



LEGAMBIENTE

Un'altra casa?



Dossier di Legambiente

15 Luglio 2010

Dopo 15 anni di diluvio di case, l'Italia si ritrova dentro una delle più gravi crisi del settore edilizio che si ricordino e con una condizione di rilevante disagio abitativo nelle principali città italiane, paradossale e inaccettabile, perché in quelle stesse città quasi un milione di case risultano vuote. E' questa l'immagine che si può fotografare alla fine di uno dei periodi di più lungo boom edilizio dal dopoguerra, con 4 milioni di abitazioni costruite tra il 1995 e il 2009, per oltre 3 miliardi di metri cubi di edifici. Un contributo rilevante in termini di consumo di suolo che si può stimare oggi abbia superato in Italia i 21 mila chilometri quadrati. Ma non ci si deve perdere dentro questi numeri, quello che infatti è importante approfondire sono gli effetti che si stanno producendo nel territorio. Ossia i cambiamenti, veramente impressionanti, che questi decenni di urbanizzazione hanno prodotto. Il primo riguarda le periferie di quelle che sono le principali aree urbane italiane, dove sono andate crescendo senza un progetto metropolitano e ambientale, di trasporto pubblico e di servizi, marmellate di case e periferie irriconoscibili. Il secondo è il progressivo attacco che una crescita dissennata di seconde case sta determinando sulle aree costiere, cementificando gli ultimi lembi ancora liberi, e in generale su quelli che sono alcuni dei più straordinari paesaggi del Belpaese. Attenzione a pensare che sia un problema urbanistico, gli effetti di questi processi riguardano da vicino la crisi, non solo economica, che sta attraversando il nostro Paese. Passa infatti per la capacità di valorizzare le qualità del territorio italiano una chiave imprescindibile per uscirne in fretta e con un progetto di futuro. Una sfida ad essere un Paese capace di attrarre intelligenze e investimenti, intorno a un'idea di paesaggio come valore aggiunto dello straordinario patrimonio di città, beni storici e artistici, culture materiali e immateriali.

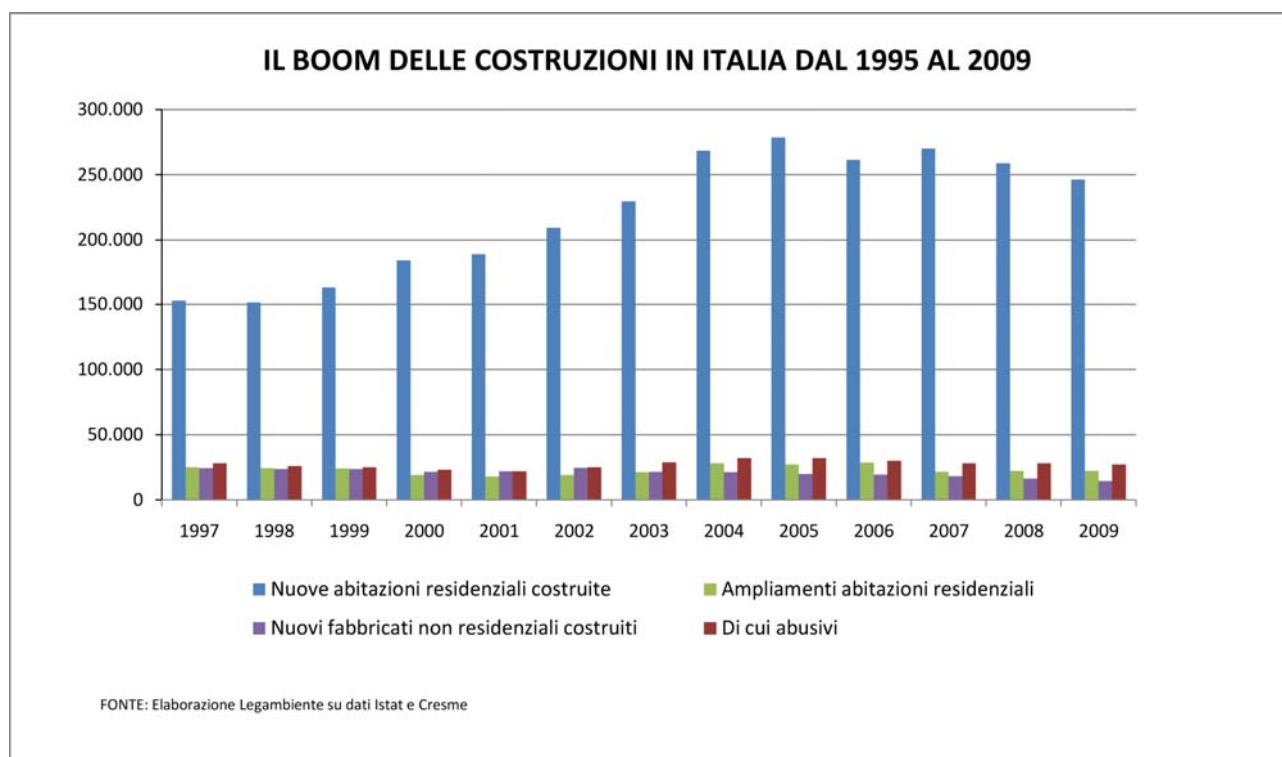
Se qualcuno pensa che quella che stiamo vivendo sia l'ennesima, ciclica, crisi del settore si sbaglia di grosso. In troppi ragionano come se fossimo negli anni '50 o '70, ossia in una fase certamente difficile ma da cui si uscirà con un po' di edilizia pubblica nell'attesa che il mercato riparta. Perché questa volta la crisi è diversa, non riguarda solo il settore edilizio, arriva in un periodo di difficoltà economica e finanziaria internazionale nella quale sono chiusi i cordoni delle casse pubbliche sia Statali che Locali e delle banche. Per questo c'è bisogno di una assunzione di responsabilità da parte di tutti. Occorre prendere atto del fallimento del primo "Piano Casa" – quello degli ampliamenti – perché il numero di interventi che ha messo in moto risulta insignificante. E che la macchinosa architettura del secondo "Piano Casa" – quello dei fondi immobiliari per realizzare l'edilizia sovvenzionata – continua a collezionare ritardi, e rende ancora più difficile la situazione del settore. Ma soprattutto questa situazione fa apparire ancora più velleitario, oltre che dannoso, insistere su una risposta che possa venire da una ancora più spinta *deregulation* del settore. E' purtroppo di questi giorni la proposta, contenuta nel Decreto Legge di riduzione della spesa pubblica in votazione al Senato, di arrivare a sostituire la Dia con una "segnalazione certificata di inizio attività" che dovrebbe riguardare ogni atto, autorizzazione, permesso o nulla osta per azzerare qualsiasi ostacolo o controllo quando si tratti di imprese e perfino il silenzio assenso in caso di autorizzazioni paesaggistiche. Mentre è di solo pochi mesi fa l'abolizione completa della Dia per tutte le opere interne, persino quelle di una certa rilevanza tanto ogni proprietario autocertificherà d'ora in poi che è tutto a posto. E' del resto evidente a tutti, ma vorremmo sentirlo dire anche dai costruttori, che non ci sono scorciatoie per i problemi del settore. Perché è legittima una domanda di semplificazione, di trasparenza di procedure troppo spesso lente e discrezionali, ma queste proposte non vogliono risolvere i problemi ma semplicemente cancellare qualsiasi regola. Eppure questa idea di *deregulation* che risulterebbe incomprensibile in qualsiasi altro Paese europeo riscuote ampio consenso in Parlamento, nel mondo delle costruzioni, tra autorevoli commentatori.

Come se il primato europeo nell'abusivismo edilizio (premiato con 3 condoni edilizi e continue pressioni per aprire le porte a una nuova sanatoria), come se l'appaltopoli venuta alla luce o lo sperpero di denaro pubblico non dipendessero da un sistema andato in crisi proprio per affidamenti di opere senza gara e finti controlli che ha lasciato al suo destino questo settore. Quello che deve apparire a tutti chiaro è che non si esce da questa situazione senza una chiara consapevolezza,

politica e culturale, che è questa direzione di sviluppo, che ancora vede nel mattone, di qualunque tipo, il motore dello sviluppo economico, ad essere giunta ad un punto morto. La libertà di costruire ovunque e senza criteri non produce sviluppo ma anzi è tra le cause della crisi economica e pesa come un macigno sul futuro del Paese, sulla qualità della vita nelle città italiane. Perché costruire case su case, inaccessibili per chi ne ha veramente bisogno, continuare a realizzare mostri di cemento nelle aree di maggior pregio o a rischio idrogeologico sta condannando gli altri pezzi dell'economia italiana (quelli con più prospettive di diventare degli assi strategici per il futuro). Quello che si è perso è proprio il senso di quello che si sta versando sul territorio, di come gli interventi possano servire, ad esempio, a rilanciare il turismo in Italia, a dare risposta al problema di accesso alla casa per i giovani e per chi è più in difficoltà, a tenere assieme riqualificazione e innovazione. Questa idea di territorio come palcoscenico plasmabile e indifferente, che sta dietro la spinta alla *deregulation*, sta producendo crescenti costi ambientali e rappresenta una risposta sbagliata e controproducente ai segnali di declino del sistema produttivo italiano.

Le storie raccolte in questo rapporto, i numeri messi assieme che riguardano il costruito e le dinamiche sociali ed economiche che gravitano intorno al settore delle costruzioni, aiutano a farsi un'idea della situazione ma anche di quella che potrebbe essere una prospettiva più lungimirante e moderna per rilanciare il settore e dare anche risposta ai problemi delle città italiane. Perché questi temi hanno molto a che fare con il futuro che ci aspetterà, a quale tipo di città guardiamo, a quale modello di turismo, al ruolo che immaginiamo per i giovani, al tipo di tessuto sociale e imprenditoriale si vuole rafforzare. E rispondere a queste sfide riguarda tutti, la politica, gli attori imprenditoriali, i soggetti sociali e anche l'ambientalismo che intorno a una idea di nuovo scenario di riqualificazione urbana e edilizia si gioca una grossa fetta della forza della propria idea di cambiamento in positivo negli anni a venire.

1. Il diluvio di cemento e i problemi delle città italiane



Sono circa **4 milioni** le abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni in Italia, tra legali e illegali, nuove e ampliamenti¹. La curva di crescita delle costruzioni ha visto il suo picco nel 2005 e ora sta mostrando una progressiva flessione che ha già lasciato negli ultimi due anni senza lavoro almeno 200.000 persone e portato alla chiusura di 15 mila imprese edili. In questi mesi sono infatti crollate le compravendite ed è cresciuto l'invenduto, arrivato oramai a 40.000 abitazioni. Complessivamente il settore delle costruzioni ha visto una flessione degli investimenti del 7,7% nel 2009 e del 7,1% nel 2010 a causa anche della riduzione della spesa pubblica per investimenti. Per farsi un'idea della dimensione di quanto si è costruito basta andare a leggere i dati delle diverse Regioni.

Permessi di costruire 1995-2006 (m²)

	Superficie nuovo edificato non residenziale	Superficie ampliamenti edificato non residenziale	Superficie nuovo edificato residenziale	Superficie ampliamenti edificato residenziale	TOTALE
Valle d'Aosta	471.266	145.215	832.954	63.560	1.512.995
Piemonte	18.641.366	6.440.463	23.257.898	4.072.683	52.412.410
Liguria	2.263.466	453.963	3.118.672	582.687	6.418.788
Lombardia	49.783.591	15.564.663	71.934.220	8.578.710	145.861.184
Veneto	35.871.860	14.243.367	45.254.933	6.869.876	102.240.036
Trentino Alto Adige	8.948.154	5.626.230	9.949.671	2.020.978	26.545.033
Friuli Venezia-Giulia	7.237.175	3.419.236	9.146.954	1.396.850	21.200.215
Emilia-Romagna	25.758.631	9.804.980	34.594.480	3.588.264	73.746.355
Toscana	12.430.263	3.361.824	15.342.243	1.679.041	32.813.371
Umbria	3.112.917	1.334.876	5.588.794	719.135	10.755.722

¹ Vedi Appendice per i dati suddivisi per categoria e anno.

Marche	9.027.397	2.731.794	10.161.959	862.561	22.783.711
Lazio	10.844.814	2.357.451	24.081.613	1.402.666	38.686.544
Abruzzo	4.883.076	1.772.958	9.425.366	1.501.915	17.583.315
Molise	1.784.446	437.920	1.877.788	264.199	4.364.353
Campania	13.888.116	3.154.078	17.642.672	2.409.044	37.093.910
Puglia	10.860.763	2.492.716	21.783.498	2.881.854	38.018.831
Basilicata	3.371.421	514.829	2.918.665	367.733	7.172.648
Calabria	7.810.078	1.292.727	12.123.786	1.640.803	22.867.394
Sicilia	9.440.702	1.391.130	21.139.256	2.151.319	34.122.407
Sardegna	9.328.489	2.172.683	12.882.362	2.927.089	27.310.623
TOTALE	245.757.991	78.713.103	353.057.784	45.980.967	723.509.845

Fonte: ISTAT

Insomma una valanga di edifici è stata costruita nelle Regioni italiane tra il '95 e il 2006, a cui sono da sommare (perché non considerati qui dentro) quelli abusivi condonati nel 1994 e nel 2003, più quelli realizzati successivamente ai condoni e totalmente illegali. Ma allora come si spiega l'allarme sfratti nelle nostre città (arrivati a 62 mila nel 2009, rispetto ai 52 mila del 2008)? Da cosa dipende il disagio che vivono almeno 200 mila famiglie nelle grandi città italiane per l'impossibilità di pagare il mutuo o la rata dell'affitto? La ragione è molto semplice, a muovere questi processi non è la domanda delle famiglie ma una speculazione edilizia che nel boom di questi anni ha guadagnato enormemente. A dar man forte a questi processi (in cui sono stati investiti larga parte dei capitali rientrati dall'estero) è la certezza del guadagno, perché come tutti gli studi confermano mettendo a confronto il periodo 1999-2009 investire sul mattone è risultato molto più vantaggioso che farlo in borsa. Di fatto grazie al continuo aumento del valore degli immobili c'è chi ha guadagnato moltissimo ma al contempo quelle nuove case costruite sono continuate a rimanere irraggiungibili come prezzo proprio da chi ne avrebbe avuto bisogno.

Vogliamo ribadirlo con chiarezza, esiste una domanda di abitazioni nel nostro Paese, che si spiega con il cambiamento avvenuto nella composizione delle famiglie (riducendosi il numero dei componenti sono diventate più numerose) e con il contributo dell'immigrazione. Ossia attraverso dinamiche sociali che sono comuni a tutti gli altri Paesi europei ma che da noi lasciano giovani coppie e studenti, anziani e immigrati, in balia della speculazione. Per cui nelle principali aree urbane e nei Comuni limitrofi si è continuato a costruire senza soluzione di continuità migliaia di abitazioni, che con una dinamica di prezzi che prescinde totalmente dai costi di costruzione (nell'ordine di 4 a 1) hanno permesso di far guadagnare moltissimo proprio da una fame di case che non trova risposta. Ma la questione del disagio non riguarda solo l'accesso alla prima abitazione, ma più in generale la qualità della vita in queste nuove periferie dove chi ci vive è condannato a spostarsi in automobile, a passare ore nel traffico vista l'assenza di efficienti collegamenti ferroviari e metropolitani, e senza nemmeno alcuna speranza che la situazione vada migliorando nei prossimi anni.

Il disagio abitativo nelle città italiane

Province	Sfratti 2009	Case vuote	Popolazione straniera	
			Residente	% sul totale
Torino	2.296	144.398	164.592	7,2
Milano	2.574	81.447	344.367	8,8
Bergamo	1.097	87.879	89.522	8,4
Brescia	1.825	82.103	133.980	11,1
Treviso	643	30.837	87.976	10,1
Venezia	362	77.270	53.550	6,3
Verona	1.021	49.503	86.062	9,6
Udine	362	59.799	31.313	5,8

Genova	1.576	99.489	47.887	5,4
Bologna	1.566	48.302	75.277	7,8
Modena	1.514	46.405	67.316	9,9
Firenze	2.895	33.817	84.776	8,7
Perugia	678	35.616	59.462	9,1
Ancona	458	29.316	33.453	7,1
Roma	8.729	245.142	321.887	7,9
Napoli	2.722	98.175	53.725	1,7
Bari	1.097	101.214	27.451	1,7
Cosenza	606	165.398	15.031	2,1
Catania	942	109.573	17.027	1,6
Palermo	1.595	149.894	21.242	1,7
Cagliari	341	59.573	8.668	1,6
ITALIA	61.484	5.320.288	3.432.651	5,8

Elaborazione Legambiente su dati ISTAT e Ministero dell'Interno

Viene in mente il Sindaco di Firenze La Pira a leggere questi dati. Quando nel 1955² si inventava procedure, si attrezzava creando scandalo per trovare una soluzione per i senza casa fiorentini mettendo a disposizione i vuoti palazzi nobiliari e le ville di Fiesole. Ma quelle denunce a qualcosa portarono, perché sono figlie delle battaglie di quegli anni alcune politiche che hanno permesso di invertire una situazione di degrado e avviare una riflessione sulla necessità di una più moderna legislazione urbanistica e dell'edilizia abitativa nel nostro Paese. Allo stesso modo oggi per mettere mano a una situazione complicata e delicata per i suoi impatti sociali occorre avere ben presenti gli errori che sono alla base della situazione che stiamo vivendo.

Il primo errore sta nell'insistere in una idea sbagliata, ossia che sia principalmente una questione di procedure e che una semplificazione sempre più spinta possa essere la risposta. Eppure i frutti di questa *deregulation* sono sotto i nostri occhi: un'edilizia di pessima qualità realizzata da speculazioni legali e illegali che hanno reso le nostre città più brutte e meno vivibili, sta lì a dimostrare che questa ricetta è sbagliata. E a ricordarci che in questi anni sono già stati messi in campo significativi interventi di *deregulation* in campo urbanistico e edilizio: abolendo programmi, commissioni, controlli³. Si è forse migliorata la qualità degli interventi, la velocità degli interventi e la trasparenza negli appalti? No, perché non esistono scorciatoie nei confronti di problemi che sono complessi in un settore dove, occorre ricordarlo, si incrociano interessi pubblici e privati rilevanti. Negli altri Paesi europei li si affronta dentro processi che tengono assieme la necessità di un quadro di decisioni strategiche in capo al pubblico, che deve fissare gli obiettivi e gli indirizzi di piano, e poi in un principio di responsabilità dell'imprenditore e del progettista, ma anche procedure trasparenti, gare e controlli, sanzioni. Non è un percorso semplice ma guardare all'Europa è quanto mai urgente e indispensabile. Perché l'idea sbagliata che basti una semplice autocertificazione a garantire tutti è trasversale negli schieramenti politici e ai diversi livelli di Governo. Basti ricordare

² Si veda la bella intervista di Oriana Fallaci "Il vangelo contro lo sfratto" pubblicata sull'Europeo n. 36, 1955.

³ Basti ricordare l'abolizione del programma pluriennale di attuazione che aveva il compito di stabilire periodicamente le aree di intervento tra quelle individuate dal piano regolatore. La conseguenza è stata il via libera alla costruzione in tutte le aree previste da piani enormemente sovraordinati. O l'abolizione per i Comuni di vincolare le entrate derivanti dagli interventi edilizi (gli oneri concessori) a opere di urbanizzazione nelle periferie, aprendo così a un mercanteggiamento da parte dei Comuni con gli operatori privati per ottenere soldi in cambio di cemento, e permettere di pagare le spese ordinarie. Senza dimenticare l'abolizione della Commissione edilizia che, secondo tanti imprenditori e architetti, limitava le possibilità artistiche e ritardava i cantieri. O la progressiva abolizione degli organi di controllo sulla legittimità e rispondenza alle leggi dei piani regolatori comunali.

la discussione avvenuta, dopo il terremoto di L’Aquila, sulle norme da introdurre in materia di sicurezza degli edifici nelle aree a rilevante rischio. Con le Regioni, e in particolare quelle governate dal Centro Sinistra, a chiedere che si applicassero procedure di silenzio assenso e semplici controlli a campione. Invece di organizzare bene i propri uffici per dare risposte in tempi certi si preferiva, ancora una volta, semplificare persino rispetto a un tema tanto delicato come la sicurezza degli edifici e a poche settimane da una tragedia come quella di L’Aquila che ha dimostrato, per l’ennesima volta, le responsabilità rilevanti di una cattiva progettazione e costruzione.

La seconda idea sbagliata è quella per cui il tema “casa”, ma in generale le questioni edilizie e urbanistiche, siano da risolvere a livello locale, con strumenti e contrattazioni nei Comuni. L’abbandono degli Enti Locali a loro stessi nell’affrontare problemi di degrado edilizio e sociale spesso assai rilevanti, avergli tolto in questi anni rilevanti risorse e ridotto al lumicino gli interventi di edilizia sovvenzionata, e in parallelo aver ridotto i controlli ha portato alla situazione attuale. Ossia di Comuni che ripianano i bilanci con gli oneri di urbanizzazione di speculazioni edilizie, ma continuano a non avere le aree o le risorse per realizzare proprio gli interventi di cui ci sarebbe bisogno a meno che non vogliano regalare altri metri cubi alla speculazione. E’ evidente che in una situazione di questo tipo i Comuni sono un anello troppo debole per le pressioni delle lobby del cemento, spesso non sono neanche organizzati per la gestione delle autorizzazioni stesse (con commissioni di valutazione paesaggistica improvvisate). Ma che non sia solo una questione di strumenti ma che riguardi anche le idee, i progetti per il futuro, lo si vede anche nelle Regioni tradizionalmente più efficienti in questo settore. Perché ovunque ha trionfato l’idea che i Comuni dovevano essere “padroni” delle proprie decisioni, che andasse superata l’idea di gerarchia dei poteri di pianificazione, che alle Regioni spettasse fissare alcune strategie ma senza regole rigide o verifiche sull’operato degli altri organi.

Il consumo di suolo in Italia al 2010

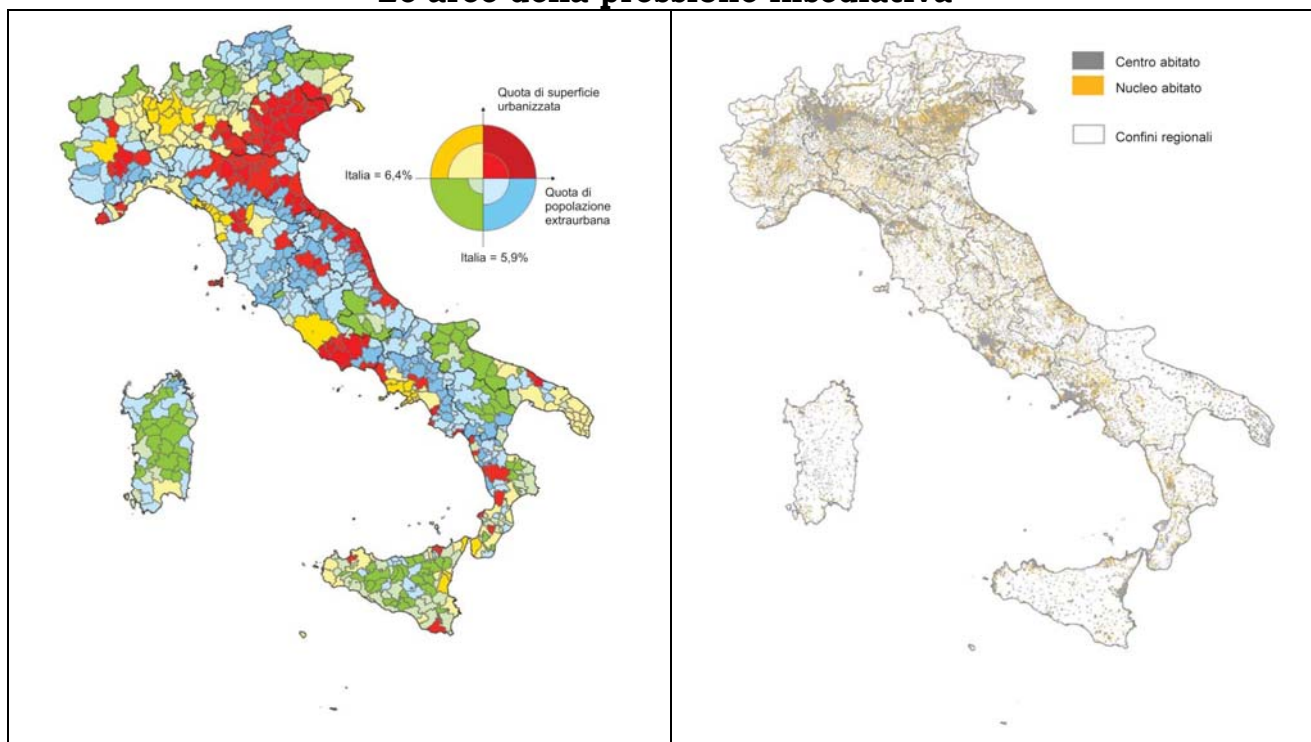
Regioni	% superfici artificiali	Superfici artificiali in km ²
Valle d’Aosta	2,0	70
Piemonte	7,6	1.900
Liguria	6,3	340
Lombardia	14,1	3.400
Trentino Alto-Adige	2,8	390
Friuli Venezia-Giulia	9,4	740
Veneto	11,3	2.100
Emilia-Romagna	9,1	2.000
Toscana	5,6	1.300
Umbria	4,1	350
Marche	5,5	540
Lazio	9,1	1.500
Abruzzo	3,4	360
Molise	1,6	70
Campania	10,7	1.450
Basilicata	2,1	210
Puglia	5,9	1.100
Calabria	5,8	870
Sicilia	7,4	1.900
Sardegna	3,7	900
ITALIA	7,1	21.490

Elaborazione Legambiente

Il consumo di suolo è senza dubbio una questione ambientale e paesaggistica, oltre che sociale ed economica, assai rilevante oggi in Italia. Si può stimare in circa 21.500 il numero di chilometri quadrati trasformati complessivamente dall’urbanizzazione in artificiali e 500 kmq mediamente

ogni anno quelli che vengono cancellati (una dimensione pari a circa 3 volte quella del Comune di Milano). Ma più che i numeri assoluti - perché in parallelo le aree con presenza di boschi sono cresciute tra il 1990 ed il 2010 di circa il 20% superando i 106 mila kmq - sono i processi prodotti nei diversi territori a dover far riflettere. Come una fotografia aerea mostra meglio di qualsiasi ricerca è soprattutto un problema di qualità delle scelte insediative, e a destare preoccupazione alcuni territori di pianura (da quella padana a quella campana, dalla costa adriatica al Nord a quella Tirrenica al Sud) completamente stravolti dagli ultimi 20 anni di urbanizzazione. Il rischio più grande che si sta correndo è di non rendersi conto che il paesaggio è oggi per l'Italia la sua risorsa più preziosa. Ossia di trovarsi ad avere uno straordinario patrimonio di "isole" in un mare di case, capannoni, infrastrutture. Ma i centri storici, il patrimonio storico e archeologico, i parchi nazionali e i giardini sono una risorsa che non può essere scissa da paesaggi che ne fanno uno straordinario "moltiplicatore emotivo" di quelle suggestioni artistiche, ambientali, culturali. Oggi molti di questi "arcipelaghi" sono l'immagine più efficace di un modello di gestione del territorio e di una politica di tutela e valorizzazione vincente anche da un punto di vista economico e di benessere diffuso. Ma è diventato indispensabile oltre a chiedersi come rafforzare ed estendere il successo di un modello di gestione del territorio che passa per agricoltura di qualità, difesa dell'identità e tipicità dei prodotti, ospitalità diffusa e valorizzazione dei beni storici, piccoli Comuni, di interrogarsi su come tenere assieme il rafforzamento della tutela e l'allargamento di questa qualità a tutto il territorio. In particolare occorre affrontare quelli che appaiono i due fenomeni più rilevanti nel nostro Paese. Ossia la situazione più grave in termini di emergenza sociale e urbanistica che sono le periferie delle 15 aree metropolitane italiane dove solo precise politiche che riguardino gli alloggi in affitto a prezzi accessibili, la mobilità pubblica, possono permettere una prospettiva di uscita dalla crisi e di fermare la spirale di costruzioni inutili. E una seconda questione di grande delicatezza che riguarda lo stop alle seconde case e alle speculazioni sulle aree costiere e nelle aree interne dentro un progetto di turismo che punti sulla qualità e sulla destagionalizzazione dell'offerta.

