

# CITTA' SOSTENIBILI

## Spazi pubblici - Consumo di suolo : Un nuovo modello urbano

Ci troviamo nel momento congiunturale più favorevole e adatto ad interrompere quel ciclo finora inarrestabile di espansione edilizia che provoca danni irreversibili all'ambiente, alla qualità della vita, alla stessa economia.

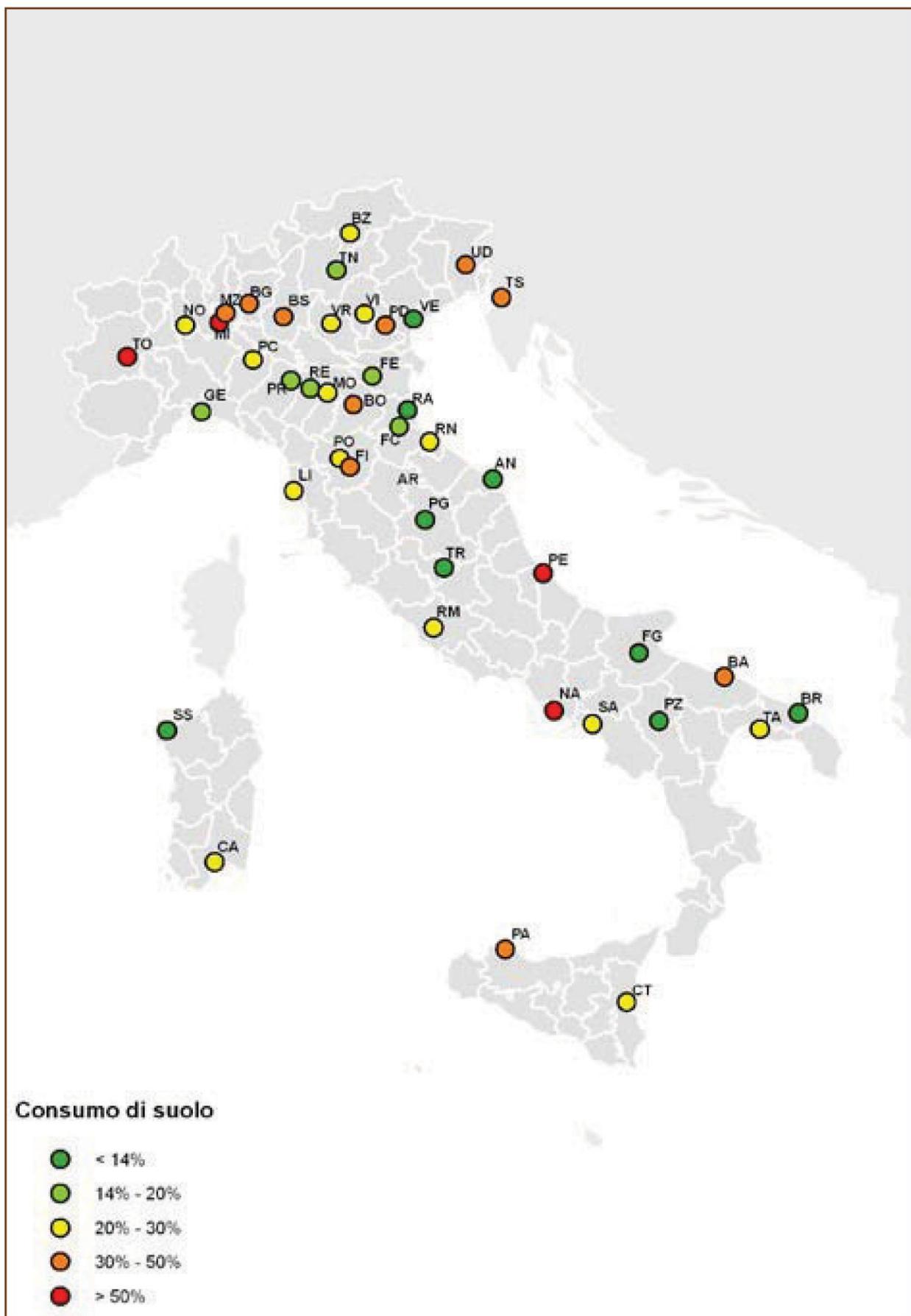
Dal dopoguerra fino allo scoppio della bolla immobiliare la produzione edilizia è aumentata in modo progressivo e abnorme nella quantità e nei prezzi. Questo fenomeno, che in Italia ha assunto dimensioni più rilevanti che in altri Paesi, è stato causa di pesanti distorsioni:

- ha aumentato il divario fra domanda e offerta, poiché l'interesse a costruire poco aveva a che fare con il fabbisogno reale, ma derivava piuttosto dai vantaggi della capitalizzazione nel settore immobiliare che offriva un rendimento superiore a qualsiasi altro investimento. Si sono costruite quindi case ad alto/medio costo mentre rimaneva inevasa la domanda di alloggi economici e in affitto
- ha devastato zone ad elevato valore paesistico, consumato terreni agricoli, impermeabilizzato i suoli con gravi conseguenze per la sicurezza idraulica dei territori, ha creato periferie urbane squallide e prive di servizi
- ha indirizzato profitti e risparmi verso il settore delle costruzioni sottraendoli alla ricerca e all'innovazione
- ha assorbito, riciclandolo, gran parte del denaro derivante da azioni illecite che rappresentano oltre il 20% del PIL
- ha indirizzato il credito verso operazioni speculative anche spregiudicate alle quali le banche, a volte compartecipi, sono state sempre pronte ad elargire prestiti e sostegno finanziario
- ha incrementato la rendita fondiaria facendo aumentare in modo drogato il valore degli immobili, anche di fronte a costi di costruzione pressoché invariati

Per queste ed altre ragioni ancora, è **indispensabile limitare il consumo di suolo** che in Italia è di oltre 100 ettari al giorno, contenendo con fermezza le nuove edificazioni, perché in 40 anni è stata cementificata una superficie corrispondente a quella di Lombardia, Liguria, Emilia Romagna. E' giusto non solo dal punto di vista ambientale, ma necessario per porre fine al **grande spreco** rappresentato da capannoni industriali abbandonati, da intere lottizzazioni invendute, da 10 milioni di case vuote. Il mercato immobiliare risente della situazione generale dell'economia che ha reso più ricchi i ricchi ed esteso la fascia di povertà. La vendita degli immobili di lusso nelle aree centrali delle grandi città infatti non ha registrato flessioni.

L'attuale rallentamento del trend delle costruzioni è conseguenza della crisi e nello specifico anche dell'eccesso di merce disponibile sul mercato, della difficoltà di accedere al credito da parte di famiglie e imprese e della mancanza del "prefinanziamento" all'impresa costituito dalla vendita degli immobili "sulla carta". La finanziarizzazione delle imprese di costruzione ha inoltre contribuito a provocare notevoli danni al settore, distogliendo i profitti da un sano e oculato uso del loro reinvestimento. Le imprese edili (facili prede della criminalità che le spinge verso il fallimento per poterle facilmente acquisire), attraversano enormi difficoltà; sono aumentate l'insicurezza nei cantieri, i lavoratori in nero e le morti bianche (+ 18%). Suicidi e fallimenti dovuti alla mancanza di liquidità per i prestiti non concessi dalle banche e per i mancati pagamenti da parte degli enti pubblici che sono debitori per lavori già effettuati per un importo di circa 19 miliardi di €, rappresentano il grado di sofferenza di un settore. Le piccole imprese (spesso composte da un numero troppo basso di addetti) sono le più colpite, con la conseguente perdita di posti di lavoro e di maestranze e competenze insostituibili, trasmesse da una tradizione di antichi saperi, necessari nei lavori di restauro e di recupero edilizio che oggi dovrebbero rappresentare il canale privilegiato degli interventi e che le grandi imprese (multinazionali) sono raramente attrezzate a fare

