

## La terra è il paradiso, l'inferno è non accorgersene (L. Borges)

Qualche tempo fa, elaborando un contributo per la discussione sul programma elettorale di Coalizione civica, in particolare sull'urbanistica e il governo del territorio cercavamo di porre l'attenzione su alcune questioni di fondo.

La prima era il Consumo di suolo. In quella sede dicevamo che: *“È considerazione già ampiamente condivisa che il suolo sia una risorsa vitale, finita e non rinnovabile. Eppure, i dati ci dicono che l'uso di suolo, a fini di urbanizzazione, è aumentato fino a raggiungere un ritmo più di due volte superiore al tasso di crescita demografica.*

*Che la situazione sia grave e non da ieri, lo dimostra il fatto che la Commissione Europea si è impegnata, fin dal 2006, per favorire un uso più sostenibile del territorio e del suolo, fissando il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere entro il 2050.*

*Il consumo di suolo è un fenomeno complesso che comprende non solo l'impermeabilizzazione in se (cemento, asfalto, etc), ma più in generale l'organizzazione spaziale del sistema territoriale e le sue dinamiche di trasformazione: concerne i problemi più complessi della dispersione insediativa e della frammentazione territoriale fino a comprendere anche fenomeni socio culturali che si sostanziano in atteggiamenti che attribuiscono poco o nessun valore all'ambiente, all'agricoltura, e alla non riproducibilità del suolo.*

Va subito detto che la situazione non solo non è migliorata ma al contrario è decisamente peggiorata. Secondo i dati dell'ISPRA: “Tra il 2017 e 2018 in Italia il consumo di suolo ha riguardato 51 chilometri quadrati, con una media di 14 ettari al giorno (un'estensione di circa 19 campi da calcio coperta da superfici artificiali al giorno). Si mantiene la velocità di trasformazione del territorio registrata tra il 2016 e il 2017, ovvero 2 metri quadrati di suolo perso irreversibilmente ogni secondo.” Una situazione drammatica che vede la nostra regione ai primi posti come quantità e una città, Cattolica, ai primi posti delle graduatorie nazionali.

La proposta che si lanciava era sostanzialmente che: *“Per attivare una reale politica sullo stop al consumo di suolo e incentivare la rigenerazione dei tessuti consolidati è prioritario che la nuova Città metropolitana attivi una verifica delle previsioni dei piani urbanistici comunali e progetti una loro riduzione nell'ambito delle sue competenze in materia di pianificazione generale.*

*Diversamente la riduzione della pianificazione territoriale ed urbanistica a contenitore, ben fatto e accattivante, di un puzzle di interessi, a scelte parziali e scoordinate, apparentemente giustificate (in larga parte), da una sorta di regola del do ut des, continuerà a produrre situazioni di degrado territoriale e alla lunga, sociale (.....) Lo stop o comunque una ragionata e cospicua riduzione del consumo di suolo sono la condizione di partenza per affrontare molti altri temi territoriali tra di loro necessariamente interdipendenti. La rigenerazione urbana, l'adeguamento ai mutamenti climatici, i “costi” e i criteri per la ‘revisione’ della città esistente (anche verso la sostenibilità, il risparmio energetico, il rischio sismico).”, tale asserzione mantiene inalterata la sua validità.*

Si introduceva dunque un altro tema fondamentale che è quello della c.d. Rigenerazione Urbana.

Antonio Bonomi nel 2017 scriveva che: *“Una politica urbanistica che ponga fine lo spreco di territorio richiede strumenti innovativi per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente e il recupero degli immobili degradati o non più rispondenti alle esigenze statiche, energetiche e funzionali. La materia è ardua perché soggetta a deviazioni fra cui la “gentrification”, la mortificazione di esigenze e diritti sociali, lo spreco di risorse pubbliche. La legge Regionale dovrebbe lasciare margine a sperimentazioni di rapporti innovativi, ma sancire*

*alcuni principi irrinunciabili quali il mantenimento del tessuto sociale preesistente, la garanzia di una adeguata dotazione di servizi pubblici, caratteri di abitabilità interna e all'intorno di qualità pari a ciò che è previsto dalle normative generali vigenti, senza deroghe specifiche.”*

In buona sostanza i punti che allora si sollevarono come obiettivi, o quantomeno spunti di riflessione per una nuova legislazione urbanistica regionale, rimangono a tutt'oggi validi:

1. Spreco di territorio agricolo, fertile e naturale
2. Degrado del paesaggio urbano e rurale e dei beni ambientali e storico artistici.
3. Strumenti operativi Comunali
4. Contrasto della dispersione insediativa
5. Città pubblica ed opere di urbanizzazione
6. Etica della Città e del Territorio. *La rendita immobiliare, oltre che di per sè parassitaria e oligopolistica, costituisce una “privatizzazione” dell'accumulazione di valori prodotti da generazioni nella città e nel territorio. La pianificazione urbanistica dovrebbe contrastarla sia mediante fiscalità ed oneri, che con un demanio pubblico di aree inalienabili da concedere per la costruzione agevolata di alloggi, servizi o impianti produttivi. Le leggi che agevolano tali realizzazioni sono tuttora vigenti e garantite da sentenze della Corte Costituzionale che prescrivono trasparenza e pari opportunità nella loro applicazione.*
7. Rigenerazione urbana.
8. Partecipazione dei cittadini
9. Una nuova stagione dell'Urbanistica Emiliano-Romagnola

*Il Piano urbanistico è un'attività politica tecnicamente assistita*<sup>1</sup>.

Molte speranze di cambiamento erano in quel periodo preelettorale, legate alla discussione sulla nuova legge urbanistica regionale. Per molti dei punti prima elencati si nutriva la fondata speranza che una stagione di rinnovamento sarebbe potuta iniziare.

Come è ormai palese tale speranza era del tutto infondata.

La nuova legge regionale, la 24 del 2017, azzerando di fatto i contenuti della pur discussa ma efficace legge precedente,

*Come è stato autorevolmente scritto: Gli interessi immobiliari hanno da tempo usurpato a proprio vantaggio gli obiettivi del risparmio di suolo e della qualificazione del territorio urbano, tradendoli nei fatti. Invocando il risparmio di suolo, imprese di costruzioni e immobiliari intendono proteggere le zone di espansione già possedute dalla concorrenza di ulteriori previsioni urbanistiche. E pretese ragioni di risparmio di suolo servono a spacciare per rigenerazione urbana l'addensamento indiscriminato, e ad avallare selvaggi aumenti di volume e l'evasione delle più essenziali e consolidate regole urbanistiche ed edilizie. Mistificando i valori del risparmio di suolo e della rigenerazione urbana, il sistema degli interessi immobiliari è riuscito ad assumere un ruolo egemone nella produzione della proposta di legge urbanistica regionale, come un confronto fra il testo della proposta di legge e il documento dell'ANCE del febbraio 2016 basta a dimostrare. Ha così ottenuto una proposta di legge che semplicemente annulla la disciplina urbanistica in tutto quanto riguarda la realizzazione di nuovi insediamenti e gli interventi più rilevanti di rigenerazione urbana, in funzione della massima ulteriore valorizzazione dei terreni edificabili e dei fabbricati urbani già posseduti. (E.Righi)*

---

<sup>1</sup>F. Indovina.1990