

STATUTO DEI SUOLI

la proposta emersa nel Convegno “Limitare il consumo di suolo e costruire ambiente”
(DIAP-Legambiente, Novembre 2007)

Principi fondativi

Art. 1 – il suolo è una risorsa strategica che va preservata

Il suolo libero costituisce una risorsa non rinnovabile per l'uomo, la società, la natura e l'ambiente: come pausa spazio di rallentamento e silenzio, come natura fruibile e abitabile, come spazio di complessità ecologica, come presupposto della produzione agricola e al relativo servizio ecologico. Il suolo va preservato e occupato con usi non reversibili solo se e quando necessario. Occorre ridurre i consumi della risorsa suolo. La necessità di ogni uso trasformativo del suolo (nuova occupazione o sostituzione di occupazione già esistente) deve essere oggetto di un iter di valutazione al fine di evitare la facile e non sostenibile sottrazione di spazio e funzioni alla natura e alle risorse ecologiche ed ambientali in generale e la perdita di risorse biologiche esistenti o che potenzialmente si insiederebbero.

Il consumo del suolo, in qualunque forma e copertura esso si presenti, o la sua alterazione da parte di un'attività antropica rappresenta dunque una forma di danno all'ambiente e all'ecosistema in quanto modifica l'assetto e le condizioni originarie dell'ambiente. L'entità del danno dipende da diversi fattori (che saranno oggetto di successiva specificazione e metodologia di valutazione) tra cui lo stato delle coperture attuali, la qualità dei suoli, la strategicità rispetto al disegno ecologico territoriale, etc. Tale danno ambientale non è mai totalmente eliminabile e va evitato, ridotto, mitigato e, in ogni caso, controbilanciato con un'opportuna compensazione ecologica (art. 4) al fine di riprodurre altrove le condizioni e le funzioni ecologiche perse o non sviluppate.

Art. 2 – Affermazione dei principi ‘no unless’ (nulla a meno che), ‘no net loss’ (nessuna perdita secca). La formazione della natura

Il suolo libero costituisce un bene comune e irrinunciabile per la comunità, pertanto l'interesse generale alla sua salvaguardia accompagna ed anticipa ogni motivazione particolare volta ad operarne la trasformazione.

I principi internazionali ‘no unless’ (nulla a meno che) e ‘no net loss’ (nessuna perdita secca, che potrebbe anche specializzarsi in ‘no net loss of ecological values’) integrano i principi di sostenibilità ai quali oggi si ispirano le diverse legislazioni in materia di governo del territorio e dell'ambiente. Inoltre non è pensabile un governo del territorio che si impegna solo a conservare la natura e le risorse naturali, ma occorre un impegno, concreto e fattibile, a formare nuova natura e nuove risorse.

Art. 3 – Il bilancio ecologico locale non va peggiorato

Ogni livello amministrativo (comune, provincia, comunità montana, parco, regione, etc.) che gestisce un territorio attraverso gli strumenti di governo previsti deve provvedere a stilare un proprio bilancio ecologico da cui emerge il grado di naturalità e lo stato delle risorse naturali caratterizzanti il territorio. Tale bilancio, locale, non può essere peggiorato neppure provvisoriamente. Ogni forma di trasformazione e uso del suolo non può generare alterazioni negative del bilancio ecologico locale. È a carico del soggetto pubblico titolare dello strumento di governo del territorio definire le modalità di regolazione e di gestione di tale bilancio ecologico.

Art. 4 – Compensazione ecologica preventiva

Poiché ogni uso del suolo produce un, pur minimo, impatto ecologico ed ambientale mai completamente eliminabile, occorre che il titolare, pubblico o privato, di ogni trasformazione compensi gli impatti residuali generando nuovo valore ecologico e ambientale, ovvero, formi nuova natura¹. La progettazione e la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica devono essere concordati con il titolare degli strumenti di governo del territorio e asseverati da un garante terzo, esterno, competente in materia. La compensazione ecologica deve essere realizzata all'esterno delle aree trasformate, ma all'interno del comune. La compensazione ecologica comprende due contributi:

1. la cessione di aree (anche scollegate da quelle oggetto di intervento) e
2. il loro equipaggiamento naturale/ecologico.