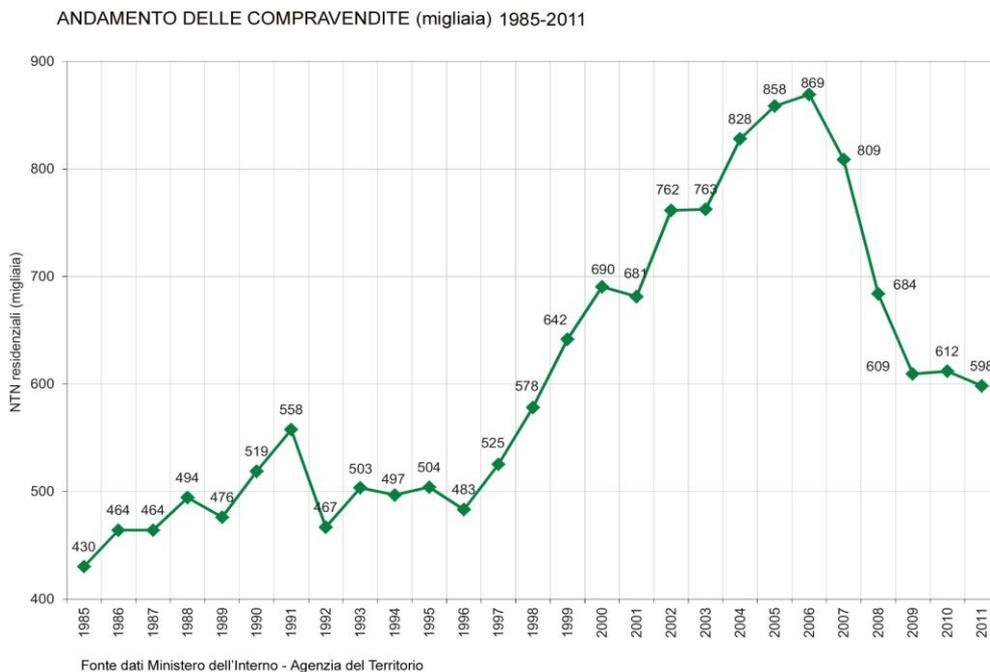
**Consumo di suolo nelle aree urbane: stima della percentuale di suolo consumato sul totale dell'area comunale (anni compresi tra il 2004 e il 2011)**



Fonte: Elaborazioni ISPRA

Gli indicatori di questo tracollo ci sono tutti.

- in 5 anni (2008-2012), la produzione di nuove abitazioni è diminuita del 40% (dati ANCE)
- si sono persi 200.000 posti lavoro tra il 2009 e il 2010 (dati FINCO Confindustria) e solo nel 2012 8416 imprese di costruzione e 580476 ore lavorative
- il calo degli investimenti nel settore delle costruzioni, nel periodo 2008-2011, è stato di oltre il 30%
- le compravendite nell'ultimo triennio si sono ridotte del 33 %
- i pignoramenti di immobili sono aumentati del 13%, soprattutto a causa delle difficoltà economiche che rendono difficile rispettare le condizioni di pagamento dei mutui contratti. Nel 2011 sono state pignorate 44000 unità
- gli sfratti per morosità di chi non può pagare un canone a libero mercato, sono aumentati del 64%
- la crisi ha anche frenato la richiesta di mutui che ha avuto, nell'ultimo trimestre 2011, una contrazione delle erogazioni del 25,29%.



Di fronte a questo drammatico panorama, **la pianificazione urbanistica** prosegue indisturbata il suo cammino come se tutto fosse rimasto fermo a trent'anni fa. La cultura ambientale, la consapevolezza delle finite risorse e delle mutazioni climatiche, la prevenzione ai sempre più frequenti dissesti idrogeologici, fanno parte di un linguaggio corrente nei convegni, ma poco di questo si traduce nelle buone pratiche. La pianificazione e le regole sono considerate sempre più un fastidioso inutile balzello da cui si cerca di sbarazzarsi. Ma il Piano Regolatore, *“atto politico tecnicamente assistito”*, è stato spesso lo strumento che ha *legalizzato la speculazione*. Quindi in assenza di una forte *“virata”* nei contenuti e nelle metodologie di Piano è impensabile una seria difesa del territorio.

La formula del *“silenzio assenso”* proposta dal Governo anche nelle aree con vincolo paesistico dimostra che costruire, costruire, è l'unico ottuso pressante imperativo. Continua l'allargamento a macchia d'olio dei terreni edificabili. Gli Amministratori locali propongono Piani Regolatori (o PAT) dove edificazioni esuberanti rispetto al fabbisogno (inesistente), investono anche aree a rischio. E con lo strumento della perequazione urbanistica invadono e contaminano le ultime aree agricole rimaste nelle zone interstiziali del tessuto edificato che costituiscono preziosi lembi di verde. Solo nella Regione Veneto sono stati urbanizzati in 23 anni 290 milioni di metri quadrati di superfici agricole, di aree forestali e naturali, di zone umide. E come se ciò non bastasse il suolo agricolo sarà invaso ulteriormente da 75.000 ettari di nuove urbanizzazioni già approvate dai Consigli Comunali. Tutto questo a dimostrazione che sulle buone pratiche della salvaguardia degli ecosistemi, del paesaggio, del patrimonio agricolo e forestale, prevalgono ancora le pratiche e le teorie neoliberiste che dominano il pensiero di molti, anche pubblici amministratori, che vedono nel business del cemento la riscossione tributaria destinata al pareggio di bilancio e all'erogazione di servizi.

## COME E COSA COSTRUIRE

E' giusto denunciare ciò che avviene, saggio spiegarne le conseguenze, corretto divulgare le informazioni per farle diventare consapevolezza comune

Ma poi (o prima) bisogna capire PERCHE' la "RAPINA DI SUOLO" è una costante incontrollata e apparentemente ingiustificata e poi COME ridurla, quali strumenti usare per frenare l'impulso a costruire, affinché gli o.d.g. che i Consigli Comunali sono sollecitati ad approvare sul "consumo di suolo a bilancio zero" siano liberati dagli ostacoli creati dalla rendita fondiaria e dalla fame di risorse che i Comuni hanno e che viene soddisfatta prevalentemente dal cemento.

**Spetterebbe all'ente pubblico il ruolo di indirizzo.** Ma questo, non sempre è culturalmente preparato a svolgerlo, così si affida al mercato e all'iniziativa privata che ne fanno le veci, gestendo il "Bene Suolo" in modo insostenibile.

Non solo è necessaria una svolta radicale nell'attuale modello di pianificazione urbana e nelle procedure sempre più antidemocratiche che l'accompagnano, ma accanto ad una drastica riduzione dell'edificabile, va sostenuta la riconversione dell'edilizia, dei materiali da costruzione, dell'impiantistica, della componentistica, dell'**eco-tecnologia**, indirizzati verso il risparmio energetico, non dimenticando che **la somma di edifici ecologici, non fa una città ecologica.** E soprattutto i progetti e i finanziamenti, vanno d'ora in poi indirizzati verso altri tipi di costruzioni: recupero e bonifica del territorio naturale e antropizzato, interventi di **prevenzione dai rischi idrogeologici** e sismici, manutenzione della città e dei quartieri degradati, restauri delle città d'arte, dei piccoli borghi, degli edifici storici e dell'edilizia rurale, delle reti idriche (che attualmente producono una dispersione che arriva al 40% dell'acqua trasportata), reti fognarie (occorrono 64 miliardi per mettere in regola le nostre fognature), risanamento delle aree contaminate (in Italia esistono 57 aree contaminate in Siti di Interesse Nazionale SIN), trasporto su ferro, messa in sicurezza delle scuole e degli edifici pubblici. Non manca quindi l'opportunità di importanti interventi, basta scegliere quelli giusti, quelli di cui ha bisogno la collettività e il territorio, non quelli che lo hanno finora devastato. Si può in tal senso trarre giovamento dalla crisi per eliminare il superfluo e il nocivo di tanti sprechi infrastrutturali ed edilizi.

### COMUNI A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN ITALIA

Regione	Comuni a rischio	% Comuni a rischio
Calabria	409	100%
Provincia Autonoma di Trento	222	100%
Molise	136	100%
Basilicata	131	100%
Umbria	92	100%
Valle d'Aosta	74	100%
Marche*	239	99%
Liguria	232	99%
Lazio	372	98%
Toscana	280	98%
Piemonte	1.049	87%
Abruzzo	294	96%
Emilia Romagna*	313	95%
Campania	504	92%
Friuli Venezia Giulia	201	92%
Sardegna	306	81%
Puglia	200	78%
Sicilia	277	71%
Lombardia	929	60%
Provincia Autonoma di Bolzano	46	59%
Veneto	327	56%
<b>TOTALE</b>	<b>6.633</b>	<b>82%</b>

Fonte: Report Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio "Rischio idrogeologico in Italia" - ottobre 2001

Nel nuovo Piano Città che il Governo ha adottato sono previsti 1300 miliardi per rinnovare 3596 scuole. E' un impegno giusto ma non dimentichiamo che l'incuria passata ha fatto sì che una scuola su

tre oggi non sia a norma. Anche l'intervento del CIPE che ha approvato un Piano di piccole opere al sud per 1819 miliardi di Euro destinato ad interventi di depurazione di acque reflue, bonifica di discariche abusive, reti idriche e fognarie...andrebbe esteso a tutto il territorio nazionale.

