



Per bilanci dell'uso del suolo

Simone Ombuen

Commissione nazionale INU
Ambiente, energia, clima, consumo di suolo

Dipartimento di Architettura, Università Roma Tre
simone.ombuen@uniroma3.it



La forma più semplice di consumo di suolo è l'espansione urbana pianificata. Qui sotto due immagini al 2003 e al 2008 della medesima porzione di territorio, classificata secondo i criteri del quarto livello della CLC per come individuati dal CISIS.

Dal Community network della Regione Emilia-Romagna





Immobiliare, finanza, consumo di suolo

Assieme a problemi di **incremento della popolazione** mondiale e di **aumento della dotazione** procapite di patrimonio edilizio, come espressione di benessere, una più recente causa maggiore del consumo di suolo per usi edilizi deriva dalla necessità del sistema finanziario globale di **costituire consistenze patrimoniali** che diano riscontro reale alle gigantesche dimensioni oggi raggiunte dall'economia di carta, di un ordine di grandezza superiore allo stesso PIL mondiale.



Immobiliare e finanza: fenomeni senza limiti

La progressiva finanziarizzazione del settore immobiliare edilizio lo ha via via trasformato. Una volta settore tipicamente anticiclico, con la drammatica espansione dei mezzi e degli impieghi finanziari a livello globale si è trasformando in strumento principe di **patrimonializzazione delle rendite finanziarie**, determinando la sua **ricollocazione pro-ciclica** rispetto alle fasi economico-finanziarie e alle dinamiche speculative.

In molti casi (es. Stati Uniti, Irlanda, Spagna) è stato proprio il rapporto perverso fra finanza e immobiliare ad essere il fattore scatenante della crisi.



Le cause finanziarie del consumo di suolo - 1

Nel corrente modello di distribuzione della ricchezza **le attività finanziarie e la loro patrimonializzazione immobiliare hanno rappresentato il fattore di maggiore modifica della ripartizione del valore**, divenendo nei contesti metropolitani un fattore economico primario.

Nei paesi a più elevata finanziarizzazione la rinegoziazione dei mutui immobiliari è divenuta un **sistema di distribuzione della ricchezza**, andato ad alimentare i consumi. Per via finanziaria i proprietari immobiliari ricevono risorse, e per via fiscale (IMU) le cedono.

In tal modo **gli immobili divengono rubinetti per l'erogazione o l'emungimento di risorse finanziarie**.



Le cause finanziarie del consumo di suolo - 2

La crisi reale partita nel 2001 e curata con una impressionante espansione dei mezzi finanziari a livello globale, ha prodotto la crisi finanziaria innescatasi negli USA all'inizio del 2008 per l'eccessiva quantità di collaterali accettati sull'immobiliare.

La crisi finanziaria si è rapidamente diffusa nei Paesi ad economia sviluppata con criticità di finanza pubblica o con altre fragilità strutturali, ed è andata a colpire anzitutto i settori dell'immobiliare e del credito, con un aumento della avversità al rischio che si è interamente trasformato in sovraccosti finanziari ed in un crollo dei mutui immobiliari.



Immobiliare e finanza: anche i virtuosi soffrono

La progressiva finanziarizzazione del settore immobiliare non è uguale dovunque; in Germania i prezzi immobiliari si sono mantenuti costanti in termini reali dall'ingresso nell'Euro sino al 2010.

Ma con l'aggravamento della crisi dei debiti sovrani del sud Europa, ingenti masse finanziarie si sono trasferite in Germania, causando l'abbattimento dei tassi sui mutui e un incremento dei valori immobiliari anche del 25-30%.



