

# CONSUMO DI SUOLO, LO ZEITGEIST ITALIANO

IN ITALIA È COME SE TUTTE LE ENERGIE SOCIALI SI FOSSERO SOLIDIFICATE NEL MATTONE, PERDENDO LO SPIRITO VITALE CHE IN PASSATO HA FATTO LA FORTUNA DEL NOSTRO PAESE. STABILIRE VINCOLI NAZIONALI PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO E RIPENSARE ALL'UTILIZZO DEGLI ONERI URBANISTICI SONO LE PRIORITÀ ASSOLUTE PER L'EQUILIBRIO DEL PAESAGGIO URBANO E PER LA RICCHEZZA DI TUTTI.

**I**l consumo di suolo spiega meglio di altri fenomeni lo *Zeitgeist* italiano degli anni duemila. Il paese cresce nella crosta edilizia proprio mentre ha smesso di crescere in tutte le dimensioni vitali. Nascono pochi bambini rispetto alla media europea, si respingono i migranti nel Mediterraneo, diminuisce la produttività economica, le innovazioni sono soffocate dalle rendite.

È come se tutte le energie sociali si fossero solidificate nel mattone perdendo lo spirito vitale che pure in passato aveva creato la fortuna italiana.

Si è compiuta una mutazione della geografia italiana, travolgendo assetti millenari e *habitat* peculiari. L'urbano è esploso nella campagna creando una galassia di piccoli nuclei edilizi senza struttura e senza forma. Le città sono uscite dai vecchi contenitori istituzionali perdendo così le sedi democratiche di governo.

Direi di più: si è persa la connessione tra i nomi e le cose. Se dico Roma, Firenze, Milano, Napoli denoto oggetti geografici che oggi non hanno più nulla a che fare con le vecchie città cui quei nomi storici si riferiscono. Invece, certe piccole città si trovano ad avere due o più nomi per una sola conurbazione che ormai le congiunge. Oppure ci sono territori dispersi che sono cresciuti senza avere ancora una denominazione precisa. Senza nome non c'è istituzione.

Questa forma territoriale dispersa ha prodotto guasti sociali ed economici dei quali c'è ancora scarsa consapevolezza. Il traffico si è aggravato perché i residenti sono stati espulsi dai nuclei urbani ma sono costretti a recarsi in città per lavorare. La frammentazione degli insediamenti ha aumentato i costi di gestione delle reti dei servizi (acqua, luce, fogne, rifiuti, trasporti) ed è la causa strutturale della crisi fiscale dei grandi comuni.

Mentre il paese si impoveriva il settore immobiliare accumulava grandi ricchezze, senza alcun merito né imprenditoriale né innovativo. È un problema antico in Italia

ed è la causa principale della bassa qualità nella trasformazione novecentesca.

Ma oggi il fenomeno dell'acquisizione privata della rendita immobiliare è esaltato dalla stretta connessione con la rendita finanziaria. L'economia di carta e di mattone costituisce un potente regolatore che alloca risorse nelle rendite piuttosto che nelle produzioni. L'acqua va dove trova la strada e finché rimane spianata quella dell'uso speculativo, mancheranno sempre le risorse per fare le politiche ambientali.

Tutto ciò è classificato come "politica del territorio" e di solito viene ricondotto a procedure amministrative, questioni di competenze istituzionali o alle retoriche del federalismo. Ma forse la politica del territorio richiede una riflessione più essenziale sulla relazione che intercorre tra i due termini.

Al Sud è prevalsa una trasformazione territoriale prestatuale dominata dall'abusivismo e dall'illegalità. Al Nord si è affermata una forma poststatuale, costituita da un pulviscolo di villette e capannoni, prodotta da un'economia che avendo la testa nei flussi globalizzati non si cura più del territorio nel quale nonostante tutto affondano le sue radici. Solo al Centro è visibile un paradigma territoriale che potremmo definire propriamente statale, inteso come sistema di qualità condiviso nell'organismo sociale.

In generale si può dire che dove sono più forti i valori costituzionali è meglio curato il territorio, perché la tutela del paesaggio non è garantita solo dalla norma esplicita dell'articolo 9, ma più essenzialmente dallo spirito stesso della Carta.

Il paesaggio non è solo un artefatto sedimentato, ma è prima di tutto un principio morale da cui scaturiscono motivazioni, opportunità e vincoli. Abbiamo sacrificato questa semplice verità sull'altare di uno sterile economicismo. La crescita e la decadenza



dei territori sono determinate dalla qualità dei legami sociali dei cittadini che abitano, vivono e lavorano.

Tra ordinamento civile e trasformazione territoriale esiste un isomorfismo visibile soprattutto nelle antinomie. La prima è l'*antinomia regolare/irregolare*, di cui la città italiana costituisce la mirabile rappresentazione fisica. La sua bellezza, infatti, non è altro che il risultato di una tensione creativa tra l'ordine della struttura e l'eccezione architettonica.

La seconda è l'*antinomia pubblico-privato* che si esprime, ad esempio, nel capolavoro della piazza italiana, in cui la ricchezza privata della facciata viene esaltata dalla singolare forma pubblica dell'allineamento.