Ma al "cosa" costruire va accompagnato il "come" costruire. E su questo ci sono anche passi indietro. La Regione Veneto ha ridotto i finanziamenti nel fotovoltaico da 800 milioni a 72 milioni di Euro, la CISL afferma, per favorire l'ENEL. E' inoltre da evitare il ricorso allo strumento del Project Financing, che va in porto in un caso su quattro, ed è una voragine che risucchia il denaro pubblico privatizzando i servizi come dimostrano i molti progetti realizzati.

Anche la **lotta all'abusivismo** (26000 abusi edilizi realizzati nel 2011) responsabile di molte sciagure, fa parte della prevenzione ai rischi. Questa, va praticata con sanzioni esemplari e togliendo l'illusione di qualsiasi forma di condono.

Comunque nessuna riconversione ecologica sarà possibile, nessun nuovo modello urbano potrà realizzarsi se non è accompagnato da un risanamento morale. La corruzione che in Italia è stimata in 60 miliardi di Euro, attualmente indirizza e gestisce opere pubbliche e processi di trasformazione dei territori, anche in aree sensibili. Combatterla, fa parte delle priorità di SEL

## LE CITTA' INSOSTENIBILI e IL DISASTRO LEGALIZZATO

**Il Patto di stabilità è complice dei processi di urbanizzazione e di vendita del patrimonio pubblico** con modifiche di destinazione d'uso che lo rendano appetibile al privato. L'uso di strumenti quali permuta, compensazioni, perequazione, crediti edilizi, premi volumetrici, sono merce di scambio pubblico/privato che nulla ha a che vedere con la buona pianificazione e le esigenze dei cittadini. Ormai la cultura liberista che tratta la città, non come un organismo complesso, ma come merce, si è radicata e produce i suoi effetti evidenti nella crisi che le città stanno vivendo.

La drastica riduzione dei trasferimenti dello Stato agli Enti Locali produrrà dei danni irreversibili al territorio, perché le risorse mancanti per far fronte ai servizi da erogare ai cittadini andranno cercate tutte sull'unica fonte da cui i Comuni possono attingere: vendita del patrimonio pubblico e tasse e imposte applicate agli immobili. La prima ha un effetto economico positivo nel breve periodo, ma impoverisce pesantemente l'Ente Locale che alla fine rimane privato di beni che appartengono alla collettività. Crea inoltre un danno urbanistico perché, per vendere ad un privato o ad una società immobiliare il bene, è necessario che con una variante al PRG la destinazione pubblica diventi privata, commerciale, residenziale, terziaria. Questo cambio di funzioni non solo impoverisce la città di uno spazio pubblico, ma "riconverte" (di solito si usa il termine "riqualifica" in modo alquanto improprio) un pezzo di territorio urbano spesso con indici elevati che appesantiranno le condizioni di vita all'intorno e funzioni non sempre coerenti con il tessuto edilizio circostante (es. centri commerciali), senza una visione d'insieme della città, perché la trasformazione d'uso ha il solo scopo di far trarre il maggior profitto al privato/acquirente

La seconda fonte di risorse riguarda gli introiti che il Comune ricava dagli immobili ricadenti sul suo territorio: **oneri di urbanizzazione e IMU**. Gli Oneri di Urbanizzazione sono stati da tempo distolti dalla funzione originaria che aveva attribuito loro il legislatore. Servono per coprire in qualche caso spese correnti e spese in conto capitale per opere che non hanno di solito relazione con il sostegno strutturale ai nuovi insediamenti. L'IMU (dal quale lo Stato afferma saranno ricavati 21 miliardi e 800 milioni) è stato applicato anche alla prima casa per aumentare le risorse a disposizione dei Comuni a fronte della pesante contrazione dei trasferimenti Statali

**Si presenta così una forte contraddizione fra la richiesta sempre più diffusa di "stop al consumo di suolo" e l'uso del gettito che deriva dalla sua cementificazione.** Come possono i Comuni rinunciare al consumo di suolo che procura introiti consistenti alle casse comunali, sapendo di provocare un danno ai loro stessi cittadini? La contraddizione sta nel fatto che i Comuni virtuosi, quelli che "contengono" le nuove edificazioni saranno economicamente penalizzati proprio dalla saggezza e dalla sensibilità ambientale dei loro comportamenti.

**E' quindi inopportuno affidare all'edificato / edificabile il compito di sostenere le economie comunali** che servono per elargire i servizi alle persone e all'intera collettività e che segnano il livello di civiltà del sistema Paese

Quindi sarebbe necessario avere il coraggio di denunciare questa grande ipocrisia e chiedere che sia sottratto ai Comuni qualsiasi gettito proveniente dal patrimonio immobiliare presente nel territorio.

Uguali e superiori introiti dovrebbero essere trasferiti dallo Stato ai Comuni sulla base del numero di abitanti equivalenti e della dimensione territoriale attingendo dalle accise o da altre fonti. La tassa sui patrimoni potrebbe dare allo Stato il gettito compensativo riducendo sulla prima casa quell'imposta che oggi molte famiglie non sono proprio in grado di pagare. Già oggi va allo Stato la metà dell'IMU ricavato dagli immobili che non sono "prima casa". Si tratta di andare fino in fondo in questa direzione, controcorrente rispetto a quello che chiedono oggi i Comuni ai quali però dovrebbero interessare solo l'entità e la certezza delle risorse indipendentemente dalla loro provenienza.

In alcuni comuni limitrofi a città capoluogo il ricavato dall'IMU e dagli Oneri di Urbanizzazione rappresenta oltre il 40% del bilancio comunale

## LE CITTÀ E UN MODERNO MODELLO DI SVILUPPO

La Città è la culla della Democrazia, ma è anche il luogo dei più aspri conflitti; sede di funzioni eccellenti, ma anche delle più profonde disegualianze.

Le città sono diventate i grandi consumatori di energia (il 40% dei consumi deriva dal condizionamento) e le grandi protagoniste dell'inquinamento; produttrici di enormi quantità di rifiuti che non possono smaltire nei loro territori.

Nelle città si gioca la sfida del terzo millennio, sui temi della ricerca, dell'innovazione, della cultura e soprattutto delle risposte sociali, dell'integrazione, della convivenza civile.

La qualità aiuta la competitività delle città e la loro capacità di mettersi in "rete" vale soprattutto per l'Italia, Paese dagli oltre ottomila Comuni prevalentemente di piccole e medie dimensioni, alcuni dei quali formano delle aree metropolitane di fatto, non per gli aspetti amministrativi, ma per un edificato senza soluzione di continuità. Va combattuto l'insediamento diffuso, ma va valorizzato il "policentrismo", l'identità e la storia delle grandi città italiane, ma anche quella dei centri urbani minori, aiutandoli a raggiungere economie di scala per offrire servizi di eccellenza e un quaternario avanzato, affinché si possano misurare con le sfide internazionali, attingendo alla grande risorsa di cultura, di arte, di ingegno, che il nostro Paese possiede, ma con la quale il singolo Comune da solo, non può mettersi in competizione.

