

**Governo del territorio e consumo del suolo**  
**Proposte di legge - XVII Legislatura**

Febbraio 2014

	<u>Riduzione consumo di suolo</u>	<u>Misure per agevolare la riqualificazione urbana</u>	<u>Contributo aggiuntivo per il consumo di nuovo suolo</u>	<u>Nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale</u>	<u>Decadenza diritti edificatori</u>	<u>Perequazione compensazione premialità</u>	<u>Misure per la tutela del paesaggio</u>
<b>Atto C/70</b> Realacci e altri (PD, Scelta Civica, SEL, PDL)	Sì	Sì	Sì		Sì	Sì	
<b>Atto C/64</b> Realacci e altri (PD, Scelta Civica, SEL, PDL)	Sì	Sì	Sì				Sì
<b>Atto C/150</b> Causi e altri (PD)	Sì	Sì	Sì		Sì	Sì	
<b>Atto C/392</b> Morassut (PD)	Sì	Rinvia alle leggi regionali		Sì	Sì	Sì	
<b>Atto C/478</b> Lupi (NCD)				Sì		Sì	
<b>Atto C/479</b> Lupi (NCD)		Sì					
<b>Atto C/616</b> Pisicchio (CD)	Sì	Sì	Sì				Sì
<b>Atto C/872</b>	Sì			Sì	Sì	Sì	Sì

Mariani e altri (PD)							
<b>Atto C/902</b> Bordo (SEL)	Sì						
<b>Atto C/948</b> Catania e altri (Scelta Civica, PD)	Sì						
<b>Atto C/1050</b> De Rosa e altri (M5S)	Sì		Sì				Sì
<b>Atto C/1128</b> Latronico e altri (Forza Italia –PDL)	Sì	Delega al Governo				Delega al Governo	Sì
<b>Atto C/1322</b> Zaratti e altri (SEL)	Sì	Rinvia alle Regioni	Sì				
<b>Atto C/1889</b> Zan e altri (SEL)	Sì	Rinvia alle Regioni e ai Comuni		Sì	Sì	Sì	Sì
<b>Atto C/1908</b> Mannino ed	Sì		Sì				

altri (M5S)							
<b>Atto C/1996</b> Zaratti e altri (SEL)	Sì		Nella forma di una imposta regionale				
<b>Atto C/2039</b> Governo	Sì	Rinvia alle Regioni e ai Comuni					Fra gli obiettivi fondamentali
<b>Atto S/129</b> Lanzillotta e altri (Scelta Civica)	Sì	Sì	Sì		Sì	Sì	
<b>Atto S/600</b> Stefano (SEL)	Sì						
<b>Atto S/769</b> De Petris e altri (SEL)	Sì		Sì				Sì
<b>Atto S/991</b> Casaletto e altri (M5S)	Sì		Sì				Sì
<b>Atto S/1181</b> Ruta e altri (PD)	Sì						

Nell'ambito della XVII legislatura sono state presentate in Parlamento numerose proposte di legge in materia di governo del territorio e in particolare di contenimento del consumo di suolo:

**Camera dei Deputati**

1. "Norme per il contenimento dell'uso del suolo e la rigenerazione urbana" (**Atto Camera n. 70**) primo firmatario Realacci unitamente ad altri esponenti del Partito Democratico, nonché ad alcuni deputati di Scelta civica, SEL ed anche del PDL;
2. "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione della bellezza nel paesaggio italiano, nell'ambiente e nella qualità architettonica e urbanistica" (**Atto Camera n. 64**) primo firmatario Realacci unitamente ad altri esponenti del Partito Democratico, nonché ad alcuni deputati di Scelta civica, SEL ed anche del PDL;
3. "Norme per il contenimento del consumo del suolo e la rigenerazione urbana" (**Atto Camera n. 150**) primo firmatario Causi unitamente ad altri deputati del PD;
4. "Principi generali in materia di governo del territorio nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche" (**Atto Camera n. 392**) d'iniziativa del deputato PD Morassut;
5. "Principi fondamentali per il governo del territorio" (**Atto Camera n. 478**) a firma di Maurizio Lupi, attuale Ministro delle infrastrutture
6. "Legge obiettivo per le città" (**Atto Camera n. 479**) sempre a firma di Maurizio Lupi;
7. "Norme per la tutela della bellezza come patrimonio nazionale" (**Atto Camera n. 616**) a firma Pisicchio, Gruppo misto – Centro democratico;
8. "Principi fondamentali per il governo del territorio. Delega al Governo in materia di fiscalità urbanistica e immobiliare" (**Atto Camera n. 872**) primo firmatario Mariani unitamente ad altri esponenti del PD;
9. "Norme in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo" (**Atto Camera n. 902**) a firma dei Deputati del SEL Bordo e Palazzotto;
10. "Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo" (**Atto Camera n. 948**) primo firmatario Catania, unitamente ad altri deputati di Scelta Civica ed anche del PD;
11. "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e la tutela del paesaggio" (**Atto Camera n. 1050**) primo firmatario De Rosa unitamente ad altri esponenti del Movimento 5 Stelle;
12. "Norme per il governo del territorio mediante la limitazione del consumo del suolo e il riutilizzo delle aree urbane, nonché delega al Governo per l'adozione di misure fiscali e perequative" (**Atto Camera n. 1128**) primo firmatario Latronico, unitamente ad altri esponenti del PDL;
13. "Norme per il contenimento e la riduzione del consumo di suolo" (**Atto Camera n. 1322**) primo firmatario Zaratti unitamente ad altri esponenti di SEL;
14. "Norme per il contenimento del consumo del suolo e la riconversione ecologica delle città" (**Atto Camera n. 1889**) primo firmatario Zan unitamente ad altri esponenti di SEL;

15. “Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, volte all'introduzione di una maggiorazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di trasformazione del territorio eseguiti su aree agricole ovvero libere e non urbanizzate” (**Atto Camera n. 1908**) primo firmatario Mannino, unitamente ad altri esponenti del Movimento 5 Stelle;
16. “Norme per la riduzione del consumo di suolo” (**Atto Camera n. 1996**) primo firmatario Zaratti unitamente ad altri esponenti di SEL;
17. “Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato” (**Atto Camera n. 2039**) presentato dai Ministri delle politiche agricole, dei beni culturali, dell'ambiente, delle infrastrutture, di concerto con i Ministri degli affari regionali e dell'economia;

#### **Senato della Repubblica**

18. “Norme per il contenimento del consumo del suolo e la rigenerazione urbana” (**Atto Senato n. 129**) primo firmatario Lanzillotta, unitamente ad altri esponenti di Scelta Civica;
19. “Norme in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo” (**Atto Senato n. 600**) a firma del Sen. Stefano (SEL);
20. “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” (**Atto Senato n. 769**) primo firmatario De Petris unitamente ad altri esponenti di SEL;
21. “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la tutela del paesaggio” (**Atto Senato n. 991**) primo firmatario Casaletto unitamente ad altri esponenti del Movimento 5 Stelle
22. “Legge quadro per la protezione e la gestione sostenibile del suolo” (**Atto Senato n. 1181**) primo firmatario Ruta unitamente ad altri esponenti del PD, nonché ad esponenti di SEL, NCD, FI-PDL, MISTO, GAL.

\*\*\*\*\*

#### **Atto Camera n. 70**

Risulta essere il DDL più ampio ed organico nei contenuti e tiene conto in larga misura di una Risoluzione approvata l'11 luglio 2012 dalla Commissione 13° del Senato (ambiente e territorio) sulle problematiche connesse al consumo del suolo.

Premesso che nella illustrazione della proposta di legge viene citata anche l'ANCE della quale si registra l'interesse manifestato su questi temi durante l'audizione del 27 marzo 2012 sempre presso la stessa Commissione, si evidenziano i principali contenuti:

- introduzione del “contributo per la tutela del suolo e la rigenerazione urbana” che si aggiunge al contributo di costruzione per gli interventi che determinano consumo di nuovo suolo e può essere sostituito da un cessione compensativa di aree per realizzare sistemi naturali;

- previsione nei piani comunali di ambiti di rigenerazione urbana, ambientale e sociale da sottoporre ad interventi di riqualificazione ai quali sono connesse agevolazioni fiscali, finanziarie ed economiche per favorire i relativi investimenti;
- introduzione dei principi di perequazione urbanistica e territoriale, compensazione e incentivazione urbanistica;
- introduzione del principio della decadenza temporale dei diritti edificatori, nel rispetto dell'autonomia legislativa regionale, e disciplina organica del loro trasferimento.

