



***Come possiamo esigere dal Brasile di considerare la foresta amazzonica come un bene comune globale, quando noi continuiamo a strappare all'agricoltura milioni di ettari?***

Negli anni settanta del secolo scorso norme drastiche vennero adottate in Italia per obbligare tutte le imprese del settore manifatturiero ad installare impianti molto costosi, sia dal punto di vista degli investimenti che da quello della manutenzione, per porre fine all'inquinamento del terreno, delle acque e dell'aria. Il dibattito sulla legge Merli, che introduceva quelle misure, fu

molto acceso. I conciatori fiorentini scesero in piazza sostenendo che quelle norme avrebbero ucciso le loro industrie (che tuttora esportano in tutto il mondo). Io mi occupavo allora dei bilanci consolidati di un grande gruppo tessile, e ricordo bene gli effetti dirompenti di quelle disposizioni sulle strutture economiche aziendali.

Peraltro l'Italia non faceva altro che adeguarsi a direttive stabilite a livello europeo (e chi dice che l'Europa non serve, rifletta su argomenti come questo!). Erano gli anni della crisi del petrolio e delle manifestazioni popolari contro le centrali nucleari. Per la prima volta gli umani prendevano coscienza del fatto di non poter più fare del pianeta quel che volevano senza pagare il conto. Lo studio promosso dal Club di Roma dal titolo "*I limiti dello sviluppo*", redatto da un team del MIT coordinato da Donella Meadows, pubblicato nel 1972, suscitò grande interesse a livello globale e fece riflettere sull'impossibilità di una crescita quantitativa senza fine.

A distanza di quasi 50 anni sappiamo che alla presa di coscienza non hanno fatto seguito comportamenti adeguati. Ma conviene comunque chiedersi in che condizioni sarebbero i nostri fiumi e l'aria che respiriamo senza quelle norme.

Oggi l'argomento del riscaldamento globale e del consumo delle risorse del pianeta è più che mai all'ordine del giorno. Ma ancora gli interventi concordati nei consessi internazionali appaiono insufficienti, come denuncia la teenager Greta Thunberg con la sua instancabile fustigazione dei potenti della terra. Si cercano rimedi per la riduzione degli ossidi di carbonio nell'aria, causa del riscaldamento del pianeta con le sue disastrose conseguenze; si accusa il Brasile della distruzione della foresta amazzonica, considerata come risorsa preziosa per tutto il genere umano. Ma come possiamo esigere dal Brasile di considerare la foresta amazzonica come un bene comune globale, quando noi sottraiamo all'agricoltura milioni di ettari?

In Italia, la superficie agricola che nel 1991 era poco meno di 18 milioni di ettari, nel 2015 era ridotta a meno di 13 milioni. Questo degrado contribuisce a far sì che il nostro Paese sia deficitario di prodotti agricoli fondamentali, come il frumento e il mais.

L'impermeabilizzazione del suolo, che procede inesorabile nelle e intorno alle città, non riceve a mio parere adeguata attenzione. Siccome ormai oltre la metà degli umani abita in città, arrivo a ritenere che l'irreversibilità di questo processo sia altrettanto, se non più grave, dell'irreversibilità della distruzione delle foreste pluviali, almeno dal punto di vista dei terreni necessari per il nutrimento dei dieci miliardi di umani che popoleranno la terra nei prossimi anni.

La distruzione di suolo libero continua nonostante il fatto che la fine della prima e della seconda rivoluzione industriale, e l'avvento della rivoluzione digitale che stiamo vivendo, abbia lasciato nelle città un cimitero a perdita d'occhio di aree dismesse e degradate

La distruzione di suolo libero continua nonostante il fatto che la fine della prima e della seconda rivoluzione industriale, e l'avvento della rivoluzione digitale che stiamo vivendo, abbia lasciato nelle città un cimitero a perdita d'occhio di aree dismesse e degradate. Basta prendere un treno i cui binari corrono intorno alla periferia di una città come Milano per vedere squadernato uno scenario apocalittico di capannoni, ruderi e rottami abbandonati. Le proiezioni demografiche globali prefigurano una stabilizzazione del numero di abitanti. Questa previsione comporterà un minor fabbisogno di nuove costruzioni. Soprattutto in Italia, dove si prevede addirittura una popolazione decrescente. e dove l'ISTAT calcola in circa 2,7 milioni le case sfitte o vuote.

