Consumo del suolo e rigenerazione urbana: aggiornato il quadro regionale

5 Luglio 2018

Negli ultimi anni – partendo da istanze di matrice europea che impongono agli Stati membri di raggiungere **nel 2050 l'obiettivo del consumo di suolo "netto" pari a zero** – **lo sviluppo territoriale si sta orientando sempre più verso logiche di contenimento dell'uso del suolo e di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente**.

Il modello territoriale di carattere espansivo, alla base della normativa urbanistica nazionale dal 1942 in poi, **sta lasciando il passo a indirizzi pianificatori che impongono di dare priorità alla trasformazione e al riuso della città costruita**, consentendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo nei casi in cui non esistano alternative alla riorganizzazione del tessuto insediativo esistente.

È evidente che i **provvedimenti che regolano l'urbanistica nazionale, come la Legge 1150/1942 e il DM 1444/1968, non sono più in grado di governare lo sviluppo delle città**, né tantomeno di assicurare quella **qualità** e quella **resilienza** oggi più che mai fondamentali per la sopravvivenza stessa delle città.

A livello statale il Governo ha presentato nella scorsa legislatura un apposito disegno di legge (Atto C/2039-S/2383) che, dopo essere stato approvato dalla Camera dei Deputati nel maggio 2016 in un testo che aveva accolto molte delle modifiche auspicate dall'Ance, non ha potuto concludere l'iter in Senato a seguito dello scioglimento del Parlamento.

A livello regionale, invece, si continua ad assistere all'approvazione di disposizioni legislative sul governo del territorio o specifiche finalizzate al contenimento del consumo del suolo e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

L'Ance ha aggiornato il dossier con cui fornisce un quadro delle norme introdotte dalle Regioni, nella consapevolezza che **una efficace politica di contenimento del consumo del suolo si basa principalmente sulla previsione di norme mirate a rendere agevoli, diffusi e economicamente sostenibili gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente** e in particolare di quelli che comportano la sostituzione integrale degli edifici mediante demolizione e ricostruzione.

In attesa della riforma del governo del territorio, l'Ance ritiene dunque prioritario che a livello nazionale vengano definite **misure apposite** per **avviare una profonda e radicale opera di rinnovamento delle città, in termini di sicurezza, innovazione e qualità**, quali, tra gli altri:

- **dichiarazione di interesse pubblico degli interventi;**
- **riduzione del contributo di costruzione**, fino ad arrivare **all'esenzione in particolari ipotesi** (interventi che richiedono una bonifica di suoli inquinati ovvero dell'amianto, ecc.);
- **esonero dal contributo straordinario** di cui all'art. 16 del DPR 380/2001;
- **corresponsione degli oneri di urbanizzazione esclusivamente per la volumetria aggiuntiva rispetto a quella di origine**;
- **monetizzazione degli standard urbanistici**, qualora non sia possibile reperire aree per servizi nel contesto urbano in cui si colloca l'intervento;
- possibilità di **modificare anche i prospetti**, oltre che la sagoma dell'edificio originario;
- in attesa della revisione della normativa sugli standard, **deroghe ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza fra edifici stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968.**

Alriguardo si evidenzia che di recente **la Regione Emilia Romagna nella LR 24/2017 e la Regione Lazio nella LR 7/2017 hanno previsto deroghe espresse ai limiti di densità edilizia e di altezza del DM 1444/1968 per gli interventi di rigenerazione con incremento del volume.**

Per quanto riguarda le **distanze fra edifici** (l'art. 9 del DM 1444/1968 fissa il limite inderogabile di

10 metri), la LR 24/2017 dell'**Emilia Romagna** ha previsto,in attuazione dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia", **la possibilità che gli "*incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possano essere realizzati con la soprelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori" (***art. 10***).** Il**Lazio** sempre nella LR 7/2017 ha stabilito che ***"Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate.." ;***

– **liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso,** accompagnata da un **disciplina agevolata sia sotto il profilo procedurale che economico**.

L'aggiornamento odierno (5 luglio 2018) del dossier, dà conto:

· della **Delibera del Veneto che individua, in attuazione della LR 14/2017 sul consumo di suolo, la quantità di suolo consumabile ammesso nel territorio regionale fino al 2015**;

· della **Legge della Valle d'Aosta che, modificando la normativa urbanistica regionale, introduce il principio del contenimento del consumo del suolo nella pianificazione urbanistica**;

· della **Legge delle Marche che proroga al 31/12/2020 il termine entro il quale i comuni sono soggetti a disposizioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo in attesa dell'approvazione della nuova disciplina regionale sul governo del territorio**; tale nuovo termine viene a coincidere peraltro con quello di scadenza del Piano casa regionale;

· della **Legge della Puglia che inserisce, nell'ambito del Codice del commercio regionale, il principio per cui la pianificazione della rete commerciale è improntata al risparmio del consumo di suolo**, con preferenza per le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate, da riqualificare o rigenerare.

Premesso che non si è tenuto conto delle disposizioni regionali "straordinarie" emanate in attuazione dell'Accordo Stato-Regioni 1° aprile 2009 (Piano casa) ancora efficaci, la situazione normativa attuale può essere così brevemente sintetizzata:

- **Calabria, Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Toscana, Prov. Trento, Umbria, Veneto:** sono presenti *normative organiche sul contenimento del consumo di suolo e/o sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente* nell'ambito di leggi specifiche ovvero nella leggi regionali sul governo del territorio;
- **Friuli Venezia Giulia, Liguria, Marche, Puglia, Prov. Bolzano, Sardegna:** sono presenti *norme sul contenimento del consumo disuolo ovvero sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente*; si sottolinea che in Puglia la LR 26/2014 "Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli. Istituzione della banca della Terra di Puglia" è prevalentemente incentrata sull'incentivazione all'attività agricola;
- **Basilicata, Campania, Piemonte, Valle d'Aosta, Abruzzo:** *il contenimento del consumo di suolo è presente come principio*, unitamente in alcuni casi a singole norme relative alla riqualificazione urbana.

In allegato le schede regionali aggiornate al 5 luglio 2018

33177-Schede regionali.zipApri