

Suoli sani entro il 2050: la Direttiva Ue e l'impegno dell'Ance per un equilibrio tra ambiente e sviluppo

17 Dicembre 2025



“Mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo, al fine di conseguire suoli sani entro il 2050”. È questo l'obiettivo strategico fissato dall'Unione europea con la Direttiva 2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo, adottata il 12 novembre 2025 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Ue il 26 novembre scorso.

Il provvedimento mira a garantire che i suoli europei possano continuare a fornire servizi ecosistemici fondamentali, contribuire alla prevenzione e mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici e della perdita di biodiversità, rafforzare la resilienza rispetto alle catastrofi naturali e sostenere la sicurezza alimentare, come stabilito dall'articolo 1 della Direttiva.

Per fare questo, la Direttiva (art. 1) istituisce un sistema di monitoraggio e valutazione della salute dei suoli per tutti gli Stati membri; prevede alcuni principi per la resilienza e la mitigazione del consumo di suolo, e introduce alcune norme in materia di gestione dei siti contaminati.

In questo contesto, l'Ance ha svolto un'intensa e costante azione di sensibilizzazione e interlocuzione, sia a livello europeo sia in ambito nazionale, per favorire una normativa equilibrata, capace di coniugare gli obiettivi ambientali con le esigenze del settore delle costruzioni, evitando ricadute negative sulla pianificazione territoriale e urbanistica vigente. Di seguito i principali contenuti di interesse del settore.

Un nuovo sistema europeo di monitoraggio del suolo

La Direttiva istituisce innanzitutto un sistema armonizzato di monitoraggio e valutazione della salute del suolo valido per tutti gli Stati membri. A tal fine, ciascun Paese dovrà suddividere il proprio territorio in Distretti del suolo, affidati alla responsabilità di una o più autorità competenti, e in Unità di suolo, definite sulla base dell'estensione geografica dei distretti, delle caratteristiche pedologiche e delle categorie di uso del suolo (articoli 4 e 5).

Il quadro di monitoraggio riguarderà due profili principali (articolo 6):

- la salute del suolo;
- lo stato di impermeabilizzazione e di rimozione del suolo.

La Direttiva chiarisce le definizioni operative, intendendo per “impermeabilizzazione del suolo” la copertura con materiali completamente o parzialmente impermeabili (art. 3, punto 18) e per “rimozione del suolo” la rimozione temporanea o permanente, totale o parziale, del suolo da un'area (art. 3, punto 20).

Resilienza del suolo e mitigazione del consumo: principi chiave per il settore edilizio

Di particolare rilievo per il comparto delle costruzioni è l'articolo 12, che introduce una serie di **principi di mitigazione del consumo di suolo**. Nel rispetto dell'autonomia degli Stati membri in materia di pianificazione territoriale, la Direttiva stabilisce che, in caso di nuova impermeabilizzazione o rimozione del suolo, siano rispettati i seguenti principi:

- **evitare o ridurre il più possibile** la perdita della capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, mediante azioni volte a:
 - **ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo**, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti;
 - **selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima**, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (*brownfields*);
 - *effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile;*
- **cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici**, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo.

Siti contaminati: un approccio graduale e basato sul rischio

La Direttiva dedica ampio spazio anche alla **gestione dei siti contaminati** e all'individuazione di quelli potenzialmente contaminati (Capo IV). In particolare, viene previsto che gli Stati membri, entro il 17 dicembre 2029, definiscano un approccio graduale e basato sul rischio per quanto riguarda:

- l'individuazione dei siti potenzialmente contaminati (articolo 14);
- l'analisi di tali siti (articolo 15);
- la valutazione del rischio in funzione del sito e la gestione dei siti contaminati (articolo 16).

Gli Stati membri dovranno, quindi, dapprima stabilire un elenco delle attività potenzialmente contaminanti, procedere ad una ricognizione dei siti potenzialmente contaminati e creare un registro degli stessi, che andrà aggiornato sistematicamente e dovrà riportare anche l'elenco di quelli contaminati.

Sotto il profilo procedurale, ciascuno Stato dovrà definire termini, regole e priorità delle analisi da svolgere per verificare l'effettiva contaminazione dei siti potenzialmente contaminati e, per quanto riguarda quelli contaminati, dovrà determinare cosa rappresenta un rischio "inaccettabile per la salute umana e per l'ambiente" e la metodologia per la valutazione del rischio stesso.

Come più volte ribadito nel testo della Direttiva, l'obiettivo da perseguire è quello di mantenere a livelli accettabili i rischi per la salute umana e per l'ambiente, tenendo conto dei costi, dei benefici, dell'efficacia, della durabilità e della fattibilità tecnica a lungo termine delle diverse opzioni disponibili.

Allegati

direttiva_sul_monitoraggio_del_suolo
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

ediliziaeterritorio@ance.it

Ufficio Transizione Ecologica

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

transizioneecologica@ance.it