Immobiliare e finanza: anche i virtuosi soffrono

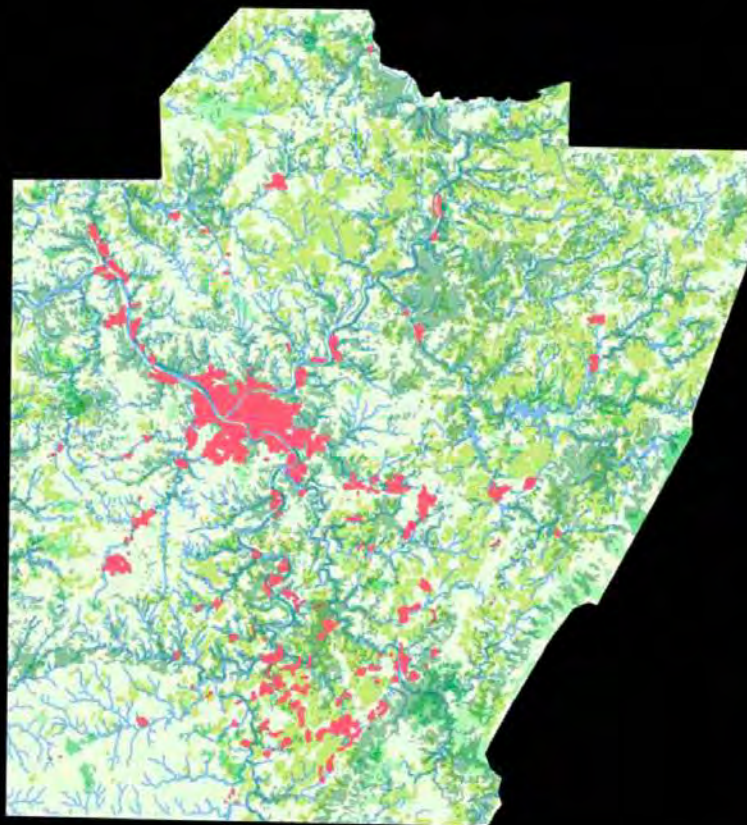
Le oscillazioni finanziarie e l'uso degli immobili come porte dei flussi finanziari sono **le nuove cause** dell'eccessiva edificazione, di disordine insediativo, di smodato consumo di suolo.

Occorre trovare **nuovi metodi** che consentano di **coordinare** tra loro sistemi di **regolazione dell'uso del suolo** e sistemi di **regolazione della finanza immobiliare**.

Senza tale coordinamento nessuna strategia è possibile: oltre un certo limite **non è possibile trovare soluzioni locali a problemi globali**.

