RAPPORTO ISPRA SUL CONSUMO DI SUOLO

MONTECITORIO SALA DELLA REGINA 17 LUGLIO 2018

relazione di Luisa De Biasio Calimani

L'ISPRA fornisce con questo Rapporto un quadro impietoso di ciò che avviene in Italia e spiega le conseguenze dei gravi danni prodotti dall'impermeabilizzazione dei terreni conseguente all'insano proseguire di azioni prodotte dall'uomo. Ringrazio in particolare Michele Munafò che ha saputo tradurre i numeri in concetti, dando con questo grande lavoro elementi di riflessione anche ai più riluttanti, affinché si abbandoni quel modello di sviluppo che ha intossicato l'ambiente e consumato risorse irriproducibili.

Il Rapporto sollecita due domande e ispira due proposte

Perché si costruisce ancora se il mercato e saturo?*(è la domanda più frequente alla quale nessuno risponde)*

Perché la vera ragione del costruire non è quella di soddisfare una domanda, ma di fare un investimento. Infatti a fronte di migliaia di alloggi vuoti esiste un fabbisogno abitativo insoddisfatto, un'emergenza gravissima di cui nessuno si sta occupando . L'ERP farebbe uscire dalla soglia di povertà milioni di famiglie e invece i pochi alloggi di edilizia pubblica che ci sono in Italia vengono venduti.

Un tempo l'investimento nel settore immobiliare rendeva più di qualsiasi altro, quindi non era possibile competere con i profitti che ne derivavano, peraltro in un inarrestabile crescendo.

Lo scoppio della bolla immobiliare volutamente e rapidamente rimosso ha creato una crisi mondiale e ha colpito in particolare il settore delle costruzioni. Il grande patrimonio invenduto è la semplice conseguenza di un mercato che si basava su equazioni fittizie nelle quali le Banche giocavano un ruolo importante. Il libero mercato ha dimostrato di non sapersi autoregolare e per il surplus di merce prodotta è iniziato il declino

Ora i prezzi hanno smesso di scendere, ma i finanziamenti delle Banche non si arrestano "nel 2017 i **finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%" (Intesa San Paolo)**

Si costruisce perché serve a garanzia dei crediti, perché serve ai bilanci delle banche, perché il denaro dei proventi illeciti che ammonta in Italia a 60 md l'anno deve essere riciclato. E quale miglior posto se non **l'edilizia, anche se resta invenduta?**

Solo negli ultimi 5 anni (luglio 2011-luglio 2016), come rilevato da Banca d'Italia, si è assistito ad una riduzione degli impegni bancari verso il settore delle costruzioni del 20%. Ma nel passato anche non lontano, le Banche hanno avuto una pesante responsabilità nel favorire il consumo di suolo in operazioni speculative ad alto rischio che hanno lasciato cantieri abbandonati, degrado, fallimenti di imprese, aree ipotecate e bloccate per decenni.

Le "sofferenze" delle Banche sono in gran parte dovute a spericolate operazioni che hanno danneggiato il territorio e l'economia del Paese perché i capitali anziché essere investiti in ricerca e innovazione sono finiti nelle speculazioni edilizie che hanno devastato coste, aree di pregio, costruito periferie senza identità.

Lo si evince con chiarezza dai DATI del Rapporto della BANCA d'Italia

"nel I trimestre del 2016, **sul totale dei finanziamenti concessi dalle primarie banche italiane e non rimborsati dalle imprese, oltre il 40% delle sofferenze è legato** al real estate e nello specifico, **a quello delle costruzioni**."

"Le costruzioni pesano per oltre il 27% sui **crediti deteriorati** mentre le attività immobiliari per oltre il 15%. Inoltre, il valore delle sofferenze generate dalle società di costruzioni è stato, nel primo semestre del 2016, pari al 31% dei finanziamenti erogati allo stesso settore "

La pesante incidenza rispetto ad altri settori nei crediti deteriorati è ancor più significativa se si considera che " il 14% dei crediti bancari è concesso sia alle imprese di costruzioni che a quelle che svolgono attività immobiliari (www.ance.it)." mentre le insolvenze ovvero i **crediti inesigibili** secondo l'Associazione Bancaria Italiana ammontano al 50% . Nella raffigurazione del "Peso delle sofferenze sul totale dei prestiti erogati per settore al 1 semestre 2016" il 31% è dovuto alle costruzioni, il 19% alle attività immobiliari, il 19% al commercio, il 16% alla manifattura, l' 11% ad altro. Questo 50% di "sofferenze" sui prestiti bancari non esigibili lascia spesso cantieri abbandonati per anni, provoca danni all'economia, all'ambiente e in modo diretto è stato l'artefice primario del consumo di suolo.

