

Lo spreco del territorio è un lusso che non ci possiamo più permettere

**La salvaguardia del suolo agricolo
ed il recupero del patrimonio edilizio esistente**

(Avvocato Walter Fumagalli e Avvocato Matteo Peverati)

Poco per volta la sensibilità ambientalista ha fatto breccia nel Legislatore anche per ciò che riguarda la necessità di contenere il consumo di suolo

La terra è una risorsa limitata indispensabile per la sopravvivenza dell'Umanità, perché le persone mangiano ciò che la terra (e il mare) produce: è stato calcolato che in media ogni persona consuma 22.000 mq. di "spazio bioriproduttivo", e che però già oggi lo "spazio bioriproduttivo" disponibile per ogni abitante del Pianeta è pari a poco più di 17.000 mq.

Se si vuole evitare che intere popolazioni emigrino o muoiano di fame, quindi, deve essere preservata una quantità di terra sufficiente a produrre quanto meno il cibo necessario per sfamare ogni persona. È un dato di fatto elementare, che troppo spesso viene dimenticato soprattutto in un Paese come l'Italia, in cui per decenni l'economia ha fatto perno sulla realizzazione di nuovi edifici e di nuove infrastrutture, e sul conseguente consumo (e spesso sullo spreco) di suolo agricolo.

Da qualche tempo, però, seppur con estrema fatica anche il legislatore si è reso conto della necessità di proteggere tale preziosissima risorsa, e ancorché con molta timidezza (e qualche contraddizione) hanno fatto la loro comparsa alcune regole aventi questa specifica finalità.

In Lombardia, in particolare, l'articolo 15.4 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 persegue la tutela delle "aree agricole di interesse strategico", affidando ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale il compito di individuarle, mediante previsioni che prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali comunali "nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale" (articolo 15.5).

Il contenimento del consumo di suolo, inoltre, è stato perseguito aumentando il contributo di costruzione per i nuovi edifici da realizzare

su suolo agricolo, e riducendolo per gli interventi di recupero degli edifici esistenti.

Dal primo punto di vista, la legge regionale n. 12/2005 stabilisce che “gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell’1,5 ed un massimo del 5 per cento” (articolo 43.2 bis).

Sotto il secondo profilo, tale legge dispone che:

- per gli interventi di ristrutturazione non comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici “gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà” (articolo 44.10);
- “i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” (articolo 44.10-bis);
- “per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ...” (articolo 48.6).

Non mancano poi altre disposizioni della legge regionale n. 12/2005, intese ad incentivare la riqualificazione di insediamenti esistenti degradati:

- “il documento di piano può prevedere ... una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana” (articolo 11.5);
- “la dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale” (articolo 97 bis.1);
- relativamente a tali aree “il comune, in seguito all’approvazione del PGT, ... può invitare la proprietà dell’area a presentare una proposta per il riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa” (art. 97 bis.4).

A queste disposizioni regionali si è venuto ad aggiungere il decreto legge 12 settembre 2014 n. 133 (non ancora convertito in legge nel

momento in cui si scrive), il quale ha introdotto la possibilità di rilasciare il permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso, “per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse”.