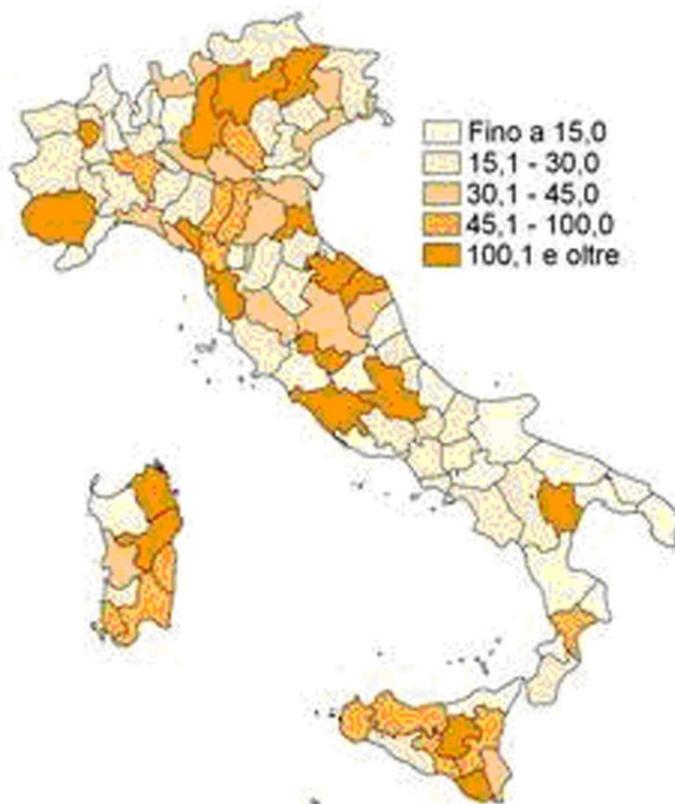
E' pericoloso e deviante confondere, come oggi accade, lo "sviluppo" con la "crescita".

Lo sviluppo "comprende l'insieme degli aspetti qualitativi": la qualità dell'acqua che beviamo e dell'aria che respiriamo, la riduzione dei tempi di vita perduti nei trasferimenti, le relazioni e i rapporti sociali, la possibilità anche dei bambini di vivere la città, la bellezza del paesaggio urbano, degli spazi aperti e costruiti diffusa in tutto il territorio e non solo nei luoghi di alta qualità naturalistica e nei centri storici, l'accessibilità e la sicurezza di ogni parte della città. La "crescita" (concetto meramente quantitativo) deriva da una cultura passata (ma forse non tanto) che considerava il territorio un bene inesauribile. Ma l'aumento numerico, di alloggi, capannoni, metri cubi di cemento, compresi quelli creati dal "Piano Casa", l'espansione urbana, senza limiti e senza freni, non ha mai creato benessere, ne ha risolto il problema abitativo diventato sempre più acuto.

La speculazione e la rendita sono anche la causa della perdita nei centri storici e in genere nella città consolidata, delle tradizionali botteghe, soprafatte dai centri commerciali e dagli incrementi degli affitti che alle scadenze contrattuali aumentano vertiginosamente fino ad impedire il proseguimento dell'attività. La chiusura di negozi storici e di attività con scarso valore aggiunto, impoverisce il tessuto urbano, le sue tradizioni, la vita di relazione e la funzione che il negozio di vicinato svolge nei confronti degli abitanti di un quartiere. La qualità della vita in una città comprende anche questi aspetti, che assumono un valore non solo economico/commerciale, ma anche sociale.

Anche il **verde pubblico**, assolve un'importante funzione di relazione-comunicazione propria di uno spazio collettivo, oltre a quella estetica, ecologica e ambientale. Rappresenta l'elemento strutturale portante, "l'indicatore" sul quale si misura la qualità urbana, come afferma l'VIII rapporto dell'ISPRA. "Parchi, giardini, viali alberati e tutte le altre tipologie di aree verdi urbane e peri-urbane presenti all'interno dei territori comunali – afferma il *Rapporto sulla qualità dell'ambiente urbano* – rappresentano risorse fondamentali per la qualità ambientale e la vivibilità dei contesti antropizzati. ... l'infrastruttura verde delle aree urbane contribuisce alla conservazione della **biodiversità a scala locale**." La città di Montréal ad esempio ha definito un indice di copertura arborea utilizzandolo per ridurre l'isola di calore urbana. Inoltre il verde è un'infrastruttura poco costosa che, a differenza di altre, produce solo effetti benefici.

## Verde urbano in metri quadri pro capite



## Disponibilità di verde urbano pro capite in 51 Comuni

COMUNI	2000	2005	2010
Torino	15,9	19,5	20,7
Novara	12,9	13,0	13,5
Aosta	26,8	27,3	30,2
Milano	13,7	15,3	16,4
Monza	71,1	70,0	70,0
Bergamo	8,9	9,1	12,9
Brescia	134,4	135,4	<b>136,9</b>
Bolzano	19,3	20,2	19,9
Trento	218,3	212,3	<b>210,4</b>
Verona	46,9	58,7	66,5
Vicenza	17,3	18,1	20,0
Venezia	27,9	30,8	37,8
Padova	23,8	26,5	31,8
Udine	20,9	20,6	21,2
Trieste	12,0	15,8	16,2
Genova	38,8	40,5	41,0
Piacenza	19,5	19,3	22,2
Parma	21,6	26,7	28,6
Reggio Emilia	37,9	41,5	55,8
Modena	30,0	38,2	50,2
Bologna	33,1	34,8	37,0
Ferrara	31,0	30,9	34,8
Ravenna	1.399,8	1.315,2	<b>1.234,8</b>
Forlì	23,8	23,1	23,9
Rimini	19,1	19,4	22,2
Firenze	19,6	20,4	20,7

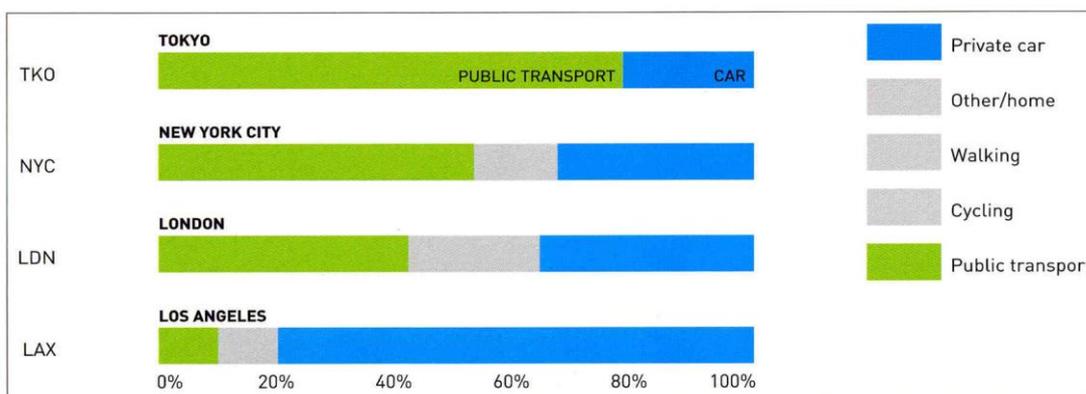
COMUNI	2000	2005	2010
Prato	38,2	37,3	41,3
Livorno	11,4	12,1	12,1
Arezzo	19,0	21,0	22,9
Perugia	34,5	35,0	33,5
Terni	427,0	421,6	<b>408,1</b>
Ancona	352,4	338,7	<b>338,0</b>
Roma	132,6	139,4	<b>130,7</b>
Latina	12,3	12,6	12,7
Pescara	10,1	17,8	21,4
Campobasso	16,4	16,4	16,8
Napoli	27,7	28,2	29,5
Salerno	14,4	15,4	16,0
Foggia	3,2	4,8	6,6
Andria	159,9	155,6	<b>152,5</b>
Bari	13,8	14,0	14,5
Taranto	0,2	0,2	0,3
Brindisi	721,0	759,1	<b>765,7</b>
Potenza	19,8	21,4	22,2
Reggio Calabria	15,5	15,1	15,5
Palermo	63,6	73,4	77,8
Messina	7,7	8,1	8,8
Catania	62,6	69,7	73,4
Siracusa	34,3	36,1	36,8
Sassari	112,5	107,5	<b>105,4</b>
agliari	76,7	83,4	87,5

Fonte Elaborazioni ISPRA - Per verde pubblico si intende il complesso di aree verdi e di zone di particolare interesse naturalistico o storico-culturale gestito direttamente o indirettamente da Enti pubblici (Comune, Provincia, Regione, Stato, etc.).