I dati citati anche se riferiti a periodi non perfettamente coincidenti, forniscono una chiara rappresentazione della situazione

Gli economisti non ne parlano, ma si tratta di distorsioni che generano migliaia di immobili vuoti e influiscono sulle patologie della rendita urbana, cogeneratrice della bolla immobiliare.

Il ruolo che gioca il settore delle costruzioni e quello delle transazioni immobiliari rivolte all'acquisto di terreni fertili da trasformare in edificabili, dovrebbero catturare maggiormente l'attenzione delle analisi economiche e di quelle relative al consumo di suolo, sia perché i profitti d'impresa e il denaro delle Banche, se assorbiti dalla rendita e da operazioni speculative vengono sottratti alle attività produttive , alla ricerca, all'innovazione, sia perché genera quelle trasformazioni urbane e territoriali che producono consumo di suolo.

Come misurare il consumo di Suolo?

Si è praticata in questi anni una subdola sovrapposizione fra la "definizione di suolo consumato" e la "possibilità di consumare suolo", confondendoli l'uno con l'altro. Si tratta di due cose completamente diverse. L'una di carattere tecnico, l'altra di carattere politico. La prima non può prescindere da una misurazione rigorosa dello stato di fatto, la seconda (ovvero la possibilità di consumare il suolo) appartiene ad una scelta arbitraria di carattere politico- amministrativo.

Si sono voluti congiungere nelle Leggi questi due parametri disomogenei fra loro giungendo ad un ibrido della definizione di Consumo di Suolo che ogni Regione ha declinato a modo suo. E questo è avvenuto anche per la maggior parte delle Proposte di Legge Nazionale depositate sull'argomento. Peraltro un calcolo fatto con criteri diversi Regione per Regione rende i dati non confrontabili fra loro e impraticabile una sintesi nazionale e un confronto con i dati europei.

- la **lettura tecnica** della quantità di superficie impermeabilizzata deve avere un criterio di misurazione omogeneo in tutto il Paese, quindi dettato da regole nazionali e deve comprendere TUTTE le aree soggette ad impermeabilizzazione
- la **scelta** di consentire anche in deroga ai limiti concessi, la copertura artificiale del suolo per alcune tipologie di opere quali le infrastrutture, le opere pubbliche, i Piani attuativi, è una scelta politica che nulla ha a che fare con la correttezza di una lettura asettica della condizione fisica dei terreni esaminati, con la quale non debbono interagire la volontà politica di costruire un'opera, la procedura amministrativa dei Piani (adottato, approvato, convenzionato..), o l'ubicazione dell'area considerata,

Il Rapporto ISPRA 2017 ha verificato che se si fosse considerato consumo di suolo quello definito dalla Legge approvata alla Camera e presa come riferimento dalle Leggi Regionali, il 54% del suolo consumato non sarebbe risultato tale.

Infatti la maggior parte delle Leggi non considerano consumo di suolo le superfici che vengono impermeabilizzate all'interno del Centro edificato, facendo così un grande regalo alla RENDITA, perché l**a rendita** si sviluppa dove più alta è la remunerazione del capitale investito. La giusta limitazione delle possibilità edificatorie nei terreni rurali e periurbani produce una forte pressione nelle aree urbanizzate e un incremento dei valori della rendita nei terreni centrali. La saturazione degli spazi liberi all'interno dei tessuti edificati dove la gente vive rappresenta un danno grave e irreversibile per i tessuti urbani dove maggiore è l'esigenza di verde, di spazi aperti alla socialità, di superfici permeabili, di riqualificazione delle aree degradate che non avviene con colate di cemento.

Reprimendo l'edificazione in aree libere gli investimenti saranno più efficacemente dirottati verso interventi edilizi utili, verso la prevenzione e la cura del territorio, nella ricerca e innovazione dei settori produttivi fra i quali l'edilizia ecosostenibile.

Proposte

Dare ai Comuni attraverso la Legge sul Consumo di Suolo gli strumenti per rendere inedificabili le aree aventi destinazioni che comportano l'impermeabilizzazione dei terreni.

Come si riduce il consumo di suolo se non si rimuove la presunta o reale obbligatorietà di attuare le previsioni contenute nei PRG vigenti?

