

La misura del valore del suolo e i processi di valorizzazione

Original

La misura del valore del suolo e i processi di valorizzazione / Cassatella, Claudia; De Lotto, Roberto. - ELETTRONICO. - 07:(2023), pp. 7-8.

Availability:

This version is available at: 11583/2981018 since: 2023-08-09T16:47:00Z

Publisher:

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

07

La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO



Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-49-3

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2023
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

07

La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

IN COLLABORAZIONE CON

Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di
Matematica - DICATAM, Università degli Studi di Brescia

COMITATO SCIENTIFICO

Maurizio Tira - Responsabile scientifico della conferenza Università degli
Studi di Brescia, Claudia Cassatella - Politecnico di Torino, Paolo La Greca -
Università degli Studi di Catania, Laura Lieto - Università degli Studi di Napoli
Federico II, Anna Marson - Università IUAV di Venezia, Mariavaleria Mininni -
Università degli Studi della Basilicata, Gabriele Pasqui - Politecnico di Milano,
Camilla Perrone - Università degli Studi di Firenze, Marco Ranzato - Università
degli Studi Roma Tre, Michelangelo Russo - Università degli Studi di Napoli
Federico II, Corrado Zoppi - Università di Cagliari

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE E ORGANIZZATORE

Barbara Badiani, Sara Bianchi, Stefania Boglietti, Martina Carra, Barbara
Maria Frigione, Andrea Ghirardi, Michela Nota, Filippo Carlo Pavesi, Michèle
Pezzagno, Anna Richiedei, Michela Tiboni

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Società esterna - Ellisse Communication Strategies S.R.L.

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher
Cecilia Maria Saibene, Teresa di Muccio

Il volume presenta i contenuti della Sessione 07,

"La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione"

Chair: Claudia Cassatella

Co-Chair: Roberto De Lotto

Discussant: Roberto Gerundo, Lucia Nucci, Anna Richiedei, Simone Rusci

Ogni paper può essere citato come parte di Cassatella C., De Lotto R. (a
cura di, 2023), La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione,
Atti della XXIV Conferenza Nazionale SIU Dare valore ai valori in urbanistica,
Brescia, 23-24 giugno 2022, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli
Urbanisti, Roma- Milano 2023.

CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO

7 **La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione**

Mercato

VALENTINA ADINOLFI, FRANCESCA COPPOLA, MICHELE GRIMALDI, ISIDORO FASOLINO

- 10 Un modello ecosystem services based per la riclassificazione delle destinazioni urbanistiche nei piani. Un supporto alle decisioni per la minimizzazione del consumo di suolo

FRANCESCO BOTTICINI, GIOVANNI MARINELLI, LUCA DOMENELLA, MICHELA TIBONI

- 19 Consumo di suolo e cattura del valore pubblico. Esperienze regionali a confronto

DANIELA DE MICHELE

- 27 Il valore dei suoli nei processi di Ruination

LUCIA LUDOVICI, MARTINA PARMA, MARIA CHIARA PASTORE

- 31 Dismissione e contaminazione dei suoli nella Città Metropolitana di Milano. Un patrimonio compromesso difficile da rigenerare

LIA FEDELE

- 39 La dimensione territoriale dei valori per la declinazione dello sviluppo sostenibile

ROBERTO NASTRI, ROBERTO MALVEZZI, TOMMASO DALBOSCO

- 42 Un approccio proattivo alla governance delle dinamiche territoriali: il ruolo della finanza ESG

BEATRICE MORETTI, MATILDE PITANTI, GIAMPIERO LOMBARDINI

- 48 Forme di valorizzazione del suolo. Grandi episodi urbano-portuali nella Genova contemporanea

EMANUELE GARDA, ENZO FALCO

- 57 Mercato dei diritti e poteri del Mercato: caratteri e limiti del modello perequativo milanese

Patrimonio

NATALINA CARRÀ

- 63 Saperi e pratiche per la transizione. Processi partecipativi per la rivitalizzazione delle comunità e del patrimonio

FULVIA PINTO, ANDREA FOSSATI

- 70 La mobilità lenta come strumento di valorizzazione del patrimonio ambientale e paesistico culturale. Il caso della provincia di Lecco

FEDERICA SCAFFIDI

- 76 Agire collettivo e processi di valorizzazione dei beni e del territorio
-

GIULIA CASOLINO, ALESSANDRA MARIN

- 80 Paesaggi fortificati, valori da difendere. Verso una rigenerazione dei “paesaggi perduti”

ALESSANDRA MARIN, LUCA DEL FABBRO MACHADO

- 86 Valori divisi o condivisi? Uno scenario territoriale e di rilancio per la Capitale europea della cultura 2025

GIOVANNI COMI

- 93 Tra forma urbana e forma rurale. Dordolla e la Val Aupa

Ecologia

BARBARA PIZZO

- 101 Il valore della transizione ecologica: città e paradigmi di crescita alla prova della nuova alleanza tra razionalità ecologica ed economica

FEDERICO BROGGINI, MARCO RANZATO

- 109 Il progetto de-sigillante per valorizzare il suolo

FEDERICA GAGLIONE, SABRINA SGAMBATI

- 115 Ottimizzare l'uso del suolo attraverso scelte trasformative: il caso studio del Comunale Cercola (Napoli)

CARMELA GARGIULO, FLORIANA ZUCARO

- 122 Aree verdi e riduzione dei consumi energetici a scala urbana. Un'applicazione al Comune di Cercola (Napoli)

VALENTINA CIUFFREDA

- 129 Benessere biofisico e benessere sociale. Il ruolo delle Green Communities nel governo della transizione ecologica

