler essere moderni. A mio parere in questo momento c'è una certa maturità e appunto per questo è importante rendere più flessibile oggi lo strumento edilizio urbanistico senza dare automaticamente risposta allo sviluppo. Mi spiego: anni fa era molto semplice realizzare qualsiasi cosa. Negli anni 1995-2005 a Milano c'erano delle norme più o meno flessibili, ma vi era soprattutto eccezionale disponibilità di credito che faceva sì che chiunque potesse improvvisarsi imprenditore della trasformazione urbana e qualsiasi professionista fosse in grado di presentare un progetto senza il problema dell'approfondimento e della qualità; tutto quello che si poteva realizzare veniva poi in effetti costruito. Parlo delle DIA, delle super DIA, delle varianti con PII rispetto a interventi sul PRG degli anni 50: tu potevi fare di tutto perché sapevi che il piano del 1953 era vecchio e che dovevi fare dei PII in variante a un piano che era morto o perlomeno non più attuale. Poi abbiamo avuto 10 anni di crisi pesantissima e ci ritroviamo un numero limitato di operatori estremamente capaci e responsabili di fronte ad un sistema del credito estremamente rigido, nonostante nell'interbancario ci siano 100 volte più risorse di quante ce ne fossero prima della crisi. È un sistema che, però, non ti dà quattrini in automatico perché ha bisogno di progettualità; cioè richiede un interlocutore di un certo tipo che oggi c'è ma che deve avere anche un progetto credibile sul mercato. Questo porta gli operatori di oggi ad avere molta più

attenzione alla centralità ed al contenuto del progetto rispetto al passato. Oggi il progetto è il fondamento del rinnovamento urbano perché se non c'è un progetto credibile il sistema del credito, anche se tu fossi attrezzato, non ti finanzia.

Quindi il progetto è sinonimo di qualità.

È sinonimo di qualità, d'inserimento, di valore degli spazi di rigenerazione, di corrette modalità di utilizzo degli spazi urbani. Ci troviamo di fronte ad un'evoluzione radicale rispetto al periodo della crisi ed enormemente più spinta rispetto al periodo pre crisi. Tutto ciò si traduce in un momento particolarmente interessante al quale vanno dati strumenti adeguati. Io parlo di Milano perché conosco bene la pianificazione della città: è una pianificazione diventata vecchia nel giro di quattro anni e nella quale l'incidenza degli standard sui cambi d'uso rende impossibile le trasformazioni. La modulazione dell'housing sociale che presenta una sorta di retaggio ideologico e anche un'incapacità del pubblico di trovare soluzioni alternative, ribalta questo problema sul privato rendendogli la pillola assolutamente impossibile da ingerire. Sulle trasformazioni esiste il tema di avere tre enti che intervengono nelle conferenze di servizi per determinare la bontà o meno di un piano di bonifica. I tempi morti tra i collaudi degli interventi di bonifica e i rilasci dei certificati di avvenuta bonifica disincentivano gli interventi di recupero delle aree industriali dismesse. Ci sono talmente tanti obiettivi da migliorare che oggi la priorità dei governi nazionale, regionale e comunale è la presa di coscienza di una situazione estremamente "faticosa" di norme rispetto alla dinamica economica velocissima che necessita di strumenti velocissimi.

Quindi voi operatori richiamate la politica alla propria supremazia in termini di responsabilità, ma forse ritrovate anche la figura professionale del progettista.

Non esiste oggi trasformazione che non si accompagni ad un lavoro di équipe tra operatore e pool di professionisti nell'ambito della progettazione integrata. Pur con tutte le difficoltà che ci sono non deve essere un problema pensare che la concessione di credito difficoltoso sia un ostacolo alla trasformazione: lo sono molto di più le norme perché quando c'è il progetto ed è credibile la banca si rende conto che c'è stata una valutazione particolarmente evoluta e allora i risultati si vedono: nel credito, nel progetto, nel mercato. Il sistema bancario vive infatti per il credito che eroga. Ci sono, secondo me, basi interessanti per il futuro.

Quindi in questo quadro il consumo di suolo zero è una chimera o effettivamente un risultato raggiungibile con un valore aggiunto?

