

Dibattito sulle proposte di legge sul consumo di suolo Carte in regola - CASA dell'ARCHITETTURA 18 giugno 2013

Domenico Cecchini

Sono qui per tre motivi.

Anzitutto per rispondere alla cortese insistenza della coordinatrice Anna Maria Bianchi che ringrazio per l'invito. Del resto partecipare ad un dibattito come questo, ancorché fortemente orientato a contrastare il ddl "per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana" di cui primo firmatario è Ermete Realacci, corrisponde alle mie convinzioni sulla trasparenza dei processi decisionali e sulla partecipazione.

Ritengo poi necessario – e questi sono gli altri due motivi – porre due questioni, una di metodo ed una di merito.

La questione di metodo.

In discussioni così importanti come quella sui provvedimenti volti a ridurre, il più rapidamente e drasticamente possibile, il consumo di suolo dovremmo utilizzare dati confrontabili e verificabili. Dovremmo partire da una conoscenza empiricamente fondata e culturalmente condivisa del fenomeno per poter valutare gli effetti dei provvedimenti e calibrarli con l'obiettivo della massima efficacia. Ciò sia sul piano della rilevazione del consumo di suolo, sia sul piano dei concetti che usiamo, della loro corrispondenza alla realtà.

Dovremmo evitare di farci dominare dalla foga dell'invettiva e della polemica fino a distorcere la verità.

Nella critica a volte feroce al ddl Realacci sono stati usati argomenti del tutto inconsistenti.

Si è sostenuto che il "contributo per la tutela del suolo e la rigenerazione urbana" introdotto dall'art 2 della proposta sarebbe un modo per "monetizzare" l'edificabilità. Basterebbe pagare la sovrattassa, si è scritto, "e il miracolo è fatto: qualsiasi territorio diventa edificabile". Questo è falso. Basta leggerlo l'art. 2 e risulta del tutto evidente che il "contributo" aggiuntivo (pari a due o tre volte gli oneri concessori, a seconda delle caratteristiche del suolo, o a cinque volte nel ddl presentato dal M5S) è applicabile **solo e soltanto** su terreni che la disciplina urbanistica vigente stabilisce come edificabili. Il "contributo" è aggiuntivo e non rende edificabile alcun suolo !. Sempre in tema di falsificazioni si è sostenuto che il "comparto edificatorio" sarebbe stato introdotto dal ddl Realacci per "privatizzare la pianificazione territoriale". Ma il comparto edificatorio esiste dal 1942 (art 23 della legge 1150) e fu introdotto per rendere possibile la pianificazione attuativa che resta saldamente in mano alle assemblee elettive dei Comuni ! E così via. La forzatura polemica fino a distorcere la realtà non è un fatto nuovo: però dovremmo fare di tutto per evitarla.

Poiché ho sentito anche qui criticare il PRG di Roma, argomento in verità non all'ordine del giorno, vorrei ricordarvi alcuni episodi significativi di un metodo sbagliato. In occasione della sua adozione (2003), e ancor prima, si attaccò il piano come "sovra dimensionato": a sostegno di questa tesi si portavano i dati del Censimento 2001 secondo i quali nel decennio precedente la popolazione del comune si sarebbe ridotta di 220 mila persone. Poi nel 2006 l'Istat ha rettificato il dato comunale (+ 150 mila) riportandolo al livello del censimento precedente: popolazione sostanzialmente stabile nel tempo, dunque, come dimostra anche l'ultimo censimento e come è previsto dal piano. Ma nessuno di coloro che aveva usato i vecchi dati per attaccarlo ha riconosciuto l'errore.