ROBERTO DE LOTTO, ELISABETTA MARIA VENCO, CATERINA PIETRA

- 133 Conflitti e convergenze nel perseguire la sostenibilità tra tutela dell'ambiente e valorizzazione territoriale: il caso di Segrate

STEFANIA ANGHINELLI, SARA LODRINI

- 140 Il ruolo dei servizi ecosistemici nella valorizzazione e valutazione dei suoli

VIVIANA DI MARTINO, CLAUDIA PARENTI

- 146 Modelli di pagamento di servizi ecosistemici per il welfare urbano

GUGLIELMO PRISTERI, SILVIA RONCHI

- 152 Dall'informazione spaziale al progetto di rete: considerazioni e riflessioni sul disegno della Rete Verde Regionale lombarda

MARGHERITA PASQUALI, CATERINA RIGO

- 159 Valorizzare il suolo o abitare la terre? Una visione transcalare per riconnettere gli habitat marginali nei territori marchigiani e trentini

VIVIANA PAPPALARDO, CARMELO ANTONUCCIO, FRANCESCO MARTINICO

- 166 Sull'uso efficiente del suolo nei paesaggi industriali della Sicilia: approcci metodologici, criticità interpretative e riflessioni per la pianificazione strategica
-

La misura del valore del suolo e i processi di valorizzazione

La Call per la Sessione 7 della XXIV Conferenza nazionale SIU ha invitato a riflettere sui processi attraverso i quali si attribuisce al suolo un valore in qualche modo misurabile (ad esempio, il mercato immobiliare, l'applicazione di strumenti urbanistici, l'estimo ambientale). Il suolo è, di volta in volta, risorsa ambientale non rinnovabile, fornitore di servizi ecosistemici (monetizzati o meno), superficie su cui parametrare volumi indistinta, o stratificata da atti giuridici, e molto altro. Comprendere il funzionamento dei meccanismi che determinano il valore e i processi di valorizzazione significa ragionare su fattori che condizionano l'agire dell'urbanistica. La call sollecitava quindi contributi tanto sulle tecniche di misura tanto quanto sui principi che ne guidano/devono guidarne l'uso.

La call ha suscitato un ventaglio di risposte piuttosto variegate e solo in parte disposte a affrontare le questioni citate. I 25 contributi affrontano diversi aspetti e declinazioni della misura del valore del suolo, con riferimento particolare all'aspetto dell'equilibrio (che richiama il tema più generale del processo valutativo) e della compensazione (ambientale, economica, simbolica) intesa come condizione necessaria per l'utilizzo del suolo. A partire dagli Abstract dei lavori, è stato possibile identificare tre parole chiave intorno alle quali organizzare le diverse sessioni di discussione: mercato, patrimonio e ecologia.

Fanno riferimento al "mercato" i contributi di Adinolfi, Coppola, Grimaldi, Fasolino; Botticini, Tiboni, Marinelli, Domenella; De Michele; Ludovici, Parma, Pastore; Nastri, Malvezzi, Dalbosco; Moretti, Pitanti, Lombardini; Garda, Falco. La modifica degli usi del suolo, gli effetti di rendita di tali modifiche, le ricadute ambientali di specifiche destinazioni d'uso sono stati i temi trattati con maggiore frequenza, insieme ad una generale sollecitazione verso la definizione di metodi di verifica e di calcolo del rapporto tra costi e benefici che siano organici e trasferibili alle diverse realtà territoriali italiane. La valutazione economica del suolo fa ormai sistematico riferimento anche al valore ecosistemico ed ecologico di sistema e specificamente localizzato. Tra i temi discussi, il costo della conservazione dei beni ambientali e la difficile identificazione del soggetto che è tenuto a sostenere tale costo nelle pratiche urbanistiche; in diversi contributi è emerso il distorsivo ricorso al pubblico per compensare effetti cumulativi causati da interventi privati.

Al riconoscimento del valore patrimoniale, e a forme di sviluppo basate sulla sua valorizzazione, fanno riferimento i contributi di Carrà; Pinto, Fossati; Scaffidi; Casolino, Marin; Marin, Del Fabbro Machado; Comi. Gli autori

hanno proposto studi e casi applicativi relativi a due ambiti in particolare: il suolo e il territorio come beni collettivi e le modalità di loro fruizione e valorizzazione; i beni culturali e ambientali e le situazioni di abbandono dei borghi nelle pratiche urbanistiche. Emergono il ruolo della percezione e dell'azione collettiva nel rapporto dialogico tra salvaguardia e fruizione, e il ruolo del soggetto pubblico come affidatario e gestore del bene collettivo.

Attraverso la parola chiave “ecologia” raccogliamo un ampio numero di contributi (Pizzo; Broggin, Ranzato; Gaglione, Sgambati; Gargiulo, Zucaro; Ciuffreda; De Lotto, Venco, Pietra; Anghinelli, Lodrini; Di Martino, Parenti; Pristeri, Ronchi; Pasquali, Rigo; Pappalardo, Antonuccio, Martinico) che affrontano la sfida della transizione ecologica sia attraverso proposte progettuali, sia attraverso proposte metodologiche che si confrontano direttamente con la questione della misurazione e quantificazione del valore. Negli studi urbani appare ormai diffusa la sperimentazione sulla quantificazione dei servizi ecosistemici, accanto a tematiche emergenti come quello dell'energia rinnovabile scalato sulle comunità (della produzione ed uso di energia e delle modalità organizzative di nuova concezione), o ri-emergenti, come il benessere urbano.

La discussione dei paper, condotta da Roberto DeLotto e Claudia Cassatella, si è avvalsa del contributo di Roberto Gerundo, Simone Rusci, Anna Richiedei e Lucia Nucci, che hanno individuato linee di ricerca e prospettive di sviluppo nei metodi di misura quantitativa e qualitativa negli studi e nelle pratiche di governo del territorio.