In questa situazione, sorge spontanea la domanda: perché si continua a costruire su suolo libero? Non è venuto il momento di intervenire sul settore immobiliare con misure drastiche, analoghe a quelle imposte negli anni settanta del secolo scorso al settore manifatturiero? In sintesi, non è giunto il momento di imporre un divieto generalizzato alla distruzione del suolo libero?

Per rispondere a queste domande occorre chiarirsi preventivamente alcune idee sulla natura della proprietà privata al giorno d'oggi. Senza avventurarsi a ripercorrere la storia del suo diffondersi nei secoli a danno della proprietà comune, basta dire che questo diritto non è assoluto, ma è soggetto a vincoli di interesse pubblico, che in una città si esprimono soprattutto nella pianificazione urbanistica. In particolare, il diritto di proprietà non implica un "diritto a costruire". Anche se una destinazione edificatoria fosse prevista da uno strumento urbanistico, questo avrebbe solo un valore indicativo, e non darebbe origine a nessun diritto o interesse legittimo a costruire meritevole di compensazione (a parte l'equo indennizzo dovuto in caso di espropriazione per pubblica utilità). Il diritto a costruire nasce solo con un'obbligazione giuridicamente rilevante. E' questa la corretta e non certo eversiva interpretazione dell'articolo 42 della Costituzione sulla proprietà privata, che prevede «limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale».

Ma anche se giuridicamente non vincolante, un piano regolatore (il PGT, Piano di Governo del Territorio, nella attuale denominazione in Lombardia) è sempre importante perché esprime la visione del futuro di una città, trasmette pubblicamente questa visione, crea aspettative. Ed è in questa sede che, purtroppo, si pongono le premesse della compromissione del suolo libero.

I piani urbanistici sono introdotti, di norma, da una relazione illustrativa, che dovrebbe spiegare il senso delle susseguenti scelte di piano. Questa premessa dovrebbe essere frutto di uno studio rigoroso della storia, la cultura, l'economia e gli impatti ambientali sulla città, e proporre una visione del futuro che, oltre a provvedere alle strutture e ai servizi pubblici fondamentali, esalti le valenze identitarie e differenzianti della città, accrescendone i valori sociali, estetici ed economici, l'interazione con il contesto esterno e l'attrattività.



Area dismessa ex-Falk - Sesto San Giovanni

Purtroppo accade spesso che questa introduzione sia qualitativamente insufficiente, svolta più come un obbligo formale che sostanziale, elaborata secondo schemi standard, non specifici in relazione alla diversità e reali esigenze delle singole città, e soprattutto non si traduce in scelte di piano rigorose e consequenziali. In particolare, le previsioni edificatorie eccedono di norma il fabbisogno, lasciando campo libero al futuro gioco del mercato immobiliare e della rendita improduttiva. La città in cui vivo, Monza, ne è un esempio: la popolazione è ferma sui 130 mila abitanti da quarant'anni, vi sono 95 ettari di aree dismesse, gli alloggi sfitti sono più di 4.000. Eppure il PGT vigente prevede un aumento delle aree di nuova edificazione equiparabili a circa 2 mila nuove abitazioni per altri 4500 abitanti. Senza considerare tutte le volumetrie approvate negli ultimi 10 anni e che ancora non sono state avviate o sono in corso di realizzazione, capaci di contenere altri 5 mila abitanti. Escludendo il Parco, le aree libere da edificazioni (terreni agricoli e incolti, boschi, giardini) sono ormai ridotte a meno del 25% dei 2600 ettari di suolo cittadino.

