

Consumo del suolo e rigenerazione urbana: aggiornato il quadro regionale

26 Ottobre 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.

Il provvedimento che regola l'urbanistica nazionale, dalla Legge 1150/1942 al DM 1444/1968, non è più idoneo a governare lo sviluppo delle città, né tantomeno ad assicurare la competitività dei territori.

Mentre a livello statale nell'ambito della nuova legislatura sono stati presentati numerosi disegni di legge sul contenimento del consumo del suolo e/o sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a livello regionale si continua ad assistere all'approvazione di leggi su questi temi.

L'Ance ha aggiornato al 26 ottobre 2018 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 le altre:

- **dichiarazione di interesse pubblico degli interventi;**

- **corresponsione degli oneri di urbanizzazione esclusivamente per la volumetria aggiuntiva rispetto a quella di origine;**
- **non applicazione del contributo straordinario** di cui all'art. 16 del DPR 380/2001;
- **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.**

L'aggiornamento odierno del dossier dà conto dei seguenti provvedimenti:

- **Piemonte - Legge 16/2018 che introduce una normativa organica in tema di rigenerazione urbana;**
- **Prov. Aut. Bolzano - Legge 9/2018 che contiene la nuova disciplina del governo del territorio provinciale improntata al principio del contenimento del consumo di suolo;**
- **Basilicata - Legge 11/2018 che rende permanente il Piano casa regionale ed i relativi interventi, attraverso l'abrogazione del termine di presentazione delle domande.**

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

- **Calabria, Emilia Romagna, Liguria, Lazio, Lombardia, Piemonte, Toscana, Prov. Aut. Trento, Umbria, Veneto, Prov. Aut. Bolzano, Basilicata:** 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, Marche, Puglia, Sardegna:** sono presenti *norme sul contenimento del consumo di suolo ovvero sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;*
- **Campania, 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 26 ottobre 2018

34136-Schede Regioni.zip [Apri](#)