Le aree della pressione insediativa



Fonte: Istat⁴

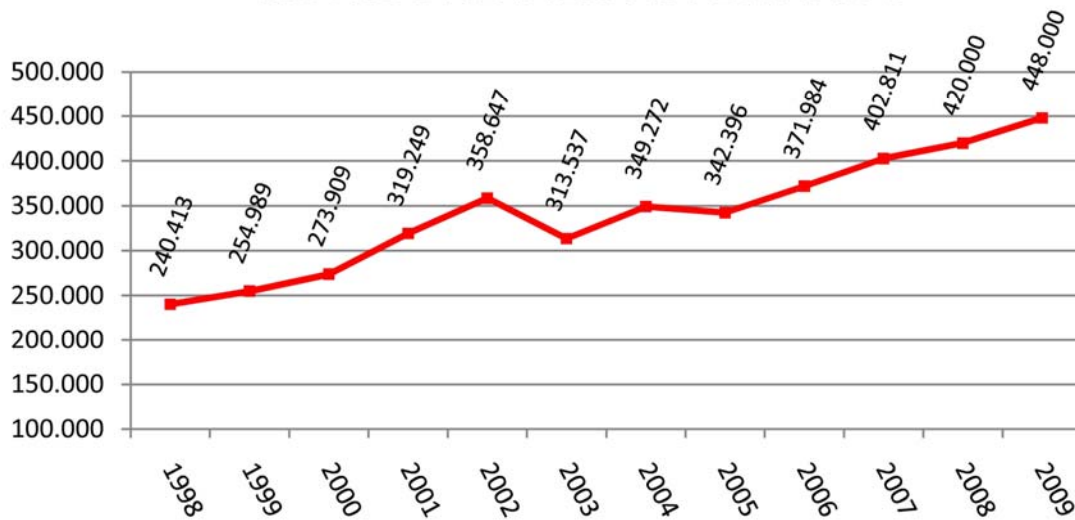
⁴ Le due immagini tratte dal Rapporto Annuale ISTAT 2008 rappresentano le superfici urbanizzate in Italia e la diffusione dei centri abitati.

Cercasi Ministeri disperatamente. Nessuna nostalgia di un passato che raramente ha visto un ruolo attento da parte dello Stato. Ma a rendere particolarmente difficile la situazione attuale sono proprio la totale inadeguatezza dei meccanismi di tutela, sia che riguardino i beni paesaggistici che gli aspetti idrogeologici, che la tutela dell'ambiente e la lotta all'inquinamento nelle aree urbane. Per cogliere appieno questa sfida occorre avere una chiara consapevolezza dei processi che stanno attraversando il territorio italiano e superare una visione del paesaggio ferma alla tutela di alcune aree e beni, per ragionare di gestione e di salvaguardia ma anche di come contaminare con la chiave della qualità gli interventi sul territorio. Perché gli esiti inconsapevoli e non intenzionali di tante trasformazioni stanno producendo una profonda e irreversibile modifica in negativo di larga parte del paesaggio italiano.

La latitanza riguarda sia il Ministero che dovrebbe almeno in teoria occuparsi delle questioni edilizie, quello delle Infrastrutture, che quelli di tutela dell'Ambiente e dei Beni Culturali. In teoria l'Italia è uno dei Paesi che più tutela il proprio paesaggio al mondo (il 47% del territorio è vincolato) ma nella pratica queste indicazioni rimangono senza riferimenti e controlli, per i ritardi delle Regioni nel completare e aggiornare i Piani e per i mancati controlli da parte del Ministero dei Beni culturali. In questi 20 anni la Legge Galasso è stato un baluardo che ha dissuaso da molti interventi speculativi almeno nelle aree comprese dai vincoli (300 metri dalla costa, 150 metri dai fiumi, boschi., ecc.) ma l'assenza in molte Regioni di piani paesaggistici e la totale indeterminatezza degli stessi (con splendide ricognizioni del patrimonio ma nessuna indicazione prescrittiva o utile alla gestione dei vincoli) ha lasciato una assoluta discrezionalità in chi doveva valutare la compatibilità dei progetti, con in alcuni casi una rigidità eccessiva e il più delle volte aprendo le porte a trasformazioni irreversibili. La mancanza di competenze specifiche sul tema negli uffici, gli stessi limiti organizzativi e di organico hanno contribuito ad aggravare i problemi. E dal 1° gennaio 2010 dopo 5 anni di proroghe del "regime transitorio" (derivante dalla necessità di adeguare, nelle more, i piani paesaggistici regionali al Codice e i piani urbanistici comunali alla pianificazione paesaggistica regionale) è entrata in vigore la disciplina ordinaria di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Con ruolo ben più forte delle soprintendenze di emissione di pareri preventivi e vincolanti, e di una restrizione rispetto alla subdelega delle competenze autorizzative sul paesaggio ai Comuni che il Codice riserva solo a quelle Istituzioni che si fossero prima organizzate con appositi Uffici Paesaggistici.

Ma c'è un'altra questione da affrontare che riguarda la **pessima qualità dell'edilizia costruita negli ultimi 15 anni**. Una delle ragioni della quota crescente di nuovi alloggi invenduti sta anche qui, proprio nelle dinamiche dei prezzi che consentivano di rendere vantaggioso per l'imprenditore qualsiasi tipo di intervento e di qualsiasi qualità edilizia tanto nel tempo i prezzi sarebbero saliti. L'attenzione alla qualità del progetto, all'uso di materiali e tecnologie viene a pesare talmente poco nel determinare il prezzo finale dell'edificio che è stata di fatto trascurata. Il problema italiano è che mentre in tutta Europa si guarda a come innovare questo settore, da noi si continua a costruire brutti edifici arretrati da un punto di vista tecnologico, in un dibattito che prescinde dai problemi. C'è una ragione precisa dietro i dati sui livelli di insoddisfazione dei cittadini italiani rispetto alle abitazioni in cui vivono, e sta nell'assenza di una vera strategia di riqualificazione del patrimonio esistente, di demolizione e ricostruzione per ripensare anche gli spazi urbani. E' su questo tipo di interventi il ritardo più rilevante rispetto agli altri Paesi europei. Di positivo c'è il successo di uno strumento come quello delle detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie (il cosiddetto "36%"), che ha permesso di realizzare interventi su ben 4 milioni e 100 mila abitazioni. Ma che ad esempio non ha mosso nulla nel Mezzogiorno (dove il prezzo del "nero" rimane imbattibile e i controlli mancano), e riguarda singoli interventi di privati che hanno un certo livello di reddito.

RICHIESTE DI SGRAVI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI PER ANNO



FONTE: Agenzia delle Entrate

Numero richieste

E ora che fare? I ministeri che dovrebbero occuparsi di questa situazione, da quello delle Infrastrutture all'Ambiente ai Beni Culturali hanno qualche idea? Perché le uniche proposte circolate sembrano voler perseguire negli stessi errori, ossia pensare che esista una scorciatoia per uscire da questa situazione che deve puntare, un pezzo alla volta, verso una totale libertà di localizzazione (per non chiamarlo condono permanente). Mentre la lentezza, esasperante, con cui sia a livello statale che regionale si stanno recependo gli indirizzi europei in materia di efficienza energetica in edilizia sono un segnale chiarissimo di come alcune lobby si stanno ponendo nei confronti di questa strategia di innovazione.

Legambiente è convinta che da una crisi di questa dimensione si potrà uscire solo con la consapevolezza che non esistono provvedimenti salvifici, e che le scelte che si prenderanno in questo settore avranno enormi conseguenze che vanno ben oltre il perimetro dell'edilizia.

Perché quando si parla di puntare sull'innovazione o di dare risposte al disagio delle famiglie e dei giovani, ma anche di sicurezza non si può prescindere dalla strada che si sceglierà per quanto riguarda le città italiane e le costruzioni. Quello che serve è un cambio innanzi tutto culturale, uscire dal solito dibattito per guardare a quello che si sta facendo negli altri Paesi europei. Un'idea di cambiamento che passa per nuove politiche, perché altrimenti sarà impossibile recuperare il ritardo dalle città europee che invidiamo per qualità della vita, servizi e infrastrutture.

Le priorità per cambiare rotta

1) Le Città sono una priorità e una politica nazionale

In un Paese con una storia urbana e urbanistica come l'Italia è perfino banale ricordare quanto sia imprescindibile per ragionare di sviluppo e coesione sociale, di qualità e innovazione, avere al centro le città. Una politica per le aree urbane oggi semplicemente non esiste, come del resto una che riguardi l'edilizia abitativa, con una vera anomalia internazionale dell'Italia (vedi tabella che segue). Ed è quanto mai urgente fermare lo spezzatino di competenze e di interventi, e spesso l'assenza di interlocutori, quando si parla di inquinamento, mobilità, beni culturali, casa. Per cui, molto semplicemente e al posto di tanti Dicasteri spesso inutili serve un Ministero che si occupi dell'insieme delle politiche che riguardano le aree urbane e l'edilizia abitativa. E ovviamente mettere in campo una politica che abbia il coraggio e la forza di costruire un rapporto di collaborazione e indirizzo con le Regioni, ma anche di controllo e sostituzione rispetto alle priorità e agli obiettivi stabiliti dallo Stato. Perché perdurare nella situazione di completa assenza di un ruolo nazionale non può che generare eco-mostri e città sempre più degradate. Non stiamo rievocando nessuna nostalgia centralista, semmai un richiamo a esercitare gli indispensabili compiti di indirizzo in materie fondamentali come il Governo del territorio, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, il diritto alla casa e all'accesso ad alcuni servizi essenziali. Indirizzi che saranno le Regioni a declinare con norme regionali e i Comuni a introdurre nei loro strumenti di pianificazione, ma che senza un ruolo Statale rimangono sulla carta e non muoveranno alcun cambiamento. E rispetto ai quali occorrerà monitorare periodicamente l'efficacia per dare credibilità a una direzione di cambiamento che parla ai cittadini e alle imprese.

Il primo indirizzo di una politica nazionale deve essere quello di monitorare e fermare il consumo di suolo, fissando a livello nazionale (come in Germania dove il limite massimo è 10.950 ettari l'anno) un numero massimo di ettari di territorio trasformabile ogni anno per usi urbani. Un numero obiettivo da monitorare nelle diverse aree e aggiornare periodicamente per salvare il paesaggio e i suoli. E avere il coraggio di **vietare la realizzazione di nuove seconde case**, proprio per destagionalizzare l'offerta e creare occupazione non solo nella fase di cantiere. Il secondo obiettivo riguarda il **rafforzamento delle tutele**, per dare finalmente certezze a tutte le indicazioni di salvaguardia per ragioni idrogeologiche e sismiche, ma anche di sanzione per gli edifici abusivi. A tenere assieme gli obiettivi nei diversi territori serve avviare una nuova stagione di pianificazione paesaggistica, utilizzando anche i poteri sostitutivi da parte del Ministero, nella direzione indicata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio attraverso obiettivi di qualità per i diversi paesaggi, identificando politiche e interventi (e non solo vincoli), regole per valorizzare, conservare, gestire i beni ma anche di riqualificare i paesaggi degradati. Terzo obiettivo di una politica nazionale è di **migliorare la mobilità sostenibile nelle aree urbane**. Rivedendo le priorità della Legge Obiettivo che privilegiano le autostrade e i collegamenti nazionali, per realizzare decine di nuove linee di metropolitane e tram, rafforzando i collegamenti pendolari. Infine **avviare un programma nazionale di riqualificazione delle periferie** delle principali città italiane, con indirizzi e risorse statali perché altrimenti risulta impossibile intervenire proprio nelle aree più delicate e degradate da un punto di vista sociale e ambientale.

L'anomalia italiana nelle politiche urbane e abitative

Stato	Numero Ministeri	Responsabilità dei Ministeri
Francia	20	Ministro della Pianificazione Territoriale <u>Michel Mercier</u> Ministro della Coesione Sociale e dell'Edilizia Abitativa Jean-Louis Borloo.
Regno Unito	21	Ministro per le Abitazioni, lo Sviluppo del Governo Locale e per il Cambiamento Climatico e Sviluppo Sostenibile <u>Grant Shapps</u>
Germania	15	Ministro dei Trasporti, Costruzioni e Sviluppo Urbano <u>Peter Ramsauer</u> .

		Segretario di Stato con delega per le abitazioni <u>Rainer Bomba</u>
Spagna	18.	Ministro per le Abitazioni <u>Beatriz Corredor Sierra</u>
Cina	22	Ministro per le Abitazioni e lo Sviluppo Urbano e Rurale <u>Jiang Weixin</u>
India	32	Ministro dello Sviluppo Urbano <u>Shri S. Jaipal Reddy</u> Ministro delle Abitazioni e della riduzione della Povertà Urbana (<u>Shri P. Chidambaram</u>)
Russia	17	Ministro per le Abitazioni e le Infrastrutture <u>Grigoriy Naginskiy</u>
Stati Uniti	15	Segretario Dipartimento delle Abitazioni e dello Sviluppo Urbano <u>Shaun Donovan</u>
Italia	24	<u>?</u>

Elaborazione Legambiente

2) Uno scenario di innovazione e qualità per dare un futuro al settore delle costruzioni

Non ci sono altre ricette possibili, il settore delle costruzioni italiane deve orientare le proprie attenzioni e interventi verso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. E' possibile creare lavoro e nuove opportunità imprenditoriali se si creano le condizioni di intervento su un patrimonio che presenta un diffuso degrado edilizio e una situazione di rischio idrogeologico e sismico comune ad alcuni milioni di edifici. **Il tema energia può rappresentare una chiave per muovere quei processi di miglioramento della qualità edilizia atteso da tanti anni**, perché esistono ragioni economiche di risparmio energetico e precisi e vincolanti obiettivi fissati a livello europeo a dare credibilità a questa prospettiva. Del resto la recente Direttiva Europea in materia di efficienza energetica in edilizia fissa con chiarezza un orizzonte di innovazione assai ambizioso: dal 2021 tutti i nuovi interventi pubblici e privati dovranno avere consumi e emissioni “prossime allo zero”. Questa prospettiva va costruita con attenzione, per permettere al settore delle costruzioni di arrivarci preparato e realizzare così quel progressivo miglioramento delle competenze del settore e delle prestazioni degli edifici attraverso le nuove possibilità di controllo create con la certificazione energetica. Ma occorre anche il coraggio di decidere da subito che tutti i nuovi edifici e le ristrutturazioni edilizie oltre una certa dimensione devono avere come standard minimo obbligatorio la Classe A, ossia una riduzione dei fabbisogni di riscaldamento e raffrescamento significativa, ma con pari o maggiore comfort, su tutto il territorio nazionale. E prevedere per tutte le ristrutturazioni edilizie il miglioramento della classe energetica di appartenenza, con incentivi in funzione del “salto” effettuato (una, due, tre categorie). Occorre inoltre stabilire un contributo minimo obbligatorio delle fonti rinnovabili rispetto ai fabbisogni termici e elettrici come già avviene in molti Regolamenti Edilizi e in teoria anche a livello nazionale (DL 311/2006 e Legge Finanziaria 2008) se si definissero i provvedimenti attuativi. Perché il contributo del solare termico e fotovoltaico, di biomasse, geotermia a bassa entalpia, mini-eolico può contribuire in modo significativo a soddisfare i fabbisogni di energia elettrica e termica degli edifici. Bisogna avere il coraggio di introdurre questi obblighi per gli edifici residenziali, commerciali, terziari perché non esiste più alcuna ragione tecnologica o di costi a impedire che si faccia anche da noi quello che è già in vigore negli altri Paesi europei. Ma altrettanto importante è creare le condizioni per una significativa azione di **riqualificazione e migliorare le prestazioni energetiche e la sicurezza del parco immobiliare esistente**. Solo con un'ampia riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente sarà possibile ridurre in maniera sostanziale i consumi energetici civili, e questa occasione deve servire anche a rendere più sicuro e tecnologicamente moderno il parco edilizio italiano. Per realizzare l'indispensabile salto di qualità occorre intervenire per creare condizioni di vantaggio per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici pubblici e privati. Ma anche premiare la riduzione dei consumi realizzata negli edifici, sia sul versante famiglie che per quello delle imprese di distribuzione e gestione dell'elettricità e del calore. Un esempio è la possibilità di allargare il campo degli interventi legati ai **certificati bianchi**, ossia gli obblighi di risparmio energetico fissati

per i distributori finali di energia che muovono un mercato degli interventi negli usi finali⁵. In questi anni sono stati uno strumento importante che ha conseguito risultati di riduzione dei consumi energetici ma limitato a poche tecnologie (soprattutto lampadine e riduttori di flusso). Ora occorre rafforzarlo alzando gli obiettivi di risparmio ma soprattutto puntando a ridurre i consumi di strutture residenziali e terziarie, capannoni produttivi, centri commerciali. Attraverso il riconoscimento dei risparmi ottenuti grazie ad interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche di strutture energivore si potrebbe innescare un meccanismo virtuoso di integrazione degli impianti più efficienti (di micro cogenerazione e trigenerazione, pompe di calore, ecc.) con tecnologie rinnovabili e interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche delle pareti attraverso il ruolo delle Esco. Una prospettiva che permetterebbe di avviare interventi anche nei complessi di edilizia popolare e nelle aree più disagiate che con gli attuali incentivi, che prevedono detrazioni fiscali e quindi presuppongono un reddito, non si mettono in moto.

Il parco edilizio su cui intervenire

Abitazioni per epoca di costruzione e numero nell'edificio in Italia

EPOCA DI COSTRUZIONE	Numero di abitazioni nell'edificio			
	1	2-4	5 e più	Totale
Prima del 1919	1.448.689	1.429.522	1.015.356	3.893.567
Dal 1919 al 1945	943.834	866.608	894.527	2.704.969
Dal 1946 al 1961	992.693	1.206.130	2.135.059	4.333.882
Dal 1962 al 1971	1.090.224	1.589.779	3.027.380	5.707.383
Dal 1972 al 1981	1.154.008	1.532.658	2.456.274	5.142.940
Dal 1982 al 1991	796.196	884.781	1.643.817	3.324.794
Dopo il 1991	476.444	529.971	1.154.930	2.161.345
Totale	6.902.088	8.039.449	12.327.343	27.268.880

Elaborazione Legambiente su dati Istat, 2001

Edifici per numero di piani nelle Regioni

REGIONI	Numero dei piani fuori terra			
	1	2 e 3	4 e più	Totale
Piemonte	108.396	703.136	65.612	877.144
Valle d'Aosta	4.865	30.421	3.775	39.061
Lombardia	205.016	1.022.357	112.085	1.339.458
Trentino-Alto Adige	18.586	147.883	19.491	185.960
Veneto	141.205	773.044	46.007	960.256
Friuli-Venezia Giulia	55.906	208.134	16.274	280.314
Liguria	37.197	169.570	40.945	247.712
Emilia-Romagna	88.980	585.645	60.441	735.066
Toscana	114.096	507.097	46.529	667.722
Umbria	29.486	133.166	9.365	172.017
Marche	35.673	228.910	25.251	289.834
Lazio	180.803	469.708	82.056	732.567
Abruzzo	57.982	250.174	20.122	328.278
Molise	17.245	79.119	5.318	101.682
Campania	193.146	571.070	58.531	822.747
Puglia	461.097	389.879	42.888	893.864
Basilicata	47.100	92.814	8.058	147.972
Calabria	151.252	400.392	35.188	586.832
Sicilia	428.756	829.858	94.224	1.352.838
Sardegna	157.399	291.628	16.244	465.271
Italia	2.534.186	7.884.005	808.404	11.226.595

Elaborazione Legambiente su dati Istat, 2001

⁵ Decreti Ministeriali 24 Aprile 2001 e 20 Luglio 2004.

3) Realizzare case per chi ne ha bisogno

Occorre uscire da un modo di ragionare di edilizia abitativa, che ha prodotto danni inenarrabili nel territorio italiano, per cui solo continuando a costruire si potrà dare risposta a chi oggi è in sofferenza. Queste idee sono senza fondamento logico ed economico, smentite dagli incredibili numeri che raccontano il numero di case vuote proprio nelle città dove più grave è la crisi. Se si vuole dare risposta alla domanda abitativa e offrire una possibilità per gli studenti, le giovani coppie, gli immigrati occorre puntare alla creazione di un patrimonio di abitazioni pubbliche in affitto a prezzi accessibili. In Italia quasi l'80% delle famiglie vive in una casa di proprietà mentre il 4% vive in abitazioni con affitti a prezzi sociali: questo livello, tra i più alti in Europa, non è l'effetto di un maggiore benessere ma della mancanza di alternative, cioè delle carenze del mercato dell'affitto, sia privato che pubblico. Le politiche abitative sono infatti ad un punto di crisi profonda. L'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica è infatti crollata nel giro di 30 anni, passando da una media di 18 mila alloggi nel periodo 1980-1990 a 4 mila negli ultimi anni. Con le cartolarizzazioni si è invece persa un'occasione per realizzare una migliore gestione del patrimonio edilizio pubblico. Un patrimonio che risulta del tutto insufficiente rispetto ai fabbisogni, con circa 5-600 mila persone che, secondo le stime di Federcasa, avrebbero diritto per le condizioni di reddito ad una casa popolare ma che difficilmente potranno mai viverci perché mancano alloggi liberi e la produzione di nuovi è assolutamente insufficiente. E in parallelo quel poco di offerta privata di abitazioni in locazione, dopo la soppressione dell'equo canone, ha visto valori dei canoni crescenti ad un ritmo ben superiore a quello dell'inflazione. Le ricadute economiche dell'attuale mercato della locazione non sono meno preoccupanti: si allunga la permanenza in famiglia dei giovani, si riduce la mobilità della forza lavoro. Infine, una quota significativa della domanda, per contenere il costo dell'abitazione, si è riversata su territori sempre più esterni alle aree urbane, incrementando il consumo di suolo e la domanda di mobilità.

Per cambiare questa situazione occorre una politica nazionale che metta al centro il tema degli alloggi in affitto ed una politica di finanziamento e di agevolazioni fiscali. Il primo obiettivo riguarda **l'individuazione di un nuovo canale di finanziamento per il recupero del patrimonio edilizio pubblico in locazione e per la produzione di nuova edilizia in locazione negli ambiti di riqualificazione urbana previsti dai piani urbanistici comunali**. Altrimenti sarà inevitabile ridursi a rincorrere le emergenze. Il secondo obiettivo è di **offrire strumenti d'intervento ai Comuni, facendo in modo che in ogni operazione urbanistica sia obbligatorio prevedere una quota di alloggi di edilizia pubblica in affitto**. Introducendo una riforma della legislazione urbanistica che deve rendere possibili le nuove pratiche perequative e compensative orientate a formare una riserva pubblica di aree per l'edilizia sociale attraverso la cessione di almeno il 30% dell'area per obiettivi d'interesse pubblico e di una quota delle abitazioni sociali gestita dal Comune che le deve utilizzare per dare risposta all'emergenza abitativa.

Alloggi per categoria in Europa

Paese	Case di Proprietà (%)	Regime di affitto privato (%)	Regime di affitto sociale (%)
Austria	60	16	24
Belgio	77	16	7
Danimarca	55	26	19
Finlandia	69	15	16
Francia	55	28	17
Germania	43	27	30
Grecia	77	21	2
Italia	76	20	4
Olanda	53	12	35
Regno Unito	69	10	21

Spagna	85	14	1
Svezia	60	18	22

Fonte: Commissione Ue

4) Nuovi strumenti e un fisco che premi l'innovazione per muovere interventi

Serve un vero cambiamento radicale se si vuole dare risposte ai problemi delle città italiane in materia di edilizia, accesso alla casa, consumo di suolo. Non sarà certamente la cedolare al 20% generalizzata sugli affitti a far uscire da questa situazione, che semmai rappresenta un ennesimo regalo alla rendita (ben felice di beneficiare di una riduzione delle tasse) dopo l'assurda cancellazione dell'Ici. Ma senza dubbio c'è bisogno di ripensare la fiscalità per rendere possibili interventi che affrontino i problemi più rilevanti.

Il primo obiettivo è di **superare una situazione per cui realizzare interventi rilevanti di riqualificazione del patrimonio edilizio risulta oggi più complicato e costoso che realizzare un nuovo intervento**. Per farlo bisogna ripensare gli oneri dovuti ai Comuni per le trasformazioni, oggi legati ai costi di urbanizzazione e di costruzione, verso una direzione che vada a tassare la trasformazione dei suoli (in modo da prevedere una spesa alta se si trasformano aree agricole o boschi, ed invece sgravi per chi demolisce e ricostruisce) e che incida anche sull'aumento di valore delle aree dovuto alle potenzialità edificatorie previste dal piano. Introdurre questi principi permetterebbe ai Comuni di avere in mano una leva molto rilevante per ripensare le aree e distribuire i vantaggi economici delle trasformazioni urbanistiche. Infine occorre semplificare gli interventi di riqualificazione urbana che prevedono il coinvolgimento di più proprietari eliminando la tassazione sui passaggi di proprietà intermedi ma di prevederla esclusivamente alla fine del processo sull'aumento di valore generato.

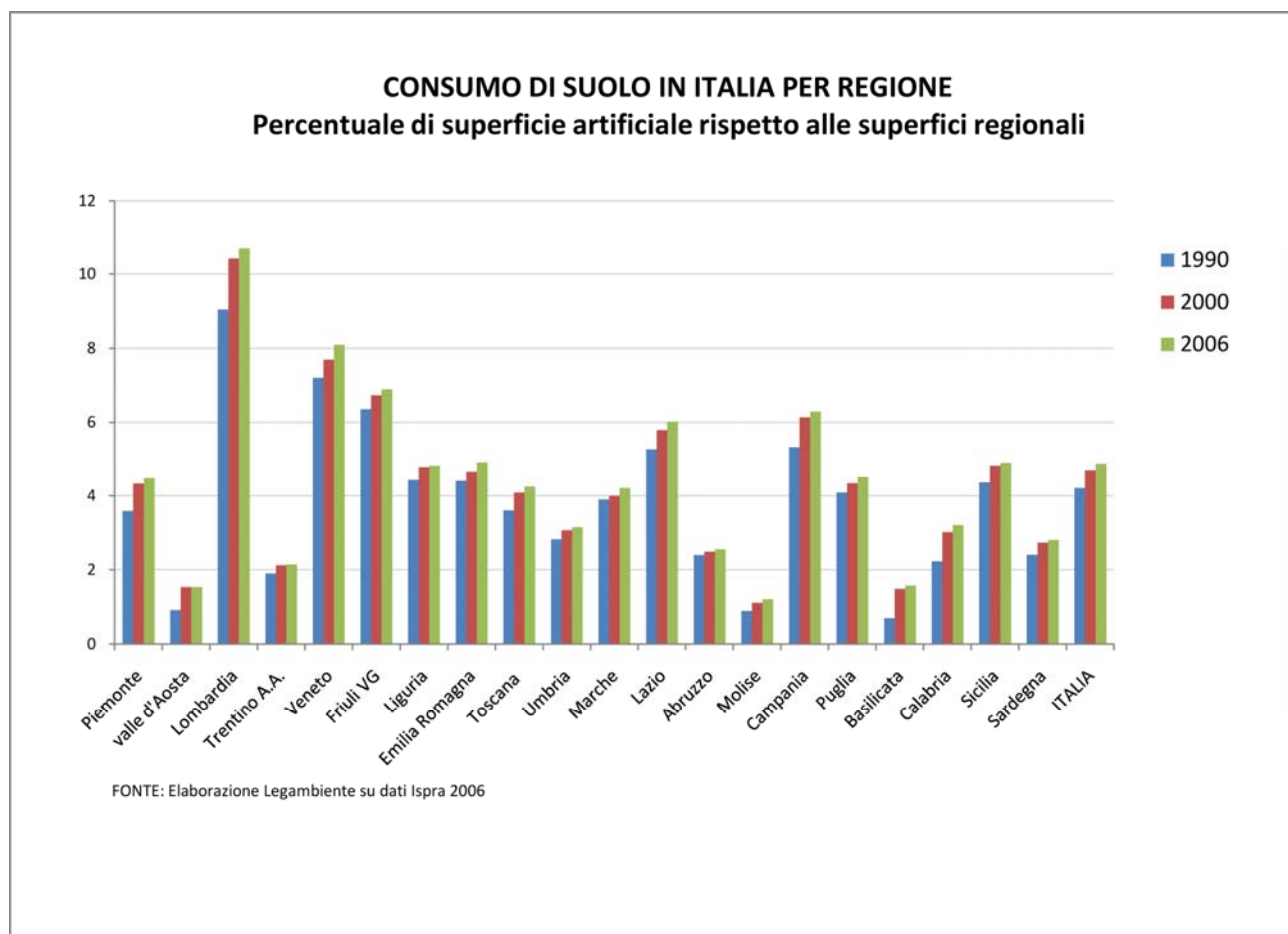
Il secondo obiettivo è di **dare ai Comuni gli strumenti per una finalmente efficace gestione del patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato, per mettere in moto interventi capaci di dare risposta al disagio di case**. Una revisione della fiscalità immobiliare, accorpando le diverse tasse e lasciando flessibilità agli Enti Locali nella applicazione e nella introduzione di tasse di scopo, ma occorre spingersi fino al punto di dare ai Comuni strumenti per controllare e intervenire rispetto all'enorme quantità di case vuote delle grandi città e di rendere possibili interventi di riqualificazione urbana.