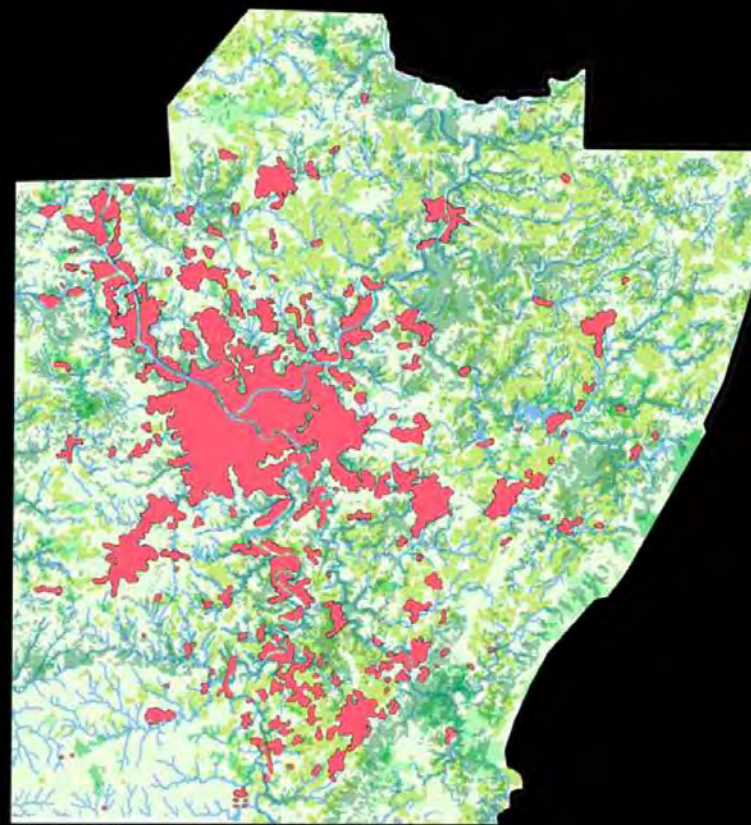


Soil sealing in Pittsburgh



1950

Population : 2.4 Million



Today

Population : 2.4 Million

CONVEGNO

Roma, 5 febbraio 2013

IL CONSUMO DI SUOLO: LO STATO, LE CAUSE E GLI IMPATTI



ISPRA

Istituto Superiore per la Protezione
e la Ricerca Ambientale

CRA
CONSIGLIO PER LA RICERCA
E LA SPERIMENTAZIONE
IN AGRICOLTURA



DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA
CIVILE EDILE E AMBIENTALE

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consumo di suolo pianificato



CONVEGNO

Roma, 5 febbraio 2013

IL CONSUMO DI SUOLO: LO STATO, LE CAUSE E GLI IMPATTI



ISPRA

Istituto Superiore per la Protezione
e la Ricerca Ambientale



CONSIGLIO PER LA RICERCA
E LA SPERIMENTAZIONE
IN AGRICOLTURA



DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA
CIVILE EDILE E AMBIENTALE

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consumo di suolo non pianificato





Come misurare l'uso del suolo?

La misurazione dell'uso del suolo va compiuta con la consapevolezza di chi sia l'utilizzatore dei dati. Occorrono criteri di classificazione dei suoli che siano funzionali a metodi di riutilizzo dei suoli già urbanizzati.

Per tali scopi servono informazioni molto dettagliate, non sempre reperibili solo con gli usi, per quanto avanzati, della osservazione satellitare e della interpretazione digitale. Occorre accoppiare al remote sensing anche campagne di rilevazione compiute sia per via amministrativa sia con sopralluoghi.

La prospettiva di un censimento a regime dell'uso del suolo, con il passaggio al censimento annuale da parte di ISTAT, rappresenta una grande opportunità in tal senso.



Pianificare consapevolmente

Purtroppo il carico urbanistico complessivo non viene prefissato in modo univoco. Le esperienze più avanzate sono connesse alla pianificazione d'area vasta, e in Italia particolarmente a quella provinciale, che già negli anni '50 iniziò il monitoraggio sulla pianificazione locale attraverso i mosaici delle previsioni urbanistiche.

Nell'immagine successiva il mosaico dei piani comunali redatto in occasione della prima versione del Piano Intercomunale Milanese (G. De Carlo).