Piani così costruiti aprono la strada a un consumo di suolo e a un'urbanistica priva di senso e di futuro

Piani così costruiti aprono la strada a un consumo di suolo e a un'urbanistica priva di senso e di futuro. E non sono certo quattro grattacieli discutibili, casuali, dispendiosi, spesso inutili, tardi epigoni delle grandi skyline di New York e di Chicago, a fare una città!

La prima ragione per la quale si continua costruire sul suolo libero è elementare: risanare le aree dismesse o degradate, coperte da costruzioni da demolire e richiedenti indagini e interventi per il loro risanamento, è costoso. Se un costruttore è lasciato libero di scegliere tra costruire su un'area libera e una compromessa, è ovvio che scelga la prima alternativa. E qualsiasi agevolazione da parte delle istituzioni finalizzata a incoraggiare il recupero delle aree dismesse è nello stesso tempo insufficiente e ingiustificata: il loro valore reale è quello che è, e i proprietari dovrebbero farsene una ragione!

Ma ci sono altre ragioni, meno esplicite, frutto di ignoranza economica e di interessi spregiudicati, che congiurano contro la conservazione del suolo libero.

L'autorizzazione a costruire nasce da una contrattazione tra immobilariisti e uffici comunali, che si conclude con una convergenza d'interessi spesso perversa dal punto di vista dell'interesse pubblico. Essa punta alla concessione di maggiori volumi, che sembra conveniente non solo per il costruttore ma anche per il comune, che incamera maggiori oneri di urbanizzazione. Ma in realtà queste entrate monetarie corrispondono, come dice del resto la parola, a nuovi oneri che il comune dovrà sostenere, anche se frutto di scelte sbagliate. Distrarre queste somme verso altri impieghi, specie se di spesa corrente e non d'investimento, è la premessa per il degrado cittadino e il dissesto dei conti dell'ente.



Brooklyn Grange: azienda agricola sul tetto di un edificio

Ma l'argomento più forte, che seduce l'opinione pubblica, è che l'edilizia va comunque agevolata perché "crea sviluppo e lavoro". E' questo un argomento di breve respiro, che non tiene conto degli effetti collaterali e di lungo termine, non solo ambientali e culturali, ma proprio economici, in termini di perdita di attrattività e di crescita qualitativa della città. Il discorso vale non solo per le costruzioni residenziali, ma anche per gli insediamenti produttivi, per acquisire i quali è spesso in atto una competizione acritica al ribasso tra diversi comuni.

Purtroppo, oltre ad essere oggetto di argomenti economicamente tendenziosi, la possibilità di costruire su suolo libero fa anche dell'attività edilizia una "lotteria della rendita", nella quale tutti coloro che posseggono uno o più biglietti (in ettari) rivendicano il diritto a un premio (la rendita improduttiva). Con le buone o con le cattive. Perché purtroppo il mercato immobiliare è anche campo aperto per soggetti che non accettano ostacoli alle loro pretese. I condizionamenti, quando non gli "avvertimenti", di cui sono oggetto amministratori e funzionari pubblici, non sono rari.

Per contrastare queste concezioni e queste pratiche che tendono a presentare la distruzione del suolo libero come cosa inevitabile e anzi positiva per lo sviluppo economico, occorre fare come si fece negli anni settanta del secolo scorso per gli scarichi industriali: vietare a priori

qualsiasi ulteriore consumo di suolo, salvo rare e inevitabili eccezioni d'interesse pubblico. Questa decisione non costituirebbe affatto la fine dell'industria edilizia, ma la sua ristrutturazione e conversione rispondente alle urgenze del XXI secolo.. Passare, come dice l'economista Kate Raworth, da una pratica degenerativa a una rigenerativa. C'è un oceano di cose da fare per il settore: riuso e rigenerazione dei suoli già urbanizzati, risanamento del costruito attraverso ristrutturazione e restauro degli edifici a fini antisismici e di risparmio energetico, riconversione di comparti attraverso la riedificazione e la sostituzione dei manufatti edilizi degradati. Sono tra l'altro già disponibili agevolazioni alle ristrutturazioni con contributi fino al 110%. Per non parlare delle strutture (soprattutto le scuole!) e infrastrutture pubbliche di cui c'è una tragica carenza.