2. I numeri del consumo di suolo in Italia

Sono evidenti e rilevanti le ragioni per cui è necessario uno sguardo più attento alle dinamiche di trasformazione del suolo in Italia. Purtroppo la realtà è però disarmante: oggi, nel nostro Paese, non è possibile accedere ad alcuna fonte sufficientemente accurata che informi circa il dato, attuale e retrospettivo, di consumo di suolo. Semplicemente, nessun Ministero o istituzione se ne è mai occupato e dunque questi dati non sono mai stati raccolti ed elaborati con sistematicità e criteri univoci, a partire dalla definizione di cosa debba intendersi per “consumo” di suolo.

Gli unici dati ufficiali disponibili su base nazionale sono quelli elaborati da APAT e poi da ISPRA sulle coperture del suolo nell’ambito del progetto europeo Corine Land Cover (CLC). Da tali dati risulta una superficie urbanizzata in Italia pari a 1 milione e 474 mila ettari, con un tasso di crescita di 8.400 ettari all’anno e un valore procapite di 255 mq/abitante di superfici urbanizzate. Questi dati hanno però il limite di essere sicuramente sottostimati, come dimostra il confronto con i dati raccolti in modo più capillare e aggiornato da alcune Regioni (Lombardia in primo luogo): il protocollo CLC infatti soffre di un basso livello di risoluzione spaziale a causa delle dimensioni delle celle unitarie di misura, e questo determina la produzione di dati di urbanizzazione molto inferiori alla realtà osservabile al suolo.

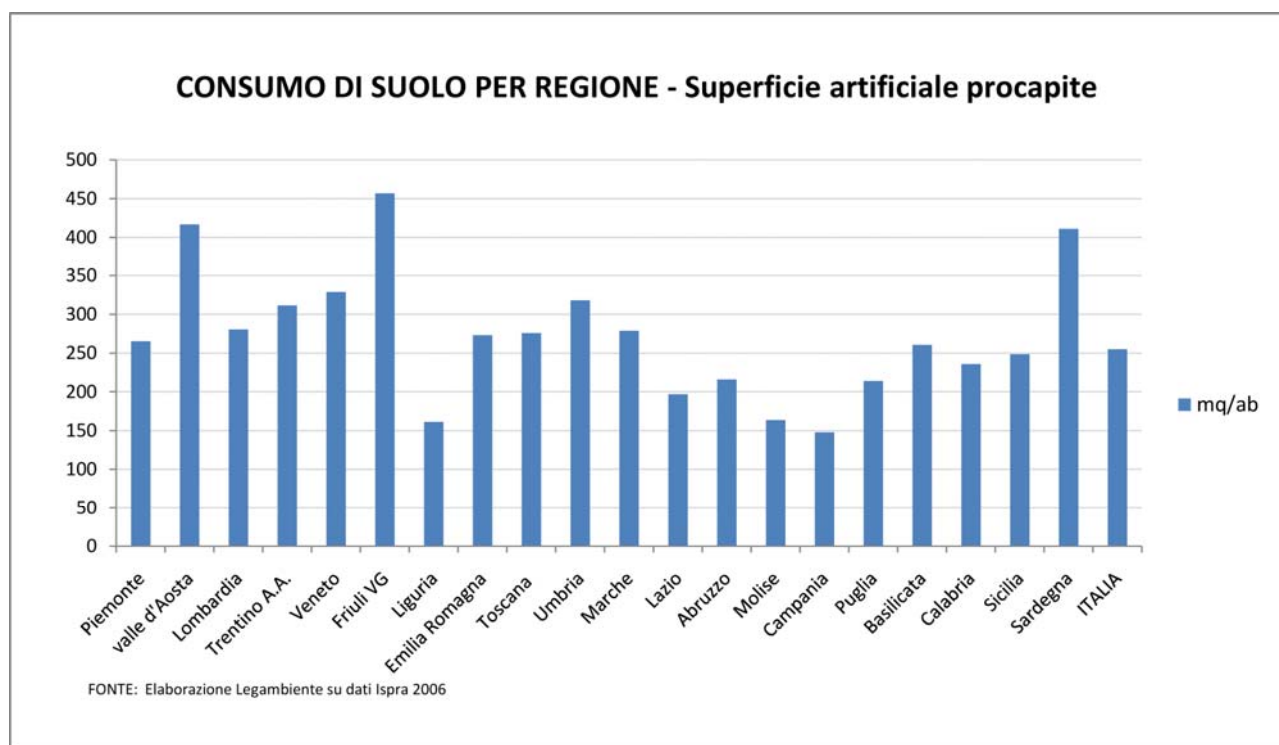
E’ comunque possibile elaborare un confronto sull’evoluzione del consumo di suolo nelle Regioni italiane a partire da questi dati, considerando gli anni 1990, 2000 e 2006. Questa elaborazione è utile per valutare le tendenze ma, per quanto specificato, non è totalmente affidabile in termini assoluti e assume l’ipotesi, tutta da verificare, che l’errore di misura sia equamente distribuito tra le Regioni.



Dal confronto emerge immediatamente la rilevanza già assunta dal fenomeno nelle Regioni del Nord-Est (Lombardia, Veneto e Friuli Venezia Giulia), oltre che nelle due maggiori concentrazioni urbane del centro e sud Italia (dati di Lazio e Campania).

Prudentemente e con larga approssimazione, tenendo conto del valore di sottostima mediamente attribuito ai valori ricavati da CLC, si può realisticamente collocare il dato nazionale di consumo di suolo ad un livello superiore a 2 milioni di ettari, con un incremento annuo nell'ultimo decennio di 50.000 ettari, corrispondenti, per farsi un'idea, ad un territorio 'perso' - in quanto integralmente urbanizzato - per una estensione pari a 3 volte l'intero Comune di Milano.

Alcune elaborazioni effettuate sulla base dei dati "ISTAT" parlano di un consumo di suolo molto più elevato (oltre 200.000 ettari l'anno). Questi valori risultano totalmente irrealistici per due motivi principali: si basano su un dato di partenza, con riferimento al 1950 nel quale non era praticamente considerata la dotazione di infrastrutture e di superfici urbanizzate, ma soprattutto riguardano il consumo di "suoli liberi fertili", quindi coltivati o coltivabili, escludendo così tutte le aree montane. Un dato che in alcune Regioni risulta però significativo, tanto che si segnala il paradosso della Liguria di avere oltre il 45% di superficie consumata in soli 15 anni (1990-2005).



Il confronto tra Regioni impostato sul dato pro-capite fornisce ulteriori informazioni, peraltro coerenti con quelle delle banche dati europee che individuano una correlazione intuitiva tra consumo di suolo e indicatori di benessere economico, e che infatti vedono nelle Regioni del Nord Est italiano i dati più elevati. L'andamento però non è lineare, ed infatti emergono 'picchi' di suolo urbanizzato pro-capite particolarmente elevati in Regioni contraddistinte da una forte penetrazione di edilizia turistica, come Valle d'Aosta e Sardegna, dato che non si osserva in un'altra Regione a forte vocazione turistica come il Trentino Alto Adige, che ha tradizionalmente impostato la propria accoglienza sulla ricettività di tipo alberghiero anziché sulla seconda residenza. In generale il consumo di suolo pro-capite a parità di altre condizioni è più elevato in aree a forte caratterizzazione rurale, per ridursi significativamente nei territori che ospitano concentrazioni metropolitane particolarmente dense (Torino, Milano, Roma, Napoli, Genova), come si vedrà meglio in seguito.

Come detto disporre di dati aggiornati, raccolti in modo omogeneo e sufficientemente precisi, richiede uno sforzo serio per sviluppare un monitoraggio sugli usi del suolo, così da affrontare la conoscenza del fenomeno e verificare gli effetti di politiche di governo del territorio.

Per questo Legambiente con INU-Istituto Nazionale di Urbanistica hanno promosso un Centro per le Ricerche sul Consumo di Suolo (CRCS). Il primo rapporto, realizzato in collaborazione con il DiAP del Politecnico di Milano ha fornito dati elaborati a partire dagli archivi di Regioni che negli ultimi anni hanno affrontato con approcci verificabili la valutazione degli usi del suolo. Purtroppo i dati raccolti soffrono ancora di una grave insufficienza di copertura territoriale (solo Lombardia, Friuli Venezia-Giulia, Emilia-Romagna e Piemonte dispongono di serie storiche di dati affidabili), ma confermano e precisano, correggendolo e spostandolo anche significativamente verso l'alto, il dato di urbanizzazione. Si osserva come i dati rilevati per le 4 Regioni dal Centro di Ricerca sul Consumo di Suolo siano in media più elevati del 2-3% rispetto ai dati del CLC.

Ad esempio in Friuli Venezia-Giulia i dati relativi all'anno 2000 mostrano un consumo di suolo secondo CRCS di 8,9% rispetto al 6,7% (+2,2) individuato dal CLC nello stesso anno, in Lombardia nel 2006 il CRCS dava 13,6%, mentre CLC 10,7% (+2,9), in Piemonte nel 2001 il CRCS diceva 5,2% mentre CLC 4,3 al 2000 (+0,9%) e addirittura in Emilia-Romagna 8,5% secondo CRCS al 2003 mentre CLC 4,9% al 2006 (+3,6%).

Superficie urbanizzata nelle Regioni esaminate dal Primo Rapporto sul consumo di suolo

	Superficie urbanizzata, ha (anno di riferimento)	% su territorio regionale	Sup. urbanizzata pro-capite, mq/ab	Incremento annuo pro capite, mq/ab*anno
Lombardia	288.000 (2006)	13,6	310	4
Piemonte	130.275 (2001)	5,2	308	1,7
Emilia Romagna	187.000 (2003)	8,5	456	7,5
Friuli Venezia Giulia	69.717 (2000)	8,9	581	2,5

Fonte: Elaborazioni da dati CRCS, 2009.

Legambiente: il consumo di suolo in Italia al 2010

Regioni	% superfici artificiali	Superfici artificiali in km ²
Valle d'Aosta	2,0	70
Piemonte	7,6	1.900
Liguria	6,3	340
Lombardia	14,1	3.400
Trentino Alto-Adige	2,8	390
Friuli Venezia-Giulia	9,4	740
Veneto	11,3	2.100
Emilia-Romagna	9,1	2.000
Toscana	5,6	1.300
Umbria	4,1	350
Marche	5,5	540
Lazio	9,1	1.500
Abruzzo	3,4	360
Molise	1,6	70
Campania	10,7	1.450

Basilicata	2,1	210
Puglia	5,9	1.100
Calabria	5,8	870
Sicilia	7,4	1.900
Sardegna	3,7	900
ITALIA	7,1	21.490

Elaborazione Legambiente

La stima è stata effettuata ponderando i dati rilevati da ISPRA attraverso il metodo Corine Land Cover ed incrociando fonti diverse e dati regionali sulle dinamiche in corso nei diversi territori. Sono state inoltre considerate nella valutazione delle stime per quanto riguarda la superficie occupata dalla viabilità e dalla urbanizzazione diffusa, legale e abusiva, che non trovano riscontro con le elaborazioni CLC.

Anche nel VI Rapporto sullo Stato dell'Ambiente di ISPRA sono presenti importanti informazioni sulla dinamica di consumo di suolo nelle principali città italiane. I dati - che riguardano l'impermeabilizzazione dei suoli, per i quali si assiste alla compromissione delle funzioni ecologiche dovuta alla cementificazione - mostrano come, nonostante le evidenti differenze territoriali di estensione e morfologiche, in tutte le città analizzate si incrementino costantemente le superfici impermeabili nell'arco degli 8-10 anni di monitoraggio.

Ad esempio nonostante Roma non compaia tra i primi Comuni per superficie impermeabile in percentuale sul totale risulta al primo posto per incremento di tali aree con oltre 3 km² persi annualmente. Tutte le più grandi realtà urbane sono ai vertici della classifica delle superfici cementificate con Napoli e Milano che superano la soglia del 60% e con rilevanti incrementi come nel caso di Monza passata dal 44,4% del 1999 al 48,2% del 2007.

Impermeabilizzazione del suolo nelle aree urbane 1999-2007

Città	Superficie Impermeabile 1999 (% sul totale comunale)	Superficie Impermeabile 2007 (% sul totale comunale)
Napoli	59,8	62,3
Milano	58,0	61,6
Torino	53,7	54,7
Monza	44,4	48,2
Brescia	41,9	44,1
Padova	38,2	41,5

Fonte: elaborazioni ISPRA su dati ARPA/ISPRA

Oltre alla già citata realtà di Roma i dati mettono in evidenza il Comune di Parma dove si riscontra il valore più alto di incremento annuo rispetto alla prima rilevazione: 2,62%. Un dato clamoroso che corrisponde ad 1,16 chilometri quadrati "mangiati" ogni anno. Anche la città di Venezia si posiziona ai primi posti sia in valore assoluto, 1,51 km² impermeabilizzati ogni anno, sia in percentuale rispetto alla prima analisi, 1,28%.

Consumo di suolo nelle aree urbane, 2007

Città	Aumento annuo di superficie impermeabile rispetto alla prima rilevazione (%)	Incremento annuo della superficie impermeabile (km²)
Roma	1,04	3,36
Venezia	1,28	1,51
Parma	2,62	1,16
Taranto	1,76	0,78
Modena	1,73	0,63
Bologna	1,17	0,60
Prato	1,56	0,42

Fonte: elaborazioni ISPRA su dati ARPA/ISPRA

Nuovi occhi per leggere il fenomeno: il suolo come risorsa

La critica al consumo (e al cattivo uso) del suolo è connaturata alla storia del movimento ambientalista italiano. Negli anni '60 e '70 l'impegno di personalità come Cederna e Brandi per la conservazione e la tutela dei centri storici e del paesaggio italiano ha permesso di mettere al centro del dibattito nazionale una fondamentale battaglia culturale. Questo punto di vista affermava una reazione identitaria al degrado paesaggistico, alla perdita di scenari e ambientazioni che da sempre hanno connotato l'identità del nostro territorio. Accanto a queste fondamentali chiavi di lettura ne va affiancata una nuova che riguarda la sostanza di un danno che assume dimensioni ben più rilevanti se considerato alla luce delle funzioni che il suolo svolge come comparto ambientale della biosfera, nonché della rilevanza delle sue dimensioni spaziali e relazionali in rapporto sia all'espressione della biodiversità che delle organizzazioni economiche e sociali. Per farlo occorre tenere in considerazione la complessità di funzioni ambientali che il suolo svolge che, solo per

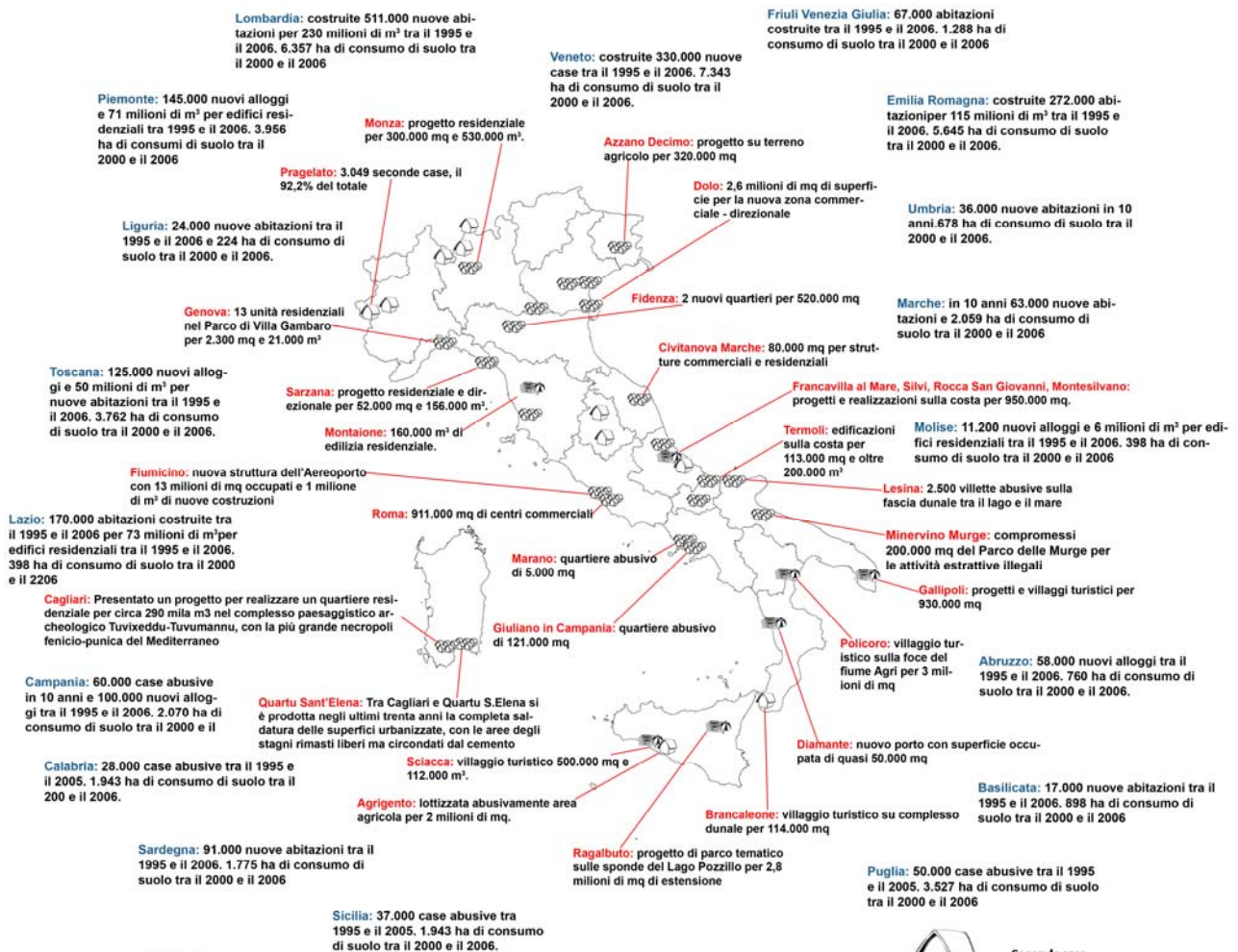
- citare i casi più notevoli, riguardano:
- la funzione produttiva primaria, orientata alla produzione di biomassa vegetale e di materie prime della trasformazione agroalimentare;
- la regolazione idrica, con riferimento al ciclo dell'acqua e alla connessa sicurezza idrogeologica;
- la regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita (azoto, fosforo, zolfo) e la degradazione di sostanze tossiche;
- la conservazione della biodiversità intrinseca (organismi del suolo) e di quella "appoggiata" al suolo, grazie alla produttività biologica dei sistemi ambientali terrestri;
- la funzione connessa alla riserva strategica di superfici atte a far fronte a bisogni e aspettative di benessere delle future generazioni, nonché ad assicurare la sovranità alimentare;
- l'organizzazione degli spazi necessari a localizzarvi e a connettere gli organismi urbani e le relative funzioni economiche e sociali;
- la regolazione climatica, riferita in primo luogo alla funzione di *sink* carbonico assicurato dalla sostanza organica di suoli e vegetazioni.

Quest'ultimo aspetto, che potrebbe apparire secondario, è destinato ad assumere un ruolo molto rilevante, in grado di rivoluzionare perfino gli assetti dei futuri negoziati sul clima, alla luce del recente rapporto della Commissione europea che svela come i suoli europei contengano da 73 a 79 miliardi di tonnellate di carbonio, e che pertanto ogni perdita anche solo dello 0,1% di questo carbonio equivale all'emissione di CO₂ prodotta da un aumento di ben 100 milioni di auto circolanti sulle strade europee! Si impone dunque di centrare l'attenzione sul protagonista, il suolo appunto, oltre che sulle sue apparenze paesaggistiche. Per dirsi che nel nostro sistema di norme e principi è necessaria una nuova codifica, che conferisca al suolo un riconoscimento che fino ad ora è mancato: quello di "bene comune". È il suolo il presupposto della ricchezza di una nazione. Conservarlo e mantenerlo in buona salute produce più ricchezza, e meglio distribuita, di quanta ne possa produrre il consumo.

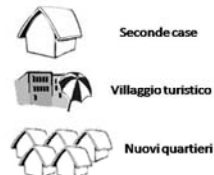
3. Le mani sul territorio

Casi emblematici di consumo di suolo e speculazione edilizia nelle Regioni italiane

L'ASSEDIO DEL CEMENTO AL PAESAGGIO ITALIANO



FONTE: Elaborazione Legambiente



Piemonte

Il Piemonte è una Regione che negli ultimi anni ha visto una significativa crescita dei dati relativi al consumo di suolo. Se al 1990 le aree superficiali erano di poco sopra i 1.000 km² già nel 2000 erano aumentate di quasi 100 km² arrivando a coprire il 4,32% del territorio regionale. Al 2006, sempre secondo i dati ISPRA, si è giunti a quota 1.136,6 chilometri quadrati, pari al 4,48% della superficie, con un incremento dal 1990 al 2006 di 130 km².

Non stupisce l'incremento anche visti i numerosi permessi di costruire concessi tra il 1995 ed il 2006. Nel complesso si tratta di quasi 52,5 km² tra ampliamenti e nuove costruzioni, in particolare nel settore residenziale con oltre 23 milioni di metri quadrati di nuova realizzazione.

Tutto ciò ha portato ad un dato totale di consumo di suolo, secondo una rilevazione della Regione Piemonte, più elevato di quello ISPRA e pari al 5,7% della superficie al 2005, che in termini assoluti corrisponde a 1.447,8 km². Anche secondo la stima Legambiente il consumo di suolo in Piemonte risulta notevolmente più accentuato, con 1.900 kmq che rappresentano il 7,6% della superficie regionale al 2010. Le province più colpite sono quelle di Novara (10,2%), Torino (8,3%) e Biella (8,2).

Consumo di suolo (% sul totale provinciale)

Anno	TO	VC	NO	CN	AT	AL	BI	VB	Totale Regione
2005	8,3	3,8	10,2	3,7	6,1	4,7	8,2	2,9	5,7% 1.447,8 km ²

Fonte Regione Piemonte

Il Piemonte quindi, come altre Regioni dell'Italia settentrionale, subisce gravi danni derivati dal consumo di suolo sia per quanto riguarda le aree metropolitane storiche sia nelle fasce pedemontane, con una dinamica specifica per quanto riguarda la destinazione d'uso dei nuovi fabbricati: da un lato l'espansione urbanistica residenziale, e non solo, di centri già di media grandezza, dall'altro la speculazione nei piccoli centri pedemontani legata alle strutture ricettive.

Il paese delle seconde case

Pragelato, piccolo Comune montano di 450 abitanti, in Val Troncea, dista 80 km da Torino ed è formato da numerose frazioni e borgate. Famoso negli anni per la sua storia, per i sentieri e le storiche baite montane, oggi Pragelato è noto ai più come meta turistica per gli sport invernali. Portato alla ribalta grazie alle Olimpiadi Invernali 2006, il Comune ha visto nel corso di pochi mesi uno sconvolgimento territoriale di grande rilevanza. Nel territorio comunale infatti circa 70 mila metri quadrati di suolo sono stati occupati per la costruzione dei trampolini per il salto e altri 5 per la realizzazione del villaggio olimpico, ora resort e centro benessere. Ma crescite con tassi medi annui di consumo di suolo compresi tra il 2,5% ed il 3,5%, sono riscontrabili in tutta l'area pedemontana piemontese prevalentemente dovuti all'espansione residenziale.

In particolare le edificazioni hanno riguardato la realizzazione di seconde case che già nel 2001, prima delle costruzioni portate dalle Olimpiadi, contavano per il 92,25% del totale delle abitazioni! A fronte di 256 abitazioni per residenti, esistevano infatti nel 2001 ben 3.049 seconde case, con un dato ancor più significativo dei posti letto per abitante: 3,8!

Questo fenomeno è aumentato a dismisura già dal 2004 quando i cantieri sorti in vista delle Olimpiadi hanno iniziato a portare in valle enormi quantità di cemento. Nel 2007, nella Frazione Plan, arrivano nuove lottizzazioni per la costruzione di 23 nuovi condomini, situati in una porzione di territorio vincolata da un decreto ministeriale in quanto di notevole interesse paesaggistico e naturalistico, per una superficie interessata di oltre 1.400 metri quadrati.



Scorcio del centro abitato di Pragelato (TO)

La saldatura tra Grugliasco e Torino

Nell'Area Metropolitana Torinese si registra negli ultimi decenni una continua progressione del consumo del territorio con caratteristiche in controtendenza rispetto alle dinamiche demografiche. Emblematici sono i dati del Comune di Grugliasco con una diminuzione dell'8,3% dei residenti tra il 1990 ed il 2006 e, proprio nello stesso periodo, + 9% di consumo di suolo, contribuendo alla saldatura definitiva con il capoluogo Torino e registrando livelli record di Tasso Medio di Incremento annuo delle aree trasformate per usi antropici.

Consumo di suolo nei Comuni di Grugliasco e Torino

Comune	% Superficie consumata			Tasso medio Incremento annuo (TMAI, %)		
	1990	2000	2006	2000 rispetto a 1990	2006 rispetto a 2000	2006 rispetto a 1990
Grugliasco	41,4	43,4	50,0	0,5	2,5	1,3
Torino	62,2	63,0	65,2	0,1	0,6	0,3

Fonte Regione Piemonte

Proprio al confine comunale tra Grugliasco e Torino è messa in serio pericolo l'identità di uno storico quartiere popolare: Borgata Lesna. Si tratta di uno spicchio di terra compreso tra Pozzo Strada, Collegno e Grugliasco, nella zona Ovest di Torino. Più che un quartiere si tratta di un paese: 10 mila residenti e negozi di vicinato per una zona che ridisegnando i confini dei borghi potrebbe essere aggregata ad un'altra area periferica, lungo l'asse di corso Marche, dove, quando sarà completato il trasferimento dell'Alenia a Caselle, nasceranno centri direzionali, palazzi, una torre, giardini e poli tecnologici. Il quartiere dell'ex Aeronautica, unito a Borgata Lesna, diventerebbe uno dei nuovi centri dell'area metropolitana, il ventiquattresimo o venticinquesimo rione di Torino, dando vita ad uno dei Municipi più abitati di tutta la città, con oltre 200 mila residenti, in parte nuovi, visti gli insediamenti recenti, sull'area dell'ex Venchi Unica, storica fabbrica del cioccolato, e quelli progettati. Si tratta di una superficie di oltre 1,5 km² che già ora vede un massiccio consumo di suolo. Infatti nell'area a sud, verso il noto quartiere di Mirafiori, è stata realizzata una sensibile edificazione di strutture commerciali. Si tratta di **uno Shopping Center di oltre 86.000 metri quadrati** tra la superficie coperta ed il parcheggio da oltre 4.000 posti auto. L'edificio comprende 180 esercizi commerciali, un grande ipermercato e tre piazze interne.

In questa zona del Borgo Lesna, delimitata da Corso Allamano e Corso Tirreno per un totale di circa 75 ettari, solo 11,7 ettari (117.000 metri quadrati) sono di edilizia residenziale già esistente e addirittura soltanto 3,5 ettari (35.000 metri quadrati) di suolo “libero”.

Liguria

Il territorio ligure è senza dubbio uno di quelli che più ha sofferto gli attacchi della speculazione edilizia (basti ricordare quanto scriveva Italo Calvino) nel dopoguerra e che purtroppo continua a soffrire di una pressione immobiliare che va a interessare un territorio di grande delicatezza da un punto di vista idrogeologico. Negli ultimi 10 anni infatti si è registrato un aumento notevole dell'edificato residenziale, nonostante in Liguria la superficie montuosa raggiunga il 65% del territorio. I permessi di costruire tra il 1995 ed il 2006 evidenziano la costante crescita dell'edificazione che interessa particolarmente l'edilizia residenziale, con oltre 3 milioni di metri quadrati, ed in totale 5,8 km². La Liguria risulta tra le Regioni più antropizzate soprattutto considerato che l'80% del territorio è a rischio idrogeologico. Il fenomeno è dovuto in parte alle strutture ricettive turistiche, settore di punta in Liguria, ed in parte agli ampliamenti di quartieri residenziali nelle principali città della Regione. Secondo la stima Legambiente il territorio cementificato in Liguria raggiunge i 340 km², il 6,3% del territorio.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Genova	44,87	46,32	19	0,07	0,18

Rapporto ISPRA 2009

Il caso Sarzana

Sono tanti i progetti in Liguria che evidenziano appetiti speculativi su aree di grande pregio. Come nell'area umida della Seccagna, parte del SIC Piana del Magra, tra Sarzana e Castelnuovo Magra, dove è prevista la realizzazione di un nuovo svincolo in area golenale e a Vezzano Ligure, un nuovo centro commerciale a ridosso dell'argine fluviale e del SIC del Magra, ad Arcola.

Ma, forse, il più emblematico fra i progetti in fase di approvazione è quello che coinvolge il territorio e il centro storico della città di **Sarzana** dove è in corso la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), da parte della Regione Liguria per la progettazione, in variante al Piano Regolatore, di una struttura con finalità commerciali, direzionali e residenziali. Sarà coinvolta una volumetria totale di circa 156.000 metri cubi dove, oltre a supermercati ed uffici il complesso ospiterà anche circa 200 nuovi appartamenti per un intervento che oltre ad essere avulso dal contesto storico-urbanistico, rappresentando un enorme fuori scala rispetto alla tipologia edilizia locale, risulta, per la parte residenziale, eccessivamente sovradimensionato rispetto al trend demografico registrato che ha visto crescere la propria popolazione di 2.300 abitanti negli ultimi 30 anni con un patrimonio edilizio disponibile non ancora giunto a saturazione. La superficie interessata, come si può vedere dalla successiva tabella, risulta di oltre 52.000 metri quadrati, tra cui spiccano i 25 mila destinati all'edilizia residenziale.