CONVEGNO

Roma, 5 febbraio 2013

IL CONSUMO DI SUOLO: LO STATO, LE CAUSE E GLI IMPATTI



ISPRA

Istituto Superiore per la Protezione
e la Ricerca Ambientale

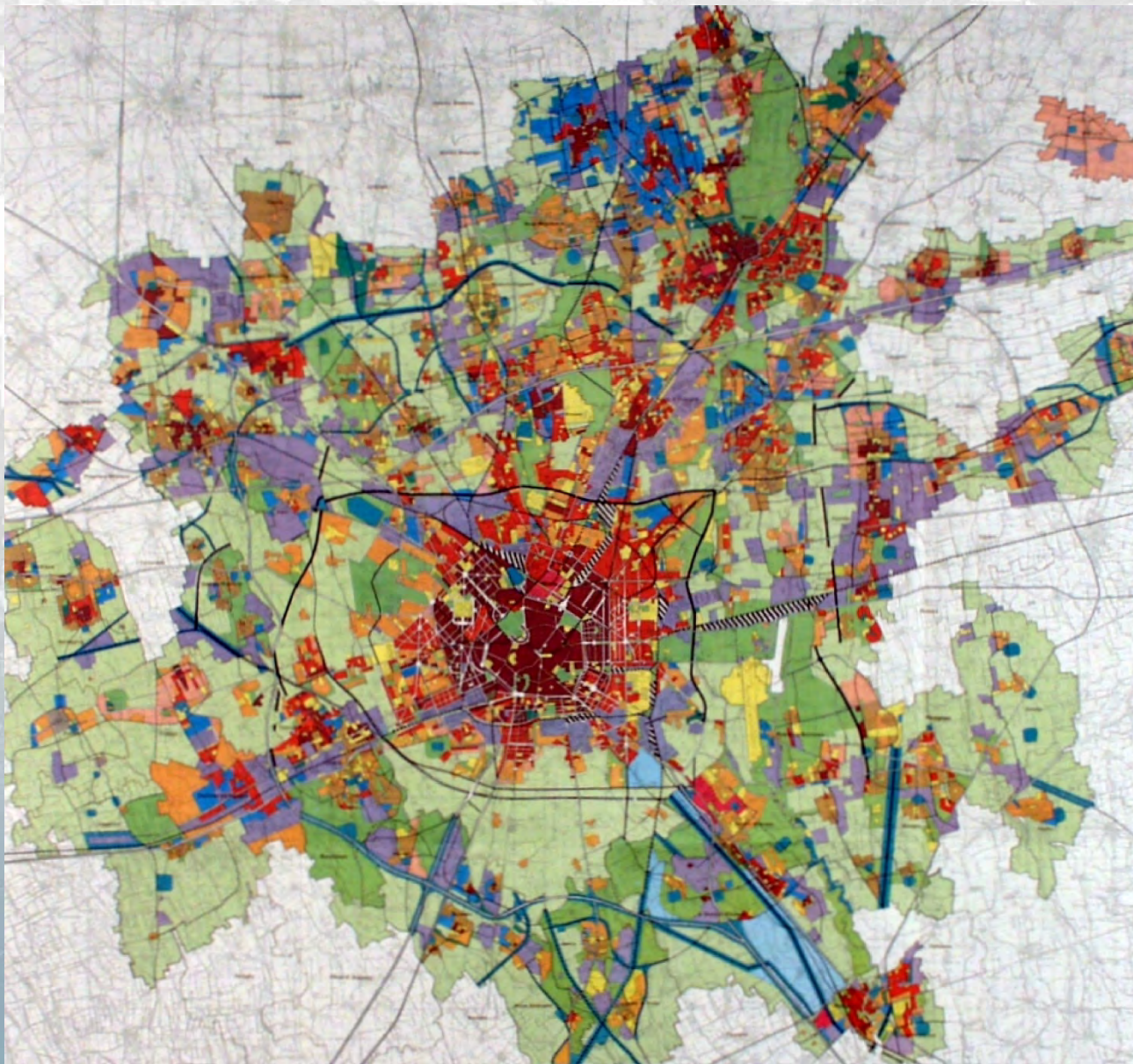


