WEBINAR - SALVARE IL SUOLO

LINEE GUIDA E STRUMENTI DI LAVORO PER TECNICI E AMMINISTRATORI

23.09.2020

Consumo netto di suolo zero: strutturare un sistema di compensazione

Stefano Bazzocchi – Comune di Forlì

CONSUMO NETTO DI SUOLO ZERO

Comune di Forlì

- Il consumo di suolo, per quanto limitato per legge, non si arresterà del tutto e non in breve tempo.
- Il progetto si propone di dimostrare l'applicabilità a scala locale dell'obiettivo comunitario del **CONSUMO NETTO DI SUOLO ZERO** (al 2050) stabilito dalla Roadmap per un uso efficiente delle risorse (2011) e rilanciato dal 7° Programma di azione ambientale [1386/2013/UE].
- Con il "consumo netto di suolo zero" si cerca di contemperare le esigenze di evoluzione delle città con la necessità di ricondurre la crescita all'interno di un **modello di sviluppo più sostenibile** dal punto di vista non solo ambientale, ma anche economico.
- Crescita non significa necessariamente solo espansione

Living well, within the limits of our planet
7th Environment Action Programme

BILANCIAMENTO FRA CONSUMO E RIPRISTINO DI SUOLO

Comune di Forlì

- Il concetto di "consumo netto" presuppone, un **bilanciamento** fra consumo di nuovo suolo e la desigillazione (**de-sealing**) di un'area oggi impermeabilizzata che deve essere, rinaturalizzata, ripristinata a verde o ad uso agricolo
  - ❑ in ambito rurale o periurbano è importante ripristinare la funzione produttiva
  - ❑ in un contesto naturale è da privilegiarsi la rinaturalizzazione
  - ❑ in ambito urbano il ripristino a verde e l'inserimento di alberature sono più utili per l'adattamento al cambiamento climatico
- Il bilanciamento fra nuovi suoli "trasformati" e suoli "desigillati e ripristinati" alle loro funzioni richiede la messa a punto di un **sistema di compensazione**

UN SISTEMA DI COMPENSAZIONE

Un sistema di compensazione per essere attuato necessita:

1) di **aree disponibili per interventi compensativi** da reperire fra le aree già urbanizzate ed impermeabilizzate
2) definizione dei **ruoli dei soggetti coinvolti** (soggetti privati attuatori, proprietari delle aree, Comune e altri soggetti pubblici)
3) definizione delle **modalità operative di realizzazione degli interventi** di desealing (che spesso comprenderanno demolizioni e bonifiche) per garantirne la corretta esecuzione
4) stima dei **costi di de-sealing**
5) **schema di convenzione** con i soggetti coinvolti nell'intervento

Immagine: European Environment Agency

Immagine: www.recareproject.eu

LA COMPENSAZIONE QUANTITATIVA

Comune di Forlì

- Il **reperimento di aree per la compensazione** è un problema rilevante poichè ogni nuova urbanizzazione può “consumare” vari ettari di suolo (anche considerando solo la parte impermeabilizzata di un intervento di trasformazione).