Superficie interessata dall'intervento, Comune di Sarzana (SP)

Cubature (mc)	Superficie Utilizzabile (mq)	S.U.Servizi (mq)	S.U.Commerciale (mq)	S.U.Terziario (mq)	S.U.Ricettivo (mq)	S.U.Residenziale (mq)	N° vani per abitante
156.321	52.107	6.078	7.891	11.664	1.750	24.724	70

Dati Piano Regolatore Comunale di Sarzana 1994 – Elaborazione Legambiente

La struttura ad U rovesciata che nella prima variante doveva svilupparsi in altezza, e che nella seconda viene sdraiata senza però alcuna variazione delle volumetrie, si sviluppa in verticale per 21

metri in una struttura in mattoncini rossi a vista tra Piazza Terzi e Via Muccino che rappresenta una delle porte principali della città, investita già da ingenti flussi di traffico su cui non è previsto alcun adeguato potenziamento dell'apparato infrastrutturale. La forte polarità che tale intervento andrà a generare per la zona ovest della città potrebbe complicare ulteriormente la già labile situazione viaria che per chi proviene dalle direttrici di Arcola, Lerici e dall'Autostrada A12 si tradurrebbe nel transitare in quattro rotonde, due delle quali perennemente intasate. Questo comporterebbe un aumento considerevole del traffico in ingresso in città, con conseguenze di inquinamento acustico ed atmosferico.

Gli interventi sulla cittadina di Sarzana non si fermano soltanto all'area fra piazza Terzi e via Muccino e sembrano colpire costantemente aree agricole che nel contempo rappresentano luoghi con una forte connotazione sociale. È il caso della spiaggia nella zona costiera del Comune, nella frazione di Marinella, dove la pineta e il sistema dunale (ormai scomparso) che componevano il litorale, dopo essere stati lasciati all'incuria, sono ora oggetto di operazioni di "rivalorizzazione" territoriale. Il Piano Regolatore di Sarzana prevedeva inizialmente la ricostituzione di entrambe mentre il piano della Marinella SPA 2004 non dice quasi nulla a riguardo, proponendo invece una ristrutturazione incentivata mediante la sola concessione di un aumento notevole delle superfici utili. Gli insediamenti balneari esistenti potrebbero venire adeguati fino al raggiungimento di 550 mq e oltre a queste operazioni sarebbero previste nuove edificazioni per 10.315 mq (commercio, servizi e impianti sportivi).



Cementificazione delle rive del Fiume Magra

Con l'edificazione delle strutture previste, la spiaggia, che è sempre stata considerata patrimonio di tutta la popolazione della Val di Magra, diventerebbe difficilmente accessibile ai residenti della vallata e delle aree limitrofe; inoltre non è chiara la riorganizzazione degli spazi verdi retrospiaggia, soprattutto per una mancata o comunque oscura previsione di varchi ecologici tra spiaggia e tenuta agricola.

Il Parco di Villa Gambaro a Genova

Uno dei più grandi problemi che coinvolge l'intero territorio della città di Genova è quello della progressiva scomparsa di parchi e di verde pubblico. La già particolare conformazione della città rende difficile progettare quartieri con alta densità di verde pubblico, ma è impressionante come negli ultimi anni si stiano realizzando edifici di grande portata eliminando quegli spazi liberi dal

cemento. E' il caso del Parco di Villa Gambaro, da anni in stato di degrado per mancanza di manutenzione e dove si è progettato l'inserimento di alcuni edifici residenziali.

Ci troviamo nell'area ad est del centro storico, precisamente nel quartiere Albaro compreso tra Corso Europa e la Stazione di Genova Sturla. Il progetto andrà ad interessare il Parco e creerà una saldatura urbana con uno degli edifici dell'Università di Genova, già di dimensioni elevate: volume di 48.000 metri cubi ed altezza di 46 metri che va a compensare la differenza di livello tra la Strada di Fondovalle e Via Dodecaneso. La realizzazione dei nuovi edifici coinvolge un'area di oltre 4.400 metri quadrati di grande pregio ambientale, dove alcuni anni fa è stato già distrutto un bellissimo e storico uliveto all'incrocio di tre antichissime "creuse", caratteristici percorsi storici che dal mare risalgono verso la collina di S.Martino d'Albaro.



Lavori in corso a Villa Gambaro

E' da segnalare che fino all'anno 2000, il Piano Urbanistico Comunale in vigore individuava l'area come "a verde" e non edificabile secondo la destinazione d'uso come Sottozona AV, mentre successivamente con il nuovo Piano urbanistico comunale adottato, la trasformava in area edificabile e la indicava come Sottozona BA. Quindi, secondo il nuovo piano, l'area risultava edificabile per effetto delle nuove norme introdotte, relative al cosiddetto **"Recupero di Superficie Agibile"** derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizioni di edifici anche non compatibili con i nuovi progetti. Gli edifici demoliti, che permettono la realizzazione di tre edifici residenziali di pregio, risultavano ubicati in val Polcevera e a Sampierdarena con destinazione industriale ed erano privi di affinità tra le due così differenti destinazioni d'uso. Gli edifici sono stati progettati secondo tre diverse tipologie residenziali. La prima prevede un corpo "a schiera" sviluppato su tre piani fuori terra per 13 unità residenziali complessive pari a 1450,55 metri quadrati, per un volume di 13 mila metri cubi; la seconda riguarda un edificio articolato in 4 piani fuori terra per 4 unità residenziali complessive pari a 537,14 metri quadrati, 6.445 metri cubi; infine una villetta bifamigliare su due piani, pari a 296,94 metri quadrati, 1.781 metri cubi. Il volume complessivo di questo progetto sarà di oltre 21.000 metri cubi! Sempre in via Puggia (sulla carta di «particolare interesse paesaggistico») una concessione edilizia risalente al 16 Dicembre 2004 ha spalancato le porte ad un mega parcheggio privato su tre piani, con 78 box. I lavori sono cominciati nell'aprile 2005, ma oggi si può "ammirare" solo una voragine, al posto delle fasce di ulivi e degli alberi da frutto presenti una volta.

Lombardia

La Lombardia è sicuramente la Regione italiana che dispone di dati d'uso del suolo più aggiornati ed affidabili (repertori d'uso del suolo DUSAF, di cui nel 2010 è stata pubblicata la versione DUSAF 2.1 con dati aggiornati alla soglia del 2007), e per questo, oltre che per la rilevanza che il consumo di suolo vi assume in rapporto alla forte densità demografica ed insediativa, essa merita di essere considerata come un caso-studio.

Il caso della Lombardia è esemplare anche perché si tratta di una Regione che presenta una forte diversità di contesti procedendo dal cuore metropolitano verso aree a forte vocazione agricola

caratterizzate da densità di popolazione minori alla media nazionale. Nonostante ciò, i dati raccolti da Regione Lombardia illustrano il soccombere della destinazione agricola anche laddove le relazioni di prossimità appaiono decisamente sfavorevoli all'urbanizzazione.

La gravità del quadro assume una dimensione economica rilevante in una Regione che, nonostante la ricchezza della produzione agroalimentare, ha già sacrificato all'urbanizzazione ben un quarto del proprio territorio utile alle coltivazioni. Il confronto delle serie di dati DUSAF alle soglie storiche 2007 e 1999, permette di estrapolare un dato estremamente preoccupante di velocità di consumo di suolo che, per la sola Lombardia, risulta essere pari a ben 116.000 mq/giorno.

Dati di consumo di suolo in Lombardia per Provincia, riferiti alla superficie territoriale totale ed utile all'attività agricola e all'insediamento, 2010

Provincia	Superficie territoriale (km ²)	Popolazione (Istat 2007)	% Consumo di suolo su totale Superficie	% Superfici utili*	% Consumo suolo su superfici utili	Urbanizzazione procapite mq/ab*anno
Bergamo	2.723	1.059.593	13,9	42	33,1	5,2
Brescia	4784	1.211.617	11,3	47	24	6,9
Como	1.288	578.175	16	31	51,0	2,6
Cremona	1771	355.947	10,6	96	11	7,6
Lecco	816	331.607	15	31	48,4	3,7
Lodi	782	219.670	12,5	93	13,4	7,6
Mantova	2.339	403.665	12,4	94	13,1	15,6
Milano e Monza Brianza	2.025	3.906.726	41,6	91	45,7	2,3
Pavia	2.965	530.969	9	83	10,8	5,6
Sondrio	3.212	181.338	2,4	10	24,0	5,8
Varese	1.199	863.099	28,9	44	65,7	2,7
Lombardia	23.904	9.642.406	14,1	57	24,7	4,4

*Superficie utile: è qui definita come il totale dei suoli urbanizzati e a conduzione agricola non forestale (somma delle categorie CLC di uso del suolo cod. 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24); la percentuale riportata in tabella è riferita all'estensione provinciale complessiva. In prima approssimazione, la "superficie utile" corrisponde alle superfici di pianura e bassa collina, escludendo acque interne e pertinenze fluviali.

Fonte: Elaborazioni su dati DUSAF 2.2, Regione Lombardia, 2010.

La disaggregazione per classi delle tipologie di uso del suolo indica che solo il 9% (circa 300 km²) delle superfici antropizzate è rappresentato da "tessuto urbano continuo", corrispondente all'edificato storico e alle urbanizzazioni compatte in espansione rispetto allo stesso. Gli altri usi del suolo sono genericamente riferibili a "edificato residenziale disperso e produttivo", e relative infrastrutture e servizi.

I dati sui permessi di costruire tra il 1995 ed il 2006 mostrano una Regione al primo posto in Italia anche in questo caso. Si tratta di cifre enormi, in particolare per il nuovo edificato sia residenziale sia con altre destinazioni d'uso, che portano ad un totale di oltre 145 milioni di metri quadrati concessi.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Brescia	37,99	39,97	44,1	0,64	0,25
Milano	105,53	112,13	61,6	0,76	0,82

Monza	14,67	15,90	48,2	0,90	0,14
-------	-------	-------	------	------	------

Rapporto ISPRA 2009

Anche dai recenti dati dell'ISPRA emerge che nelle 3 città lombarde esaminate una grande quota di territorio comunale risulta con superficie impermeabile. In particolare a Milano dove la percentuale supera il 61% ed in valore assoluto si parla di 112 km². La stessa preoccupante situazione si riscontra a Brescia e Monza, che superano abbondantemente il 40% di superficie comunale impermeabile avvicinandosi, in particolare Monza, alla quota del 50%.

Le seconde case sulle Alpi e sui Laghi

In Lombardia, come purtroppo in tutto l'arco alpino, si assiste ad un costante aumento dell'**edificazione di seconde case a scopo turistico**. Il fenomeno interessa maggiormente i piccoli centri montani che, nonostante una popolazione complessiva di meno di 80 mila abitanti su 35 Comuni oltre i 650 metri di altezza, vedono insediarsi oltre 68.000 seconde case, il 70% del totale delle abitazioni. Un caso emblematico è quello del Comune di Madesimo, 581 abitanti in provincia di Sondrio, che conta ben il 92,74% di seconde case su tutto il territorio. Un record che probabilmente Madesimo non è orgogliosa di detenere visto soprattutto il patrimonio naturale che la circonda.

Una situazione ancor più grave per quantità di nuove costruzioni si verifica sui numerosi **laghi lombardi**. Ad esempio sul Lago di Garda, oltre alle numerose abitazioni destinate ad un uso turistico, è stato realizzato un Resort Village, su territorio veneto ma al confine con la Lombardia, che ha portato alla realizzazione di oltre 600 unità abitative in un'area non destinata all'edificazione urbanistica e con una superficie occupata di 100.000 metri quadrati. Un situazione ripetuta in molti dei Comuni che si affacciano sul Garda, dove le seconde case arrivano a toccare il 60% degli edifici residenziali totali. A **Salò (BS)** il progetto Acqua Tavina prevede proprio nei pressi del lago la riqualificazione di un'area produttiva dismessa. La particolarità sta nell'aumento delle superfici passando dai 22 mila metri quadrati di superficie lorda dell'area produttiva attuale ai 40.000 metri quadrati previsti nel progetto, suddivisi in 30 mila mq per la zona residenziale, un albergo da 8 mila metri quadrati, una zona commerciale-direzionale di 930 metri quadrati ed un'altra area residenziale più piccola (1.000 mq) da cedere al Comune. Il Comune di **Toscolano Maderno** ha approvato, in variante al vigente P.R.G., un Programma Integrato di Intervento denominato "Borgo + 39 Sailing s.r.l" che autorizza la trasformazione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di edifici residenziali, di un'area di rilevante pregio ambientale e con un consistente aumento delle volumetrie esistenti corrispondente a quasi il 70% del volume degli edifici produttivi esistenti, distribuiti in palazzi di 5 piani fuori terra. La superficie interessata raggiunge i 56.000 metri quadrati. Si tratta di 300 appartamenti con vista sul Lago di Garda e 2.000 metri quadrati riservati ai negozi e ad un maxi-parcheggio sotterraneo.



Il Lago di Garda e la serie di villette che lo circondano

Anche sulle sponde del Lago di Como incombono nuove edificazioni e progetti allarmanti, come nel caso di Menaggio (CO) dove si sta realizzando il resort, case-vacanze “Country Club”, un complesso che si compone di oltre 100 edifici residenziali con superficie tra i 60 ed i 400 metri quadrati. Sul Lago Maggiore spicca su tutti il caso di Gemonio (VA), dove nei pressi della chiesa di San Pietro, si parla da anni dell’edificazione di un centro commerciale.

A tutto ciò si aggiunge la vicenda del Lago Inferiore a Mantova, dove sarà il Consiglio di Stato a decidere se la “maxiedificazione” sulle rive del Lago Inferiore, a due passi dal complesso monumentale del Castello di San Giorgio e del Palazzo Ducale a Mantova, potrà iniziare. Si tratta di 190.000 metri cubi su una superficie di poco più di 3.000 metri quadrati all’interno del Parco del Mincio per costruire circa 200 villette.

Il PGT di Monza

Negli ultimi mesi si parla molto della Variante al PGT di Monza, ormai prossima a sbarcare in Consiglio Comunale. La trasformazione urbanistica della Cascinazza, in tutto 510 mila metri quadrati in un enorme polmone verde, è l’elemento che presenta i maggiori problemi. La volumetria degli edifici futuri dovrebbe contare su oltre 530 mila metri cubi, mentre con il vigente PGT si ferma a 120 mila metri cubi, composto essenzialmente di edifici terziari e produttivi, a cui seguono edifici residenziali per 100.000 metri cubi. Il tutto in un’area soggetta a esondazioni del fiume Lambro, anche se almeno 300.000 metri quadrati verranno lasciati alle aree a rischio idrogeologico proprio per le esondazioni, ma su questo punto la maggioranza del Consiglio Comunale comunica in maniera desolante che “il problema verrà risolto dai privati”. Gli interessi a costruire perciò sono elevatissimi e vanno al di là dei possibili rischi idrogeologici dell’area ed il vero boom di affari riguarderà le opere ed i servizi per l’Expo 2015. Questo intervento è stato fortemente voluto dall’Assessore al territorio, nonché sottosegretario alle telecomunicazioni, Paolo Romani e porterà nelle casse del Comune circa 130 milioni di Euro.

Veneto

La corsa alla cementificazione dei suoli non si arresta di certo in Veneto dove la quantità di superficie occupata da operazioni edilizie tra il 1990 ed il 2000 è aumentata di oltre 60 km². Al 2006 il dato Ispra vede la Regione all’8,1% di superficie artificiale, con quasi 1.500 chilometri quadrati. Un territorio, quello veneto, che nel decennio 1995-2006 ha visto avallate concessioni per oltre 100 km² tra nuovo edificato ed ampliamenti con un vero e proprio boom di edilizia residenziale nuova, con oltre 45 km²! Cifra che diventa ancor più rilevante se si considerano le caratteristiche orografiche del territorio che per il 29,1% presenta rilievi scarsamente adatti all’edificazione “estensiva”. La fotografia del territorio veneto denuncia l’assenza negli ultimi dieci anni di politiche per il governo del territorio volte ad arrestare il fenomeno del consumo di suolo, mentre è stata incessante la spinta al rilancio infrastrutturale che ha portato a mettere in moto una lunga serie di interventi stradali che non hanno fatto altro che creare altre aree interstiziali da cementificare (autostrade, viadotti, ecc). Le nuove arterie stradali previste come l’autostrada Nuova Romea, la Superstrada Valdastico, il raccordo autostradale Nogara-Mare e la Superstrada Pedemontana Veneta andranno a sovrapporsi al già fitto reticolo stradale e autostradale preesistente diventando l’ennesima struttura portante per profonde operazioni immobiliari.

Si delinea uno scenario preoccupante con un trend che non sembra subire flessioni.

Anche per le città si registrano incrementi tra i più elevati a livello nazionale tra le città monitorate da ISPRA. La superficie impermeabile ogni anno a Verona, Venezia e Padova aumenta dell’ 1%, di media. In valore assoluto Venezia “perde” almeno 1,5 km² di superficie permeabile. A Padova il 41,5% del suolo è ormai pavimentato mentre Venezia segue con il 30,2% per un totale rispettivamente di 3.839.000 m² e 124.770.000 m²; Verona è al 28% che corrisponde però ad una cifra consistente di territorio stimato in 57.870.000 m².

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Verona	49,71	53,77	26,0	0,88	0,45
Padova	35,45	38,55	41,5	1,05	0,39
Venezia	112,65	124,72	30,2	1,28	1,51

Rapporto ISPRA 2009

Veneto City

Alcuni nuovi progetti sembrano perpetrare la prassi consolidata di andare a occupare preziose aree agricole piuttosto che riconvertire aree dismesse o riqualificare periferie anonime. "Veneto City" ne è l'esempio lampante. Un'operazione immobiliare da un miliardo di euro in cantiere di fronte a Venezia, tra i Comuni di Dolo, Pianiga, Mirano e la Riviera del Brenta nei pressi delle famose ville venete protette dall'Unesco. Si tratta di 2 milioni di metri cubi di nuove costruzioni: centri commerciali, spazi industriali e una "torre telematica" di 150 metri, con la promessa di 10 mila nuovi posti di lavoro. I dati dell'area interessata dal progetto parlano di 2.617.000 mq di superficie coinvolta (17 volte la superficie totale della Fiera di Padova), 1.700.000 mq di superficie edificabile e di 70.500 veicoli giorno. Si tratterebbe di una città artificiale con 30-40.000 presenze di giorno!

Tessera City

Siamo nel territorio del Comune di Venezia, dove un altro caso emblematico è quello dell'area del quadrante Tessera in cui sono previste realizzazioni di diverse nuove strutture fra cui il Casinò, lo stadio, centri sportivi, uno spazio per spettacoli ed un centro direzionale e commerciale per un volume totale di 1 milione di metri cubi ed una superficie di 312.500 metri quadrati. Il tutto attraverso una variante al PRG, approvata dal Consiglio Comunale, dove si individuano interventi per 375 mila metri quadrati ad ovest della bretella autostradale per l'Aeroporto e ad attività economiche varie; un secondo comparto di 600 mila metri quadrati ad est della bretella dove sorgeranno lo stadio (30.000 posti) ed i centri per le attività sportive e ludiche.

Euroworld Italia

Il progetto in questione prevede la realizzazione di un parco divertimenti che rappresenti schematicamente il territorio europeo in scala 1:800. I dati principali parlano di una superficie complessiva di circa 124 km² nel Delta del Po (124 milioni di metri quadrati!), sul territorio dei Comuni di Porto Viro e Porto Tolle; la rete pubblica di trasporto dell'Euroworld Park è costruita secondo il modello della reale rete stradale europea e supererà i 30 km di lunghezza. Dovranno inoltre essere realizzati parcheggi, un centro logistico, vari eliporti, un parco divertimenti acquatici, un villaggio turistico, un campo da golf, campi da tennis, un centro ippico ed una serie di strutture alberghiere. A livello naturalistico risultano particolarmente critiche le pressioni che ne deriveranno, soprattutto a causa delle bonifiche di valli da pesca al fine di utilizzarle come area per divertimento in acqua, l'utilizzo indiscriminato di territorio oggi agricolo al fine di localizzare strutture ed edifici che comunque modificheranno in maniera permanente gli equilibri idraulici ed ecologici del territorio, oltre all'inevitabile disturbo diretto, continuo e prolungato delle aree stanziali per specie identificate come di prioritaria importanza per la tutela del territorio.

Motor City

Nel luglio 1999 la Regione Veneto emana una legge per la realizzazione di un autodromo regionale. Il progetto, in seguito ad una serie di varianti di leggi della Regione Veneto, è stato ampliato fino ad arrivare ad un'ipotetica occupazione di suolo per 4,5 milioni di metri quadrati nelle vicinanze di Trevenzuolo. L'autodromo solamente dovrebbe realizzarsi su una superficie complessiva di 1 milione di metri quadrati, a cui andranno ad aggiungersi un'area commerciale (470.000 metri quadrati), un parco divertimenti telematico di 360.000 mq, ben 2 hotel per oltre 150.000 mq, un

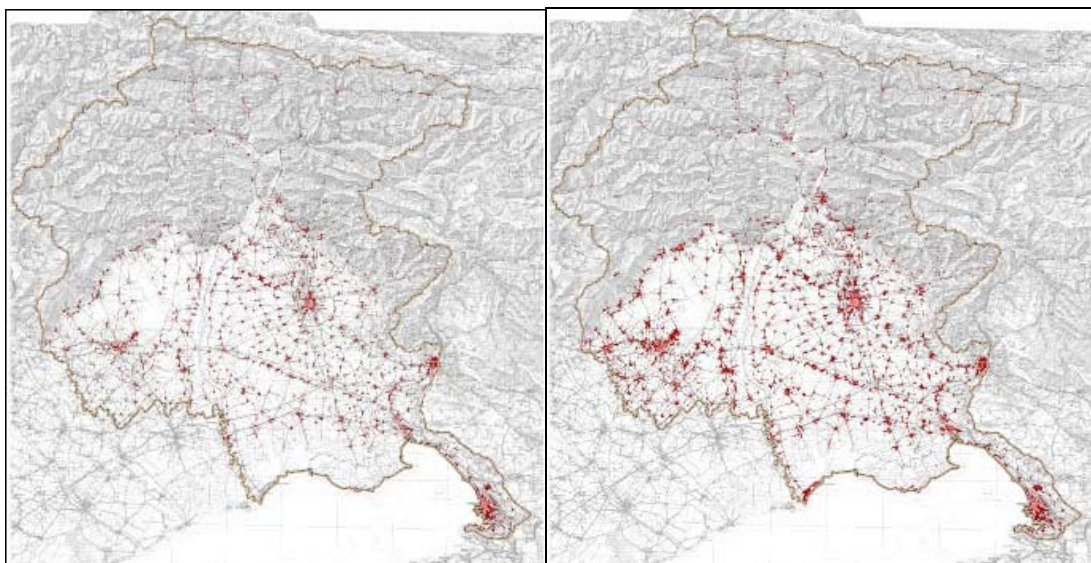
Parco Scientifico e Tecnologico di 500.000 mq, il Motor show room 420.000 mq, un quartiere residenziale di 230.000 mq, verde a parco e parcheggi pubblici per 1,1 milioni di metri quadrati e infrastrutture viarie per 350.000 mq.



Cartografia del progetto di "Motor City"

Friuli Venezia Giulia

Nella Regione Friuli Venezia Giulia il fenomeno del consumo di suolo affonda le proprie radici in una crescita degli insediamenti improntata sulla base di un modello di urbanizzazione estensivo per cui alle grandi polarità insediative individuabili nei capoluoghi di provincia (e importanti distretti industriali) si è sovrapposto, nel corso degli anni, un tessuto insediativo sparso che seguiva le maglie ferroviarie e viarie. Le molteplici realtà urbane hanno raggiunto il picco massimo di urbanizzazione nel trentennio '50-'80 mentre l'area montana e di fondovalle, per le particolari caratteristiche orografiche, è stata ed è caratterizzata da una minor densità urbana e insediativa.



Carta delle superfici urbanizzate nel 1950 e nel 2000 in Friuli Venezia-Giulia,
fonte: Regione Friuli Venezia-Giulia

I dati disponibili confermano la tendenza, già denunciata negli anni passati e tuttora in atto nella Regione Friuli Venezia Giulia in relazione alla crescita delle superfici impermeabilizzate ed ai problemi inevitabilmente connessi a tale fenomeno. Se una prima indicazione quantitativa si può rilevare dalla carta sul consumo di suolo redatta dalla Regione Friuli Venezia-Giulia (dati fino all'anno 2000) altre informazioni si ricavano dai dati ISPRA che riportano la differenza tra la superficie artificiale al 1990, al 2000 ed al 2006, arrivata al 6,73% del totale.

Al tempo stesso le superfici concesse per nuove costruzioni ed ampliamenti è pari, tra il 1995 ed il 2006, a 21 km², con il dato per le nuove edificazioni residenziali estremamente elevato: quasi 10 milioni di metri quadrati.

La nostra stima mostra come al 2010 si sia arrivati verosimilmente ad un consumo di suolo pari al 9,4%. Questi dati rapportati alla struttura territoriale regionale, che per il 42,5% è costituita da aree alpine e prealpine (con popolazione residente esigua pari al 5,83% del totale), vanno a confermare lo stato di emergenza già evidenziato in altre Regioni ed in generale a livello nazionale.

Popolazione e struttura territoriale del Friuli Venezia-Giulia (2005)

	Montagna	Collina	Pianura
Popolazione per area altimetrica %	5,83	36,26	57,91
Superficie territoriale per zona altimetrica %	42,5	19,3	38,1

Elaborazioni Legambiente su Dati ISTAT

Un territorio, è il caso di sottolinearlo, in cui i problemi legati al rischio idrogeologico vengono sicuramente incentivati dal costante consumo di suolo segnalato negli ultimi 20 anni, confermato peraltro dai numeri relativi alle due città analizzate dall'ISPRA, Trieste ed Udine, che presentano un notevole incremento delle superfici comunali impermeabili raggiungendo e superando un terzo della superficie totale.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Trieste	26,38	28,33	33,5	0,25	0,22
Udine	21,13	23,30	39,4	0,23	0,13

Rapporto ISPRA 2009

Il PRG di Azzano Decimo (PN)

Il consumo di suolo in questa come in altre Regioni italiane avviene sempre più spesso a discapito di zone agricole; è proprio su un terreno agricolo che è previsto il nuovo progetto di edificazione nei pressi di Azzano Decimo in provincia di Pordenone. L'area, che avrà caratteristiche direzionali, logistiche e destinata ad attività sportive, è quella della località "Prà dei Fiori", un territorio con vocazione rurale. L'operazione riguarda una variante al Piano Regolatore Generale del Comune che prevede l'edificazione della più ampia zona commerciale-industriale della Regione, con un centro di attività congressuale, attività di marketing e promozionali, un centro espositivo, il centro logistico con terminal dei mezzi pesanti, attività commerciali al dettaglio di media e grande struttura, attività commerciali all'ingrosso e strutture ricettive. La superficie risulta complessivamente di 320.790 metri quadrati.

Si tratta di un territorio che oltre ad ovvi aspetti paesaggistici sarebbe compromesso anche per molti aspetti naturalistici; tale area infatti è una zona di ricarica delle falde con particolare valenza naturalistica ed ecologica tanto che l'interruzione delle connessioni vegetali comporterebbe una forte riduzione della biodiversità presente. Sono a rischio le aree dei laghetti di Cesena, il Parco delle Dote ed il bosco di Mantova.

Il recente parere negativo da parte della Regione speriamo possa essere di stimolo al cambiamento radicale della Variante da parte del Comune in modo da garantire la salvaguardia degli aspetti naturali presenti nell'area interessata.

Le seconde case turistiche sulle Alpi

Un po' dovunque i territori turistici vedono crescere il valore immobiliare dei suoli e richiamano investimenti edilizi: quella delle seconde case non è una specificità italiana ma, mentre altrove ci si interroga sul come arginare un fenomeno percepito come disgregativo, ambientalmente insostenibile e, in definitiva, controproducente per l'economia locale, da noi invece i capitali speculativi trovano le porte spalancate dagli amministratori degli enti locali montani, anche per l'assenza di alternative di sviluppo locale nei territori marginali.

Le seconde case di villeggiatura sono presenti massicciamente anche nei paesi confinanti con l'Italia: in Francia, ad esempio, esse sono stimate in 3.095 mila (dato 2005), pari al 10% del patrimonio immobiliare francese, e nella linda Svizzera se ne valuta un numero vicino a 450 mila, che per il piccolo paese d'oltralpe significa un dato superiore al 12% del patrimonio immobiliare complessivo.