CONSIGLIO PER LA RICERCA
E LA SPERIMENTAZIONE
IN AGRICOLTURA



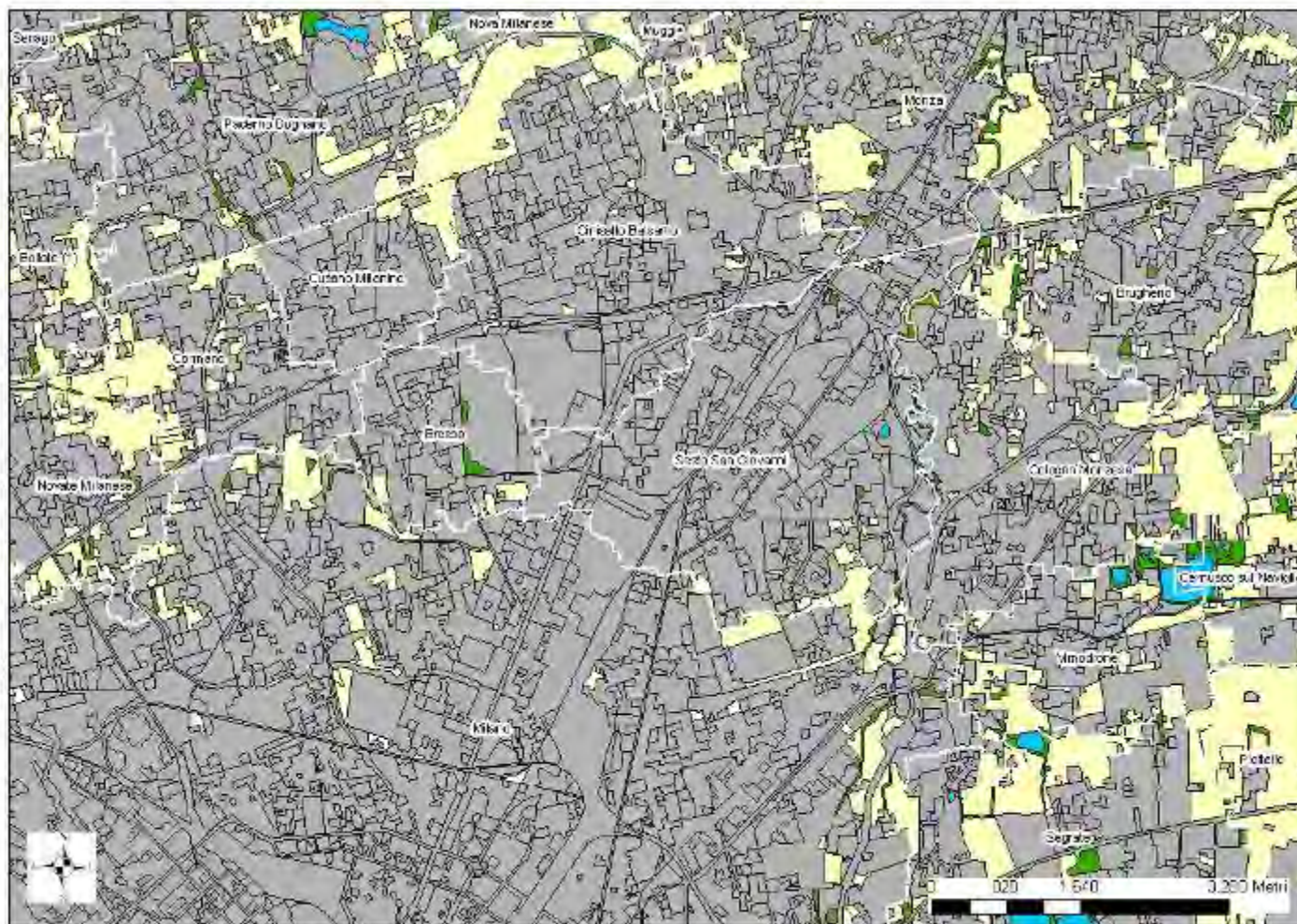
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA
CIVILE EDILE E AMBIENTALE