**L'inquinamento atmosferico** non va combattuto solo con ordinanze che limitano l'uso dei veicoli, ma con corrette tecniche costruttive e una buona pianificazione urbanistica che preveda in ogni quartiere:

- la dotazione dei servizi necessari, raggiungibili a piedi, in modo da evitare l'uso dell'automobile
- masse arboree che assorbano l'anidride carbonica
- il controllo della dispersione urbana che devasta il territorio con insediamenti irrazionali antieconomici
- piste ciclabili e servizi pubblici efficienti anche in sede propria che assicurino a tutti l'accessibilità ad ogni luogo

### Rapporto fra uso del servizio pubblico e privato in 5 metropoli

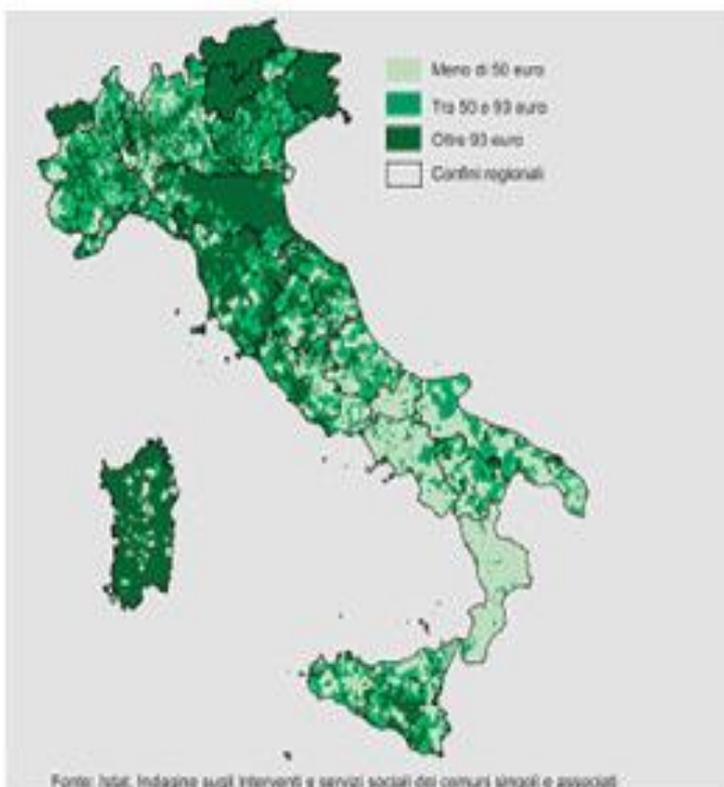


Una città bella, sana, accogliente, non divorata dalla speculazione, aiuta a vivere meglio.

**La Città può rendere più uguali i suoi abitanti attraverso l'offerta di servizi accessibili a tutti, compresa la casa e il trasporto pubblico** o essere il luogo in cui, come oggi avviene, si accentuano le differenze e le discriminazioni

### Spesa per interventi e servizi sociali dei Comuni

anno 2009 (euro pro capite)



I Paesi dell'Ue investono nelle politiche sociali, in media, il 28,4% del loro Pil.

L'Italia spende di più per le prestazioni di vecchiaia, ma per le altre voci di spesa è agli ultimi posti, ultimo, 27esimo, per l'edilizia sociale e la lotta all'esclusione.

Un nuovo modello di città contempla anche la riproposizione e il recupero di attività un tempo presenti anche nelle zone edificate: orti e colture agricole rappresentati nelle iconografie urbane. Non tutti gli spazi interstiziali interni al perimetro del centro edificato ancora coltivati, spesso connessi con le aree agricole esterne, sono andati perduti. Il rapporto (oggi ignorato) tra spazio dell'agricoltura e spazio urbanizzato può configurare una nuova forma di città e creare un nuovo paesaggio urbano. Ma le trasformazioni del paesaggio non sono governate. **La pianificazione urbanistica dovrebbe cogliere le potenzialità ambientali, economiche, sociali offerte dagli spazi aperti e dall'agricoltura urbana** praticata con metodi che ne preservino l'integrità ecologica e la morfologia.

**Un nuovo modello di città diventa la sfida all'attuale modello di società e di economia**  
**La città fa parte dei temi del documento Rio + 20;** anche se trattata in modo insufficiente e confuso (e forse a maggior ragione) è fondamentale affrontare in termini moderni la sua evoluzione e progettare il suo futuro.

Appalti in caduta libera

	Gen.-Set. 2012		Variazione %	
	N.	Importo	N.	Importo
Nordovest	87	2.457.231.697	-22,3	-0,9
Nordest	111	4.053.589.115	7,8	-29,6
Centro	76	1.362.001.954	-18,3	-53,0
Sud	96	2.355.885.226	-10,3	19,6
Isole	48	1.322.398.364	9,1	5,6
Non ripartibili	19	815.242.217	58,3	20,5
<b>Totale</b>	<b>437</b>	<b>12.366.348.571</b>	<b>-7,2</b>	<b>-17,8</b>

Fonte: Cresme Europa Servizi

Prezzi nella fascia alta del mercato immobiliare mondiale di alcune città  
 le case di Roma sono fra le più costose del mondo

città	min	max
roma	15.000	18.500
ginevra	14.000	18.500
mosca	14.000	17.100
tokyo	13.800	16.900
manhattan	12.600	15.400
shanghai	4.000	5.300

Fonte: idealista news prezzi in Euro al mq

La spesa in opere pubbliche delle A.C.sì è dimezzata. Anche le grandi opere sono in calo; l'Anas: 3,1 miliardi del 2011 contro i 133 milioni del 2012, le Ferrovie -38%

**Il Piano Città'** senza obiettivi e senza strategie ha sprecato una grande occasione per la rigenerazione delle aree urbane. Sono finora pervenute alla Cabina di regia domande da 430 Comuni per 5 miliardi di € a fronte dei 224 milioni messi a disposizione dal Governo.

I prezzi delle case in Italia sono i più "sproporzionati" d'Europa rispetto ai redditi, nonostante la discesa dei valori immobiliari. Questa è più forte nei paesi in crisi: Irlanda -16,3%, Grecia -9,8 %, Portogallo -8,6%, Spagna -7,3%, (fonte: Knight Frank Global House Price). Il CENSIS prevede per l'Italia un consistente abbassamento dei prezzi rispetto all'attuale 7% dichiarato da Bankitalia.

## I VUOTI URBANI

“ il vuoto è il protagonista dell'architettura ...perché l'architettura è soprattutto l'ambiente, la scena ove la nostra vita si svolge” affermava Bruno Zevi

Non avere coscienza del valore dei vuoti urbani è come negare la storia e la morfologia delle città. Considerarle un ammasso di metri cubi, di volumi e di spazi liberi solo in attesa di essere riempiti è ciò che una cultura urbana distorta piegata agli interessi di mercato vuol far credere, ma non è ciò che pensano gli abitanti che cercano una piazza in cui trovarsi, i ragazzi che vorrebbero uno spazio in cui giocare, gli anziani che passeggierebbero volentieri in un parco alberato. I vuoti urbani, anche se incolti hanno una funzione importante nell'equilibrio fra pieni e vuoti, spazi liberi ed edificati. Danno forma alla città e ne costruiscono l'immagine. Sono spesso spazi pubblici dove si svolge la vita collettiva. L'attacco che viene rivolto allo spazio libero considerato uno spreco e allo spazio pubblico che costa nella sua gestione è il sintomo della perdita di coscienza del valore della città come bene appartenente ad una collettività. E' di nuovo il soppravvento delle teorie liberiste che contaminano non solo pubblici amministratori, ma tecnici e urbanisti. Il tentativo (per ora sventato ma proposto dalla Legge Urbanistica Regionale del Lazio) di cancellare gli standard obbligatori attraverso una Nuova Legge Urbanistica Nazionale è ripreso con una formula che li definisce “standard prestazionali”. Questi hanno il fine di sottrarre i Comuni all'obbligo di riservare una percentuale di aree da destinare a servizi pubblici (verde, parcheggi, piazze, centri civici ecc). E' un grande regalo alla speculazione immobiliare, un grande danno alla città e ai suoi abitanti. Molte Regioni hanno raddoppiato le aree a standard previste nel DM 1444, ma la Regione Toscana che pur vanta una Legge avanzata, si limita (non potendone fare a meno perché obbligata da una disposizione nazionale) a far riferimento ai minimi standard urbanistici: 18 mq per abitante.

**Investire nella Città Pubblica**, considerato ormai l'unico modo per far rinascere le città, non può prescindere dal ridare valore e difendere gli spazi liberi rimasti, i vuoti urbani, le aree non edificate. In particolare **il verde pubblico** è una componente essenziale della qualità urbana, della qualità della vita della gente, della bellezza e della salute fondamentali per la rigenerazione del tessuto edilizio.