Limitatamente al territorio alpino italiano, al 2001 si stima la presenza di 590 mila unità immobiliari, corrispondenti a una ricettività di 3 milioni di letti equivalenti: oltre il triplo dei letti alberghieri ed extra-alberghieri presenti nello stesso territorio! Per fare un confronto, nelle Alpi francesi seconde case e appartamenti in affitto ammontano (dato 1999) a 410 mila unità: un dato comparabile con quello italiano se si fanno le dovute proporzioni per popolazione e superficie territoriale. Il modello francese, con la cosiddetta formula dello *ski-total*, è stato del resto quello che ha "inventato" ed esportato i grandi villaggi dello sci, insediamenti di alloggi sorti dal nulla, quasi sempre realizzati da operatori estranei al territorio, e divenuti nel volgere di pochi decenni grandiosi fallimenti, ecomostri abbandonati a se stessi per molti mesi all'anno, a cui tuttavia si continua a guardare come a un modello da replicare con poche modifiche.

Diversa è la situazione negli altri paesi alpini, dove la politica e la società si sta mobilitando per porre argini alla crescita delle seconde case. In Svizzera, in assenza di chiari indirizzi nazionali, le comunità e le istituzioni dei cantoni alpini hanno iniziato a produrre norme locali per "contingentare" i permessi di costruire seconde case, anche attraverso consultazioni popolari. Le associazioni ambientaliste hanno lanciato in questo paese due iniziative popolari, destinate a sfociare in un referendum, per fermare l'aumento di superfici edificabili e fissare un limite massimo del 20% per le seconde case a livello comunale. Nei Länder austriaci di Salisburgo e del Tirolo dalla fine degli anni Novanta sono in vigore norme che impediscono di costruire seconde case nei comuni in cui esse già superano la quota del 10%, norme che però hanno dovuto essere riviste a causa di conflitti con il diritto comunitario. Nelle Alpi Bavaresi invece ci si affida a misure di fiscalità ambientale per disincentivare la crescita degli insediamenti.

In Italia non esiste una politica di disincentivazione delle seconde case (se si esclude l'applicazione differenziale dell'Ici), ma vi sono esperienze che meritano di essere citate, come l'iniziativa legislativa della Provincia autonoma di Trento che dal 2005 pone limiti rigorosi al rilascio di concessioni edilizie in tutti i comuni che superano una quota prefissata di seconde case. La vicina Provincia autonoma di Bolzano ha invece una tradizionale ed efficace politica di limitazione dell'edilizia turistica che affonda nelle scelte di tutelare le attività e i bisogni delle comunità residenti attraverso una rigorosa pianificazione dell'uso degli spazi, e ha inoltre introdotto e rafforzato il divieto di trasformare la prima residenza in seconda casa. Nel resto del paese i segnali vanno in direzione opposta, come mostra la recente legislazione sul turismo della Valle d'Aosta, che consente notevoli incrementi volumetrici a edifici a destinazione turistica che in breve volgere di tempo potranno essere trasformati in seconde case. Più in generale, l'applicazione del cosiddetto "piano casa" per il rilancio dell'edilizia rischia di determinare le più serie conseguenze proprio laddove vi sono le massime concentrazioni di seconde case, causandovi un aumento generalizzato di volumetrie e alloggi.

Evoluzione della quota di abitazioni non occupate in 5 province alpine

	% Ab. non occupate su abitazioni totali			
	1961	1971	1981	1991
Aosta	26	30	48	47
Sondrio	12	19	35	40
Bolzano	5	7	13	13
Trento	12	20	34	35
Belluno	15	22	34	37

Fonte: EURAC 2002, cit.; AAVV, Il modello Sudtirolese: fattori di successo e criticità, Accademia Europea di Bolzano (EURAC), ed. Raetia 2002.

Il confronto tra gli indicatori turistici e quelli delle seconde case permette di valutare l'impatto del patrimonio di seconde case sulla vitalità dell'economia di un territorio. Il confronto è stato effettuato da Legambiente con riferimento ai soli comuni turistici montani, e fa emergere un quadro complessivo che vede le località montane del Piemonte come le più sbilanciate, in negativo, nel rapporto tra ricettività e dotazione di seconde case e nel rapporto tra seconde case e residenze delle località turistiche. Le situazioni più critiche sono quelle dell'Alta Val Susa e dell'arco montano del cuneese, dove si manifestano più vistosi effetti di spopolamento. Il numero di seconde case, anche in rapporto ai residenti, è molto alto anche in Val d'Aosta, con l'esclusione del comprensorio del Parco del Gran Paradiso che offre situazioni di maggior equilibrio, e in Lombardia, dove il quadro è variegato e vede situazioni fortemente negative nella montagna bergamasca. I dati sono migliori per la montagna veneta, dove le seconde case si addensano soprattutto nella fascia prealpina, ma la presenza di località turistiche di prestigio in area dolomitica riesce a compensare il quadro complessivo grazie a una buona dotazione ricettiva. Buoni gli indicatori del Trentino, nonostante la presenza di alcuni comprensori sciistici letteralmente saturati da seconde case, soprattutto nel settore occidentale della provincia, mentre emerge come eccellenza quella dell'Alto Adige, regione "modello" del turismo di qualità che associa offerta turistica, qualità paesaggistica e coesione sociale. In questa regione le seconde case sono in numero estremamente contenuto, l'offerta turistica è fortemente distribuita e genera benessere diffuso, anche se incrinature del modello si manifestano in alcune località dolomitiche. Si tratta di una buona pratica, che dimostra che l'attività immobiliare legata alla produzione di seconde case non distribuisce benessere, né funge da attivatrice di economie locali capaci di contrastare lo spopolamento.

Incidenza delle seconde case e dotazioni di ricettività nei comuni montani turistici* delle Alpi italiane

	Comuni turistici montani*	Popolazione (21/10/2001)	Tot posti letto alberghieri + extralb.	Abitazioni residenti	2e case	Totale abitazioni	% 2e case	Abitazioni per abitante	2e case/posti letto (alb. + extralb.)
Liguria	3	2.868	1.619	1.426	1.440	2.866	50,2%	1,0	0,9
Piemonte	28	28876	32848	14029	65.620	79649	82,4%	2,8	2,0
Val d'Aosta	24	31.220	36.860	13.945	32.529	46.474	70,0%	1,5	0,9
Lombardia	35	78.575	41.657	31.443	68.055	99.498	68,4%	1,3	1,6
Trentino	63	92.550	100.469	37.430	57.271	94.701	60,5%	1,0	0,6
Alto Adige	75	202.991	161.870	67.546	17.287	84.833	20,4%	0,4	0,1
Veneto	26	60.348	67.336	24.978	46.499	71.477	65,1%	1,2	0,7
Friuli V. G.	6	9.021	13.183	3.874	4.707	8.581	54,9%	1,0	0,4

Alpi italiane	260	506.449	455.842	194.671	293.408	488.079	60,0%	0,96	0,64
----------------------	------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------	-------------	-------------

*Comuni alpini con capoluoghi posti ad altitudine superiore ai 650 msm, dotati di ricettività superiore ai 150 letti alberghieri ed extralberghieri.

Emilia-Romagna

In una Regione che è stata tra i migliori esempi, non solo italiano, di cultura urbanistica e pianificazione del territorio per molto tempo è impressionante andare a vedere i processi di trasformazione e consumo di suolo avvenuti negli ultimi venti anni. L'espansione urbanistica di tutti i principali centri abitati dell'Emilia-Romagna ha portato i dati sul consumo di suolo a livelli decisamente preoccupanti. I permessi di costruire rilasciati tra il 1995 ed il 2006 hanno portato a occupare oltre 73 milioni di metri quadrati per nuove edificazioni ed ampliamenti.

Uso del suolo al 2003

Categorie uso del suolo 2003	Superficie in km ²	Superficie in % sul totale
TOTALE TERRITORI ARTIFICIALIZZATI, di cui:	1.426,0	6,4
Tessuto residenziale compatto, rado e discontinuo	994,8	4,5
Industrie e commercio	431,2	1,9
TOTALE REGIONALE	22.123,0	100

Elaborazione Legambiente su dati Regione Emilia-Romagna

Secondo i dati della stessa Regione Emilia-Romagna le aree occupate da usi antropici risultavano essere arrivate ad oltre 1.400 km² al 2003 che in percentuale sul totale della superficie regionale rappresentano il 6,4%. Ma è un dato che al 2010 può essere stimato in 2.000 km² con il 9,1% della superficie regionale artificiale.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Bologna	48,53	53,91	38,3	0,42	0,60
Modena	33,86	39,50	21,6	0,34	0,63
Parma	40,50	49,81	19,1	0,44	1,16

Rapporto ISPRA 2009

Tra le città capoluogo analizzate nel triennio 2005-2007 Parma raggiunge livelli incredibili di superficie impermeabile, ponendola tra le peggiori d'Italia, terza dopo Roma e Venezia, con un incremento annuo di oltre 1 km² di superficie impermeabile. Ancor più evidente è il fenomeno se visto rispetto agli stessi dati del 1998-1999; Parma infatti raggiunge i livelli di superficie impermeabile del capoluogo Bologna nonostante il livello della prima rilevazione la pongesse a grande distanza (48,53 km² impermeabili per Bologna e 40,5 per Parma).

Secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica attualmente in vigore in Emilia Romagna, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale dovrebbe rappresentare un riferimento univoco per i diversi strumenti urbanistici comunali. Il condizionale è d'obbligo dal momento che l'analisi dei Piani di Coordinamento delle diverse Province emiliano-romagnole, tutti approvati tra il 2003 ed il 2009, ha fatto invece emergere la difficoltà di individuare chiaramente al loro interno le linee guida cui la pianificazione comunale dovrebbe attenersi. Questo risulta un grosso limite soprattutto qualora si vogliano indagare e porre a confronto l'evoluzione e le caratteristiche locali di un fenomeno di più vasta portata, nel caso specifico l'avanzamento del territorio urbanizzato nelle diverse Province dell'Emilia Romagna.

Il Compartone a due passi dalla costa romagnola

Tra le province emiliano-romagnole quella di Rimini presenta il livello di superficie urbanizzata più elevato sia nel 1994 (11,9%) che nel 2003 quando è passato al 19,3%, sempre secondo i dati della Regione. In particolare **San Giovanni in Marignano** è salito agli onori della cronaca per i progetti previsti dall'Amministrazione Comunale. Si tratta di un Comune a pochi chilometri dalla costa e dove, già con il P.R.G. in vigore dal 1997, sono stati consumati ad oggi oltre 1 milione di metri quadrati di superficie per uso residenziale, circa 800 mila metri quadrati per uso produttivo, e 160 mila metri quadrati per commerciale/direzionale/ricettivo. Un totale quindi di circa 2 km², in un Comune con un'estensione totale di 21 km². In questi mesi sta per essere approvato il piano attuativo del comparto della principale area di sviluppo individuata, il C2-4 cosiddetto "compartone", dall'attuale Amministrazione Comunale. Il piano prevede un nuovo insediamento di 467 appartamenti distribuiti in edifici di varie tipologie per un totale di circa 10.000 metri quadrati, ai quali si aggiungono gli spazi per nuove zone commerciali e produttive per una superficie totale interessata di 180 mila metri quadrati.

Il Lido degli Estensi, la pineta in pericolo

Al Lido degli Estensi, nota località del Comune di Comacchio (FE), l'edificazione di case e villette sta mettendo a rischio le pinete sul litorale. Eppure, la pineta che contraddistingue la morfologia territoriale dei Lidi Estensi e Spina, e che oggi si presenta in forme assottigliate e immerse nel tessuto urbano, gode di un valore storico importante. Gli 11 pini marittimi che già sono stati abbattuti lo scorso inverno in Via Giorgione al Lido di Spina, grazie al PRG vigente del Comune di Comacchio ed al permesso di costruire rilasciato dal Settore Urbanistica, sono indicativi di una volontà che non lascia spiragli. Verranno probabilmente realizzate le quattro villette a due piani previste dal progetto, mentre resta ancora da chiarire quali altri interventi siano in procinto di essere approvati.

Due nuovi quartieri ed un Polo Commerciale a Fidenza (PR)

Come visto dai dati ufficiali l'area di Parma risulta tra le più in pericolo per il costante aumento di consumo di suolo. I progetti e le realizzazioni che stanno causando questo fenomeno riguardano tutti i settori dell'edilizia; in particolare però a Fidenza (PR) si assiste ad uno sviluppo di nuove aree residenziali senza precedenti.

La realizzazione del quartiere "Villa Ferro", in tutto 220.000 metri quadrati, rappresenta l'ennesimo esempio di costruzioni destinate all'edilizia residenziale in quartieri dormitorio e senza servizi.



Scorcio del quartiere "Villa Ferro" a Fidenza (PR)

Ad affiancarlo, tuttora in fase di edificazione, il nuovo quartiere Europa, 150.000 metri quadrati, che prevede una popolazione residente di circa 1.200 persone, localizzate nella zona sud-ovest di

Fidenza. Il nuovo insediamento completa il progetto comunale che prevede l'urbanizzazione di tre aree di forma triangolare che riprendono il motivo delle mura farnesiane di Fidenza.

A tutto ciò si aggiungono gli oltre 300 mila metri quadrati del nuovo polo commerciale realizzato nell'area nord della città, in prossimità dell'Autostrada Bologna-Milano e della nuova linea ferroviaria ad Alta Velocità. Ad oggi è stato inaugurato, nel 2008, il Parco Commerciale, con una superficie di circa 16.400 mq, che con un previsto ampliamento arriverà a circa 26.000 mq. Il Parco Commerciale va ad affiancarsi al Fidenza Outlet Village, con superficie di 20.000 mq aperto nel 2004 ed anch'esso in fase di espansione. Il complesso prevede l'apertura di un centro commerciale con ipermercato di 25 mila metri quadrati, un "villaggio del gusto" di circa 35 mila metri quadrati, un'area direzionale con uffici per 5.000 metri quadrati, un hotel business e parcheggi per 5.000 posti auto.

Toscana

Anche in Toscana il consumo di suolo è un fenomeno purtroppo in continua espansione e che rischia di compromettere le aree urbane, la fascia costiera e soprattutto i paesaggi delle colline toscane. Tra il 1990 ed il 2000 almeno 81 km² di territorio sono diventati artificiali. Al 2006 lo stesso rilevamento porta le aree artificiali in Toscana al 4,25%, con un aumento tra il 1990 ed il 2006 di circa 120 km². Ma un dato più credibile è quello stimato in circa 1.300 kmq ed il 5,6% di territorio cementificato. Tra i dati sui permessi di costruire concessi tra il 1995 ed il 2006 spicca quello per le nuove edificazioni residenziali con oltre 15 milioni di metri quadrati su un totale di quasi 33 milioni di metri quadrati concessi tra ampliamenti e nuove costruzioni.

Le tre principali città toscane per popolazione, Firenze, Livorno e Prato, sono state analizzate nell'ultimo rapporto ISPRA. Emergono due fattori in particolare: la percentuale di superficie impermeabile del capoluogo Firenze che supera un terzo dell'area comunale (36,3%) e l'aumento annuo che in tutte e tre le città supera l'1%.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Firenze	32,54	37,19	36,3	1,49	0,52
Livorno	21,01	22,97	22,1	1,12	0,25
Prato	25,28	29,05	29,8	1,56	0,42

Rapporto ISPRA 2009

Il caso Castelfalfi

Nel Comune di Montaione, nell'Alta Valdelsa Fiorentina, è in progetto la riqualificazione della Tenuta di Castelfalfi, feudo di fondazione longobarda, che si estende per circa 11 kmq.

Il progetto in questione prevede 160.000 metri cubi di nuova edificazione, oltre il recupero dei 230.000 m³ già esistenti. Verranno creati quindi oltre 1.000 posti letto, di cui 240 in un albergo extralusso ed altri 400 in un enorme villaggio vacanze trasformando non solo la storicità del luogo ma inevitabilmente alterando l'ambiente naturale. Sono in progetto infatti anche 2 borghi creati dal nulla e ricostruiti in stile toscano, a cui si affiancheranno 2 campi da golf per una superficie occupata, ed alterata, di 1,6 kmq, mentre l'edificazione di alcune villette porterà ad un aumento di volumetria di 12.500 metri cubi.

Si tratta, nonostante il percorso di partecipazione tra Comune, cittadini e la Società proponente, di un'opera che desta molte preoccupazioni vista l'invasività delle edificazioni e delle realizzazioni in progetto, soprattutto per il contesto in cui dovrebbero situarsi. La tanto sbandierata "riqualificazione della Tenuta" per complessivi 390.000 metri cubi, corrisponde ad un aumento del 77% delle cubature attualmente disponibili che come esplicitato da tutte le Associazioni ambientaliste toscane, Legambiente in testa, non portano ad un recupero e ad una riqualificazione del patrimonio edilizio

esistente, ma vanno ad impattare sul paesaggio collinare tipico di questa Regione. Oltre ad un consumo di suolo eccessivo ed inutile sugli ecosistemi locali e sul tessuto socioeconomico porterà tutte le criticità derivate dall'aumento dei consumi idrici, energetici e di produzione di rifiuti.

Il caso Donoratico

Nel Comune di Castagneto Carducci, in provincia di Livorno, un altro progetto è stato presentato nell'estate del 2009 che rischia di alterare l'area costiera del Comune nonché la zona collinare. Si tratta infatti di un progetto suddiviso in due parti. Per l'area costiera si parla della realizzazione di una serie di villette, per 550 posti letto complessivi e circa 60.000 metri cubi di nuova edificazione, che si andranno a situare sul sistema dunale della zona e nel Tombolo di Donoratico, per una superficie totale di poco inferiore a 800.000 metri quadrati, di cui 200.000 metri quadrati saranno quelli interessati dall'edificazione delle villette. Il progetto che coinvolge la parte di territorio collinare, invece, si propone di recuperare il complesso oggi ruderizzato di Villa Serristori e annessi (Fattoria Paradiso ed Ex Porcarecce). Il nucleo più antico della Villa e la cappella attigua risalgono alla seconda metà del Seicento, gli annessi sono generalmente o costruiti o rifatti nell'Ottocento. Lo stato di degrado odierno risale all'ultimo periodo bellico e ai bombardamenti che il sito ha dovuto subire nel 1944. La proposta è quella di insediare qui circa 200 posti letto per 35.000 metri cubi complessivi (tra restauri e rifacimenti). Il collegamento tra le due aree è assicurato da un corridoio ciclo/equi/pedonale in discesa parallelo al Fosso Acqua Calda, che sottopassa il fascio delle grandi vie di comunicazione nazionali (Aurelia, Superstrada LI-GR, ferrovia).

Relativamente a quest'ultimo intervento, cioè alla valorizzazione ricettiva di quello che è ormai un rudere della II Guerra Mondiale, niente di male. L'intervento, soprattutto se condotto con criteri filologici rigorosi, si presenta con tutte quelle caratteristiche qualitative che sono necessarie per rivitalizzare quest'area e l'intero comprensorio. Al contrario, in luogo dei fatiscenti e orribili fabbricati dell'ex *Club Méditerranée*, figli di un turismo di massa tanto Anni Sessanta, che oggi non esiste più, il progetto prevede lo scomputo quasi integrale delle volumetrie abbattibili e la ricostruzione *in situ* di nuove villette in legno e vetro da costruire nel Tombolo, nel bel mezzo della pineta e del sistema retrodunale. Seconde e terze case, che non servono e che distruggono chilometri di costa e di superficie.

La speculazione nella Tenuta di Rimigliano a San Vincenzo (LI)

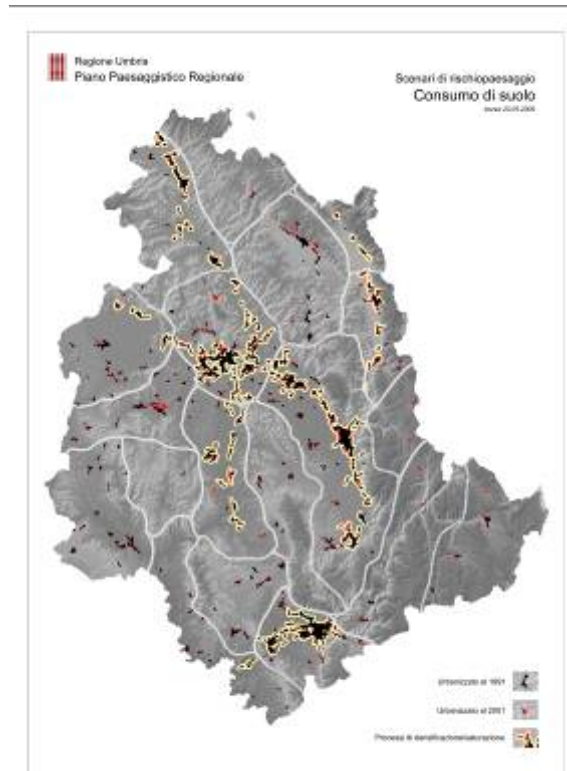
La Tenuta di Rimigliano, nel Comune di San Vincenzo (LI) sta subendo un duro attacco viste le costruzioni di ville ed edifici per seconde case. L'area, un gioiello ambientale di 640 ettari a ridosso della costa di San Vincenzo, non è stata inserita dal Comune nel perimetro delle aree naturali protette di interesse locale (Anpil), che invece comprende l'area a mare. Si teme che una pesante cementificazione residenziale prenda lo stesso spazio di quella turistico-alberghiera prevista inizialmente per un totale di 30.500 metri quadrati. Ci saranno quindi meno camere d'albergo (450 posti letto in meno) ma più seconde case, per una stima che va da 12.500 a 17.000 mq con 5.000 mq di nuove costruzioni attorno a tutti i poderi presenti nel territorio. Col vecchio piano la speculazione edilizia era concentrata in 20 ettari, ora, con un po' di sconto sui volumi, viene sparpagliata in tutta la Tenuta. Un'alternativa valida e compatibile con l'economia, l'ambiente ed il tessuto sociale della zona è quella del recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero 12.500 mq, per fini agricoli e agrituristici e del rilancio dell'agricoltura locale.

Umbria

Da dati ufficiali risulta che in Umbria la costruzione di nuove infrastrutture viarie, villette e capannoni, nuovi centri commerciali sia una costante negli ultimi anni. In una Regione piccola con una superficie di 8.456 km² di cui circa il 30% composto da aree montane quello del consumo di suolo è un dato che dovrebbe allarmare.

I dati relativi ai permessi di costruire sono emblematici, in particolare per quanto concerne l'edilizia residenziale che in soli 10 anni ha visto concessioni per oltre 5,5 milioni di m². Si tratta di

realizzazioni che hanno interessato le aree di pianura, come testimoniato anche dall'aggiornamento dei dati ISTAT del 2008, in linea con i dati ISPRA. In questo modo si sta accentuando la creazione di una cerniera edificata lungo l'asse viario che da Perugia attraversa i centri di Bastia Umbra, Spello, Foligno, Trevi e Spoleto come mostrato dalla carta sul consumo di suolo della Regione Umbria relativa al 2001.



Fonte: Regione Umbria

In Umbria il comparto edile è enfaticamente e continuamente ricordato da tutti come fondamentale per l'economia regionale. Il problema è che ci si applica poco a trovare un modello adatto a valorizzare le peculiarità e le qualità della Regione, mentre a farla da padrone sono progetti di seconde case e palazzi in periferia, infrastrutture viarie, le bretelle e le circonvallazioni necessarie per decongestionare le nuove aree urbanizzate o grandi arterie stradali in corso di realizzazione o progettazione come il Nodo di Perugia, la Quadrilatero e la trasformazione della E45 in autostrada.

Un caso significativo in Umbria di degrado ambientale è quello legato alle attività estrattive con circa 150 cave attive. Un esempio "particolare" è a **Spoleto** dove, circa 10 anni fa, il Comune autorizza la realizzazione di un ippodromo nei pressi di Poretta, un'area agricola di pregio di proprietà dell'Azienda di Promozione Turistica comprensoriale, per la quale era stato previsto un'opportuna variante al PRG. L'APT a seguito di asta pubblica concede alla Sogit, Società Generale di Ippoturistica il diritto di superficie per 15 anni comprendente l'escavazione e il livellamento della superficie per la realizzazione dell'impianto sportivo. Però l'ippodromo non è mai stato realizzato, al suo posto un'enorme cava con un'estensione di circa 30 ettari e profonda fino a 30 metri: sono state asportate 1.600.000 m³ di materiale ghiaioso per un valore presunto di circa 16.000.000 di euro. Il buco è ancora lì a solleticare la fantasia degli amministratori locali: c'è chi propone di realizzare un villaggio olimpico con l'utilizzo di fondi sovrani di paesi stranieri, chi di realizzare un campo da golf, chi una più modesta cittadella sportiva. Nessuno ha pensato, dopo questa vicenda, di lasciare quei 30 ettari di territorio almeno liberi da colate di cemento e avviare un intervento di restauro ambientale.

I numeri del PRG di Perugia

Quando nei primi anni novanta l'Amministrazione Comunale ha avviato le operazioni per la redazione del piano regolatore di Perugia, il Piano vigente era quello elaborato a cominciare dal 1956. La città di Perugia contava 101.000 abitanti. Questo prevedeva l'insediamento di 200.000 abitanti in venti anni di cui 166.000 nel comprensorio urbano e il resto nelle frazioni circostanti. A quella prima variante generale, approvata poi nel 1968, seguirono 18 varianti fino a che nel marzo 1975 non si avviò una revisione generale del Piano che venne riassunta in 3 varianti. Seguirono ancora varianti di adeguamento fino al Piano Preliminare del Nuovo PRG, appunto quello degli anni novanta. Per il Nuovo PRG si poteva contare sui dati del censimento del 1991, e si ritenne verosimile la previsione di un fabbisogno di 2000 alloggi (circa 12.000 stanze) nel successivo decennio. La previsione demografica venne ricalibrata rispetto ai 200.000 abitanti, che era una quantità teorizzata sulla base di un incremento previsto del 32% rispetto al dato anagrafico esistente di 151.920. Previsione evidentemente eccessiva se ancora oggi contiamo circa 160.000 abitanti. Il Nuovo Piano fu impostato su un incremento del 24% che porta ad un dimensionamento calibrato su 187.731 abitanti. Quando comincia l'elaborazione del Nuovo Piano i parametri previsti da quello ancora vigente erano i seguenti:

PIANO VIGENTE (fino al 1999)	A saturazione Piano	Indice vol. x ab.
m ³ previsti 10.273.357	Abitanti 200.636	M ³ /ab. 229,27 ⁶

Edificazioni previste dal PRG

	TOT Nuova Edif.Prev. (m ³)	Dopo Osservazioni (m ³)	Abitanti a saturazione Piano	Dopo Osservazioni	% med. increm.max per sist. insediativo	Dopo Osservazioni
Urbana a configurazione metropolitana	399.3345	445.3443 (+11,5%)	35.811	39.057	21,03% (+9)	22,37%
Centri esterni	1.958.698	2.266.010 (+15%)	29.865	31.153	38,95% (+4%)	45,14%
Insedimenti minori	684.039	647.864 (-5%)	10.500	10.946	31,25% (+4%)	36,97%

Elaborazioni Legambiente su dati Comune di Perugia

Si noterà come nonostante la previsione di riduzione del numero di abitanti da insediare, rispetto al vecchio PRG, dopo le osservazioni si passa da 36.110 a 39.057 che sommati ai 151.920 di partenza (popolazione residente nel 1995 secondo l'anagrafe) si arriva a 190.977 con un incremento dell'8%, mentre la volumetria prevista aumenta dell'11%.

La relazione del Piano esprime chiaramente la volontà di non corrispondere al fabbisogno abitativo, quanto piuttosto alla domanda privata del mercato e all'offerta pubblica. Preoccupano in particolare le previsioni per un piccolo centro urbano, la frazione di S. Martino in Campo. Appartenente alla prima fascia subito fuori dalla cosiddetta configurazione metropolitana, è deputata ad accogliere con i nuovi insediamenti, previa trasformazione delle aree agricole, la maggior parte dell'aumento demografico previsto, il 45,14%. Dopo le osservazioni si passa da un aumento percentuale previsto per S. Martino in Campo del 28% a un 33%, mentre tutta la fascia dei centri minori dopo le osservazioni passa da 38,95% a 45,14%. Immaginiamo questa piccola unità urbanistica territoriale che conta, al 1995, 2.500 abitanti tra case sparse e centro abitato, che il Nuovo Piano prevede di poter incrementare a saturazione del 33% passando da 2.500 a 3.334.

⁶ Il calcolo dei mc/ab è approssimativo in quanto nelle tabelle fornite su supporto cartaceo il foglio excel ha riportato, nella UUT n.61: Civitella Benazzone, un dato alfanumerico impossibile da utilizzare.