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA





Area Nord Milano oggi: CLC 2000 livello 1

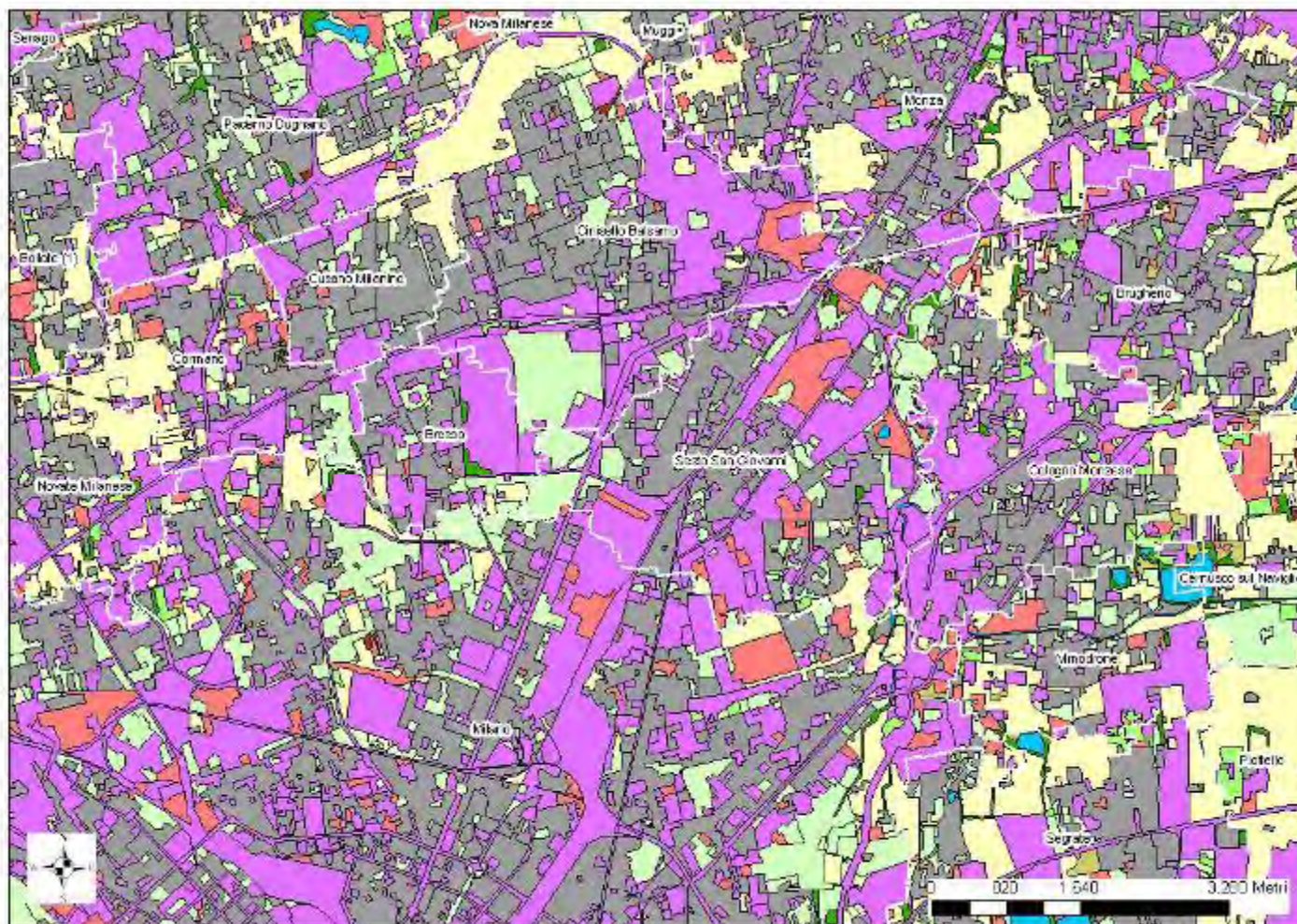


LEGENDA

- 1 - Aree antropizzate
- 2 - Aree agricole
- 3 - Terreni boschivi e ambienti seminaturali
- 4 - Aree libere
- 5 - Corpi idrici



Area Nord Milano oggi: CLC 2000 livello 2



COSE

- 11 - Zone urbanizzate
- 12 - Insediamenti produttivi, grandi impianti e reti di comunicazione
- 13 - Aree estrattive, discariche, cantieri, terreni artificiali e abbandonati
- 14 - Aree verdi non agricole
- 21 - Seminali
- 22 - Colture permanenti
- 23 - Prati stabili
- 31 - Aree boschive
- 32 - Ambienti con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione
- 33 - Zone aperte con vegetazione rada o assente
- 41 - Aree umide interne
- 51 - Acque interne