L'ottenimento del titolo costruttivo (permesso di costruire o similari) è condizionato alla corresponsione di entrambi i contributi che non possono essere oggetto di monetizzazione. Le aree cedute a titolo compensativo vengono acquisite alla pubblica proprietà e sono vincolate alla non edificabilità.

Al fine di garantire di *i*) non peggiorare il bilancio ecologico locale e *ii*) realizzare effettivamente i contributi ecologici richiesti, le aree per la compensazione ecologica devono essere fornite e cedute al soggetto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire e le opere di compensazione ecologica devono essere avviate prima delle opere di trasformazione e uso del suolo. In tal senso si parla di compensazione ecologica preventiva.

Cessione di aree e equipaggiamento ecologico a carico del titolare della trasformazione si configurano come onere ecologico all'urbanizzazione.

Art. 5 – Verifica preventiva della disponibilità di aree urbane già edificate e urbanizzate

Le nuove esigenze di edificazione dovranno dirigersi prioritariamente verso il riuso delle aree urbane (non agricole e non libere) non più utilizzate o sottoutilizzate. Prima di trasformare un'area libera (pubblica o privata; per usi pubblici o privati e/o per interesse pubblico) occorre verificare, a livello locale, che non vi siano aree urbanizzate abbandonate o non più utilizzate e che potrebbero essere trasformate al limite senza produrre un danno ambientale a differenza di quello producibile con la trasformazione di un'area libera. Pertanto nel caso in cui l'attività edilizia coinvolga aree già edificate ed urbanizzate e si realizzi secondo i criteri dell'art. 7, la compensazione ecologica preventiva non è dovuta.

Art. 6 – Depositi verdi

Al fine di garantire possibilità e condizioni eque al diritto di trasformare il territorio, i comuni e le altre amministrazioni competenti per territorio possono individuare delle aree pubbliche, a basso valore ecologico, che possono essere oggetto di miglioramento ambientale ed ecologico. Tali aree sono individuate dal soggetto pubblico in base ad un disegno ecologico² e alle esigenze di miglioramento paesistico-ambientale ed ecologico del territorio e vanno a costituire il cosiddetto 'deposito verde locale'. Nel caso in cui il richiedente titolo costruttivo si trovi nella condizione (da accertare) di non avere aree da cedere, potrà allora figurativamente acquistare un'area del deposito verde versando il corrispettivo all'amministrazione pubblica locale e farsi carico delle opere di equipaggiamento/miglioramento ecologico in accordo con il soggetto pubblico locale. Il soggetto pubblico può, in mancanza di aree, stipulare con gli agricoltori degli accordi d'uso delle aree agricole al fine di aumentarne la dotazione ecologica permanente. Gli agricoltori riceveranno i contributi della compensazione ecologica preventiva che, in ogni caso, devono prevedere i

¹ In ciò la compensazione ecologica preventiva si ispira anche al principio di riparazione compensativa già citato nella DIR 2004/35/CE

² Tale disegno dovrebbe essere a sua volta di un progetto ecologico locale o di un piano ecologico-paesistico comunale che a sua volta tiene conto delle indicazioni ecologiche e paesistiche previste nel livello di pianificazione provinciale.

corrispettivi per le voci 1) e 2) dell'art. 4.

Art. 7 - Insediamenti ed edilizia ecocompatibili

Quando ineludibili e dopo aver passato le fasi di valutazione opportune, le nuove urbanizzazioni e la nuova edilizia dovranno comunque rispondere a criteri di ecocompatibilità, di basso impatto ambientale e di uso parsimonioso delle risorse energetiche e idriche. La prestazione ambientale dei nuovi insediamenti e delle nuove attività edilizie potranno essere assimilate a forme di mitigazione ambientale generando così una diminuzione del danno ambientale da riparare con la compensazione. Non escludendosi comunque anche in tale attività edilizia una trasformazione di suolo libero, una quota di compensazione ecologica rimarrà sempre non eliminabile.

Art. 8 – Registro dei suoli

È istituito il registro dei suoli presso ogni comune. Il registro dei suoli fornisce informazioni costantemente aggiornate sull'uso del suolo e sulle superfici urbanizzate, utilizzando una procedura valutativa da definire, trasferisce le informazioni agli altri livelli amministrativi.