Marche

Le Marche sono caratterizzate da un territorio di indiscutibile valenza paesaggistica e da una ridotta popolazione complessiva, ma la pressione insediativa lungo la costa ha gettato tonnellate di cemento andando a chiudere gli ultimi tratti ancora liberi. I dati complessivi della Regione mostrano una chiara dinamica che va in direzione di un sempre maggiore consumo di suolo stimato al 2010 in 540 km² pari al 5,5% della Regione. I permessi di costruire concessi tra 1995 e 2006 hanno portato a realizzare 22,7 milioni di metri quadrati. Anche la Regione Marche ha pubblicato uno studio (Ambiente e Consumo di Suolo nelle Aree Urbane Funzionali delle Marche) in cui si mostra il crescente aumento di consumo di suolo. In particolare le aree più urbanizzate sono quelle costiere, Ancona, Civitanova Marche e Pesaro, tutte con oltre il 10% di superficie urbanizzata.

Superfici urbanizzate per Aree Urbane Funzionali nel 2007

Aree Urbane Funzionali	Area Urbanizzata (km ²)	Area Urbanizzata (% sul totale)
Ancona	56,90	19,45
Civitanova Marche	33,66	11,51
Pesaro	31,96	10,93
Macerata	25,01	8,55
Fano	23,86	8,16
San Benedetto del Tronto	22,58	7,72
Fermo	21,42	7,32
Fabiano	20,71	7,08
Ascoli Piceno	19,10	6,53
Jesi	19,06	6,51
Senigallia	18,31	6,26

Fonte: Regione Marche

Il caso Civitanova Marche

A Civitanova Marche (MC), come su ampia parte della costa adriatica regionale, si concentrano una serie di interventi edilizi, residenziali e commerciali, già realizzati o in fase di progetto che destano forti preoccupazioni. Già nel 2005 Legambiente fu protagonista di un blitz sulla spiaggia protetta di Fonte Spina contro il progetto di villaggio turistico in zona Asola. La realizzazione del centro turistico comprendeva una parte di spiaggia, ai confini con Porto Potenza, in un'area soggetta a vincoli paesaggistici e approvato dalla Giunta Comunale in deroga al Piano regolatore. In cambio della concessione comunale, la società Orso proprietaria del lotto di terreno ha concesso al Comune 9.500 metri quadrati per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Negli ultimi anni si possono elencare numerosi interventi anche di grandi dimensioni. Uno dei più critici, anche per le condizioni idrogeologiche del sito interessato, è quello dell'espansione residenziale del Quartiere Risorgimento che conterà oltre 5.000 metri quadrati. Si tratta di un'area nei pressi della foce del Fiume Chienti, superato il quale ci troviamo nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) dove già è stato realizzato un enorme Cinema multisala per una superficie di 95.000 metri quadrati.



Cementificazione lineare sulla spiaggia di Civitanova Marche (MC)

Un'area dedicata alle strutture commerciali, a cui si vuole affiancare una nuova Fiera, è quella della località Aurora, tra l'asse autostradale adriatico e la frazione di Santa Maria Apparente. Sono già stati realizzati centri commerciali per 73.000 metri quadrati in un territorio ormai fortemente antropizzato ma che fino a pochi anni fa vedeva un uso del suolo prettamente agricolo. A questi si aggiungeranno 11.500 metri quadrati per il nuovo Polo Fieristico, per un totale di circa 85 mila metri quadrati di superficie coperta in pochissimi anni.

Abruzzo

L'Abruzzo rappresenta dal punto di vista del consumo di suolo un caso emblematico. Perché se i dati relativi al consumo di suolo in questa Regione parlano di una superficie artificiale, edilizia residenziale, commerciale ed industriale, pari a circa il 3,4% dell'intera superficie, nella realtà lo stravolgimento del paesaggio costiero realizzato dall'urbanizzazione ha creato una vera e propria barriera tra la Regione e il mare Adriatico. Apparentemente un dato basso, ma legato alla presenza dei massicci montuosi che rappresentano il 65,1% della Regione, mentre le aree di pianura, quelle più adatte alle costruzioni, sono appena l'1%! Inoltre solo 10 anni fa secondo i dati di ISPRA le aree artificiali abruzzesi erano il 2,49%, con un incremento in valori assoluti al 2006 di oltre 7 km², arrivando così al 2,56% della superficie totale. Proprio tra il 1995 ed il 2006 si è costruito in maniera ancora più intensiva sulla costa abruzzese ed in generale nella Regione; basta pensare che sono stati concessi permessi di costruire, tra tutte le destinazioni d'uso, per 17,5 milioni di metri quadrati.

E' importante notare come l'ultimo aggiornamento ISTAT sulla superficie edificata mostri un aumento della stessa di quasi 7% rispetto alla superficie edificata del 2001, quindi dati ancor più allarmanti, mentre contemporaneamente la popolazione residente è aumentata solo del 5,5%. In questo Dossier si è deciso di raccontare soprattutto il fenomeno delle costruzioni lungo la costa, lasciando ad altri indispensabili approfondimenti il racconto della vicenda della ricostruzione aquilana post terremoto.

Cemento sulla costa

E' impressionante il *continuum* edilizio costruito in pochi decenni **sulla costa adriatica con un vero e proprio muro di cemento** che, anche con i progetti in corso, fa capire come si potrebbe arrivare all'intera cementificazione della costa abruzzese nell'arco di pochi anni.

Rocca San Giovanni (CH), precisamente la Località Foce, è ancora una rara spiaggia libera da anonimi cubi di cemento. Ma l'Amministrazione Comunale ha presentato alla fine del 2009 un progetto preliminare, vicino la riserva "Fosso delle Farfalle", per la realizzazione di 60 mini appartamenti, piscina, campi da tennis, teatro all'aperto, piazza pavimentata, e parcheggio sotto una bellissima pineta per un totale di 9.000 m³. Un progetto quindi che mette in serio pericolo uno dei pochi tratti di costa non edificata dell'adriatico centrale per una superficie di circa 38 mila metri quadrati.

Procedendo verso nord si incontra una delle zone maggiormente colpite dal fenomeno dell'edificazione sulla costa. Si tratta di **Francavilla al Mare**, sempre in provincia di Chieti, dove in particolare due progetti hanno suscitato scalpore anche a livello nazionale. Il primo è il Residence "Le Vele", posto sotto sequestro dal Tribunale di Chieti nel 2009. La struttura turistica, 4 palazzine adibite a case vacanza per un totale di 70 appartamenti, occupa attualmente una superficie di 1.600 metri quadrati **adiacenti alla spiaggia**.



Il cantiere del Residence "Le Vele" di Francavilla al Mare (CH)

Sempre nella cittadina abruzzese è stato avviato, salvo poi essere sequestrato anch'esso, il cantiere del nuovo porto turistico di Francavilla al Mare. Una struttura da 160 posti barca alla foce del fiume Alento, che sorgerebbe a soli 6 chilometri da quello di Pescara e a poco più di 12 da quello di Ortona. Il progetto però poteva far presupporre all'edificazione dell'intera area con edifici destinati alla ristorazione ed ai servizi per la nautica con volumetrie di 9 mila metri cubi ed una superficie interessata di 20 mila metri quadrati.

Superata Pescara si incontrano ancora casi emblematici di consumo di suolo sulla costa. A **Montesilvano (PE)** è di recente inaugurazione una enorme struttura edificata tra la spiaggia e le sponde del fiume Saline. Il complesso commerciale, con cinema da 2.500 posti ed un parcheggio da 2.000 posti auto, si aggiunge alle infrastrutture alberghiere limitrofe per una superficie occupata totale di 200 mila metri quadrati.



Nuove palazzine a Montesilvano (PE)

Appena si supera la foce del fiume Saline si incontra una piccola area, con un tratto di costa di soli 1,3 km, che fino ad oggi è stata risparmiata dall'edificazione di nuovi quartieri e di strutture turistiche. Si tratta della Marina del Comune di **Città Sant'Angelo** (PE); qui l'Amministrazione ha previsto la costruzione di mini appartamenti e di nuovi parcheggi per una volumetria complessiva di 200.000 metri cubi, con una superficie di circa 600 mila metri quadrati, inseriti tra le foci del già citato Saline e del Torrente Piomba e delimitati nell'entroterra dall'Autostrada Adriatica.

Proprio superato il confine ed entrati nel territorio comunale di **Silvi** si assiste all'ennesimo progetto di realizzazione di un nuovo complesso residenziale, "Le dune" di Silvi Marina. Il nuovo quartiere avrà palazzine adibite ad appartamenti, 350 in tutto, villette, negozi, servizi, piscine e parcheggi, tutto "con la caratteristica ormai rarissima di essere realmente posizionato sul mare, a pochi passi dalla sabbia del litorale Adriatico" come recita il sito internet del complesso residenziale.

Il piano di lottizzazione originario prevedeva una superficie abitativa di poco più di 21 mila metri quadri, passati poi attraverso una variante del 2005 a 35 mila metri quadrati. Oggi il cantiere occupa un'area di 86.000 metri quadri, di cui oltre 34.000 destinati a edificazioni, in un tratto della costa di Silvi peraltro già fortemente interessata da gravi fenomeni erosivi.

Lazio

Il Lazio si mostra come una delle Regioni dove il consumo di suolo è in costante, pericoloso, avanzamento. La Regione soffre, da questo punto di vista, la grande quantità di nuove edificazioni residenziali e della domanda di infrastrutture della Capitale. Tra il 1990 ed il 2006 secondo i dati di ISPRA le superfici artificiali sono aumentate di oltre 82 km² portando la percentuale regionale ad oltre il 6%. Più realisticamente si può parlare di 1.500 km² di consumo di suolo, pari al 9,1% della superficie regionale. Una spinta a questi numeri è stata data dai numerosi permessi di costruire accordati tra il 1995 ed il 2006; per il Lazio si tratta di oltre 38 milioni di metri quadrati. Questi dati sono solo in parte direttamente legati all'aumento della popolazione residente nella Regione, +13,5% tra il 2001 ed il 2008, ed a questa dinamica demografica vanno ad aggiungersi gli appetiti speculativi legali e illegali.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Roma	314,15	337,64	26,3	1.04	3,36

Rapporto ISPRA 2009

Anche le superfici impermeabilizzate rilevate dall'ISPRA mostrano la città di **Roma** come una delle più critiche da questo punto di vista. Nonostante il territorio comunale sia il più grande d'Italia, 1.285 chilometri quadrati, si registrano incrementi di superficie impermeabili pari a 3,36 km² l'anno, dato che farà purtroppo elevare in maniera sensibile la percentuale di superficie attualmente impermeabile: il 26,3% del territorio.

Il nuovo bando per l'Housing Sociale. Un nuovo, l'ennesimo, assalto all'Agro Romano.

Il PRG di Roma, approvato a marzo del 2004, ha disciplinato un dimensionamento pari a circa 67.748.040 metri cubi, dei quali 36.447.560 metri cubi a destinazione residenziale, il 54% del totale. Il Piano quindi prevede una produzione di nuova edilizia residenziale pari a 101.243 nuovi appartamenti, e ulteriori 7.564 appartamenti ricavati con la norma che consente di frazionare alloggi esistenti: il totale, quindi, è di 108.807 nuovi appartamenti. In tempi di emergenza abitativa il rischio è che tanta offerta, rivolta al solo mercato in proprietà, non incroci la domanda derivante dall'emergenza abitativa romana, una domanda di persone impossibilitate ad accedere al mercato in proprietà, e tagliata fuori dall'inesistente mercato dell'affitto. Secondo il Piano approvato in Giunta, il Bando per il reperimento di aree agricole da sottoporre ad Housing sociale, è propedeutico alla realizzazione di 9.850 alloggi, per un dimensionamento complessivo pari a circa 2.393.550 metri cubi, ossia il 38% del totale complessivo previsto dal piano. Per realizzare questi interventi occorrono quindi circa 2 milioni di metri quadrati.

Sono 2.192.723 di metri quadrati le superfici occupate dai 70 centri commerciali presenti nel

Lazio. Il dato del dimensionamento dei Centri Commerciali è espresso con il parametro "Gross Leasable Area", in sigla Gla. Tale parametro indica la superficie lorda affittabile considerata nel settore dei centri commerciali al dettaglio ed include tutte le aree che producono reddito di locazione, per le scorte delle merci e per le attività amministrative di supporto ad un grande centro commerciale, non sono quindi inclusi gli spazi comuni tra più esercizi, e gli spazi gestiti collettivamente, quali per esempio, i parcheggi e le gallerie commerciali.

Nella sola città di Roma sono 25 i Centri Commerciali con dimensione superiore ai 10.000 mq, per un consumo di suolo pari a 911.208 metri quadrati. Dietro a questi grandi "mostri" commerciali, già realizzati o da realizzare, come illustra la successiva tabella ci sono i grandi nomi dell'edilizia romana, abbastanza per dire che la realizzazione dei grandi centri commerciali è l'"ultima frontiera" della speculazione edilizia.

Alcuni dei Centri Commerciali contenuti nella tabella rappresentano veri e propri "sfregi" al nuovo PRG di Roma, in particolare il Centro Commerciale Euroroma2, il Centro Commerciale Roma Est, ed il Centro Commerciale Porta di Roma. Questi tre colossi ricadono in ambiti che il PRG classifica quali Centralità Urbane: nelle "premesse" del PRG le nuove 20 Centralità avrebbero dovuto essere l'occasione per realizzare una "Città Policentrica", rompendo il duopolio Eur e Centro Storico quali unici luoghi affollati di funzioni, con il resto della città ridotto a dormitorio di massa. Nella realtà, invece, le realizzazioni della Centralità Eur Castellaccio, Ponte di Nona, e Bufalotta si riducono ad immensi Centri Commerciali, circondati da case, o da grattacieli, come nel caso della Centralità di Castellaccio dove oltretutto non vengono realizzati nuovi servizi di collegamento con mezzi di trasporto pubblico.

A questi si aggiungono altri 22 centri commerciali sparsi nella Provincia di Roma e nel resto del Lazio con una superficie totale di oltre 586 mila metri quadrati. Colpiscono in modo particolare le aree commerciali realizzate nei Comuni di Sant'Oreste (RM) e di Piedimonte S. Gennaro (FR). Si tratta infatti di due "Piccoli Comuni", con popolazione di 3.500 e 4.400 abitanti, che hanno scelto di ospitare nei loro territori centri commerciali per una superficie di 55 mila metri quadrati.

Le nuove forme del consumo di suolo: i Porti e gli Aeroporti

A voler seguire gli intendimenti contenuti nelle Linee Guida del Piano della mobilità della Regione Lazio, approvato con Delibera di Giunta del 23 febbraio 2006, sono 9.340 i nuovi posti barca da

realizzare nei porti e negli approdi turistici. In altre parole, viene previsto, sui 360 km di costa dei quali è dotata la Regione Lazio, un incremento pari al 135% in più rispetto ai posti barca attualmente in dotazione.

Il nuovo Porto di Fiumicino, in Provincia di Roma, è un progetto presentato dalla Società I.P. (Iniziativa Portuali), società che fa capo al gruppo imprenditoriale del Dott. Caltagirone. Questi i numeri del progetto: oltre 1 milione di metri quadrati di estensione totale, dei quali 770 mila per opere a mare, ma **270 mila metri quadrati per opere a terra**. Un gigante di cemento, posto sulla foce del Tevere, distante soltanto 200 metri dal nuovo porto di Ostia.

Oltre alla realizzazione di due nuovi aeroporti, uno a Viterbo e l'altro a Ferentino (FR), nel Lazio il problema legato al consumo di suolo per nuove infrastrutture aeroportuali riguarda **l'ampliamento dell'esistente aeroporto di Fiumicino**. Il nuovo progetto prevede la costruzione di tre nuove piste, la ristrutturazione delle strutture aeroportuali esistenti, la costruzione di un nuovo molo passeggeri e l'aumento della capacità operativa per un volume di passeggeri in transito, secondo le previsioni, pari a 55 milioni di passeggeri annui al 2020, rispetto ai 33 milioni registrati nel 2009. Attualmente l'aerostazione di Fiumicino dispone di 4 piste. Si consideri che l'aeroporto di Londra – Heathrow, sebbene sia lo scalo più grande d'Europa ed il terzo al mondo per numero di viaggiatori, dispone di sole tre piste di atterraggio, due delle quali parallele e di una pista trasversale. Il master plan presentato nell'ottobre 2009 dalla società Aeroporti di Roma prevede per la nuova struttura aeroportuale la cementificazione di nuove superfici per circa 13 km² dei quali l'8,2% destinati ad hotel, centri commerciali e direzionali per più di 1 milione di metri cubi di nuove costruzioni! Ma l'aeroporto di Fiumicino ricade in un territorio di alto pregio paesaggistico, archeologico e ambientale, caratterizzato dalla presenza di attività agricole e produttive. Sul territorio insistono le aree naturali di riserva "Coccia di Morto" e "Macchia Grande", "Macchia dello Stagneto", i bacini di Maccarese e non lontana la pineta di Fregene.

I nuovi stadi della Lazio e della Roma

Si tratta di 7,5 chilometri quadrati di campagna romana, dove realizzare circa 4 milioni di metri cubi, tra funzioni residenziali, nuovi centri commerciali, strutture logistiche, alberghi e centri sportivi. E gli stadi? Sono soltanto il contorno ed il pretesto per una gigantesca speculazione edilizia su aree non edificabili, poiché componenti dell'Agro Romano, vincolato dal nuovo PRG. Sono queste le cifre edilizie della proposta, avanzata dalle Società calcistiche Roma e Lazio, di realizzare due nuovi stadi a Roma, abbandonando lo Stadio Olimpico e lo stadio del Flaminio, progettato nel 1960 dall'arch. Nervi. Il progetto relativo alla realizzazione della Cittadella dello Sport della S.S. Lazio "Stadio delle Aquile" prevede il trasferimento nell'area prescelta dell'intera Polisportiva Lazio. Quindi, oltre al nuovo stadio, ai ristoranti, alle residenze/villette, agli alberghi, il progetto prevede campi di calcio e calcetto, campi da rugby, da tennis, hockey su prato, baseball, atletica leggera, etc.

Il master-plan relativo al nuovo stadio dell'A.S. Roma, prevede la realizzazione della nuova infrastruttura sportiva in un'area, estesa per circa 1,5 chilometri quadrati, ricadente nel comprensorio Massimina-La Monachina, nel quadrante Ovest della città, dove realizzare 3.000 appartamenti, ossia 1.440.000 metri cubi, ai quali vanno aggiunti 300.000 metri cubi per realizzare un nuovo Centro Commerciale, oltre a strutture di ristorazione e turistico/ricettive: il tutto per un dimensionamento pari a m³ 2.000.000. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area non è servita da alcun mezzo per la mobilità pubblica: la stazione della metro più vicina, la Linea A "Battistini", è distante, in linea d'aria circa 9 km, e il prolungamento della stessa linea A fino alla limitrofa Casal Selce, è stato defianziato dalla Giunta presieduta dal Sindaco On. Alemanno, mentre la prevista stazione FS "Massimina", funzionale alla realizzazione dell'omonima Centralità prevista dal PRG, è stata tagliata da FS, poiché investimento "non strategico".

Campania

Una Regione invasa dal cemento. Legale ed illegale. Dal 1990 al 2006 visti i dati Istat sui permessi di costruire in Campania il consumo del suolo raggiunge cifre drammatiche. In quindici anni si sono concessi permessi di costruire, tra residenziale ed altre destinazioni d'uso, per 37 milioni di metri quadrati. Le rilevazioni ufficiali non tengono conto inoltre del territorio divorato dal cemento abusivo che in Campania viaggia alla media di 6.000 case abusive all'anno, con casi clamorosi di interi quartieri abusivi e decine di Resort e strutture alberghiere realizzate dove la montagna cala a picco sul mare. Il dato ancora più impressionante è che in Campania le aree urbanizzate sono aumentate tra il 1961 ed il 2000 di quasi il 700%. Questa crescita insediativa va a toccare e compromettere il residuo suolo agricolo rimasto intatto. E' doveroso ricordare come anche in Campania uno dei problemi più critici per il territorio ed il paesaggio è quello delle attività estrattive, con ben 300 cave attive ed oltre 1.250 dismesse!

Anche i dati sulle aree artificiali di ISPRA sono impressionanti; si passa infatti dagli 800 km² del 1990 agli oltre 850 del 2006, che portano ad una percentuale del 6,3% sul totale della superficie regionale.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Napoli	70,09	73,02	62,3	0,31	0,37

Rapporto ISPRA 2009

A Napoli in particolare l'aumento annuo della superficie impermeabile è dello 0,31%, pari a 0,37 kmq secondo la rilevazione dell'ISPRA, mentre il dato assoluto parla del 62,3% dell'intero territorio comunale impermeabile e quindi costituito da cemento, valore che non ha pari in Italia. I 900 km² urbanizzati rilevati a livello regionale sono proprio concentrati per la quasi totalità nelle province di Napoli e Caserta.

La distesa di cemento tra Caserta e Napoli

Un capitolo a parte merita quanto si sta realizzando nell'area a nord di Napoli, dove grandi complessi residenziali e commerciali sono sorti in particolare nel giuglianese andando a interessare quel che resta di una delle piane agricole più fertili d'Italia. Il contesto è quello di un territorio di circa 40 km² (4.000 ettari) delimitato da grandi infrastrutture, come l'Asse Mediano Autostradale, e dalle zone urbanizzate dei Comuni di Giugliano in Campania, Qualiano, Melito, Mugnano e Marano, con una popolazione totale di 245 mila abitanti, a poca distanza dai quartieri periferici di Napoli. I suoli "liberi" o destinati all'uso agricolo sono ormai localizzati solamente in 4 piccole aree per un totale di poco più di 1.000 ettari (10 km²) un quarto dell'area considerata. Proprio in una frazione del Comune di **Giugliano** in Campania si è assistito all'edificazione di un intero quartiere abusivo. Ci troviamo nel territorio di Varcatureo, situato lungo il litorale domizio. Proprio sulla costa sono stati costruiti 14 edifici, per un totale di 55 appartamenti e di 21.000 metri quadrati di superficie! Stessa situazione riscontrata pochi mesi prima a **Casalnuovo** (NA), quando fu sequestrato un quartiere abusivo composto da 50 edifici, per un totale di 435 appartamenti, e quella a Marano con i sigilli a 60 appartamenti edificati con autorizzazioni regolari, ma con documentazioni false, per 5.000 metri quadrati.



Nuove edificazioni a Giugliano in Campania (NA)

In questo territorio, come visto già fortemente antropizzato ed urbanizzato, sono nati nel corso degli ultimi anni numerosi centri commerciali ed ipermercati che sono andati a interessare le poche aree rimaste libere e che andranno sempre più ad impattare sul territorio creando flussi di traffico e nuove pressioni speculative. Tra questi processi si segnala tra **Giugliano** e **Qualiano**, il più grande parco commerciale della Campania, uno tra i più grandi d'Italia, realizzato nel 2006 su una superficie di 380 mila m². Il dato comprende anche le superfici di servizio, le aree di carico scarico merci, la viabilità interna ed esterna che non esisteva quando sono stati espropriati i terreni per realizzarla. Situato al centro di un'area agricola tra le poche rimaste di altissima qualità per produzioni e per diversità, il parco comprende una Galleria con 97 attività commerciali su circa 16 mila mq di superficie ed un ipermercato di circa 12 mila metri quadrati. All'esterno sono presenti un parcheggio per 6.000 posti auto. A questo grande complesso commerciale si affianca quello di **Mugnano**, distante appena 5 km dal precedente, dove è occupata una superficie di 110.000 metri quadrati, costituiti anche in questo caso da una grande galleria commerciale e dai parcheggi per 2.000 posti auto.

Sempre nella stessa area, presso la frazione Licola tra i Comuni di **Pozzuoli** e Giugliano in Campania, è sorto su terreno agricolo il parco dei divertimenti "MAGIC WORLD", un parco acquatico, di 150 mila metri quadrati di superficie. Le strutture nel corso degli ultimi anni sono state soggette ad ampliamento ed oggi il parco si estende su una superficie di 220.000 metri quadrati.

Molise

In Molise si registrano i valori più bassi di consumo di suolo del Paese. Questi dati però non devono trarre in inganno visti gli aumenti record di superficie edificata verificati nell'ultimo decennio. Inoltre, come per le altre Regioni che si affacciano sul Mar Adriatico, la concentrazione dei nuovi interventi edilizi sulla costa fa sì che il risultato sia estremamente negativo ed impattante per il territorio molisano. A queste dinamiche si affianca la costante crescita delle periferie di Campobasso, unico centro urbano di media grandezza della Regione, dove negli anni 2000 si è prodotta una rilevante e caotica crescita insediativa in assenza di un Piano Regolatore vigente. Anche a causa della concessione di numerosi permessi di costruire, per un totale di 4 milioni e 300 mila metri quadrati, il consumo di suolo in Molise è arrivato ad un totale di 55 kmq secondo i dati ISPRA, stimabili in 70 kmq al 2010.



Periferia di Campobasso

La costa di Termoli

A Termoli, sulla costa molisana, sono rappresentati i casi più significativi di consumo di suolo, dove l'edilizia residenziale ha sostituito ciò che era verde pubblico o territorio non antropizzato. In una zona del Comune nei pressi della costa, che ha interessato un'area estesa circa 90.000 metri quadrati destinata dal vigente PRG a "Parco Urbano e Territoriale", si è assistito alla riclassificazione urbanistica in area residenziale. Ne è derivato un agglomerato di case e palazzi anonimi per un totale volumetrico di circa 135.000 metri cubi.



Cantieri e nuovi edifici a Termoli (CB)

Contemporaneamente un altro intervento in fase di ultimazione sta interessando un'area estesa circa 23.000 metri quadrati, sempre destinata dal vigente PRG prevalentemente a verde pubblico ed anch'essa riclassificata urbanisticamente in residenziale. Gli effetti di tale intervento sono costituiti da una decina di palazzi pluri-piano per un totale di 70.000 metri cubi. A questi complessi ormai in fase avanzata di realizzazione si affianca il progetto, voluto dall'Amministrazione Comunale, di realizzazione di un palazzo di 15 piani, un grattacielo rispetto agli edifici storici di Termoli ed uno scempio paesaggistico vista la peculiarità di centro costiero, su di una delle ultime aree rimaste libere vicine al centro urbano.

Il porto turistico a Montenero di Bisaccia (CB)

La realizzazione del porto turistico a ridosso della foce del Trigno, zona SIC (sito d'importanza comunitaria) ad appena 200 metri dal porto di San Salvo, anche questo in costruzione, sta contribuendo alla cementificazione della costa molisana nel Comune di Montenero di Bisaccia. Il progetto del porto turistico è di iniziativa privata, realizzato su area demaniale, in uno dei tratti più suggestivi del litorale molisano denominato "Costa Verde". L'infrastruttura occuperà quasi 100.000 mq di cui 3.000 mq saranno destinati alle aree commerciali. Conterà su 400 posti barca ed avrà parcheggi per 475 posti auto.

Lungo i 70 km di litorale tra Pescara e il Trigno si trovano attualmente in funzione 4 grandi porti, per un totale di 2.431 posti barca, cioè circa 35 posti barca per km (la media italiana è di 14,5 posti barca per km). Una volta ultimati i porti di Montenero e di San Salvo la ricettività turistica portuale sfiorerà i 44 posti barca per km!

Puglia

La Puglia è una Regione con una superficie complessiva molto ampia rispetto alla popolazione insediata. Ma le analisi del consumo di suolo mostrano chiaramente la crescita delle pressioni speculative. Con l'aggiornamento del 2008 effettuato dall'ISTAT si possono stimare in oltre 950 i km² di edificato, che portano la Regione a sfiorare il 5% di territorio consumato sul totale. A questo risultato hanno contribuito notevolmente le cifre sui permessi di costruire tra il 1995 ed il 2006 per un totale di 38 milioni di metri quadrati, di cui solo per l'edilizia residenziale nuova i dati ISTAT parlano di quasi 22 milioni di metri quadrati. Dati oltretutto sottostimati perché considerando anche l'insediato minore e le infrastrutture si può parlare di un consumo di suolo pari a 1.100 km² che corrispondono al 5,9% della superficie regionale.

Questa Regione è anche la prima in Italia per quantità di inerti (sabbia e ghiaia) estratti da attività estrattiva con circa 25 milioni di metri cubi e 440 cave autorizzate per tutti i tipi di materiali per un'estensione, secondo uno studio della stessa Regione, di 38 milioni di metri quadrati, pari alla superficie di un medio Comune pugliese come Casarano.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Bari	41,71	45,01	38,7	1,09	0,47
Foggia	37,97	41,68	8,1	1,57	0,62
Taranto	42,56	47,27	21,7	1,76	0,78

Rapporto ISPRA 2009

Per quanto concerne le città analizzate da ISPRA desta preoccupazione la superficie impermeabile del Comune di Bari, arrivata ormai alla soglia del 40%, mentre in città come Taranto l'aumento annuo di superficie impermeabile raggiunge l'1,76%, tra i valori più elevati d'Italia.

