

Il suolo, risorsa strategica da preservare

Contributi e commenti ricevuti

On. Paolo Gandolfi: «La prima parte del DL con la tripartizione del territorio è ottima, così come il contenimento del consumo del suolo»

Il DL mi sembra opportuno, quindi presentabile, faccio comunque qualche osservazione. Condividendo il testo introduttivo in cui si dichiara che pianificazione e consumo del suolo sono stati negli anni sottovalutati perché considerati materia marginale da ambientalisti, il taglio della proposta è al contrario molto debitore del lessico ambientalista. Non sono indifferente al bilancio alimentare, ma trovo molto più sorprendente che si accetti di gestire con una legge del '42 (contestualmente invadevamo la Russia): le più belle città del mondo, la bellezza del paesaggio (nostra principale risorsa materiale), il patrimonio storico diffusissimo, quello naturale molto più raro, l'efficienza delle infrastrutture in un territorio densamente abitato e insediativamente disperso, la qualità ed efficienza delle zone industriali ed infine anche un territorio agricolo che più che produrre crea. Tutto ciò mi sorprende più del fatto che i Comuni non facciano il bilancio alimentare dopo l'approvazione dei piani. Detto questo confermo che dovremmo presentare una nuova legge urbanistica, che ridefinisce obiettivi, strumenti e competenze. In questo senso la prima parte del DL con la tripartizione del territorio è ottima, così come il contenimento del consumo del suolo è uno degli obiettivi fondamentali.

Luigi Salerno – Consigliere comunale di Corsico (Mi): «Andrebbe effettuato uno studio approfondito sulla decadenza dei diritti edificatori, e su quanto realmente questi possano influire sulla pianificazione territoriale di un comune».

Un amministratore pubblico ha il dovere di garantire ai propri concittadini la più elevata qualità della vita, rispondendo a questo bisogno mediante scelte di governo del territorio lungimiranti e slegate dagli interessi dei singoli, considerando il territorio come Bene Comune da preservare. Per tutelare l'interesse generale occorre tenere in seria considerazione la particolare conformazione geologica del territorio italiano, e per non ripetere gli errori commessi negli ultimi anni, bisogna analizzare seriamente le politiche urbanistiche adottate da molte amministrazioni comunali. Sicuramente la campagna per lo stop al consumo di suolo è stato un positivo elemento di novità, così come lo sono state quelle amministrazioni che hanno deciso di non "drogare" i bilanci comunali finanziando le spese correnti con gli oneri di urbanizzazione. Queste buone pratiche andrebbero però ulteriormente migliorate considerando altri aspetti. Anzitutto, in molte realtà sono presenti molte unità immobiliari del tessuto urbano consolidato che risultano sfitte o abbandonate. Per logica conseguenza, concedere nuovi volumi edificatori residenziali significherebbe occupare inutilmente spazi che potrebbero essere destinati a funzioni diverse. Anche il recupero di aree produttive/terziarie/commerciali dismesse infatti dovrebbe prevedere il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale solo se vi è una reale necessità di fabbisogno abitativo. Per una corretta pianificazione e gestione territoriale si dovrebbe quindi intraprendere un censimento degli edifici sfitte ed inutilizzati, aggiornandolo in vista dell'approvazione dei PRG/PGT. Il reale fabbisogno abitativo andrebbe calcolato considerando sia i dati ottenuti dal censimento, sia il saldo naturale della popolazione. In questo modo si eviterebbe, in regioni

come la Lombardia, di prevedere ulteriori 10 milioni di abitanti. Inoltre, per evitare alibi agli amministratori poco virtuosi, andrebbe effettuato uno studio approfondito sulla decadenza dei diritti edificatori, e su quanto realmente questi possano influire sulla pianificazione territoriale di un comune.

Davide, Ciwati.it: «Un Comune ottiene maggiori oneri di urbanizzazione da una nuova costruzione rispetto ad una ristrutturazione, quindi è incentivato a permettere l'edificazione di nuovi suoli rispetto alla riqualificazione di edifici esistenti».

Un aspetto fondamentale per riuscire a diminuire il consumo di suolo è senza dubbio l'eliminazione dei meccanismi che permettono ai comuni di pagare le spese correnti attraverso gli oneri di urbanizzazione. Infatti, grazie ai tagli enormi che hanno ricevuto negli ultimi anni, i Comuni tendono, appena possibile, a permettere l'edificazione di suoli, in modo tale da poter incassare gli oneri di urbanizzazione, ma questi il più delle volte vengono utilizzati per pagare le spese correnti del Comune e non, come dovrebbero, per effettuare investimenti utili alla comunità. Questo meccanismo in sostanza incentiva i comuni a far edificare i suoli agricoli. Sarebbe necessario impedire questo meccanismo, ovviamente bisognerebbe trovare altre forme di finanziamento per i comuni. Oltretutto, generalmente, un Comune ottiene maggiori oneri di urbanizzazione da una nuova costruzione rispetto ad una ristrutturazione, quindi è incentivato a permettere l'edificazione di nuovi suoli rispetto alla riqualificazione di edifici esistenti. Eliminando questo meccanismo, ed allo stesso tempo dando incentivi ai cittadini che decidono di riqualificare l'esistente anziché effettuare una nuova costruzione, si potrebbe limitare almeno in parte il problema.

Carmen, Ciwati.it: «sarebbe opportuno porre l'attenzione sul cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli, con vincoli stringenti per impedire di trasformare le case coloniche in ville o villette».