*La Commissione VIII Ambiente ha iniziato l'esame del provvedimento il 29 maggio 2013 e il 9 ottobre 2013 ha disposto l'abbinamento con le proposte di legge C/392, C/1050, C/1128 e C/1322.*

#### **Atto Camera n. 64**

Il DDL, al di là del titolo che fa riferimento alla tutela e alla valorizzazione della bellezza, contiene disposizioni in materia di governo del territorio e riprende in parte i contenuti dell'Atto n. 70.

In particolare anche questo atto è volto alla riduzione del consumo del suolo mediante:

- introduzione del contributo per la tutela del suolo e della rigenerazione urbana;
- previsione nei piani comunali di ambiti di rigenerazione urbana, ambientale e sociale da sottoporre ad interventi di riqualificazione;
- introduzione di un vincolo di inedificabilità nelle aree costiere libere da edificazione, comprese in una fascia di profondità di 1.000 metri dalla linea di battigia;
- repressione dell'abusivismo edilizio e recupero ambientale delle aree.

#### **Atto Camera n. 150**

Il DDL presenta un testo pressoché identico a quello del DDL n. 70 sopra descritto.

#### **Atto Camera n. 392**

Il DDL intende introdurre alcuni principi fondamentali ed urgenti sul governo del territorio in attesa di una riforma organica della materia. L'intento è quello di dare copertura normativa a livello statale agli istituti della perequazione, compensazione e premialità nonché al sistema di pianificazione urbanistica già adottato da numerose regioni e composto da una parte strutturale/strategica che individua gli obiettivi e le scelte di assetto del territorio, una parte operativa relativa alle aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia ed una parte regolamentare relativa al patrimonio edilizio esistente e alle zone agricole.

Il DDL riprende nelle linee fondamentali i contenuti delle proposte da sempre avanzate dall'ANCE in tema di governo del territorio, sebbene alcune specifiche previsioni non siano condivisibili.

*La Commissione VIII Ambiente il 9 ottobre 2013 ha disposto l'abbinamento delle proposte di legge C/392, C/1050, C/1128 e C/1322 all'Atto C/70 il cui esame è iniziato il 29 maggio 2013.*

### **Atto Camera n. 478**

Il DDL riproduce il testo già approvato dalla Camera dei Deputati in prima lettura sul finire della XIV Legislatura (2001 - 2006) e intende fissare i principi fondamentali sul governo del territorio come previsto dal riformato art. 117 della Costituzione.

In particolare, il provvedimento - che all'epoca aveva ricevuto un largo consenso da tutte le parti politiche ed era stato condiviso anche dall'ANCE a seguito di un ampio dibattito associativo - contiene una revisione generale della disciplina urbanistica, basata ancora oggi sulla Legge 1150/1942, dando copertura legislativa statale ad una serie di istituti introdotti nel corso degli ultimi due decenni dalle normative regionali.

Questi i principali contenuti del DDL:

- attribuzione al comune in via primaria della funzione di governo del territorio (art. 6) e suddivisione del piano urbanistico comunale in piano strutturale che definisce le linee strategiche del territorio senza conformare le proprietà e piano operativo che disciplina il regime dei suoli (art.9);
- sostituzione della logica della gerarchia fra piani con quella della coerenza (art. 8);
- semplificazione dell'azione amministrativa attraverso il ricorso ad atti negoziali in luogo di atti autoritativi e possibilità per la P.A. di concludere accordi con i privati per recepire proposte di intervento in attuazione degli obiettivi strategici (artt. 5 e 8);
- attribuzione allo Stato del potere di predisporre programmi speciali di intervento in specifici ambiti territoriali degradati o a rischio di calamità naturali (art. 4);
- risoluzione dei conflitti fra Stato e Regioni sulla localizzazione delle infrastrutture di interesse statale attraverso intese preventive in sede di Conferenza Unificata sulle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale (art. 3);
- suddivisione del territorio non urbanizzato in aree destinate all'agricoltura, aree di pregio ambientale e aree urbanizzabili. Nelle prime due tipologie di aree la nuova edificazione è consentita solo per opere pubbliche e per servizi per l'agricoltura e l'ambiente; nelle aree urbanizzabili gli interventi di trasformazione devono assicurare lo sviluppo sostenibile sotto il profilo sociale, economico e ed ambientale (art. 6);
- garanzia degli standard urbanistici non solo sul piano quantitativo, ma anche su quello qualitativo, con ciò intendendosi l'effettiva prestazione dei servizi anche non connessa ad aree ed immobili (art. 7);
- introduzione dei principi di perequazione, compensazione e premialità (art. 9);
- riordino della fiscalità urbanistica (art. 12).