La Gallipoli futura

I progetti relativi alle edificazioni nei pressi di Gallipoli, luogo storico per il turismo costiero in provincia di Lecce, destano molte preoccupazioni. Si tratterebbe di aree cementificate destinate alla realizzazione di interi insediamenti a scopo ricettivo. Nel complesso parliamo di oltre 204.000 metri cubi ed un totale dell'area urbanizzata coinvolta di 928.400 metri quadrati per la costruzione di una serie di villaggi turistici ed annesse villette. E ancora: ben 9 campi da Tennis, 4 piscine, 1 anfiteatro e due Campi da Golf a distanza di soli 3 km l'uno dall'altro. In particolare l'attenzione deve essere posta sulla "Praia del Sud" dove si prospettano interventi per 265 mila m² di superficie, un volume di 23.900 metri cubi per un villaggio vacanze, un campo da golf, attrezzature sportive, balneari e per il tempo libero. A questo si affiancheranno un altro villaggio turistico, sempre a Sud di

Gallipoli, con attrezzature sportive, per lo spettacolo e il tempo libero, percorsi fitness ed un centro benessere per 92 mila metri quadrati di superficie ed oltre 72 mila metri cubi di volume edificato. Un altro intervento è quello di “Gallipoli Beach Club” con una superficie di 310 mila metri quadrati per 150 mini-bungalows, chioschi, parcheggio e servizi il tutto a pochi metri dalla spiaggia. Infine rientra nel progetto di Gallipoli Futura un ennesimo villaggio in località Torre Pizzo da 350 mila metri quadrati e volumetria di 61.000 metri cubi. Oltre ai danni derivati dal consumo di suolo si assisterebbe alla frammentazione dell'area prodotta da strutture e infrastrutture e ad un effetto prodotto dalla semplice presenza di migliaia di persone e dei mezzi di trasporto da essi utilizzati. L'affollamento costiero su un tratto di litorale su cui già oggi si riversano oltre 100.000 bagnanti sarà devastante.

Torre Miggiano

Una situazione simile a quella di Gallipoli si riscontra in un'altra zona del Salento, nel Comune di Santa Cesarea Terme, in località di Torre Porto Miggiano. Anche in questo caso verranno costruite attrezzature balneari nautiche, per il tempo libero e complementari al turismo come piscine, parcheggi ed un ristorante per una superficie interessata di 60.197 metri quadrati. Lo stato del cantiere è già in fase di avanzamento ed una cementificazione selvaggia su un tratto di costa tra i più belli di tutto il Salento si va ad aggiungere ad altre realizzazioni in un'area già compromessa. Oltre alla costa l'impatto di questi interventi andrà a coinvolgere i tipici paesaggi agrari che caratterizzano il territorio circostante.



Il cantiere nel 2008 a Torre Porto Miggiano (LE)

Basilicata

Il consumo di suolo in Basilicata ha colpito nel corso degli ultimi anni particolarmente le aree costiere dello Jonio e le aree periferiche del capoluogo Potenza. Come evidenziato dalle tabelle fornite da ISPRA e da ISTAT stupisce e preoccupa l'incremento di consumo di suolo che questa Regione ha visto negli ultimi 10-15 anni. Si partiva infatti dai dati del 1990 con 124 km² occupati da aree artificiali, per arrivare al 2006 con oltre 150 km², corrispondenti a quasi l'1,6% dell'intera superficie regionale.

Anche in Basilicata tra il 1995 ed il 2006 sono stati concessi numerosi permessi di costruire, quasi 4 milioni di metri quadrati per edifici non residenziali ed oltre 3 milioni per quelli residenziali, per un totale di 7,1 milioni di metri quadrati.

Si può stimare al 2010 un consumo di suolo pari al 2,1% della superficie regionale, nonostante la popolazione in Basilicata sia complessivamente in calo (-1% tra il 2001 ed il 2008).

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Potenza	21,77	24,43	14	0,17	0,3

Rapporto ISPRA 2009

L'analisi svolta sul principale centro urbano lucano, Potenza, mostra come nell'arco di 8 anni la superficie pavimentata, quella impermeabile, sia aumentata dell'1,6% con un incremento annuo di 0,3 km², arrivando a costituire il 14% della superficie comunale. A conferma di quanto la speculazione edilizia abbia colpito in Basilicata particolarmente le aree più delicate per l'ecosistema naturale, come dimostrato dal caso riportato di seguito, è da citare il dato che segna la perdita di 42,63 ettari di "zone umide" tra il 1990 ed il 2000, emerso sempre dai dati di ISPRA.

Il villaggio ecosostenibile...!?

La speculazione edilizia in Basilicata raggiunge livelli emblematici lungo la costa del Comune di **Policoro** dove proprio per questa estate è prevista l'inaugurazione del porto-villaggio turistico "Marinagri".

Si tratta di un'opera di dimensioni enormi situata nei pressi della foce del Fiume Agri che include l'edificazione di villette, alberghi di lusso per 700 posti letto, centro congressi, campo da golf da 18 buche previsto in un'area di 750 mila metri quadrati confinante con la foce del fiume, decine di negozi, un porticciolo per 506 posti barca da 8 a 30 metri di lunghezza, un eliporto con relativa torre di controllo ed un cantiere navale. Le case, 210 unità residenziali, vengono edificate su una serie di isolotti e penisole. Le villette unifamiliari hanno una metratura che varia da 110 a 300 metri quadrati con lotti da 1.000 a 1.800 mq, mentre le ville bifamiliari hanno metrature che partono da 95 mq su lotti da 1.000 a 1.300 mq.

Si tratta nel complesso di circa 30.000 mq di territorio di grande valore naturalistico ma al tempo stesso con un elevato rischio di dissesto idrogeologico vista la prossimità con la foce del Fiume Agri e le storiche esondazioni avvenute durante lo scorso secolo, la più importante nel 1949, e quella più recente del 2004. L'Agri è classificato tra i "fiumi a pericolosità idraulica elevata", cioè a maggior rischio di esondazione ciclica ed il territorio in cui si situa Marinagri è nelle vicinanze di due importanti SIC, "Foce Agri" e "Foce Sinni".

Almeno 1,5 km² saranno edificati ed i restanti vedranno la nascita del campo da golf e delle strutture sportive tra cui un campo da calcio regolamentare, campi da tennis, calcetto, basket, volley, piscine all'aperto ed al chiuso, palestre, un centro ippico.

La lunghezza della costa interessata è di 3 km e si tratta di spiagge e pinete di grande pregio che rappresentano l'habitat naturale di molte specie migratorie dove si inserisce una struttura che nulla ha a che vedere con le bellezze del luogo.

Queste aree sono state anche oggetto di sequestro dal 2007, salvo vedere poi l'annullamento di tale decisione, in prima istanza da parte del Tribunale del Riesame, e successivamente dalla Cassazione. L'investimento è stato pari a circa 200 milioni di Euro, di cui 26 già erogati dallo Stato a fondo perduto.



Il cantiere di "Marinagri"

La distruzione di questo complesso naturalistico non porterà nessun vantaggio per il turismo della costa e nessun sensibile miglioramento delle condizioni economiche dei Comuni interessati viste le caratteristiche del villaggio che consentono di vivere quotidianamente e nel periodo di vacanza all'interno delle strutture senza necessità di visitare i territori circostanti.

Inoltre le unità abitative, al contrario di quello che viene descritto dalla Società costruttrice, non prevedono particolari accorgimenti di bioedilizia, basti pensare che ogni villa è dotata di impianto di climatizzazione, e non si fa cenno di tecnologie sostenibili come pompe di calore e pannelli solari termici e fotovoltaici.



Il complesso turistico in costruzione

Calabria

Il territorio calabrese è dal punto di vista naturalistico tra i più ricchi d'Italia e d'Europa, basti osservare la quantità e l'estensione delle aree protette, con i soli Parchi Nazionali del Pollino e dell'Aspromonte che raggiungono 1.899 kmq. Nonostante il litorale rappresenti per estensione meno di un terzo del territorio regionale le dinamiche insediative evidenziano un forte addensamento proprio sulla costa dove si concentra circa la metà della popolazione.

Anche in Calabria il consumo di suolo è quindi un fenomeno in costante aumento, anche a causa della grande quantità di nuove edificazioni a cui è stato concesso il permesso di costruire (per quasi 23 milioni di metri quadrati tra nuove realizzazioni ed ampliamenti). Per cui si è arrivati al 2006 ad un ulteriore incremento di consumo di suolo, con oltre 486 km². I dati ISTAT 2005 propongono però una visione del fenomeno insediativo calabrese estremamente critico soprattutto per quanto concerne la quantità e la sostenibilità delle operazioni edilizie rilevabile anche percorrendone le strade statali costiere (s.s.18, e s.s. 109) e pedemontane dell'entroterra. Nonostante infatti il litorale costiero collinare rappresenti per estensione poco più di un terzo del territorio Regionale (631.483 ha), le dinamiche insediative evidenziano un forte addensamento (circa la metà della popolazione, 1.049.823 unità) proprio su quest'ultimo che risulta dunque l'ambito territoriale maggiormente antropizzato.

Anche questa è una Regione dove, nonostante la scarsità di informazioni e di dati presenti, molti degli interventi di edilizia residenziale hanno riguardato le coste ed i piccoli centri distribuiti in particolare sul versante tirrenico della Calabria e dove, secondo l'Agenzia del Demanio della Regione Calabria, ben 19.188 sono gli stabili abusivi. Si tratta anche di un territorio in testa alla classifica della quantità di seconde case, il 35,74% sul totale delle abitazioni.

Brancaleone: le case sulle dune

Brancaleone, piccolo Comune della costa in provincia di Reggio Calabria, è un sito naturalistico di estrema importanza, in particolare per la nidificazione delle tartarughe "*Caretta Caretta*".

Negli ultimi tre anni l'Amministrazione Comunale ha dato il via libera ad un progetto che si prospetta come l'ennesima occasione di speculazione edilizia in aree di alto pregio. Nella frazione di Galati è stata infatti autorizzata la costruzione sulle dune di un gruppo di villette a due piani fuori terra, ad una trentina di metri circa dalla battigia. Villette che fanno parte di un progetto più ampio per edificare un nuovo villaggio turistico residenziale, denominato "Gioiello del Mare", dove è previsto anche un campo da golf da 18 buche nel territorio a maggior rischio desertificazione della provincia reggina (realizzando dieci nuovi pozzi e relativo emungimento). L'estensione del progetto è di 114.200 mq. A dare il via libera alla lottizzazione una variante urbanistica approvata in fretta nel 2006, per un'area già sottoposta a numerosi vincoli ambientali e paesaggistici.

Si tratta di un attacco mortale in grande stile al delicato ecosistema dunale che già ha coinvolto quasi 7.000 metri quadrati in un'area compresa all'interno del Parco Regionale Marino "Costa dei Gelsomini", istituito dalla Regione Calabria nel 2008.

Porto di Diamante

Il caso del porto di Diamante, Comune di circa 5.000 abitanti sito nella provincia cosentina compresa tra il litorale di Scalea e Paola, riassume perfettamente la pressione antropica, generata dall'edilizia, sull'attuale assetto territoriale delle coste calabresi. Nonostante infatti la zona in questione ricada in un'area ad elevato rischio esondazione il progetto del porto turistico, fortemente voluto sia dalla Regione Calabria e dall'Amministrazione Comunale, ha ottenuto le autorizzazioni necessarie per l'inizio dei lavori (Valutazione di impatto ambientale). L'infrastruttura interesserà circa 49.360 metri quadrati di superficie per una cinta muraria (sopraflutto) lunga circa 390 metri ed un pontile sostenuto grazie a 120 pilastri in cemento collocati proprio sulla scogliera, dove, secondo la Soprintendenza ai beni archeologici di Reggio Calabria si troverebbe un sito archeologico proprio sottostante l'area in cui dovrebbero avvenire le operazioni di dragaggio. Criticità questa a cui si aggiungono non solo l'assenza di una rete fognaria che dovrebbe servire il porto ma nel contempo l'assenza di servizi minimi quali parcheggi per i probabili avventori che andranno invece a pesare sui posteggi comunali. Inoltre i danni sul già labile sistema ambientale costiero, di rimpetto al Sito di Interesse Comunitario (SIC) dell'isola di Cirella, saranno devastanti e colpiranno non solo il Comune di Diamante ma anche le esigue spiagge limitrofe dove sono già in atto onerosi interventi di ripascimento della costa. Il tutto per un progetto che sarà accessibile ad un turismo prettamente

elitario che non risolverà l'annoso problema dell'accesso alle aree costiere calabresi, sofferenti di una patologica assenza di infrastrutture ferroviarie e viarie.



Lavori in corso per la realizzazione del nuovo porto di Diamante

Sicilia

Sono molte e variegata le forme di consumo di suolo che in Sicilia possono essere considerate descrittive di un processo che certamente è di grande intensità e sta mettendo a rischio lo straordinario paesaggio dell'Isola. Si tratta di un fenomeno che si presenta con alcuni tratti comuni ad altre Regioni ed altri peculiari. Ancora più preoccupante è il provvedimento legislativo approvato nel 1996, quando una modifica della Legge Urbanistica Regionale ha consentito la costruzione di "Impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli" all'interno delle stesse aziende agricole, con un indice di occupazione del 10% (1.000 metri quadrati per ogni ettaro di terreno agricolo). E' stato l'inizio di una *deregulation* normativa che ha favorito l'aggressione delle aree rurali di maggior pregio e di maggiore valore fondiario. Si tratta poi di una Regione particolarmente colpita dal fenomeno delle costruzioni abusive che hanno interessato, tra gli anni '70 e '80, l'intero territorio regionale, mentre oggi gli abusi edilizi si concentrano prevalentemente nelle zone agricole della fascia costiera.

A livello quantitativo si può notare come al 2006 secondo i dati dell'ISPRA le aree artificiali sfiorino la quota del 5% sul totale. Un incremento negli anni che seppur lento rispetto ad altre realtà del Paese mostra un consumo di suolo in costante avanzamento. Dal 1990 al 2006 infatti ben 43 km² di suolo sono stati cementificati. Anche il dato fornito nel recente Rapporto ISPRA sullo stato dell'ambiente mostra come la città di Palermo sia ormai prossima a vedere il 40% della superficie comunale impermeabile.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Palermo	58,03	60,99	38,4	0,71	0,42

Rapporto ISPRA 2009

Gli immobili di "Timpa dei Palombi"

Un caso eclatante di abusivismo viene denunciato ad Agrigento da Legambiente. In una zona di pregio della fascia costiera, tra il 1997 e il 2000, viene lottizzata un'area di circa 2 km² sulla quale vengono richieste e ottenute circa 70 concessioni edilizie per realizzare impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli. C'è un po' di tutto, dall'industria agroalimentare a quella del legno. Ognuna ovviamente su piccoli lotti di 1.500-3.000 metri quadrati e con morfologie che in nessun modo avrebbero potuto adattarsi alle lavorazioni industriali dichiarate. Secondo la sentenza

di prescrizione arrivata a distanza di nove anni dalla prima denuncia, si tratta di una lottizzazione abusiva e le quaranta ville già realizzate vengono confiscate. Anche se non si hanno dati certi perché questa nuova forma di abusivismo è difficilmente censibile in quanto in gran parte sfugge alle denunce, si può affermare senza timore di smentita che, in Sicilia, la realizzazione illegale di seconde case ha quasi completamente sostituito le previsioni degli strumenti di piano. E basta girare per le coste siciliane per rendersi conto dell'impatto catastrofico di questo fenomeno.

Il “Verdura International Golf Resort” a Sciacca (AG)

Anche nel settore turistico si riscontrano molti casi di consumo di suolo e di cambiamento radicale del territorio siciliano. Nei pressi di Sciacca (AG) 2,3 milioni di metri quadrati di terreni sono stati destinati alla realizzazione di 3 campi da golf, un complesso turistico-ricettivo a cinque stelle con 160 camere di lusso e 40 suite per 500 posti letto con vista sul mare, piscine, campi da tennis, centro benessere, centro congressi, anfiteatro e ristorante sulla spiaggia, strutture di servizio ed infine 60 lussuosissime ville. Circa 112 mila metri cubi di edifici su un'area di oltre 50 ettari, all'interno di un Sito di Importanza Comunitaria.

Oltre il 40% del valore dell'investimento è stato garantito da fondi pubblici. E in un primo momento anche i campi da golf, per un importo di 25 milioni di euro, avrebbero dovuto essere realizzati con fondi pubblici salvo poi rinunciarvi quando si chiarì che sarebbe stato necessario dichiarare la pubblica utilità e quindi garantire il pubblico accesso agli impianti stessi.

I lavori inizialmente vengono realizzati senza tener conto della vegetazione presente, sbancando parte della falesia costiera, alterando l'intero reticolo idrografico, realizzando movimenti di terra sin sulla battigia, interrando e distruggendo alcune zone umide. Dopo le denunce di Legambiente, nell'agosto del 2006 l'Assessorato Regionale all'Ambiente dichiara decaduta l'autorizzazione in materia di impatto ambientale, ma il Comune di Sciacca sospende solo una parte i lavori del campo da golf, mentre continuano indisturbati quelli per la realizzazione del complesso turistico-ricettivo.

Il parco tematico di Regalbuto (EN)

Nonostante non si abbiano più notizie da almeno un anno di quella che poteva considerarsi a pieno titolo la Disneyland in terra siciliana, è utile ricordare che il progetto di un parco tematico a Regalbuto (EN) ha già ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni in una apposita conferenza di servizi.

Dopo l'inaugurazione farsa del 23 Gennaio del 2007, alla presenza dell'allora Governatore Cuffaro, del Ministro Chiti e del sottosegretario Capodicasa che tagliarono il nastro dei cantieri e piantarono il primo albero in perfetto assetto bipartisan, oggi tutto tace.

Un parco tematico che avrebbe dovuto sorgere sulle sponde del lago Pozzillo, un'area di pregio naturalistico riconosciuta dalla Unione Europea. Secondo i promotori il parco avrebbe attratto oltre 3 milioni di visitatori l'anno e avrebbe creato 3.000 posti di lavoro a cui aggiungere quelli generati dall'indotto. E poi, campi da golf, cinema multisala, alberghi per 2.600 posti letto, palestre, sala congressi, negozi e discoteche.

Ma nonostante queste straordinarie previsioni il progetto nel 2004 venne bocciato da Sviluppo Italia che lo giudicò economicamente disastroso. Riproposto in seguito, con un ridimensionamento appena di 200 milioni di Euro, è in attesa della Valutazione di Impatto Ambientale, per la quale non risulta sia stata fatta alcuna pubblicazione, né che siano stati pagati i diritti per l'istruttoria.

E se forse in questo caso si potrebbe dichiarare lo scampato pericolo, ciò che deve preoccupare è la logica che sottende questi progetti e la facilità con cui vengono approvati e finanziati con risorse pubbliche. Nonostante il parere contrario di Sviluppo Italia e l'assenza della VIA, il progetto è stato approvato all'unanimità in conferenza di servizi ed è stato finanziato con 250 milioni di Euro pubblici (di cui 125 a fondo perduto con un decreto CIPE del 4.4.2006) su un investimento totale di circa 600 milioni di Euro.

La perdita della “Conca d’oro”

Profonde trasformazioni hanno continuamente interessato, il paesaggio periurbano della pianura di Palermo, la Conca d’oro. La gradualità che ha sempre contraddistinto questo processo si è persa negli ultimi decenni, da quando la violenza dei fenomeni di urbanizzazione sta rischiando di cancellare anche gli ultimi scampoli di quella che fu la Conca d’oro.

Secondo lo storico T. Fazello si configurava come “*un grande anfiteatro immaginato dalla natura, e fa un bel vedere a coloro, che da colli vicini le rimirano, però che quei campi non pajono di terra, ma par che siano d’una forma bellissima dipinta con vaghezza meravigliosa, di maniera che dovunque si voltano gli occhi, se ne piglia grandissimo contento, perché tutto quel paese è largo, bello, ameno, aprico, e tutto fertile*”⁷. La Conca d’oro è stata luogo d'originale elaborazione e sintesi culturale tra differenti civiltà agrarie, laboratorio per la definizione d'innovative tecnologie agronomiche, serbatoio di biodiversità in sistemi di grande valore naturalistico, dove anche la storia dei giardini ha segnato pagine importanti.

Per questa ragione il paesaggio della Conca d’oro occupò un posto importante nella cultura europea. Valgano per tutti i viaggiatori del Grand Tour le parole di Guy de Maupassant: *La città è circondata dall’immenso aranceto chiamato la Conca d’oro: questo bosco di un verde cupo si estende, come una macchia scura, ai piedi delle montagne grigie...un alito continuo sale dalla foresta profumata, un alito che inebria la mente....Quell’odore che vi avvolge ad un tratto , che fonde la delicata sensazione dei profumi con la gioia artistica della mente, vi tuffa per alcuni secondi in un benessere del pensiero e del corpo che rasenta la felicità.*

Nel 1850, l’edificato occupava una superficie prevalentemente coincidente con la città storica e con le borgate che si erano formate lungo le assi principali di transito. La piana era dominata da colture asciutte, soprattutto l’ulivo, la vite e i seminativi, mentre gli agrumeti coprivano superfici ridotte nella piana e nelle fasce pedemontane. Nei 60 anni successivi, gli agrumi si espansero in tutta la piana, mentre rimase poco dell’agricoltura asciutta tradizionale. Ancora nella prima metà del '900, la superficie occupata dall’edificato era cambiata relativamente poco. Nel 1955, la gran parte della pianura era ancora dominata dall’agricoltura, e gli agrumeti si erano estesi ulteriormente.

La crisi dell’agrumicoltura e i cambiamenti socio-economici che si verificarono nei decenni del dopoguerra, trasformarono l’agricoltura in un settore economico secondario, lasciando campo libero alla speculazione edilizia. In soli trent’anni, dalla metà degli anni ’50 alla metà degli anni ’70, il paesaggio agrario della Conca d’oro si trasformò in paesaggio urbano. La superficie edificata, che tra il 1850 ed il 1955 era raddoppiata, tra il 1955 e il 2002 si triplica raggiungendo addirittura il 60%. In questo lasso di tempo le superfici agricole si frantumano perdendo quindi i loro caratteri paesaggistici. La dimensione media di una tessera di agrumeto che nel 1955 era di 12,7 ettari, nel 2002 si riduce a 2,9 ha. Gli orti, i vigneti e i ficodindieti si sono ridotti da 30 ettari nel 1850 a 1,3 ha nel 2002. Gli uliveti che misuravano in media 28,4 ettari nel 1850, nel 2002 sono scesi a 1,2 ha.

Insomma, la Conca d’oro è stata cancellata.

Sardegna

La Sardegna si è dimostrata una Regione all’avanguardia nel panorama nazionale ed europeo nella politica di tutela del territorio. Già dal 1993 fu approvata una Legge per imporre un vincolo di inedificabilità assoluta per la fascia dei 300 metri dal mare e per altre categorie di beni ambientali. Possiamo però affermare che è dalla fine del 2004 che viene intrapresa una nuova strategia con alcune scelte lungimiranti di salvaguardia del paesaggio e governo del territorio. Per la prima volta una Regione italiana ha approvato un Piano Paesaggistico Regionale PPR ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che fa proprie le indicazioni della Convenzione europea del Paesaggio, con un approccio non solo di tutela ma con chiari obiettivi di qualità paesaggistica, di riqualificazione e gestione dei beni storici, culturali, ambientali e in definitiva, di nuovo modello di sviluppo sostenibile che assume il paesaggio come principale valore identitario della Regione e che

soprattutto pone un vincolo di inedificabilità graduata per una fascia di 2 km dalla linea di costa. Purtroppo gli effetti del Piano Paesaggistico non si sono ancora dispiegati del tutto, perché le politiche programmatiche del territorio lavorano sulla lunga durata, mentre il “mordi e fuggi” del consumo selvaggio di suolo mostra subito i suoi risultati. Questa politica ha contenuto fortemente (una vera e propria moratoria) i dati sul consumo di suolo in Sardegna che mostrano un incremento delle aree trasformate ad usi antropici cresciute, tra il 1990 e il 2006, di 130 km². La stima effettuata sull’aggiornamento dei dati ISTAT del 2008 mostra con chiarezza questo trend, dovuto principalmente alla forte pressione che interessa le aree costiere, e per via della quale si può ragionevolmente ipotizzare un consumo di suolo del 3,7%, 900 kmq. I dati sui permessi di costruire rilasciati tra il 1995 ed il 2006 parlano chiaro: oltre 27 milioni di m² concessi, di cui 15 milioni relativi all’edilizia residenziale.

Superficie impermeabile

	Sup. Impermeabile (km ²) 1998-1999	Sup. Impermeabile (km ²) 2005-2007	Sup. Impermeabile 2005-2007 (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (%)	Aumento annuo Sup. impermeabile (km ²)
Cagliari	25,38	26,19	30,6	0,39	0,10

Rapporto ISPRA 2009

Anche il dato relativo al Comune di Cagliari, 85 km² di cui almeno 13 km² costituiti dallo Stagno di Cagliari, merita attenzione. Sono infatti più del 30% le superfici impermeabili e, nonostante un territorio comunale ormai saturo di infrastrutture e di fabbricati residenziali, continuano a crescere ogni anno per 100 mila metri quadrati.

Il caso Tuvixeddu

Una situazione ormai ben nota anche a livello nazionale è quella del complesso paesaggistico archeologico Tuvixeddu-Tuvumannu., tutto interno all’area urbana di Cagliari, caratterizzata dal sistema dei colli in cui si ritrova la più grande necropoli fenicio-punica del Mediterraneo con più di 1.500 tombe rilevate. In questa area è stato presentato un progetto per la realizzazione di un quartiere residenziale con prevista ultimazione dei lavori nel 2011.

Nonostante nel progetto sia previsto il recupero e la cessione al Comune di parte dell’area sottoforma di Parco Urbano Archeologico, sono impressionanti le cifre delle edificazioni previste in una zona a così alto valore ambientale e culturale; si tratta di 500 unità abitative per circa 290 mila metri cubi, a cui si devono aggiungere edifici per servizi comuni, 65.000 mq, edifici e servizi pubblici per 35.000 mq per un totale di 350.000 metri quadrati. Legambiente, da oltre 20 anni impegnata in questa battaglia di salvaguardia, chiede l’applicazione rigorosa del codice del paesaggio. Nonostante in questi anni si sia deturpata parte dell’area sono ancora chiare le potenzialità e le caratteristiche di questo territorio. Si rende quindi più che doveroso da parte delle Istituzioni competenti promuovere la realizzazione di un grande parco archeologico-paesaggistico che comprenda le aree non ancora edificate e che si allarghi dal Presidio Ospedaliero di Via Is Mirrionis fino a Via Sant’Avendrace, un’area di 650 mila metri quadrati che può e deve diventare il fiore all’occhiello della città di Cagliari.



Vista dall'alto dell'area di Tuxeddu con le tombe fenicie, area per la quale è stato presentato un progetto per un quartiere residenziale

La saldatura dell'area metropolitana di Cagliari

Tra Cagliari e Quartu S.Elena comprendendo i Comuni di Quartucciu, Selargius e Monserrato si è prodotta negli ultimi trenta anni una realtà che ha portato alla completa saldatura delle superfici urbanizzate, con le aree degli stagni rimasti liberi ma circondati dal cemento.

Quartu Sant'Elena (CA) conta ormai più di 70.000 abitanti, popolazione raddoppiata dal 1971 al 2001! La superficie comunale conta 96 km² di cui almeno 5 km² ormai totalmente urbanizzati ed edificati a cui si devono aggiungere altri 3 km² per le frazioni sulla costa, Su Forti, Foxi, Sant'Andrea e Flumini le principali. A queste superfici è doveroso sottrarre 2 km² costituiti dallo Stagno Simbirizzi, con il risultato di una superficie edificata pari a quasi il 10% di quella totale, 8 km² su 94 disponibili.

Un'altra criticità derivata da questo contesto di continua edificazione consiste nei flussi insostenibili di traffico viste le quotidiane scene di pendolarismo da e verso Cagliari con la sola Viale Marconi come arteria di collegamento. Il Comune di Quartu S.Elena ha contribuito in maniera importante alla nascita del Parco Naturale Regionale di Molentargius Saline esteso per 16.100.000 di metri quadri, che costituisce un fattore di riequilibrio territoriale dell'intera area cagliaritano.

Si prevede però un'area dedicata allo sport sia come ampliamento di quella esistente a Is Arenas che con il nuovo centro sportivo previsto nella frazione di Flumini. Tutto ciò in un territorio già occluso da chilometri di cemento provocherà sempre maggiori problemi ambientali e sociali soprattutto in vista degli ennesimi interventi edilizi ed infrastrutturali di prossima ultimazione come la costruzione del quartiere residenziale Sant'Anastasia.

Questa zona dell'Hinterland cagliaritano è anche da anni soggetta all'abusivismo edilizio con migliaia di casi rilevati nel corso degli ultimi decenni. Fino al 1995 la mappatura comunale evidenziava 2.858 casi di abusivismo per 739.007 metri cubi di volumetria complessiva sono risultati nelle zone costiere ed altri 1.336 casi nelle zone agricole per 490.971 metri cubi di volumetria complessiva! Per far capire la gravità del fenomeno, più recentemente, nell'ultimo condono edilizio del 2003-2004 sono state presentate oltre 3.500 istanze di condono relative ad altrettanti abusi edilizi.