Intanto bisogna valutare due obiettivi fondamentali. Da un lato il raggiungimento del consumo di suolo zero, che è un obiettivo ambizioso e che, tutto sommato, serve al territorio se contemporaneamente non si svilisce tutto ciò che stato sino ad oggi garantito ai cittadini. Mi spiego meglio. Il tema del periodo transitorio è un tema delicato. Vanno fatte delle scelte, a volte dolorose, e ci si porta dietro il rischio di contenzioso, ma ad un certo punto bisogna prendere una strada. La gestione corretta del periodo transitorio è un tema di responsabilità che è direttamente proporzionale alla conoscenza delle dinamiche demografiche di sviluppo di un territorio e che, evidentemente, non può fare di punto in bianco piazza pulita di tutto. Occorre l'onestà intellettuale di riconoscere e valutare che oggi l'iter amministrativo di adozione e approvazione di un piano attuativo dura mediamente dai cinque agli otto anni.

Quindi cambierete nome da Associazione nazionale costruttori edili ad Associazione nazionale rigeneratori urbani?

No, noi rimaniamo e siamo assolutamente i soggetti che trasformano il territorio.

Ma fate molto di più che costruire: costruire è solo una parte del processo.

Vorrei cercare di associare per una volta un'immagine qualitativamente migliore alla categoria. I costruttori generalmente hanno lavorato per conto terzi quindi, pur avendo alle volte fatto dei disastri, per lo più si sono caricati di responsabilità, lavorando su commessa, di scelte irresponsabili di committenti e pubblica amministrazione. Poi nell'ambito della qualità del costruire ci sarebbe molto da dire; all'interno della categoria i costruttori come minimo sono soggetti che vanno in purgatorio: non ce n'è uno che vada diretto in paradiso e ce n'è un numero elevato che s'incontra anche nei gironi dell'inferno. Oggi l'atteggiamento è mediamente molto più responsabile. Le capacità tecniche si sono estremamente evolute rispetto al passato: la questione ambientale delle città, sia nell'ambito della bonifica, sia nell'ambito dei consumi di energia e dell'inquinamento passa dalla categoria del costruttore. Perché c'è gente che oggi, responsabilmente, affronta il tema delle pulizie ambientali in prima persona, gente che si sporca le scarpe andando a ripulire i terreni contaminati e genera prodotto edilizio che, generalmente, ribalta le caratteristiche energivore del patrimonio edilizio edificato. Quindi migliora tutto ciò che era stato fatto. Se poi si sta nell'ambito urbano e si va a fare il miglioramento anche dal

punto di vista dell'inserimento architettonico, si migliora lo spazio pubblico. Tutto sommato una bella casa sarà anche privata, ma migliora la percezione dello spazio pubblico.

Il costruttore ha una responsabilità diffusa. Lavora per il profitto, ma oggi associa grande parte della propria opera e del proprio lavoro al risultato. Crea un brand sul suo lavoro, un'immagine sul territorio. I social amplificano gli effetti positivi o negativi di un intervento: non si può più scherzare. Credetemi, oggi esiste una maggiore e diffusa attenzione al proprio lavoro, alla gestione della propria immagine, all'importanza della comunicazione e del ritorno della pubblica opinione.

Un mondo nuovo, veloce, organizzato e concreto per gli operatori delle costruzioni al quale vanno ricondotte norme nuove, moderne, per le quali il limite è direttamente ed esclusivamente connesso alla forza ed alla consapevolezza dell'attività d'intraprendere professionalmente, con rigore e correttezza.

About Author



Alessandro Colombo

Nato a Milano (1963), dove si laurea in architettura al Politecnico nel 1987. Nel 1989 inizia il sodalizio con Pierluigi Cerri presso la Gregotti Associati International. Nel 1991 vince il Major of Osaka City Prize con il progetto: "Terra: istruzioni per l'uso". Con Bruno Morassutti partecipa a concorsi internazionali di architettura ove ottiene riconoscimenti. Nel 1998 è socio fondatore dello Studio Cerri & Associati, di Terra e di Studio Cerri Associati Engineering. Nel 2004 vince il concorso internazionale per il restauro e la trasformazione della Villa Reale di Monza e il Compasso d'oro per il sistema di tavoli da ufficio Naòs System, Unifor. È docente a contratto presso il Politecnico di Milano e presso il Master in Exhibition Design IDEA, di cui è membro del board. Su incarico del Politecnico di Milano cura il progetto per il Coffee Cluster presso l'Expo 2015

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)