Area Nord Milano oggi: CLC 2000 livello 5



- 12123 - Impianti tecnologici
- 12124 - Cimiteri
- 12125 - Area militari obliterati
- 1221 - Reti stradali e spazi accessori
- 1222 - Reti ferroviarie e spazi accessori
- 123 - Aree portuali
- 124 - Aeroporti ed elporti
- 131 - Cave
- 132 - Discariche
- 133 - Carrieni
- 134 - Aree degradate non utilizzate e non vegetate
- 1411 - Parchi e giardini
- 1412 - Aree verdi incolte
- 1421 - Impianti sportivi
- 1422 - Campi e strutture turistiche e ricreative
- 1423 - Parchi divertimento
- 1424 - Aree archeologiche
- 2111 - Seminativi semplici
- 2112 - Seminativi arbustivi
- 21131 - Colture orticole a pieno campo
- 21132 - Colture orticole protette
- 21141 - Colture floro-vivistiche a pieno campo
- 21142 - Colture floro-vivistiche protette
- 2115 - Ciro familiari
- 213 - Rivali
- 221 - Vigneti
- 222 - Frutteti e fruti minori
- 223 - Oliveti
- 2241 - Pioppeti
- 2242 - Altre legnose arboree
- 2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- 2312 - Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- 2313 - Marce
- 31111 - Boschi di latifoglie a densità medio e alta gov. ceduo
- 31112 - Boschi di latifoglie a densità medio e alta gov. fustale
- 31121 - Boschi di latifoglie a densità basse gov. ceduo
- 31122 - Boschi di latifoglie a densità basse gov. fustale
- 3113 - Formazioni ripariali
- 3114 - Castagneti da frutto
- 3121 - Boschi conifere a densità medio e alta
- 3122 - Boschi di conifere a densità bassa
- 31311 - Boschi misti a densità medio e alta gov. ceduo
- 31312 - Boschi misti a densità medio e alta gov. fustale
- 31321 - Boschi misti a densità basse gov. ceduo
- 31322 - Boschi misti a densità basse gov. fustale
- 314 - Rimboschimenti recenti
- 3211 - Praterie naturali d'alta quota in assenza di specie arboree ed arbustive
- 3212 - Praterie naturali d'alta quota con presenza di specie arboree ed arbustive
- 3221 - Cespuglieti
- 3222 - Impianti arborei dismessi



Qualche proposta operativa

- costituire efficaci strumenti di **limitazione dell'offerta speculativa** aggiuntiva e di stabilizzazione dei prezzi immobiliari
- stimolare il **riutilizzo dei suoli già urbanizzati** ed ora dismessi, consentendo nel contempo un più efficiente sfruttamento degli investimenti urbanizzativi già effettuati ed oggi sfruttati a livello gravemente sub-ottimale
- premiare il **riuso virtuoso del suolo già urbanizzato**, con programmi che promuovano la restituzione ad usi sostenibili di suoli compromessi ma a bassissima densità d'uso, o abbandonati