### Percentuale di verde pubblico sulla superficie comunale

COMUNI	2000	2010
Torino	11,0	14,4
Novara	1,3	1,4
Aosta	4,3	5,0
Milano	9,8	11,9
Monza	25,9	<b>25,9</b>
Bergamo	2,6	3,9
Brescia	28,6	<b>29,1</b>
Bolzano	3,6	3,9
Trento	14,6	15,4
Verona	5,8	8,5
Vicenza	2,4	2,9
Venezia	1,9	2,5
Padova	5,4	7,3
Udine	3,5	3,7
Trieste	3,1	3,9
Genova	10,1	10,3
Piacenza	1,6	1,9
Parma	1,4	2,0
Reggio Emilia	2,4	4,1
Modena	2,9	5,0
Bologna	8,9	10,0
Ferrara	1,0	1,2
Ravenna	29,8	<b>29,9</b>
Forlì	1,1	1,2
Rimini	1,9	2,4
Firenze	7,2	7,5

COMUNI	2000	2010
Prato	6,8	7,9
Livorno	1,8	1,9
Arezzo	0,5	<b>0,6</b>
Perugia	1,2	1,2
Terni	21,7	21,8
Ancona	28,0	<b>28,1</b>
Roma	27,3	<b>27,5</b>
Latina	0,5	<b>0,5</b>
Pescara	3,5	7,9
Campobasso	1,5	1,5
Napoli	23,6	24,2
Salerno	3,4	3,8
Foggia	0,1	<b>0,2</b>
Andria	3,7	3,7
Bari	3,9	4,0
Taranto	<0,05	<b>&lt;0,05</b>
Brindisi	20,5	20,9
Potenza	0,8	<b>0,9</b>
Reggio Calabria	1,2	1,2
Palermo	27,3	<b>32,1</b>
Messina	0,9	1,0
Catania	11,7	11,9
Siracusa	2,1	2,2
Sassari	2,5	2,5
Cagliari	14,8	16,0

Fonte: Elaborazioni ISPRA - Valori elevati di questo indicatore sono generalmente da attribuirsi alla presenza di estese superfici verdi destinate ad aree naturali protette (parchi, zone boschive, riserve naturali, etc.).

**E' da respingere quindi con fermezza la teoria che non deve essere occupato un solo metro quadrato di terreno agricolo finché la città non sia satura, finché non siano stati riempiti tutti gli spazi ancora liberi**, non si sia ulteriormente "densificato" il centro urbano, persino quello storico. Questa è una filosofia aberrante, una ferita gravissima alle città, un vulnus che toglie loro qualsiasi speranza di rigenerazione, socialità, salute, bellezza. La tradizione europea ha costruito la più grande invenzione dell'uomo, la città, attorno allo spazio pubblico, cuore pulsante, luogo di attività commerciali, ricreative, celebrative, di scambio culturale, di manifestazioni politiche; non permettiamo a slogan insensati di cancellarla, anche perché su questo deviante concetto si trovano d'accordo ambientalisti, urbanisti e speculatori edilizi. Come mai? Perché i terreni nel centro urbano valgono 10 volte di più di quelli esterni al perimetro del centro edificato. Le lottizzazioni invendute oggi si trovano proprio lì, ai margini, dove si è fortemente allentata la richiesta di costruire. Questa permane nelle aree di frangia se appartengono all'area metropolizzata in alcuni Comuni contermini al capoluogo. Anche i prezzi degli immobili sono scesi in maniera sensibile nelle aree periferiche, nella città diffusa che ha causato rilevanti costi infrastrutturali e un enorme consumo di suolo, nella "città fuori dalla città" caratterizzata da un disordine pianificato e da enormi complessi commerciali. Ma i prezzi nei centri urbani hanno tenuto di più man mano che si avvicinavano al centro storico. Per questa ragione l'interesse dei gruppi immobiliari sta oggi, sia nelle aree libere frammentate, sia nelle grandi operazioni di riconversione urbana dove la densità edilizia è molto alta a causa della presenza di immobili con destinazioni d'uso improprie rispetto al tessuto edilizio circostante: fabbriche dismesse con indici fondiari troppo elevati per essere sopportati da una città già satura che è priva di spazi verdi e servizi ma non di metri cubi di cemento.

**Sono gli spazi liberi dentro la città i più appetibili per gli speculatori**, perché lì il terreno ha una maggiore incidenza sul valore complessivo del fabbricato e quindi si ricavano i più alti profitti.

Ma hanno valore anche per la gente che abita intorno ad un prato che anche se incolto permette ai ragazzi di giocare dopo la scuola. E non è vero che si “riqualificherebbe “ costruendoci sopra un nuovo condominio.

## DISPERSIONE INSEDIATIVA

**Superficie territoriale per tipo di località e regione - Anni 2001 e 2011** (valori assoluti in km<sup>2</sup>, incidenza sulla superficie territoriale e variazioni percentuali)

REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Censimento 2001		Censimento 2011		Variazione % 2001-2011		
	Totale località abitate (a) %	Di cui: centri abitati %	Totale località abitate (a) Km <sup>2</sup>	%	Di cui: centri abitati %	Totale località abitate (a) %	Di cui: centri abitati %
Piemonte	6,0	5,1	1.716,9	6,8	5,7	12,2	11,5
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	1,7	1,4	57,7	1,8	1,4	4,0	0,1
Liguria	9,5	8,7	525,7	9,7	8,9	2,4	2,5
Lombardia	11,8	11,0	3.050,7	12,8	11,8	8,0	6,9
<i>Bolzano/Bozen</i>	<i>1,9</i>	<i>1,6</i>	<i>145,4</i>	<i>2,0</i>	<i>1,6</i>	<i>4,6</i>	<i>4,1</i>
<i>Trento</i>	<i>3,1</i>	<i>2,7</i>	<i>206,0</i>	<i>3,3</i>	<i>2,9</i>	<i>5,6</i>	<i>5,6</i>
Veneto	12,0	10,5	2.375,9	12,9	11,2	7,3	6,9
Friuli-Venezia Giulia	8,2	7,5	687,6	8,7	7,8	6,1	4,6
Emilia-Romagna	7,0	6,0	1.714,7	7,6	6,6	9,8	9,3
Toscana	5,2	4,7	1.286,2	5,6	5,0	7,8	6,6
Umbria	4,1	3,6	368,0	4,3	3,8	6,3	6,3
Marche	4,8	3,9	509,9	5,4	4,3	13,0	11,1
Lazio	9,6	8,5	1.778,9	10,3	9,0	7,6	5,3
Abruzzo	4,3	3,6	513,5	4,7	3,8	9,0	6,9
Molise	2,2	1,6	114,6	2,6	1,8	17,2	11,6
Campania	8,8	7,9	1.298,7	9,5	8,3	8,5	5,4
Puglia	4,4	3,9	979,6	5,0	4,2	13,5	9,6
Basilicata	1,5	1,1	179,2	1,8	1,3	19,0	10,7
Calabria	5,0	4,3	805,4	5,3	4,5	6,1	4,0
Sicilia	4,8	4,2	1.353,5	5,2	4,5	10,3	8,0
Sardegna	2,4	2,0	630,5	2,6	2,1	11,1	6,1
Nord-ovest	8,5	7,7	5.351,1	9,2	8,2	8,7	7,7
Nord-est	7,6	6,7	5.129,6	8,2	7,1	7,8	7,2
Centro	6,3	5,5	3.942,9	6,8	5,9	8,2	6,5
Mezzogiorno	4,3	3,7	5.874,8	4,7	4,0	10,2	6,9
<b>Italia</b>	<b>6,2</b>	<b>5,4</b>	<b>20.298,5</b>	<b>6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>8,8</b>	<b>7,1</b>

Fonte ISTAT - La maggior variazione nell'espansione del consumo di suolo tra il 2001 e il 2011 (+16,9 e +29,1 per cento) è riconducibile rispettivamente a insediamenti abitativi di piccole dimensioni e agli usi produttivi (insediamenti industriali, servizi, infrastrutture). La Tabella evidenzia come il fenomeno della dispersione insediativa incida in maniera prevalente sul consumo di suolo (8,8 % rispetto al 7,2 % interessato da nuovi insediamenti nei centri abitati).

