

Milano, 22 aprile – Acquario Civico

TERRA! MEETING INTERDISCIPLINARE

CONSERVARE LE SUPERFICI, TUTELARE LA RISORSA: IL SUOLO, UN BENE COMUNE

Evento promosso da CRCS - Centro per le Ricerche sul Consumo di Suolo con

Legambiente

Istituto Nazionale di Urbanistica

Società Geografica Italiana

Roberto Camagni, Politecnico di Milano

“Sprawl: generazione di rendite immobiliari o di disagio insediativo?”

1. Discutendo di consumi di suolo, dispersione insediativa, città diffusa, e simili, occorre fare chiarezza e distinguere bene due processi:

- un processo che i tedeschi chiamano di “*decentramento concentrato, polinucleare*” che vede un decentramento dell’urbanizzazione in direzione dei centri minori, ma con processi insediativi compatti, e la formazione di vaste regioni urbane policentriche: un modello virtuoso; e

- un processo di dispersione insediativa, con modelli a bassa densità – la “città sparpagliata o esplosa” dei francesi, la “tarmatura” del continuum agricolo-rurale: un modello vizioso, costoso, inaccettabile.

2. Quali sono i costi – ambientali, sociali, economici, paesistici-estetici – di questo secondo modello?

a. Costi ambientali: si spreca una risorsa scarsa come il suolo, un bene comune a molteplici valenze collettive.

b. Costi sociali: spesso il modello dispersivo conduce a segregazione, certamente a minore accessibilità individuale e minore possibilità di socializzazione. Gli effetti sulla mobilità (vedi punto c.) generano spreco di tempo e stress da congestione del traffico.

c. Costi economici: si tratta innanzitutto di costi pubblici, per infrastrutture e servizi, assai elevati data la bassa densità insediativa, che non possono essere recuperati in quanto i costi standard addossati ai privati non distinguono fra insediamenti compatti e diffusi. In secondo luogo, si tratta di costi privati consistenti nella riduzione dell’efficienza delle produzioni agricole, che ne riducono le possibilità di sopravvivenza, con effetti collettivi rilevanti in termini di permanenza di spazi aperti. In terzo luogo, si tratta di costi collettivi sulla mobilità, i consumi di energia, i costi di congestione della rete; si genera infatti irreversibilmente una mobilità tutta su mezzo privato (alcuni anni fa abbiamo realizzato una analisi econometrica degli effetti ambientali di diverse forme insediative, e misurato i costi collettivi dello sprawl).

d. Costi paesistici-estetici: si tratta innanzitutto della banalizzazione del paesaggio rurale e agrario; inoltre del danno estetico sulle città provocato dal parcheggio, spesso selvaggio, dei pendolari su strade e piazze.

3. Quali rapporti fra dispersione insediativa e rendita fondiaria? Certamente una parte del fenomeno è generata dalla volontà di ridurre gli effetti della elevata rendita urbana nelle città maggiori sul budget delle famiglie, spesso giovani. Ma tale obiettivo può facilmente realizzarsi col primo tipo di modello insediativo, il “decentramento concentrato”; se questo accettabile obiettivo genera invece il secondo modello, vizioso, è solo in conseguenza del disprezzo dei pianificatori – comunali e regionali – per i costi collettivi dello sprawl: sciatteria urbanistica; eccessiva vicinanza dei sindaci agli interessi, immobiliari o individuali; generazione di nuove rendite.

Le nuove rendite generate nei comuni minori hanno un carattere di “rendite assolute”, non legate alla accessibilità (ridottissima) ma alla semplice costruzione e urbanizzazione (quest’ultima pagata prevalentemente, come si è detto, dalle pubbliche amministrazioni). In taluni casi, si lucrano anche rendite di posizione allorché si sfruttano esternalità generate da *amenities* paesistico-ambientali (che andrebbero difese a meglio valorizzate per fruizione pubblica invece che sfruttate privatisticamente – allorché come in pianura padana tali *amenities* sono ridottissime! – e messe a rischio di banalizzazione).

4. La sensazione generale che si ricava dalle informazioni sui consumi di suolo in provincia di Milano e in Lombardia, è che gli anni 2000 sono stati un disastro (dopo i rallentamenti degli anni '80 e in parte '90). Colpisce la divergenza fra analisi, rilevazioni (dell'ARPA, dell'Osservatorio INU-Politecnico), documenti (il recente Rapporto di Legislatura dell'IRER) e le decisioni politiche che vanno in senso esattamente opposto (gli emendamenti alla legge urbanistica regionale sui parchi, sulle aree agricole,...).

5. Quali strategie? Occorre innanzitutto rilanciare la pianificazione di area vasta, e conseguentemente il ruolo delle province nel governo del territorio. In secondo luogo, difendere anche legislativamente gli spazi aperti, agricoli o boscati, per il ruolo collettivo che rivestono come riserve di naturalità, biodiversità, fonti di “*joie de vivre*”, specchi di identità locali, permettendone una utilizzazione immobiliare in modo rigorosamente inverso alla rarità. In terzo luogo, disinnescare gli effetti, sulla propensione dei comuni a favorire le nuove costruzioni, della crisi finanziaria dei comuni stessi, acuita dalla decisione – errata, populista ed esiziale per un federalismo fiscale non di facciata – di abolizione dell'ICI sulla prima casa (una imposta patrimoniale che in tutti i paesi è alla base del federalismo fiscale stesso). Occorre in questo caso un accordo bi-partisan fra uomini razionali e di buona volontà per reintrodurre tale imposta (a partire da un certo livello di reddito o di patrimonio).