Tra le grandi riforme la cui urgenza è accentuata dalla pandemia in corso, come il Green New Deal prospettato a livello europeo, quella della cessazione del consumo di suolo sarebbe oltre tutto a costo zero!

Solo a partire dal blocco del consumo di suolo sarà possibile procedere nel dettaglio, in termini di rigorose e restrittive eccezioni d'interesse pubblico e delle diverse destinazioni del suolo libero

Solo a partire dal blocco del consumo di suolo sarà possibile procedere nel dettaglio, in termini di rigorose e restrittive eccezioni d'interesse pubblico e delle diverse destinazioni del suolo libero, non solo all'esterno ma nel tessuto stesso delle città. Disposizioni capaci di conciliare un'equo interesse privato con l'interesse pubblico, cioè una redditività fondiaria derivante dall'offerta di beni e servizi di uso pubblico o privato (agricoltura, orti urbani, frutteti, boschi-guardino...), e non da colpi di fortuna più o meno manipolati.

Molte sono attualmente nel nostro Paese le proposte di legge dirette a regolare l'uso del suolo libero. Ma un'ottima base di partenza per una discussione proficua mi sembra essere la proposta di legge popolare presentata dal Forum "Salviamo il Paesaggio" il 31 gennaio 2018 (DdL AS 164), per quattro ragioni: 1. Perché propone esplicitamente la cessazione del consumo del suolo dal momento dell'approvazione della legge, senza dilazioni; 2. Perché la proposta è avanzata da un'ampia schiera di uomini di cultura, esperti e operatori di alto livello e rappresentanti di diverse organizzazioni della società civile (urbanisti, paesaggisti, architetti, giuristi, naturalisti, economisti, agroforestali, geologi...); 3. Perché la proposta si basa su una rigorosa ricerca sul problema del consumo di suolo; 4. Perché, *last but not least*, essa consiste in soli 10 articoli, redatti in buon italiano, senza garbugli e rinvii ermetici ad altre leggi, comprensibile per un cittadino di media cultura: tutte cose essenziali per una legislazione efficiente e democratica, che è alla base di una delle riforme più invocate, spesso solo a parole: quella della Pubblica Amministrazione.



Inaugurazione dell'orto sociale della [Comunità Agricola del cibo ad Agrate](#), 2015 - Foto di Pino Timpani

Ma non basta agire a livello nazionale: lo stesso Forum ha inviato nell'aprile scorso un messaggio a Ursula Von Der Leyen, Presidente della Commissione europea e a Frans Timmermans, Vicepresidente Esecutivo e incaricato dell'European Green New Deal, perché le posizioni dell'UE in difesa del suolo vengano tradotte in atti concreti e rapidi. Nel messaggio si rileva che «il suolo non è ancora tutelato da una specifica direttiva europea», che le Nazioni Unite segnalano genericamente e in modo inadeguato «la necessità di arrivare entro il 2030 (!) ad un mondo neutrale al degrado del suolo» e che il Rapporto sulla biodiversità della stessa ONU del 2015 indicava nel degrado del suolo la provenienza del 40% delle infezioni virali.

Il dopo Covid 19 prospetta due possibilità: uno cambiamento qualitativo, equo e compatibile della convivenza umana nel XXI secolo, o il ritorno al “business as usual” imposto ai governanti con la giustificazione dell'urgenza degli interventi. Questa sarà la vera guerra da combattere.

Ringraziamenti.

Ringrazio Giorgio Majoli e Maurizio Bertinelli per le indicazioni e i dati che mi hanno consentito di completare e migliorare l'articolo. Di cui ovviamente sono l'unico responsabile.