Il Sud registra la maggior divaricazione: il 10,2% di territorio è consumato da insediamenti sparsi e il 6,9% nei centri abitati

### LA FUNZIONE DELL'AGRICOLTURA NELLE AREE URBANE E PERIURBANE

Lo sguardo è stato fin'ora giustamente rivolto verso il terreno agricolo, visto che solo il Veneto ha perduto 200.000 ha di SAT negli ultimi 10 anni, mentre un uguale consumo è avvenuto nei precedenti 30 e che in Italia la superficie impermeabilizzata, dal 1956 al 2000, ha subito un aumento del 500%. **Ma è necessario, senza distrarlo dalle aree agricole, rivolgere lo sguardo dentro le città.** La cecità finora è stata assoluta. Non solo gli spazi liberi non vengono protetti, ma sembra persino che vi sia una sorta di incitamento a delinquere nell'affermazione che debbono essere saturati tutti gli spazi nel centro urbano prima di consumare un metro quadro di terreno agricolo.

L'agricoltura urbana e periurbana viene considerata terreno di conquista e ai terreni agricoli viene attribuito un *prezzo d'attesa*. Prima o poi il Piano Regolatore attraverso una variante urbanistica, pressoché unanimemente condivisa, si occuperà della modifica della destinazione d'uso, incrementando fortemente il valore dei terreni. L'agricoltura urbana dovrebbe essere caratterizzata da forti elementi di qualità, un'agricoltura biologica a km zero.

## LIVELLO DI URBANIZZAZIONE

Densità al 31 dicembre 2010 nei 51 comuni italiani

Comuni	Superficie territoriale totale	Popolazione residente al 31/12/2010	Densità
	Km <sup>2</sup>	abit.	abit./Km <sup>2</sup>
Torino	130,17	907.563	6.972
Novara	102,99	105.024	1.020
Aosta	21,38	35.049	1.639
Milano	182,07	1.324.110	7.273
Monza	33,02	122.712	3.716
Bergamo	39,6	119.551	3.019
Brescia	90,68	193.879	2.138
Bolzano/Bozen	52,33	104.029	1.988
Trento	157,92	116.298	736
Verona	206,69	263.964	1.277
Vicenza	80,57	115.927	1.439
Venezia	415,94	270.884	651
Padova	92,85	214.198	2.307
Udine	56,67	99.627	1.758
Trieste	84,49	205.535	2.433
Genova	243,6	607.906	2.496
Piacenza	118,46	103.206	871
Parma	260,77	186.690	716
Reggio Emilia	231,56	170.086	735
Modena	183,23	184.663	1.008
Bologna	140,73	380.181	2.701
Ferrara	404,36	135.369	335
Ravenna	652,89	158.739	243
Forlì	228,19	118.167	518
Rimini	134,49	143.321	1.066
Firenze	102,41	371.282	3.625
Livorno	104,3	161.131	1.545
Arezzo	386,28	100.212	259
Prato	97,59	188.011	1.927
Perugia	449,92	168.169	374
Terni	211,9	113.324	535
Ancona	123,71	102.997	833
Roma	1307,71	2.761.477	2.112
Latina	277,78	119.804	431
Pescara	33,47	123.077	3.677
Campobasso	55,65	50.916	915
Napoli	117,27	959.574	8.183
Salerno	58,96	139.019	2.358
Foggia	507,8	152.747	301
Bari	116,2	320.475	2.758
Taranto	209,64	191.810	915
Brindisi	328,46	89.780	273
Andria	407,86	100.086	245
Potenza	173,97	68.297	393
Reggio Calabria	236,02	186.547	790
Palermo	158,88	655.875	4.128
Messina	211,23	242.503	1.148
Catania	180,88	293.458	1.622
Siracusa	204,08	123.850	607
Sassari	546,08	130.658	239
Cagliari	85,55	156.488	1.829
Totale 51 comuni	11.039,3	14.458.245	1.310
ITALIA	301.336,0	60.626.442	201

Fonte: Elaborazione ISPRA su dati ISTAT

L'Italia è un Paese fortemente antropizzato: 201 abitanti per km<sup>2</sup>; a fronte della Francia 114 ab/km<sup>2</sup> e della Spagna 89ab/km<sup>2</sup>

La presenza di aree agricole che si intrecciano nel tessuto urbanizzato ha valore per la salute e per l'economia e dovrebbe essere non solo preservata ma prevista e pianificata negli strumenti urbanistici. Il PRG di Padova del prof. Luigi Piccinato prevedeva con grande lungimiranza una città a pianta stellare, con profondi cunei di verde che penetravano nel tessuto edificato. Amministrazioni di destra e di sinistra li stanno facendo tutt'ora gradualmente scomparire, con piccole e grandi colate di cemento, mancando di una cultura capace di comprendere le alte potenzialità anche economiche, oltre che paesaggistiche e didattiche dell'agricoltura urbana. Ma tutti gli spazi liberi, non ancora edificati, all'interno del perimetro del centro edificato hanno una importantissima funzione sociale, morfologica e ambientale. Drenano l'acqua piovana evitando che abitazioni e garage si allaghino già alle prime piogge, molte specie di uccelli messi in fuga da pesticidi e fitofarmaci delle aree agricole, si riparano nei giardini privati e li nidificano. Parte della piccola fauna che un tempo abitava gli spazi extra urbani ora trova rifugio negli spazi verdi anche incolti delle città. Lo spazio aperto permette che l'aria e la luce entrino negli edifici e da questi si possa vedere qualche volta un lembo di cielo. Il paesaggio urbano ha bisogno di questi spazi liberi che sono come le pause fra una parola e l'altra necessarie per rendere intellegibile un discorso

### linee di azione

1. **Consumo di suolo a bilancio zero**, frena la speculazione, riduce la rendita, aumenta la resilienza della città nei confronti di alluvioni, frane e inondazioni. I Piani Urbanistici non devono prevedere ulteriori espansioni nei territori agricoli. Leggi nazionali e Regionali dovrebbero inserire limiti percentuali inderogabili come previsto in altri Paesi europei
2. **Nessuna area libera nel centro edificato deve essere occupata da nuove costruzioni.** Gli spazi liberi vanno difesi e mantenuti tali. Anche **le aree incolte** costituiscono una preziosa risorsa ecologica e non vanno viste come inutili sprechi  
La “**densificazione**” del tessuto consolidato deve realizzarsi con l'accorpamento di edifici, **senza occupazione degli spazi liberi rimasti**, riducendo il sedime coperto dai fabbricati e aumentando la permeabilità del suolo
3. **non vanno consentite edificazioni nei terreni a rischio** (esondazioni, frane ecc) e qualora il PRG lo preveda va modificato. Vanno revisionate e aggiornate le carte tematiche dei rischi (sismici idrogeologico ecc.) e le norme, anche in relazione agli ultimi eventi.. Va chiesto all'Europa di poter derogare, almeno per la messa in sicurezza del territorio, dal patto di stabilità.
4. **il principio di invarianza idraulica** va introdotto per legge, affinché le nuove costruzioni non alterino i già precari equilibri idraulici e sia vietato lo scarico in corsi d'acqua che insistono su aree urbanizzate
5. **La priorità dei finanziamenti pubblici** va indirizzata verso la manutenzione del territorio aperto e urbanizzato, con progetti di risanamento urbano
6. **gli standard urbanistici**, grande conquista di civiltà urbana, previsti nel Piano, devono essere acquisiti attraverso lo strumento perequativo. L'edificazione consentita dalle trasformazioni territoriali deve garantire l'acquisizione e l'attrezzamento di **tutte le aree destinate ai servizi pubblici** anche progressi previsti nel PRG.  
Va garantita in ogni unità urbana soprattutto se densamente edificata la **dotazione di standard di quartiere** (sale per anziani, luoghi di ritrovo per i giovani e di gioco anche per i più piccoli, sale di riunione, piazze, parchi urbani..) e attraverso il Piano degli Interventi vanno decisi tempi, modi, risorse per la loro attuazione
7. la riqualificazione dei servizi esistenti deve essere un impegno. Va fatto **un censimento di tutte le scuole** (in Italia una su tre non è a norma). Va quindi predisposto un progetto integrato tecnico/finanziario per la loro messa in sicurezza, a partire dalle scuole che presentano maggiori rischi in particolare quelle della prima infanzia
8. vanno create **nuove centralità urbane** soprattutto nelle **periferie più degradate** attraverso piazze, centri civici, negozi di vicinato, luoghi di aggregazione, risanamento degli edifici e quando possibile, la creazione di funzioni eccellenti che le caratterizzino, sottraendo così ai centri storici interventi a volte troppo invasivi e realizzando altresì le

condizioni per una maggior **sicurezza urbana** stimolata e favorita da un ambiente fisico sano, decoroso, accogliente.