“Panorama” da Quartu Sant’Elena

4. I Piani Paesaggistici in Italia

La debolezza della tutela del paesaggio in Italia ha tra le sue ragioni l'inadeguatezza e incompletezza del processo di pianificazione nelle diverse Regioni italiane. Le colpe sono da suddividere tra un Ministero dei Beni Culturali "distratto", che non ha mai esercitato con coerenza i poteri di verifica e controllo previsti dalla Legge, e tra le Regioni che con colpevole ritardo hanno prima redatto i Piani ai sensi della Legge Galasso (la 431/1984, con la Calabria in cui ancora manca uno strumento) e negli ultimi anni dato seguito alle indicazioni previste dal Codice del paesaggio, in attuazione della Convenzione Europea, per l'elaborazione di una nuova generazione di piani. In questo momento la situazione è diversa in ogni Regione, con la maggior parte di queste nelle quali è in vigore un Piano che fa riferimento alla Legge Galasso (anche se spesso senza contenuti prescrittivi) e solo la Sardegna in cui è stato approvato un Piano ai sensi del nuovo Codice.

L'importanza della pianificazione sta proprio nel fatto che rappresentano, in teoria, la migliore garanzia di un'applicazione trasparente dei principi di tutela. Basti considerare come in Italia ai sensi della Legge Galasso è vincolato quasi il 47% del territorio italiano, ossia aree nelle quali è necessario chiedere una specifica autorizzazione paesaggistica per qualsiasi tipo di intervento. Autorizzazione che, in assenza di indicazioni di piano, può essere soggetta a una discrezionalità quasi assoluta da parte dei funzionari, sia nel dare il via libera a qualsiasi intervento (come purtroppo è troppo spesso capitato) come nel vietare anche interventi minori (come è successo in alcune realtà).

TERRITORIO TUTELATO PAESAGGISTICAMENTE (L. 431/1985)

Regioni	Totale (kmq)	% del territorio regionale
Piemonte	13.424,5	52,8
Valle d'Aosta	2.862,0	87,7
Liguria	5.101,9	92,1
Lombardia	11.798,3	49,2
Friuli Venezia-Giulia	3.710,0	47,2
Trentino Alto Adige	13.075,9	96,1
Veneto	8.482,0	46,0
Emilia-Romagna	7.603,1	34,2
Toscana	13.352,5	58,0
Marche	3.854,8	39,6
Umbria	4.080,1	48,2
Lazio	8.063,9	46,7
Abruzzo	5.929,3	55,3
Molise	2.719,3	61,2
Campania	6.426,0	47,5
Basilicata	3.994,7	40,0
Calabria	6.727,9	44,6
Puglia	3.715,5	18,8
Sardegna	8.505,6	35,5
Sicilia	7.929,4	31,2
TOTALE	141.357,1	46,9

Elaborazione Legambiente su dati Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Come già scritto la Legge 431/1985 (per iniziativa di un colto e appassionato sottosegretario repubblicano, Giuseppe Galasso) da un giorno all'altro mette sotto tutela oltre 140.000 kmq (su

301.300 totali). In pratica si individuano alcune fasce di tutela che riguardano: le fasce costiere e lacustri (per una profondità di 300 m dalla linea di battigia), le aree di pertinenza fluviale (per un doppio nastro di 150 m dalle rive), le sommità montane (a partire dai 1.600 m di quota per le Alpi, dai 1.200 per gli Appennini), i terreni gravati da usi civici, i vulcani, le aree d'interesse archeologico, etc. E la Legge prevede l'obbligo per le Regioni di predisporre il proprio Piano Paesistico (o Piano Urbanistico Territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici/ambientali) entro il termine perentorio del 31/12/1986. Inutile dire che si tratta di una data unanimemente disattesa. Anche perché, persino le Regioni più virtuose (Emilia Romagna, Marche, Liguria, Val d'Aosta) chiudono la pratica del "Piano Paesistico Regionale" tra il 1989 e i primi anni Novanta. Altre scelte compiono invece la Lombardia, la Toscana, il Lazio e la Puglia, che subdelegano alle Province la funzione paesistica. Il Veneto, dal canto suo, è la prima Regione a scegliere di dotare il proprio Pitr anche delle necessarie valenze conservative tipiche di un PP. Insomma, quello che stiamo descrivendo è un quadro frastagliato e, tutto sommato, specie nei contenuti, deludente.

Nel 2004 a modificare la situazione interviene il *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (Legge "Urbani" e successive modifiche: DL 157/2006 e DL 63/2008, cit.) che recepisce le indicazioni della Convenzione europea del paesaggio firmata a Firenze nel 2000. L'innovazione introdotta dal Codice è profonda nel modo in cui si guarda al paesaggio come strategia di sviluppo, e nel carattere trasversale e sovraordinato del Piano Paesaggistico Regionale, che propone una visione di salvaguardia attiva (costruita attraverso obiettivi di qualità per tutti gli ambiti di paesaggio, anche quelli di degrado da riqualificare) e integrata con gli altri strumenti di programmazione. Il Codice, tra l'altro, incentiva fortemente un iter di co/pianificazione tra Regione, Ministero dei Beni Culturali e Ministero dell'Ambiente. Dando al Piano "concertato" seconde specifiche intese Stato/Regione, la facoltà (ambita!) di rimodulare le *aree soggette a vincolo* e quindi superare le rigidissime categorie *ope legis* della Galasso.

Le Regioni a Statuto Speciale

La **Val d'Aosta** si è dotata di un Piano Territoriale Paesistico (PTP) nel 1998. Lo ha fatto scegliendo di tenere in un unico strumento di piano sia la programmazione urbanistica che la specifica considerazione degli aspetti paesistici. Ad oggi, però solo 3 Comuni su 74 hanno adeguato il proprio PRGC al PTP ed anzi ci sono state in sequenza tre pessime Leggi Regionali (due del 2009, una del 2010) che hanno concesso, nelle more di quell'adeguamento, ampie deroghe allo sviluppo edilizio nei PRGC.

Le Province Autonome di Trento e Bolzano hanno percorso strade abbastanza diverse. In **Alto Adige** infatti, a partire dalla fine degli anni Settanta si è scelto di dar seguito, vista la relativa limitatezza del territorio, a pianificazioni paesaggistiche di livello comunale. Con ampia documentazione conoscitiva oggi resa disponibile ai cittadini e costantemente aggiornata *on line* (*Land browser*, cit.). Ottimo e rigorosissimo ad es. il PP della città di Bolzano (1999). Il **Trentino**, invece, ha scelto di adeguare le proprie normative ed il proprio Piano Urbanistico Provinciale (PUP, 2007) alle valenze paesaggistiche previste dal Codice.

Il **Friuli Venezia Giulia**, a partire dall'Intesa Stato/Regione del novembre 2006, ha avviato il procedimento di costituzione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi degli articoli 135 e 143 del nuovo Codice e della nuova LR 30/2005. L'iter è ancora *in fieri*. In passato, come in Toscana, il valore di PP era demandato alle funzioni pianificatorie delle Province.

La **Sicilia**, molto in ritardo nel recepimento degli indirizzi normativi nazionali e comunitari, ha scelto di approvare delle Linee Guida per uno specifico PTPR, nel 1999. Dando esclusivo mandato, nell'iter di piano, all'*Assessorato per i beni culturali ed ambientali*. Senza nessuna osmosi con l'*Assessorato al governo del territorio*. La scelta, discutibile, debole e controproducente, nasce nel solco della tradizione autonomista locale, persino orgogliosa del fatto che, in caso d'inadempimento sul PP, "i poteri sostitutivi dello Stato non si applicano alla Regione

Sicilia". La conformità stretta ai principi della L. 431/85, peraltro, è rimarcata dall'adozione di alcuni PP più specifici (Egadi, Costa trapanese, Provincia di Caltanissetta, Provincia di Messina). Il caso della **Sardegna** è, invece, del tutto speciale. Perché il 25 novembre 2004 (primo ed unico caso in Italia, finora), la Regione Sarda, per lodevole iniziativa del suo allora Governatore Soru, approva una legge che, nelle more dei procedimenti di strutturazione del Piano Paesaggistico, pone un vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia di 2 km dalla linea di costa. Nel 2005 arriva l'adozione del PP per il comparto costiero, primo e migliore caso di applicazione finora del Codice. Nell'autunno del 2006 ecco l'adozione del PP per le aree interne, cui anche i Piani Urbanistici Comunali dovranno obbligatoriamente conformarsi. Insomma, uno scenario avanzato ed assai incoraggiante, se non fosse per la mesta riflessione che ci assale, quando pensiamo alla dubbia popolarità di simili coraggiosi provvedimenti. E quando vediamo un Governatore come Soru sostituito da Cappellacci a furor di popolo (febbraio 2009).

Le grandi Regioni del Nord

Il **Piemonte**, superata la stagione di applicazione della Galasso e la relativa approvazione di un PTPR nel 1997, dopo l'entrata in vigore del Codice, ha avviato le procedure per la redazione di un nuovo PPR. Fino all'adozione di questo strumento, che è avvenuta nell'agosto del 2009. E' un piano fortemente innovativo, che si basa principalmente sugli assunti culturali della CEP. Tutto il territorio piemontese, infatti, viene ripartito in 76 Ambiti Paesaggistici. E ciascuno di essi, sulla scorta di un poderoso quadro conoscitivo, a sua volta in svariate unità di paesaggio. L'obiettivo dichiarato del PPR è quello di offrire un quadro prestazionale certo a ciascuna delle unità di paesaggio, anche se, per amor di verità, l'impianto prescrittivo in cui sfocia è davvero insoddisfacente rispetto alle premesse.

In **Lombardia** il PTPR ex Galasso è del 2001. La scelta qui è quella di aggiornare, dopo gli importanti contributi apportati alla pianificazione paesistica dal DL 63/2008, il piano vigente. Non c'è dunque un'operazione di *tabula rasa* del pregresso, bensì l'avvio di puntuali implementazioni del quadro conoscitivo e gestionale. Attraverso ad es. l'inserimento di svariate schede dell'*Osservatorio Lombardo sul Paesaggio* (alcune inerenti le buone pratiche di recupero e conservazione dei centri storici, altre l'illustrazione ragionata di alcuni luoghi con forti valenze panoramiche – i *belvedere*). Un impianto, come si vede, assai "descrittivo".

Poiché il **Veneto** è la Regione che sin dal 1986 ha scelto di percorrere la strada dell'adeguamento paesistico del proprio strumento urbanistico regionale, oggi si trova nella fase della messa in opera del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, adottato nel febbraio del 2009. Un piano urbanistico con un quadro conoscitivo basato sui 39 Ambiti di Paesaggio nei quali è ripartita la Regione. Nell'atto di avvio del procedimento è citata esplicitamente la CEP. "*Sulla base delle descrizioni di queste schede, sono formulati gli obiettivi di qualità paesaggistica d'Ambito, con carattere di indirizzo non prescrittivo, da sottoporre poi all'attenzione delle popolazioni ai sensi della CEP...*". Un'interpretazione assai opinabile, se ci è consentito!

L'Italia di Mezzo

La **Liguria**, come abbiamo già detto, fu tra le prime a mettere in opera il proprio Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP). Con adozione del 1986 e definitiva approvazione nel febbraio 1990 (DCR n. 6 del 25/2/1990). Il piano è a tutti gli effetti vigente, ed è costantemente aggiornato ai sensi delle normative liguri. Dall'autunno del 2006, con l'Intesa Stato/Regione quel piano sta per essere rivisto ai sensi del Codice (Decreto Lgs. 42/2004). Va detto che, al di là, dei primati sui tempi di adozione dello strumento, il PP in Liguria non ha dato buona prova di sé, se si vedono le pessime *performance* regionali sulle percentuali del consumo di suolo vergine.

L'**Emilia Romagna**, sin dalla fine del 1986, ha un Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente e perfettamente integrato nel proprio strumento urbanistico generale (PTR), del quale è un'articolazione tematica. E' strutturato sulla base di 23 unità omogenee di paesaggio, aree che svolgono la funzione di guida per la declinazione dello sviluppo sostenibile locale. Ad oggi, al

netto del continuo aggiornamento della banca dati dei *beni paesaggistici regionali* (ai sensi dell'art. 136 del Codice e di una precedente Intesa di co/pianificazione Stato/Regione, del 2003), risulta avviato un procedimento di revisione complessiva del PTR. Come dire che lungo la Via Emilia l'urbanistica e lo sviluppo economico vengono prima del paesaggio!

Il caso della **Toscana**, è singolare. Regione portavoce di quella cultura riformista del Piano che l'ha portata oggettivamente all'avanguardia in campo europeo nell'elaborazione di leggi, piani e programmi (formidabile ad es. la stagione preparatoria della LR 5/1995!), la Toscana sconta oggi qualche criticità gestionale di troppo sui territori. Dopo la prima stagione della Galasso, che in ogni caso demandava alla sommatoria composta dei PTC delle Province la declinazione di Piano Paesistico (impianto confermato dalla LR 5), oggi qui la preferenza va ai principi della CEP. Che però mal si sposano con l'applicazione del nuovo Codice. In un contesto, peraltro, in cui l'istituzione regionale (con la nuova LR 1/2005) ha delegato al livello comunale (non più gerarchicamente subordinato ma equipollente ad essa) la gran parte delle funzioni e delle responsabilità attinenti il governo del territorio. Insomma, *più federalisti del re*, verrebbe da parafrasare! D'altra parte: *dura lex, sed lex*. E così la Regione, sulla scorta del DL 63/2008 e dell'Intesa Rutelli/Martini del gennaio 2007, ha dovuto adeguare dei necessari contenuti paesaggistici il PIT, che aveva già approvato in precedenza. Il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT, 2007) è stato infatti riadottato con valenza di Piano Paesaggistico, dal Consiglio Regionale, in data 16 giugno 2009. Esso consta di un poderoso Atlante, fatto di 40 ambiti omogenei, di un documento di piano e della relativa disciplina (generale e concernente i beni paesaggistici puntuali).

Le **Marche** hanno percorso una strada abbastanza simile a quella dell'Emilia Romagna. Tra le prime a chiudere la stagione ex lege 431/85, col Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR, approvato e vigente sin dal 1989), questa Regione ha vissuto tre fasi. La prima appunto "galassina" con una completa ripartizione valoriale del territorio regionale: A (di eccezionale valore paesaggistico), B (rilevante), C (diffuso), D (irrilevante) e V (con alta percettività visuale). Sulla scorta di tre sottoinsiemi tematici: 1-(idrogeologico/geomorfologico), 2- (botanico/vegetazionale), 3- (storico/culturale). Una fase pionieristica e dagli esiti prescrittivi molto solidi. Una seconda, ancor prima delle intervenute novità introdotte da CEP e Codice, caratterizzata invece da un sempre più burocratico e blando adeguamento dei PRGC al PPAR. *Fatta la legge, trovato l'inganno*, potremmo chiosare. Ed infine la terza, con la revisione del PPAR (ai sensi del DL 42/2004, con DGR 578/2007) che è quella attuale, molto problematica a livello disciplinare, per la nota difficoltà di declinare col consenso delle comunità locali i nuovi dispositivi messi in campo dal Codice.

L'**Umbria**, dopo una prima gestazione del PP secondo i dettami della Galasso (1989), ha scelto d'innovare la propria strumentazione di piano. Con la fondamentale LR 13/2009 (intervenuta *ex post* sia alla CEP che alle novità apportate dal Codice) ha deciso infatti di strutturare un iter autonomo di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che attualmente, dopo una rapida presentazione embrionale dell'agosto 2009, sta passando il vaglio della procedura VAS. Prima della necessaria adozione in Consiglio Regionale.

Le Regioni del Centro/Sud

Il **Lazio** ha proceduto solo negli ultimi anni a sanare l'incertezza amministrativa dell'era Galasso, concependo ed approvando una Legge Regionale ad hoc (la 24/1998) che desse valore legale ai 29 diversissimi Piani Paesistici locali, che avevano caratterizzato il periodo tra il 1985 e il 1993. Poi, nell'ultimo decennio, sulla scorta delle innovazioni apportate dalla CEP e dal Codice, avviando le procedure di redazione di un vero nuovo Piano Paesaggistico Regionale. Che in effetti è stato solo adottato nel dicembre 2007. E che oggi è purtroppo in fase di stallo, forse proprio per il suo serio ed articolato impianto prescrittivo.

L'**Abruzzo** è una di quelle Regioni a posto con la prima generazione di PP. Il suo Piano Regionale Paesistico data infatti 1990 ed è ancora perfettamente operativo e vincolante. Nel 2006, tuttavia, la

Giunta ha sentito la necessità di aggiornarlo ai sensi delle più recenti e già ampiamente menzionate novità legislative. Nel farlo, ha deciso di redigere innanzitutto un accurato *Atlante dei paesaggi identitari* che, sulla scorta di predeterminate strategie territoriali, possa convergere in Carte dei luoghi e dei paesaggi, con norme specifiche di conservazione/trasformazione.

Il **Molise**, attraverso la LR 24/1989 (Disciplina dei piani territoriali paesistico/ambientali), ha deciso di aggiornare ciclicamente l'impianto del suo PTPA, concepito inizialmente secondo i paradigmi rigidi della Galasso (su 8 diversi ambiti paesistici). Per poi essere "ibridato" in modo sedimentario da tutte le novità normative intervenute nel frattempo.

La **Campania**, col suo Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato nel 2006, ha avviato la messa in opera delle *Linee Guida per il paesaggio in Campania* e della *Carta dei paesaggi della Campania*. Con questi documenti la Regione Campania ha inteso attuare sia i contenuti culturali della CEP che gli adempimenti previsti obbligatoriamente dal Codice. Come ha dichiarato la Giunta Regionale, nel dicembre 2006: "*La Carta dei paesaggi ha valore di Statuto del Territorio e costituirà la cornice unitaria di riferimento per la pianificazione paesaggistica delle cinque province, lungo un percorso concordato dalla Regione con i due ministeri interessati (Beni Culturali ed Ambiente)*". Prima di allora, in Campania vigevano ben 15 piani paesistici puntuali (su aree definite a rilevante interesse ambientale), redatti d'autorità dal MiBAC (1996-2000), con forti contenuti prescrittivi.

La **Puglia** ha attualmente vigente il *Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio* (PUTT), del dicembre 2000. Un piano onnicomprensivo e di vecchia generazione, con un impianto prescrittivo oggettivamente messo a dura prova dalla prassi dei Comuni. Oggi, la Giunta Vendola, con decisione del gennaio 2010, ha approvato la *Proposta di Piano Paesaggistico Territoriale Regionale* (PPTR). Questa proposta, molto avanzata sia sul piano metodologico che su quello sostanziale, è stata approntata per consentire la stipula dell'Intesa Stato/Regione prevista dal Codice e per garantire la partecipazione pubblica prevista dai procedimenti della VAS. Ad oggi, tuttavia, nessuna norma di salvaguardia è entrata in vigore a seguito di quell'approvazione. Ne consegue che allo stato attuale vige ancora esclusivamente il PUTT/Paesaggio e che ogni provvedimento comunale inerente ai valori paesaggistici dovrà fare riferimento solo ad esso. Si evidenzia, infine, che la *Proposta di Piano* sostituisce lo Schema PPTR adottato il 20/10/09.

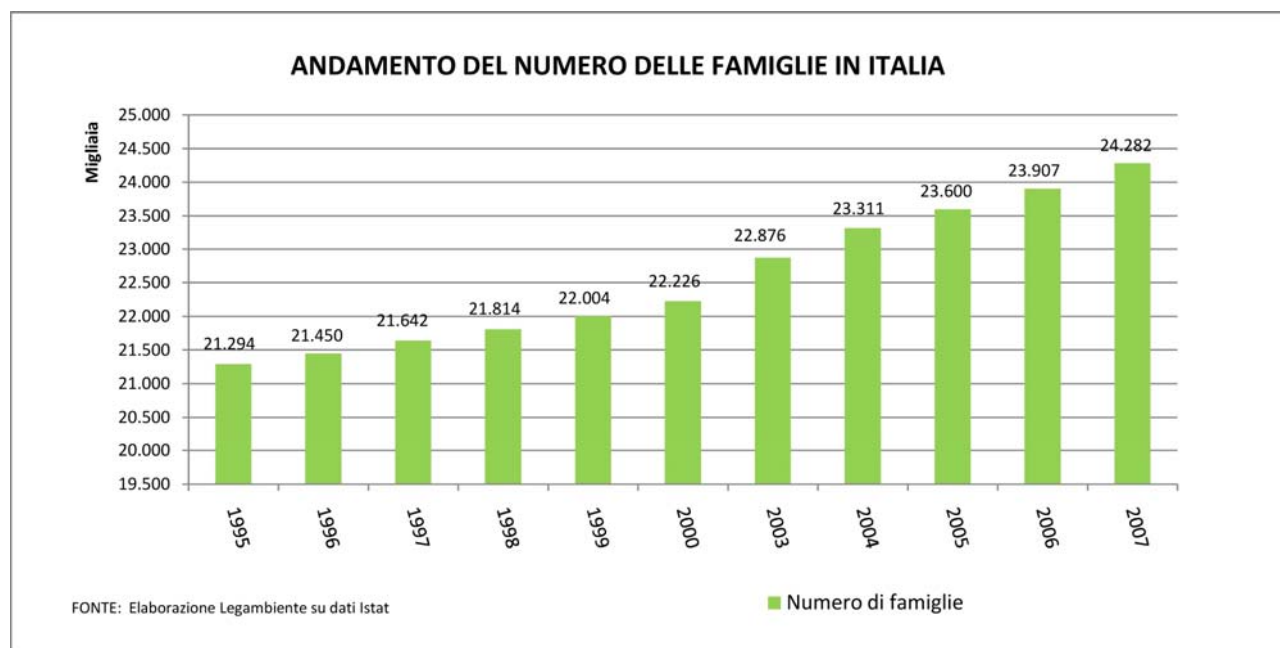
La **Basilicata** si sta avviando finalmente a redigere il nuovo *Piano Paesaggistico Regionale* (come da delibera di Giunta, autunno del 2008), sulla scorta di un complesso e ricco dibattito culturale ed epistemologico, che ha coinvolto il meglio della *intelligenza* urbanistica contemporanea. Un dibattito che si è fatto forte peraltro dell'impianto conoscitivo della *Rete Ecologica Regionale*, attualmente in elaborazione. Ad oggi, tuttavia, quel dibattito non ha prodotto atti significativi e cogenti e il paesaggio lucano continua ad esser tutelato (per lo più "a macchia di leopardo") dai 7 *Piani Paesistici puntuali*, vigenti dal 1990. Piani il cui impianto metodologico, conoscitivo e prescrittivo (pur positivo), non ha retto però alle pressioni immobiliari che si sono concentrate nelle aree a più alta vocazione turistica, quelle costiere (vedi zone metapontina e di Maratea). Buona ultima e, ahinoi, non solo per ragioni geografiche, la **Calabria**. Questa Regione, infatti, non si è mai dotata di un Piano Paesistico, neanche nelle forme di adeguamento specialistico del proprio strumento urbanistico generale. Le uniche parvenze di "memoria" delle leggi nazionali e comunitarie sono riscontrabili in un *Quadro d'indirizzo regionale* (ex LR 19/2002) e in un comma della Legge Regionale sulle aree protette (LR 10/2003, cit.) che dice testualmente "*di perseguire la difesa del paesaggio naturale ed antropizzato tradizionale, i biotipi, i valori scenici e panoramici, gli equilibri ecologici ed il patrimonio biogenetico...*". Un po' poco, francamente, per una Regione con un patrimonio paesaggistico ricco, fragile ed eterogeneo com'è quello della Calabria!

5. Appendice

Il boom delle costruzioni in Italia dal 1995 al 2009

Anno	Nuove abitazioni residenziali costruite	Abitazioni abusive costruite	Ampliamenti abitazioni residenziali	Nuovi fabbricati non residenziali costruiti
1995	180.283	59.000	26.329	29.100
1996	165.425	36.000	27.002	28.094
1997	152.719	28.000	25.066	24.241
1998	151.468	26.000	24.240	23.572
1999	162.939	25.000	24.091	23.542
2000	184.424	23.000	19.191	21.398
2001	189.025	22.000	17.968	21.813
2002	209.228	25.000	19.186	24.416
2003	229.526	28.750	21.270	21.485
2004	268.385	32.000	28.113	21.091
2005	278.602	32.000	27.104	19.757
2006	261.455	30.000	28.436	19.351
2007*	270.106	28.000	21.390	18.210
2008*	258.897	28.000	22.196	16.204
2009*	246.420	27.000	22.100	14.400
Totale '95-'09	3.208.902	449.750	353.682	326.674

Fonte: Legambiente su dati ISTAT e Cresme



Giovani tra 18 e 24 anni che vivono soli o in coppia nella UE	
Paesi	Valori in %
Svezia	62,3
Finlandia	61,8
Danimarca	58,9
Germania	48,0
Regno Unito	46,0
Austria	44,0
Francia	39,0
Paesi Bassi	33,0
Media UE 15	29,0
Belgio	23,0

Romania	15,0
Spagna	8,6
Lussemburgo	7,8
Portogallo	7,0
Italia	3,0

Fonte Censis

Investimenti in costruzioni nel 2009 (MLD di Euro 2008)

Paesi	Costruzioni		Economia	
	Investimenti	Quota Mondiale (%)	Quota PIL mondiale (%)	Costruzioni/PIL (%)
Cina	674,6	14,4	7,8	21,1
Stati Uniti	624,0	13,3	23,3	6,5
Giappone	309,8	6,6	7,7	9,8
Germania	262,5	5,6	5,8	11,1
Francia	201,3	4,3	4,6	10,6
Italia	178,9	3,8	3,6	12,0
Regno Unito	163,1	3,5	4,3	9,4
Mondo	4.690,3	100,0	100,0	11,5

Fonte ANCE

Hanno curato la redazione del Dossier: Edoardo Zanchini, Gabriele Nanni, Marco Valle, Katuscia Eroe, Damiano Di Simine, Fausto Ferruzza, Mimmo Fontana.

I Regionali:

Vanda Bonardo e Federico Vozza per Legambiente Piemonte e Valle d'Aosta
Sergio Cannavò per Legambiente Lombardia
Michele Bertucco per Legambiente Veneto
Giorgio Cavallo per Legambiente Friuli Venezia-Giulia
Yuri Rambelli per Legambiente Emilia-Romagna
Santo Grammatico per Legambiente Liguria
Alessandra Paciotto per Legambiente Umbria
Luigi Quarchioni e Francesca Pulcini per Legambiente Marche
Mauro Veronesi per Legambiente Lazio
Giancarlo Chiavazzo, Raffaele Del Giudice e Antonio Pascale per Legambiente Campania
Maria Assunta Libertucci per Legambiente Molise
Aldo Fusaro per Legambiente Puglia
Marco De Biasi per Legambiente Basilicata
Vincenzo Tiana per Legambiente Sardegna

I Circoli di Legambiente di:

Genova "Nuova Ecologia", Betti Taglioretti
Val Di Magra (SP), Alessandro Poletti
Recco (GE), Andrea Nappi
Gropello Cairoli (PV) Circolo "Terre d'Acqua", Renato Bertoglio
Sirmione (BS) Circolo "Per il Garda", Cristina Milani
Legambiente Pordenone
Legambiente Perugia
Civitanova Marche (MC) Circolo "Sibilla Aleramo", Giorgia Belforte
Termoli (CB), Pasquale Lollino
Legambiente Lecce

Ringraziamo per la collaborazione:

Ing. Francesco Ripa
Francesco Cirillo del Comitato Stop al Consumo di Territorio

Bibliografia

Ambiente Italia 2010

Rapporto Ecomafia 2010 di Legambiente

ISPRA VI Rapporto sullo Stato dell'Ambiente 2009

ISTAT Rapporto Annuale 2008

ANCE Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, 2010

CRESME Le costruzioni al 2010, L. Bellicini, 2010

V Rapporto UIL Famiglia-reddito-casa, 2010

Progetto URBACOST – Urbanizzazione costiera e zone rurali ad alta infrastrutturazione storica, AA.VV. 2006

La Colata, Il partito del cemento che sta cancellando l'Italia e il suo futuro, F. Sansa, A. Garibaldi, A. Massari, M. Preve, G. Salvaggiolo

Rapporto Mare Monstrum di Legambiente, 2009 e 2010

Il Danno – Padova: verde, speculazione e cemento nella seconda repubblica, S. Ginestri e L. Passi, 2008

Piano Territoriale Regionale Friuli Venezia Giulia – Rapporto Ambientale 2007

Autorità di Bacino Fiume Lemene - Progetto di Piano di Stralcio dell'Assetto Idrogeologico 2002

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico 2009 – Provincia di Genova

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2008 - Provincia di Venezia

Autorità di Bacino Regione Calabria - Progetto di Piano di Stralcio dell'Assetto Idrogeologico 1998

Sitografia

http://gruppodinterventogiuridico.blog.tiscali.it/2009/07/23/ville_sotto_sequestro_penale_a_terra_mala_quartu_s_elen_a_2000398-shtml/

<http://www.stopalconsumoditerritorio.it/>

<http://www.osservatorioverde.it/map.asp>

<http://paesaggio.regione.puglia.it/osservatorio/>