



Hub di innovazione. Un interno delle Officine Grandi Riparazioni (Ogr) di Torino, convertito in distretto di creatività e di ricerca in ambito tecnologico

Un fondo per salvare il suolo, l'Italia perde 19 ettari al giorno

Tutela del territorio. In manovra una dotazione di 160 milioni fino al 2027, ma manca una legislazione nazionale che renda prioritario il riuso del costruito. Dai privati 133 miliardi investiti in otto anni

Alexis Paparo

Da un lato, un consumo di suolo che ha toccato i valori più alti da dieci anni: 2,2 metri quadrati al secondo, con una media di 19 ettari al giorno (rapporto Ispra 2022). Dall'altro, l'obiettivo strettissimo del Piano per la transizione ecologica – consumo netto pari a zero entro il 2030 – che addirittura anticipa di 20 anni quello europeo. In mezzo, un fondo appena istituito dalla legge di Bilancio (articolo 1, commi 695 e 696), che per contrastarlo stanziava 160 milioni di euro per gli anni 2023-27. Sullo sfondo, un disegno di legge quadro (As 2614), presentato in Senato nella scorsa legislatura, l'ultima di una serie di proposte mai maturate finora in legge.

Intanto dal 2015 al 2022, i privati hanno investito 133 miliardi in opere di rigenerazione urbana che non hanno usato nuovo suolo (si veda nella pagina a fianco). Ma la strada per l'Italia è tutta in salita. «Ispra ha stimato in circa 90 mila euro all'ettaro annui il valore della perdita dei servizi ecosistemici forniti da un suolo naturale», spiega Michele Munafò, responsabile del rapporto sul consumo di suolo annuale dell'Ispra. Questo perché il suolo è una risorsa limitata, rinnovabile con tempi lunghi – ci vogliono più di mille anni per rigenerarne pochi centimetri – e ha una funzione regolatri-

ce dei cicli ambientali: mitiga gli effetti del dissesto idrogeologico, trattiene il carbonio, è un serbatoio di biodiversità, regola il microclima.

Gli obiettivi del Fondo sono ambiziosi: «Azioni come la creazione di parchi e aree verdi funzionali anche come aree di espansione delle piene; recupero di siti con suoli degradati o impermeabilizzati, per consentire la realizzazione di interventi verdi utili alla riduzione dell'impatto dei cambiamenti climatici; creazione di orti pubblici, vivai, laboratori di agricoltura», spiega il ministro dell'Ambiente Gilberto Pichetto Fratin che cita «un tavolo tecnico nazionale come procedura più opportuna per evitare sovrapposizioni e duplicazioni burocratiche. Il riparto delle risorse si baserà su dati come la superficie regionale, il numero di abitanti e la percentuale di suolo consumato».

L'intervento si inserisce quindi in un quadro di misure finanziate con risorse ordinarie, europee e del Pnrr. Munafò commenta che «è un inizio. Per la prima volta, si mettono sul piatto risorse per il tema, ma in sé e per sé, le somme stanziare potrebbero coprire un numero limitatissimo di progetti a livello nazionale».

È come se si partisse dall'ultima priorità indicata dall'Unione europea con la strategia per il suolo 2030: 1) non impermeabilizzare; 2) riutilizzare

l'esistente; 3) minimizzare l'impatto; 4) avviare opere di compensazione.

«La gestione ordinaria e la programmazione del territorio è competenza delle amministrazioni e delle comunità locali. A livello centrale, possiamo dare indirizzi chiari e robusti dal punto di vista tecnico per evitare cementificazioni in aree a rischio idrogeologico o protette, creando al contempo un sistema di incentivi e strumenti di finanziamento per rendere il recupero e il risanamento delle aree degradate concretamente più convenienti», aggiunge Pichetto Fratin. «Come ministro certamente, se il Parlamento deciderà di introdurre provvedimenti di ulteriore tutela, garantiremo il nostro supporto, anche contribuendo tecnicamente alla stesura del testo», conclude. Secondo Munafò, però «è urgente una legge

nazionale che possa rendere più vincolanti i limiti al consumo di suolo e possa vedere la decadenza delle previsioni delle nuove edificazioni, presenti nella quasi totalità dei piani urbanistici a livello comunale. E ancora, sarebbe utile una mappatura nazionale degli immobili dismessi, per capire qualisiano le superfici su cui possiamo contare per interventi di riutilizzo, riuso o demolizione. Male competenze sono molto frammentate».

Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, rilancia il tema: «Il non consumo di suolo e la rigenerazione sono due facce della stessa medaglia. È fondamentale una legge quadro che stabilisca principi validi su tutto il territorio nazionale e consenta agli investitori, che guardano al potenziale di queste operazioni, di avere un quadro di riferimento omogeneo. Serve un sistema di incentivi, perché avviare operazioni su terreni degradati e magari da bonificare ha un costo molto più alto che costruire su *green field*, ma la prima esigenza è rendere semplici i procedimenti autorizzativi». Rovere indica la legge di rigenerazione urbana lombarda come un buono spunto: «Un mix di incentivi fiscali, premi volumetrici ben calibrati, semplificazioni procedurali che consentono di ridurre i tempi di approvazione».



Oltre 1.120 ettari di edifici in più in un anno. Ma sono 310 i chilometri quadrati di costruzioni inutilizzate e degradate