9. **Immergiamo nel verde le nostre città.** Il Verde svolge nella città 3 funzioni fondamentali: ecologica, estetica, sociale-associativa. Un ettaro di verde alberato (150 alberi) produce in un anno 5 tonnellate di ossigeno e assorbe oltre 30 tonnellate di anidride carbonica. Devono essere piantati alberi nei parcheggi, siepi e filari lungo le strade, vanno alberati gli spazi verdi già previsti nei PRG vigenti
10. **Un piano del verde** preceduto da un censimento del verde esistente in ogni città (pubblico, privato, alberato, agricolo, incolto, naturalistico..) a tutela della biodiversità. Verifica delle superfici occupate dalla chioma degli alberi **per ridurre l'isola di calore urbana**. Predisposizione di un Regolamento del Verde da applicare nelle aree pubbliche e private. Gli spazi verdi, parchi e boschi urbani, vanno realizzati nelle parti più densamente popolate e devono essere **collegati fra loro da corridoi ecologici** anche utilizzando la presenza di corsi d'acqua ai quali affiancare piste ciclabili e pedonali. Vanno messi in relazioni fra loro gli spazi del territorio aperto e quelli della città valorizzando **la rete dei paesaggi** e integrando le aree ad elevato valore ecologico-ambientale
11. **I Piani Territoriali Regionali** devono affrontare prioritariamente il sistema degli spazi aperti interni ed esterni al centro edificato, la cui salvaguardia deve condizionare la pianificazione dei sistemi insediativo e infrastrutturale (come previsto nel PTM della Catalogna) e la cui connessione è vitale per la conservazione degli ecosistemi .  
**La pianificazione urbanistica deve riconoscere il ruolo dell'agricoltura urbana** e delle aree che oggi mantengono ancora questa funzione, dentro e fuori la città, che si stanno dissolvendo per far posto a nuove interventi edilizi. Il verde agricolo nelle aree urbane e periurbane va salvaguardato e rafforzato
12. Non va aumentato il **prezzo d'esproprio dei terreni agricoli**, perché questo solleciterebbe i proprietari/contadini alla dismissione dell'attività agricola per sostituirla con quella più redditizia e meno faticosa della trasformazione funzionale dei terreni che produce rendita fondiaria .
13. **Messa in sicurezza e risanamento del patrimonio** edilizio e monumentale esistente. **Tutela dei centri storici e di singoli edifici e manufatti** di interesse storico, artistico, ambientale compresi edifici, complessi e borghi **rurali**. Va rivista la normativa nazionale affinché i Piani di Recupero dei Centri Storici non possano prevedere il totale abbattimento degli edifici esistenti se riconoscibili come parti integrate al tessuto storico e comunque non consentano nuove edificazioni con lo stesso volume degli edifici sostituiti privi di valore. Va inoltre salvaguardata la presenza di **attività commerciali e artigianali** anche attraverso la tutela degli immobili con i loro antichi arredi. L'aumento degli affitti, principale causa della chiusura di attività che risiedono nei centri storici da decenni, va controllato da una legge nazionale.
14. **nelle aree delle attività produttive dismesse e nelle aree demaniali** inserite nel perimetro urbano (caserme ecc..) le trasformazioni urbanistico/edilizie devono assicurare almeno il 60% di superficie permeabile e una consistente percentuale di spazi pubblici e di verde alberato. **Vanno mantenuti gli elementi simbolici e le parti dei manufatti architettonici di valore testimoniale, storico, tecnologico**
15. **l'efficienza energetica** valutata in base al consumo annuo di energia e **il soddisfacimento dei requisiti di eco-compatibilità**, dovrebbero riguardare tutti gli edifici e non solo quelli ad uso residenziale e, soprattutto in presenza di finanziamenti pubblici, essere oggetto di controlli e certificati che ne attestino i requisiti di qualità
16. Il modo migliore per favorire l'inclusione sociale nelle città è quello di far vivere i cittadini di ogni categoria sociale negli stessi spazi fisici senza segregare i meno abbienti o gli immigrati nei luoghi più inospitali e privi di servizi. Vanno quindi inserite, come **nuovi standard aggiuntivi, quote di alloggi sociali (ERP)** inalienabili, in tutti gli interventi di trasformazione urbana.

17. **Non va più venduto un solo alloggio pubblico** finché vi sono giacenti domande di aventi diritto ad un alloggio ERP. I Comuni si stanno disfando di un patrimonio costruito in anni di lotte, incuranti dello stato di bisogno di tanti giovani che non riescono a costruirsi una famiglia perché non trovano case in locazione a basso costo e di tante famiglie che non riescono a pagare l'affitto. Va tolto il divieto di assegnare una casa ERP a chi è stato sfrattato per morosità, perché molte famiglie oggi, per motivi economici non sono più in grado di onorare un contratto di locazione a libero mercato.
18. **non vanno sprecati gli immobili vuoti.** Un piano di recupero ragionato fra Enti e imprenditori potrebbe far risparmiare i primi (ad es. con destinazioni ERP e alloggi parcheggio..) ed evitare il fallimento ai secondi
19. **mobilità collettiva ed ecologica** E' attraverso un efficiente sistema di mobilità che la città può essere vissuta da tutti in modo esteso. Il mezzo di trasporto collettivo, rapido ed economico, non solo evita inquinamento e intasamenti di traffico, ma consente anche a chi non ha l'automobile o non la vuole usare, di raggiungere ogni luogo della città. Va sostenuto l'ampliamento delle piste ciclabili e il loro inserimento in tutti i piani attuativi.
20. Per assicurare la trasparenza nella gestione della cosa pubblica e la maggiore probabilità che gli interventi urbanistico/edilizi effettuati producano qualche beneficio alla città, potrebbe essere espletato dal Comune **un bando aperto ai soggetti che presentino piani attuativi in applicazione del PRG.** La scelta andrebbe operata in base alle migliori offerte di spazi e servizi pubblici e di sostenibilità ambientale proposta, quindi al maggior interesse pubblico offerto dal privato che ogni cittadino sarebbe così in grado di valutare.
21. Va predisposta **una nuova Legge Urbanistica** che mantenga i valori di quella che ha guidato per oltre mezzo secolo la pianificazione italiana, ai quali vanno aggiunti obiettivi e regole per un governo del territorio attento alle nuove esigenze di sviluppo sociale, economico, culturale, in armonia con la natura, il paesaggio, l'ambiente naturale e urbano. La nuova Legge di Riforma Urbanistica deve prevedere che alla **decadenza quinquennale dei vincoli** sulle aree destinate a spazi pubblici, corrisponda la decadenza delle capacità edificatorie consentite dal Piano, in modo che la città non si riduca ad un mostro di cemento, privato del tessuto connettivo proprio dei sistemi urbani.
22. La rendita parassitaria urbana è la principale causa della crisi delle città e del loro degrado ambientale e sociale; sottrae alla città gli spazi pubblici indispensabili alla convivenza civile, alla costruzione della democrazia urbana che ha bisogno di spazi fisici per potersi esercitare, sottrae risorse allo sviluppo del Paese, alimenta la corruzione, aumenta la cementificazione del territorio e il consumo di suolo  
**La rendita urbana nega il concetto stesso di Città come "Bene Comune".**  
**Una ferma, tenace battaglia, promossa a tutti i livelli, contro la rendita,** che quando si forma deve essere reinvestita nella città pubblica, nei servizi e negli spazi collettivi, rappresenta la linea di demarcazione fra destra e sinistra, fra interessi speculativi e interessi collettivi.

Nelle città vivono i due terzi della popolazione europea e nel 2050 si concentrerà nelle aree urbane il 70% dei 9 miliardi di persone che abiterà il mondo. **Lo sviluppo delle città** è e continuerà ad essere **una delle più grandi sfide ambientali**

**Il diritto alla città** e agli spazi pubblici, che sono il simbolo della città collettiva, si esercita attraverso **la partecipazione dei cittadini** alle scelte urbanistiche e alla loro gestione. Questo metodo, condizione indispensabile per costruire bene una città, genera una crescita collettiva che **rafforza la democrazia.**