4,5 ha - agricoli

4,5 ha - consumati

2,13 ha - impermeabilizzati

COMPENSAZIONE

COMPENSAZIONE QUALI-QUANTITATIVA

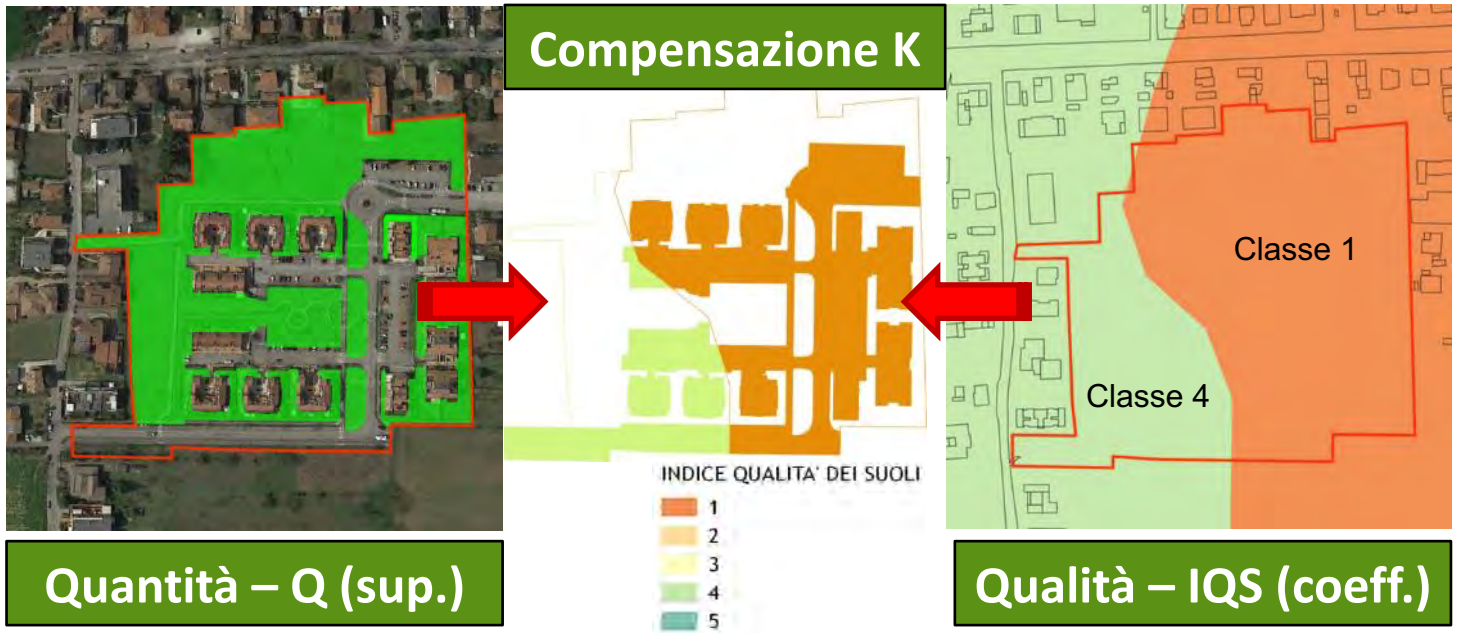
Comune di Forlì

I suoli non sono tutti uguali.

Le mappe dei servizi ecosistemici e la mappa di sintesi della qualità dei suoli ci forniscono delle informazioni sulle differenti caratteristiche dei suoli.

L'impatto di una trasformazione varia in funzione della sua localizzazione sul territorio.

La compensazione deve tenere conto non solo della quantità ma anche della qualità dei suoli.



La quantificazione della compensazione quali-quantitativa potra' risultare da:

(Qa x IQS1) + (Qb x IQS2) = K (superficie da compensare)

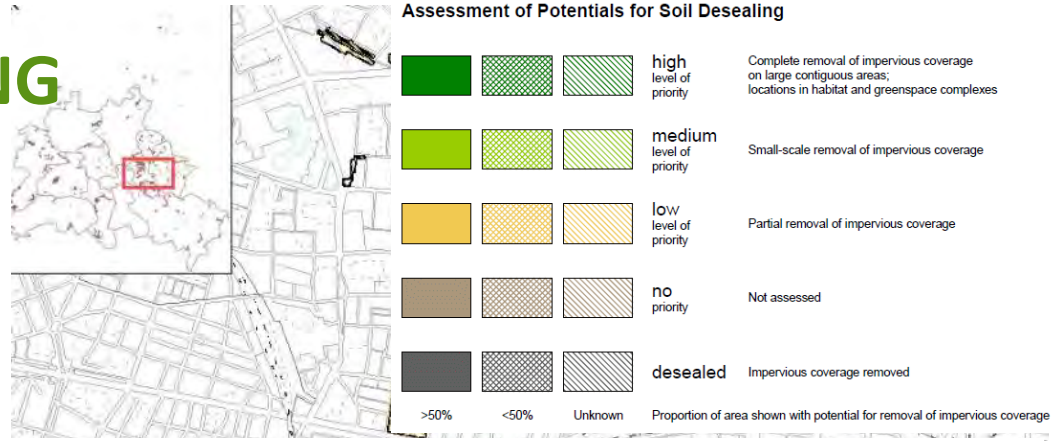
Il coefficiente IQS si incrementa al crescere della classe del suolo - (Classe 1 è la classe migliore)