Da persona che un po' di agricoltura la mastica da quando è nata (e che pensa che molte invenzioni "ecosostenibili" degli ultimi anni siano paragonabili alla scoperta dell'acqua calda), faccio solo un paio di rapidi appunti:

- Bilancio alimentare locale (art. 6): per sapere che la maggior parte dei comuni non è autosufficiente dal punto di vista alimentare non è necessario perdere tempo e soldi in censimenti del genere. Poi quando l'abbiamo certificato che facciamo, demoliamo interi quartieri per piantarci cipolle? Piantiamo il grano nelle aiuole come negli anni '40? Invece che gli orti di guerra facciamo gli orti di crisi?
- Censimento degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati (art. 8): ma i comuni non dovrebbero già saperlo? Voglio dire, se non lo sapessero come farebbero ad applicare le aliquote IMU differenziate? A mio parere, sarebbe opportuno invece porre l'attenzione sul cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli, con vincoli stringenti per impedire di trasformare le case coloniche in ville o villette. Perché poi chi ci va a stare in genere se ne sbatte del terreno circostante che rimane incolto, e poi ci meravigliamo se ci frana l'Italia sotto i piedi, dopo almeno 50 anni di costante e progressivo abbandono.

Al3dp, Ciwati.it: «come in Olanda le carte dell'uso del suolo andrebbero intese come uso potenziale: in base alle caratteristiche idrografiche, geografiche e geologiche si stabilisce quali siano le culture più indicate zona per zona».

Ho letto la proposta di legge e dico che ne condivido i principi generali, devo dire però che secondo me non affronta il problema dell'uso del suolo. Infatti le aree perimetrare come agricole cosa dovrebbero produrre? In Italia le carte dell'uso del suolo rappresentano in sostanza una mappatura delle culture presenti in determinate aree, si occupa quindi dell'esistente. Mentre invece sarebbe più utile come avviene in Olanda che le carte dell'uso del suolo si intendono come uso potenziale, infatti in base alle caratteristiche idrografiche, geografiche e geologiche si stabilisce quali siano le culture più indicate zona per zona. Questo approccio permette di risparmiare sulle risorse naturali.

Marino, Ciwati.it: «Mi sembra che - dietro alla proposta - ci sia dietro una idea di autosufficienza alimentare a km 0 che onestamente è velleitaria».

Non sono d'accordo con l'art. 6. è un onere burocratico inutile.

Il bilancio alimentare locale consistente nella stima dei prodotti agricoli producibili con i terreni agricoli disponibili e coltivati.

Visto che la definizione di terreno agricolo comprende anche l'incolto. Mi sembra che ci sia dietro una idea di autosufficienza alimentare a km 0 che onestamente è velleitaria. Anche sull'esenzione IMU degli edifici agricoli ci starei attento, c'è il rischio che diventino "edifici agricoli" anche le ville. Va rafforzato soprattutto il meccanismo che nelle città le necessità di abitazioni, uffici ecc, vanno soddisfatte soprattutto e principalmente tramite riuso o demolizione dell'esistente.

Poi, se si mette l'affermazione "Le amministrazioni provvedono agli adempimenti con le risorse umane e finanziarie esistenti" di fatto diciamo "Scusate, abbiamo scherzato". Ci sono inevitabilmente costi (attrezzature, formazione) che andrebbero quantificati e se si vuol rimanere a saldi invariati va indicato cosa tagliare per coprirli

Cristina G., Ciwati.it: togliendo alcuni vincoli potremmo «ritornare a pensare ai centri storici come luoghi residenziali e non direzionali (trasformazione che avvenne in epoca fascista), per chi è disposto a vivere, per esempio andando in bicicletta o a piedi».

Ho letto il disegno di legge e vorrei esporre l'idea ,che ho da tempo, sul capitolo 5 "*Le trasformazioni urbanistiche dei territori comunali avvengono esclusivamente all'interno del perimetro delle aree urbanizzate*". Infatti, giusto, però bisogna essere più radicali anche sulle trasformazioni, e direi sul senso delle aree urbanizzate. E mi spiego. Attualmente, in molti Comuni, non è possibile aumentare il carico urbanistico, cioè ad esempio, se uno ha un grande appartamento o un ufficio in centro non può dividerlo in due più piccoli. O perchè è in centro storico (e quindi vincolato) o perchè richiedono due posti auto per ogni nuova unità (nel perimetro), il più delle volte irreperibili. Togliere questi due vincoli implicherebbe ritornare a pensare ai centri storici come luoghi residenziali e non direzionali (trasformazione che avvenne in epoca fascista), per chi è disposto a vivere, per esempio andando in bicicletta o a piedi. Porterebbe inoltre ossigeno ai piccoli commerci che stanno chiudendo, che è lo spettacolo più triste di questi giorni. Sarebbe un grande incentivo per i proprietari, che pagherebbero volentieri anche l'IMU pur di vedere il loro patrimonio rivalutato, perchè due è meglio di uno. Si darebbe lavoro alle piccole imprese edili (le grandi, le ristrutturazioni non le

fanno) e si ristrutturerebbe il tessuto consolidato secondo i criteri di risparmio energetico. Si potrebbe obiettare: e con i parcheggi come si fa? Si fa senza. Drastici. Perché è dimostrato che più si aumenta la disponibilità di parcheggi, più aumentano i flussi, ed è un gatto che si morde la coda. Se queste norme ci fossero state in Francia, Parigi non esisterebbe così com'è, dove pochi sono quelli che hanno l'auto.