Sono Piani sovradimensionati che prevedono crescite di abitanti che non ci saranno mai . Eppure i sindaci non hanno il coraggio di cancellare le aree edificabili sopratutto se gravate da uno strumento urbanistico attuativo anche se, quando lo fanno, le sentenze danno quasi sempre loro ragione.

E' indispensabile che la Legge stabilisca che si possono neutralizzare TUTTE le previsioni urbanistiche contenute nei PRG che comportano consumo di suolo, anche in presenza di strumenti urbanistici attuativi adottati, approvati, ed eventualmente convenzionati (se ad es. a tre anni di distanza non sono ancora iniziati i lavori).

Altrimenti è un'ipocrisia prevederne la limitazione e l'azzeramento entro il 2050.

Un nuovo modello urbano

Rovesciare la Pianificazione Urbanistica partendo dai Vuoti

La cultura urbanistica, quella praticata, non quella dei convegni, non è molto cambiata. Se è si è ridotta la crescita non è per una rinvenuta coscienza ambientale. Come dimostrano i dati ISPRA, dove l'economia cresce, cresce il cemento

L'Ambiente e il Paesaggio, materie di competenza esclusiva dello Stato, giocano un ruolo decisivo nella **riconversione ecologica della città** che rappresenta l'aspetto nuovo e riformatore della Legge

Gli spazi vuoti servono a costituire l'armatura urbana, l'asset di un progetto dove sono sovvertiti i tradizionali rapporti valoriali fra pieni e vuoti. Vuoti che diventano gli elementi fondamentali di ogni pianificazione urbana e territoriale. Sono le aree libere, gli spazi aperti dentro e fuori la città che forniscono ossigeno, catturano l'anidride carbonica, alimentano le falde con la permeabilità dei suoli, costruiscono luoghi di gioco e di socialità, fanno godere la bellezza del verde e dei paesaggi che ci circondano. La visione ecologica apre una nuova prospettiva alla lettura del territorio e agli strumenti usati per il suo governo, che se interpretati con i parametri dell'ecologia, ripristinano valori e gerarchie collocandoli in una nuova visione strategica, provocando una rivoluzione culturale nella stessa disciplina urbanistica.

GLI SPAZI APERTI non vanno più considerati residui dell'edificato, senza forma e senza funzione, in attesa di essere riempiti dal cemento.

L'urbanistica deve essere protagonista di un processo rivoluzionario che apra la strada ai comportamenti virtuosi del ben amministrare che non possono prescindere dalla **tutela di un Bene prezioso e finito come la TERRA difendendo i suoi abitanti dai danni economici, sociali e sanitari che il suo consumo produce.**

Le città devono dotarsi di un Piano del Verde e degli spazi aperti, un Piano che protegga la biodiversità, costruisca boschi urbani, corridoi ecologici, tuteli le aree di frangia, le relazioni con l'esterno delle aree urbane, crei una cintura verde di contenimento dell'edificato e dello sprowl che ha devastato le campagne e sottratto aree all'agricoltura

Vanno svelate le mistificazioni del linguaggio

Su alcuni termini e pratiche urbanistiche diffuse è necessario recuperare un'onestà tecnica, perché:

- **La rigenerazione** è diventata "gentrificazione". Le Leggi devono dare criteri e parametri certi e rigorosi per definire con questo nome progetti che altrimenti possono rivelarsi speculazioni camuffate che ottengono finanziamenti pubblici perché così si autodefiniscono

- **la riqualificazione**, si confonde spesso con l'aumento di metri cubi.
  In particolare nelle aree del Demanio cartolarizzate e "riconvertite" attraverso una variante al PRG , viene richiesto, in funzione di un valore economico perseguito, un aumento del volume e il cambio di destinazione d'uso.
  La riqualificazione è spesso intesa solo in senso economico
- **la perequazione**, mal interpretata, oggi divora le aree verdi dei PRG di tutta Italia urbanizzando suoli liberi, in cambio di un ritaglio di verde pubblico gratuito
- il termine "**diritti edificatori**" ha generato attese anche improprie, illudendo i proprietari di aree e confondendo i pubblici Amministratori.
- **densificazione** è il termine usato per giustificare la cementificazione di terreni liberi nei centri urbanizzati, che avvantaggia la rendita urbana
- I **crediti edilizi** Sono spesso privi di una precisa collocazione.
  A Padova ad esempio "atterrano" in uno dei "cunei verdi" del Piano a pianta stellare del prof. Piccinato, in un'area a perequazione ambientale destinata a Parco Urbano di 132000 mq con i quali con lungimiranza il grande urbanista, nel PRG del 1957 faceva penetrare il verde agricolo dentro il tessuto edificato.