MAPPA DELLE POTENZIALI AREE DI DE-SEALING

Per garantire il funzionamento di un sistema di compensazione è necessario effettuare:

- preliminare ricognizione e **mappatura di potenziali aree di desealing** al fine di costituire e mantenere uno stock di aree su cui intervenire per finalità compensative
- **schedatura delle aree di desealing** (per disporre di dati sulle loro caratteristiche, dimensioni, tipologia, eventuale necessità di bonifica, per prefigurare la loro destinazione – area verde, agricola, rinaturalizzata)

E' opportuno assegnare ad ogni area mappata una priorità in ordine alla **strategia** urbana ed ecologico-ambientale a cui può contribuire con la sua desigillazione.



BERLIN MAP - Potentials for the Removal of Impervious Soil Coverage (Soil De-sealing)
Source: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ek116.htm

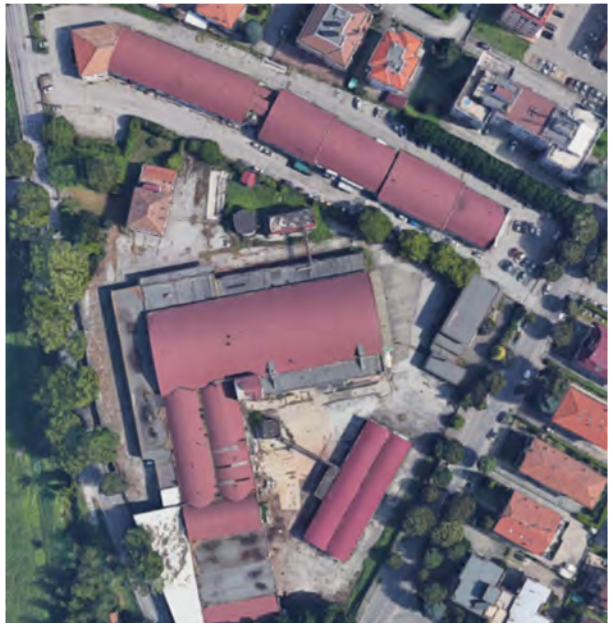
STOCK AREE DI DE-SEALING

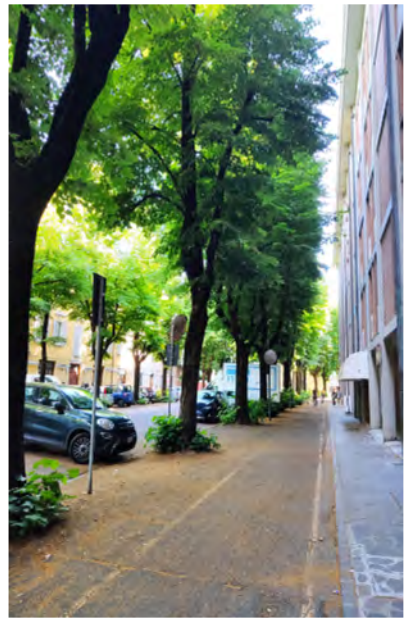
QUALI AREE SOTTOPORRE A DE-SEALING ?

Comune di Forlì

edifici e aree rurali dismesse

IN AMBITO RURALE





parcheggi, viabilità, aree dismesse

IN AMBITO URBANO

INTERVENTI COMPENSATIVI E SOGGETTI ATTUATORI

Comune di Forlì

Il **consumo di nuovo suolo** per garantire il saldo zero sarà ammesso solo a fronte di :

- esecuzione di intervento compensativo
- acquisizione/disponibilità di "**crediti di superficie**" derivanti da precedenti interventi compensativi.

Chi può eseguire l'intervento compensativo ?

