

Consumo di suolo L'Italia perde 19 ettari al giorno, in arrivo fondi salva ambiente

Lontano l'obiettivo di utilizzo zero entro il 2030
Pichetto Fratin: tavolo tecnico taglia burocrazia

Alexis Paparo e Paola Pierotti — alle pagine 2-3

LE INIZIATIVE

Dal 2015 investiti 133 miliardi da privati
per rifare 277 chilometri quadrati

— Servizi alle pagine 2-3

I CAMPIONI NAZIONALI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il podio delle tre regioni che, dal 2015 al 2022, hanno puntato di più su processi di trasformazione e riconversione di aree degradate o sottoutilizzate. Superficie territoriale interessata da interventi di rigenerazione urbana in milioni di mq e interventi correlati in miliardi di euro, 2015-2022

1. **Lombardia**
2. **Veneto**
3. **Emilia Romagna**

SUPERFICIE TERRITORIALE

62,1



48,2



46,4



INVESTIMENTI

34,2



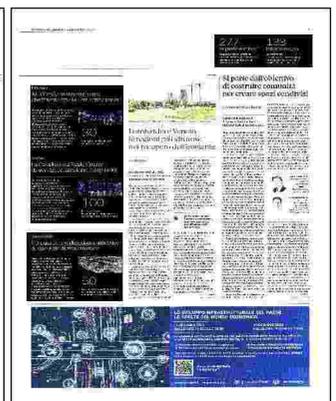
26,6



25,5



Fonte: dati elaborati da Scenari Immobiliari in esclusiva per il Sole 24 Ore



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 regolatrice 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 ministero 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 suppozioni, presenti nella quasi totalità dei piani urbanistici a livello comunale. E ancora, sarebbe utile una mappatura nazionale degli immobili dismessi, per capire quali siano le superfici su cui possiamo contare per interventi di riutilizzo, riuso o demolizione. Ma le 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 *greenfield*, ma la prima esigenza è rendere semplici i procedimenti autorizzativi». Rovere indica la legge di rigenerazione urbana lombarda come un buon spunto: «Un mix di incentivi fiscali, premi volumetrici ben calibrati, semplificazioni procedurali che consentono di ridurre i tempi di approvazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Riqualificazioni e ambiente

I PROGETTI ITALIANI

Milano

Campus, parchi, servizi integrati: come sarà l'ex area dei gasometri

La Grande Funzione Urbana Bovisa Goccia Villapizzone occupa una superficie di oltre 325mila metri quadrati, di cui 234mila di proprietà del Comune di Milano e 91mila del Politecnico. La riqualificazione porterà alla realizzazione del Nuovo Campus universitario progettato da Renzo Piano, della Foresta urbana, del polo delle Scuole civiche milanesi e di nuovi servizi, oltre al miglioramento della rete e alla riqualificazione delle stazioni di Bovisa Fnm e Villapizzone.



325mila

I metri quadrati dell'area interessata

Palermo

Allo Zen2, un innesto verde che interrompe la cementificazione

Il progetto di G124 per il quartiere Zen2 di Palermo è uno dei più piccoli mai realizzati, ma forse è il più forte. Edoardo Narne, coordinatore nazionale di G124, spiega che si tratta «di una piccola piazza alberata che è stata innestata in una cementificazione quasi totale. Il suo valore è essere stata costruita di pari passo alla rete di relazioni che ha permesso e permette che questo spazio venga rispettato e curato negli anni a venire».



30

Sono gli alberi innestati nella nuova piazza

Roma

Pietralata, lo stadio è il nodo dei progetti di rivitalizzazione

L'assessore all'urbanistica di Roma, Maurizio Velocchia, elenca le aree al centro dell'attenzione. Pietralata – per il nuovo stadio il prossimo passo è la delibera di pubblico interesse –, l'Ostiense, con un piano di rigenerazione dei gasometri anche con Eni, Torre Spaccata e Ostia, dove è stato approvato il Piano arenili. «Due le direttrici: progetti ambiziosi come la candidatura ad Expo 2030 e il Museo della Scienza, e tante opere avviate o pianificate nelle periferie».



12

Gli ettari occupati dall'area del gasometro, oggetto del piano di rigenerazione

Torino

La Cavallerizza Reale riparte da servizi, formazione, hospitality

Lo studio Genius Loci Architettura (Gla) si è aggiudicato la progettazione per l'hotel nell'area della Cavallerizza Reale di Torino ed è già partita la short list per la gestione della struttura. A febbraio sarà annunciato anche il vincitore del concorso per trasformare il sito in un polo culturale con funzioni formative, sociali e terziarie. A presiedere la Commissione giudicatrice è l'architetto Michele De Lucchi.



100

I milioni di euro di investimento complessivo del complesso, in cinque anni

I PROGETTI EUROPEI

Copenhagen

Nordhavn, il vecchio porto diventa un distretto sostenibile

Il vecchio porto di Nordhavn, una delle aree più storiche di Copenhagen, ha mantenuto la sua originalità architettonica nel progetto che ha riqualificato l'area in chiave moderna e sostenibile. Il piano di sviluppo, che ha previsto la costruzione di piazze, vie pedonali, spazi di ritrovo, ha messo al centro l'accessibilità e la mobilità, trasformandolo in un *5-minute neighborhood*, dove non ci vogliono più di cinque minuti a piedi per raggiungere una fermata del trasporto pubblico.



305mila

I metri quadrati del distretto, mix di residenziale e commerciale

Amsterdam

Un quartiere galleggiante alla base di uno stile di vita circolare

Per azzerare il consumo di suolo, Space&Matter ha iniziato a progettare sull'acqua, creando un modello replicabile che ha messo lo studio nel radar dell'immobiliare internazionale, dalla Cina alla California, fino al quartiere di Brooklyn a New York. « Con un minimo di 50 famiglie si può costruire un quartiere autosufficiente dal punto di vista energetico ed impiantistico, con fondamenta trasformate in barriera artificiale colonizzata da pesci e alghe, che migliorano l'ecosistema».



50

Le unità residenziali necessarie per attivare il modello, flessibile e replicabile anche su terra

Le risorse

«Il riparto si baserà su dati come la superficie regionale»



«Se il Parlamento vorrà introdurre altri provvedimenti di tutela, daremo supporto, anche contribuendo tecnicamente alla stesura del testo»

GILBERTO PICHETTO FRATIN ministro dell'Ambiente



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

277

Superficie in kmq

Progetti di rivitalizzazione

Dal 2015 al 2022, gli interventi di rigenerazione territoriale sul territorio italiano

133

Miliardi di euro

Investimenti

È il valore complessivo degli interventi di rigenerazione urbana, dal 2015 al 2022