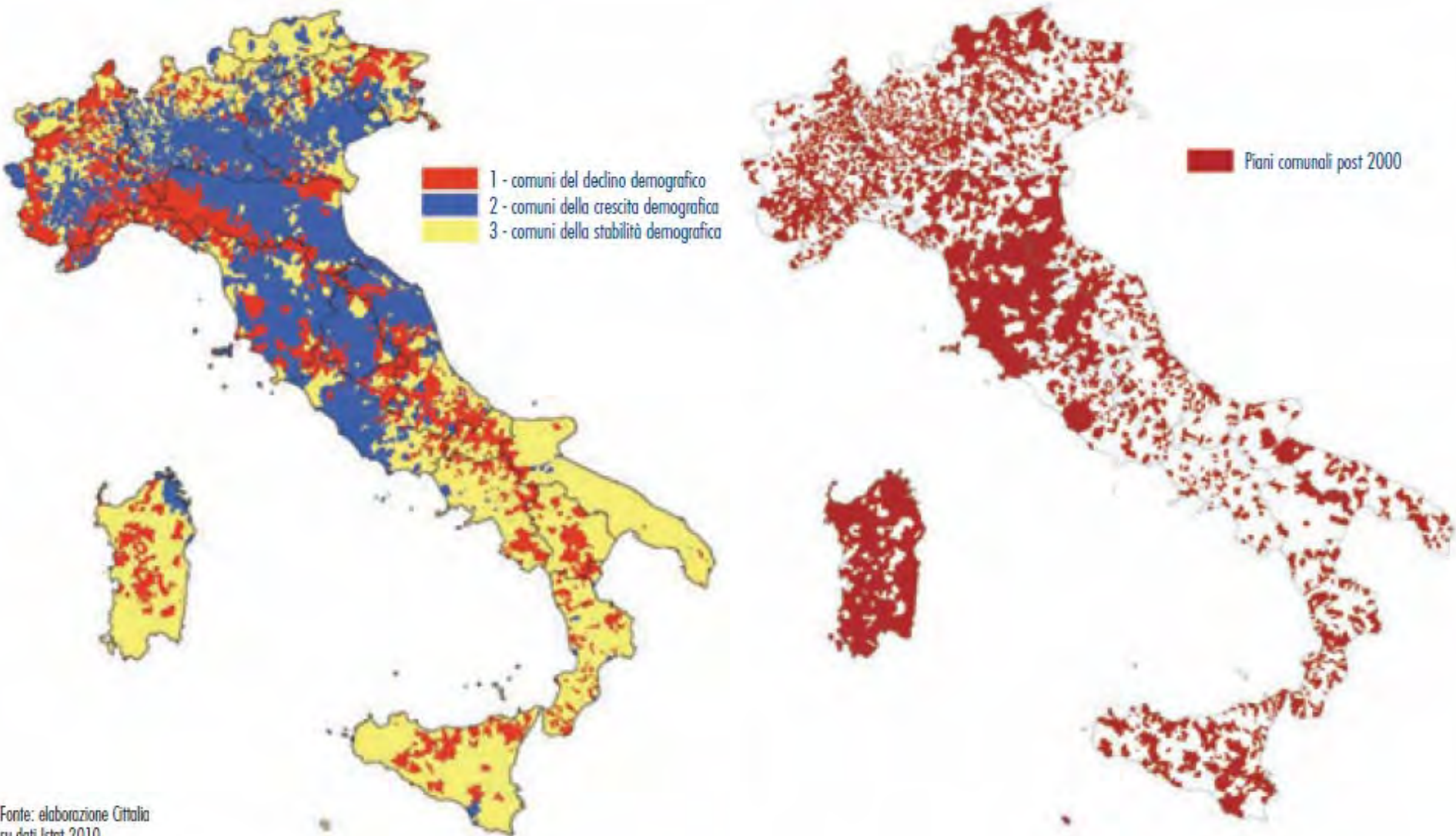
Per bilanci dell'uso del suolo

Pensare all'uso del suolo in modo dinamico comporta la costruzione logica di sistemi di valutazione e di veri e propri bilanci nell'uso del suolo, da introdurre nella pianificazione locale ed ai quali assegnare obiettivi valutati alla scala dell'area vasta.

Occorre passare da un paradigma limitativo (il consumo) ad un modo dialettico e dinamico (l'uso) che consenta di evitare blocchi rigidi (ogni trasformazione ha bisogno di occupare suoli) e di perseguire i veri obiettivi di riduzione dell'impronta.



Il Rapporto dal Territorio 2010 dell'INU





INU, Legambiente e Politecnico di Milano hanno costituito dal 2009 un Centro nazionale di ricerca sui consumi di suolo, che ha come **primo obiettivo** di giungere a **criteri omogenei** e comparabili di lettura e classificazione per tutto il territorio nazionale.

Sono già state pubblicate tre edizioni del Rapporto annuale.

CENTRO DI RICERCA SUI CONSUMI DI SUOLO



C

R

RAPPORTO 2012

C

S