- i **soggetti attuatori** privati interessati a costruire/urbanizzare consumando nuovo suolo
- il **proprietario** di una area individuata dal Comune fra quelle di potenziale desealing
- il **Comune** al posto dei soggetti attuatori privati previa **monetizzazione** degli stessi
- il **Comune per compensare interventi pubblici** (quando previsto)

Immagine: depave.org

Immagine: buildabetterburb.com

COME INCIDE LA DISPONIBILITA' DI AREE DI DE-SEALING

Comune di Forlì

A) SE CI SONO AREE DI POTENZIALE DE-SEALING DISPONIBILI

L'intervento compensativo potrà essere realizzato :

- **direttamente da parte di un soggetto privato** seguendo le indicazioni operative da parte del Comune (previa convenzione)
- **da parte del Comune previa monetizzazione** (questo consente un maggiore controllo sulla qualità dell'intervento ma impegna maggiormente l'ente pubblico)

B) SE LE AREE DI DE-SEALING SONO ESAURITE O INSUFFICIENTI

- **compensazione** (totale o parziale) **mediante crediti di superficie** maturati a fronte di altri interventi compensativi e opportunamente registrati
- previa monetizzazione, **realizzazione differita** da parte del Comune non appena vi saranno aree disponibili (somme vincolate)

CREDITO DI SUPERFICIE

Comune di Forlì

È la **posizione attiva di chi ha eseguito** un intervento di desigillazione di un'area impermeabile da rigenerare che viene riportata a verde o ad uso agricolo, **con conseguente facoltà** per il titolare del credito **di consumare** una certa quantità di nuovo suolo permeabile.

Il credito di superficie **non matura se chi esegue** l'intervento di desigillazione richiede contestualmente un permesso di costruire che implica il consumo di nuovo suolo.
(Notaio Alessandro Torroni)

Al fine di potere gestire/trasferire i "crediti di superficie" **è necessario tenerne traccia (registrarli)** dalla loro generazione al loro utilizzo per finalità compensative, analogamente a quanto già previsto per i crediti edilizi (ad es. nella Regione Veneto).

CESSIONE DEL CREDITO DI SUPERFICIE

Comune di Forlì

Natura del credito di superficie

Il credito di superficie **origina** da un *facere*, consistente **nell'attività di desigillazione** di un'area in accordo con il Comune e dà al suo titolare il diritto nei confronti del Comune di "consumare nuovo suolo".
Il collegamento con l'area desigillata da cui origina è solo iniziale.

Cessione del credito di superficie

È pienamente **ammissibile la cessione del credito di superficie** (cfr. art. 1470 c.c. "La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo").
L'interesse legittimo pretensivo, al pari di un diritto di credito semplicemente sperato o di un'aspettativa di diritto, può liberamente circolare, come una situazione giuridica compiuta in sé.
(Notaio Alessandro Torroni)

REGISTRO DEI CREDITI DI SUPERFICIE

Comune di Forlì

È tenuto dal Comune e vi si annota:

- l'area desigillata da cui è **originato il credito**;
- la **superficie** di area desigillata;
- il **valore** del credito;
- il **titolare** del credito;
- l'**estinzione** totale o parziale del credito per essere stato utilizzato, il titolo abilitativo rilasciato dal Comune con cui è stato consumato il credito;
- **estremi** (data, notaio rogante, repertorio) di eventuali **atti di cessione del credito**. Il notaio che autentica l'atto di cessione del credito di superficie notifica al Comune l'avvenuta cessione ai fini dell'annotazione nell'apposito registro. Il Comune rilascia, a richiesta dell'interessato, un estratto del registro che documenta il credito di superficie del richiedente.

CONVENZIONE EDILIZIA PER L'INTERVENTO COMPENSATIVO

Comune di Forlì

È un **accordo preventivo** tra:

- il Comune
- il soggetto attuatore dell'intervento di desigillazione
- il proprietario dell'area da desigillare, se diverso dal soggetto attuatore.

Disciplina:

- le **modalità** ed i **tempi** dell'attività di desigillazione
- gli **obblighi** del soggetto attuatore e del proprietario dell'area
- **le modalità di controllo** dell'attività da parte del Comune
- **il credito di superficie che matura dall'intervento di desigillazione**.
- **l'eventuale indennità** spettante al proprietario dell'area (diverso dal soggetto attuatore che deve compensare) sulla base di tariffe predeterminate dal Comune

Comune di Forlì

Grazie per l’attenzione