Altro esempio. In una nota trasmissione televisiva del 2008 a sostegno di critiche al piano da poco approvato, anche in questo caso piuttosto feroci, venne intervistato Pierre Micheloni, bravissimo e compianto urbanista di Parigi, e gli si chiese: ma a Parigi il piano urbanistico prevede grandi centri commerciali ? Naturalmente no ! rispose Pierre. Immediata la critica ai due grandi centri romani di

Bufalotta e di Lunghezza e al piano. Solo che né l'intervistatore né la trasmissione chiarirono che il territorio di Parigi (la città, con i suoi 20 *arrondissements*) è circa un decimo di quello di Roma. Come vedete dalla immagine proiettata se il confronto avviene correttamente si constata che neanche a Roma vi sono grandi centri commerciali nella parte del territorio comunale che corrisponde al perimetro di Parigi: il PRG esclude qualsiasi possibilità di realizzare grandi centri commerciali entro la città storica (color ocra scuro nel disegno) e nella città consolidata (ocra chiaro). Anche in questo caso la polemica ha dato una immagine distorta della realtà.

Naturalmente non voglio dire che Bufalotta e Lunghezza siano ottime cose: molti anni fa ho criticato risolutamente la gestione e la realizzazione di alcune centralità allora in corso, senza alcun presidio degli interessi pubblici da parte della Amministrazione. Ma tra la critica argomentata e il travisamento della realtà ce ne corre . . .

La questione di merito

La brevità del tempo concesso impone di essere telegrafici e limitarsi ad indicare alcuni problemi aperti. Partendo da un presupposto: siamo tutti convinti che occorre ridurre incisivamente e progressivamente il consumo di suolo. Questo è l'obiettivo comune e irrinunciabile. Le differenze emergono sul come. Tre giorni fa il Consiglio dei Ministri ha approvato un ddl centrato sui suoli agricoli (il precedente ddl "Catania") con alcune integrazioni.

La principale è il nuovo art. 4 che introduce come compito dei Comuni, il "censimento delle aree del territorio comunale già interessate da processi di edificazione, ma inutilizzate o suscettibili di rigenerazione, recupero, riqualificazione" e, all'interno di esso, "un elenco delle aree suscettibili di prioritaria utilizzazione a fini edificatori di rigenerazione urbana e di localizzazione di nuovi investimenti produttivi e infrastrutturali." La proposta è importante ma credo vada meglio verificata nella sua operatività e soprattutto nel rapporto con la pianificazione Comunale: questa va ri-orientata, non scardinata.

Sempre nello stesso ddl governativo francamente insufficiente è la cadenza decennale con la quale verrebbero verificati e aggiornati i limiti di consumo di suolo agricolo (art 3): il ddl Realacci prevede una cadenza almeno triennale.

Inoltre il meccanismo previsto per lo svolgimento della fondamentale funzione di "monitoraggio" del consumo di suolo e dell'attuazione della legge, è poco credibilmente posto in capo alla Direzione generale per la promozione della qualità agroalimentare. Anche sotto questo profilo il ddl Realacci che istituisce presso l'ISTAT il Registro nazionale del consumo del suolo, e prevede rapporti annuali e aggiornamenti almeno triennali degli obiettivi appare più solido. Ferma restando la necessità di prevedere la collaborazione di tutti i soggetti istituzionalmente competenti, ISPRA anzitutto.

In realtà se si vuole davvero affrontare con forza la questione della riduzione del consumo di suolo occorre mettere mano alla riforma del sistema di pianificazione, tuttora ancorato alla legge del 1942 che è stata superata solo in alcune regioni. E in primo luogo risolvere la disparità strutturale che costituisce il nodo irrisolto dell'urbanistica contemporanea, dal quale originano gran parte dei suoi problemi. La disparità tra le previsioni di edificabilità per i privati che hanno validità a tempo indeterminato (come i piani regolatori) e quelle per la città pubblica, che valgono 5 anni.

Ma la questione, sulla quale come sapete l'Istituto Nazionale di Urbanistica ha avanzato da tempo ed anche recentemente proposte sostanziali, richiederebbe altri dibattiti e l'adozione, da parte di tutti, di quel "metodo" di cui ho parlato all'inizio.