La terza è l'*antinomia innovazione-permanenza* a cui si deve la sedimentazione di forme prodotta da una lunga dialettica storica tra il mutamento degli stili e la rielaborazione dell'eredità ricevuta dalle generazioni precedenti, che è il di più della città italiana rispetto a quella europea.

Il paesaggio urbano italiano si è degradato quando quelle antinomie hanno smesso di vibrare e sono diventate mere separazioni in cui ciascun termine tende a sopraffare



# QUALITÀ URBANA, UN OBIETTIVO MANCATO

ANCHE SE IN DIVERSA MISURA, NEL NOSTRO PAESE SI È COSTRUITO MOLTO E MALE. TROPPO SPESSO NON È STATA MONITORATA LA REALIZZAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE, ANCHE A CAUSA DELLA COMPLESSA INTERAZIONE TRA PIANI SETTORIALI. RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA NON DECOLLANO. SERVONO STRUMENTI INNOVATIVI, COME IL PIANO STRATEGICO, CHE DANNO VALORE A PARTECIPAZIONE E RESPONSABILIZZAZIONE.

**P**er mettere a fuoco i “nodi fondamentali” della politica del territorio è necessaria a priori una valutazione, seppur sommaria e sintetica, sugli esiti che la gestione urbanistica di questi ultimi quarant’anni ha prodotto nello sviluppo urbano e territoriale del nostro paese.

Pur se in diversa misura e con le dovute differenze, dobbiamo constatare che si è costruito molto e male, anche laddove il tutto veniva accompagnato da dichiarazioni di principio sul contenimento dei dimensionamenti di piano e sulla pratica di un’urbanistica riformista.

Troppo spesso, una volta fatti i piani, non abbiamo monitorato la loro applicazione e attuazione, spesso modificata da numerose varianti, che ne compromettevano la

coerenza e le previsioni. Si è persa così la possibilità di elaborare, in una corretta logica processuale di governo urbano, una costante riflessione critica, politica e disciplinare sull’efficacia e sugli effetti del piano, la sola capace di ri-orientare in tempi celeri scelte e previsioni. Si è invece prodotta una molteplicità di norme e piani settoriali, tra loro difficilmente dialoganti e compatibili, anche se riferiti allo stesso ambito territoriale. Ciò ha moltiplicato in modo insopportabile tempi e procedure, mentre la logica immobiliare più parassitaria conseguiva più numerose opportunità e più facili guadagni rispetto a una corretta logica d’impresa.

In sostanza, senza avere la capacità di impostare un’efficace politica di valorizzazione del patrimonio



storico, culturale del nostro paese, per speculazione, per abusivismo; troppo spesso, anche attraverso l’applicazione

l’altro. E lo stesso fenomeno è accaduto nello spazio politico.

Lo stile di governo prevalente in questi anni, a livello sia nazionale sia locale, non è altro che la decadenza di quelle antinomie in separazioni laceranti, nell’irregolare che travolge il regolare, nel privato che elimina il pubblico, nel nuovo che ignora l’antico.

Non ci può essere, quindi, una vera politica del territorio senza un ripensamento e una riforma sia della politica, sia del territorio.

L’inversione di tendenza nel consumo di suolo non può che accompagnarsi a una nuova sensibilità politica, a una presa di coscienza nazionale della primaria esigenza di salvare i caratteri originari del paese che sono anche le migliori risorse per aprirsi al mondo nuovo.

Allo stesso tempo, però, questa svolta generale può essere aiutata anche da alcuni obiettivi specifici che possano renderla tangibile e concreta.

Due mi sembrano le priorità.

È ormai necessario *stabilire vincoli nazionali per limitare il consumo di suolo*. Si deve prendere atto che le amministrazioni locali hanno dimostrato una debole capacità di autoregolazione e la legislazione regionale non ha saputo rendere cogenti principi di contenimento pur solennemente dichiarati (L. Scano, *Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo nella legislazione regionale*, in M.C. Gibelli, E. Salzano, *No Sprawl*, Alinea, 2006). In Germania un federalismo molto più pronunciato del nostro non impedisce al governo centrale di fissare obiettivi ambiziosi di riduzione del consumo di suolo fino a 30 ha/giorno. Nello stato francese, ancora molto centralista, si punta invece sugli accordi tra i comuni per limitare le conurbazioni diffuse (*Schéma de Cohérence Territoriale*). In Gran Bretagna il governo laburista ha emanato direttive molto impegnative (*Planning Policy Guidance Notes*, n. 3 del 2000) per imporre la giustificazione di nuovi impegni di suolo

con analisi preventive di possibili alternative in aree dismesse o sottoutilizzate. Si tratta di scegliere tra queste o altre soluzioni e applicarle al caso italiano.

*Occorre ripensare radicalmente le norme relative agli oneri urbanistici e concessori* per aumentare la quota di rendita a favore degli investimenti pubblici, innescando un circuito positivo della valorizzazione. Un territorio che sa governare l’immobiliare aumenta sia la ricchezza pubblica, sia quella privata. Al contrario, l’appropriazione privatistica avvantaggia solo alcuni e di solito produce bolle immobiliari che a lungo andare esplodono e determinano un impoverimento generale, come si è visto anche nell’ultima crisi.

**Walter Tocci**

Deputato alla Camera, Pd