**Atto Camera n. 479**

Il DDL riprende nel titolo una delle proposte principali dell'ANCE degli ultimi anni, vale a dire la Legge obiettivo per le città, poi confluita parzialmente nell'articolo 14 del Decreto legge 70/2011 sul piano città e nel Piano nazionale per le città del Ministero delle infrastrutture di cui all'art. 12 del decreto legge 83/2012.

Nei contenuti si prevede l'individuazione di ambiti di area vasta, urbani o territoriali, strategici e di preminente interesse nazionale nei quali attuare un programma di interventi in grado, tra l'altro, di migliorare la dotazione infrastrutturale, risolvere i problemi di mobilità e l'emergenza abitativa.

Il Ministero delle infrastrutture:

- emana le linee guida per la predisposizione dei piani di intervento comunali
- individua gli ambiti di interesse nazionale, all'interno dei quali possono essere realizzati i piani di interventi comunali comuni
- pubblica l'elenco dei comuni abilitati a presentare proposte di piano
- valuta tali proposte e le trasmette al CIPE che le approva o le respinge.

**Atto Camera n. 616**

Il DDL riproduce quasi integralmente il testo del DDL n. 64 sopra descritto.

**Atto Camera n. 872**

Il DDL è volto ad una ampia riforma del governo del territorio, attraverso la definizione dei principi fondamentali come previsto dall'art. 117 della Costituzione, fra i quali prima di tutto vi è il principio della pianificazione. La limitazione del consumo del suolo non urbanizzato è citata fra gli obiettivi ed è perseguita attraverso l'attivazione di processi di riqualificazione, recupero e riutilizzo.

Nel disegno di legge sono presenti tutti gli istituti e le previsioni che caratterizzano le leggi regionali di ultima generazione:

- nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale, basato su piano strutturale, piano operativo e regolamento urbanistico-edilizio, sebbene si registra una certa confusione per il fatto che, in base all'art. 15, commi 5 e 7, sia il piano strutturale che quello operativo hanno efficacia conformativa della proprietà;
- introduzione del principio della decadenza temporale dei diritti edificatori decorsi cinque anni;
- concorrenzialità;
- perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica.

### **Atto Camera n. 902**

Il contenuto del DDL è pressoché identico a quello del DDL n. 948 di seguito descritto.

*L'esame del provvedimento, al quale è stato abbinato l'Atto 948, è iniziato il 19 giugno 2013 presso le Commissioni riunite VIII (Ambiente, territorio, lavori pubblici) e XIII (Agricoltura). L'Ance è stata audita il 29 ottobre 2013.*

### **Atto Camera n. 948**

Il DDL riproduce quasi integralmente lo schema di disegno di legge d'iniziativa del Ministro delle politiche agricole del precedente Governo in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo.

Il disegno di legge contiene misure che incidono nella materia del governo del territorio, e cioè:

- Previsione di un limite massimo di superficie agricola consumabile sul territorio nazionale da determinarsi con decreto del Ministro delle politiche agricole, d'intesa con quelli dell'ambiente, dei beni culturali e delle infrastrutture. Il decreto deve essere adottato entro 1 anno dall'entrata in vigore della legge. La superficie agricola edificabile individuata viene ripartita con deliberazione della Conferenza unificata fra le regioni che, a loro volta, dovranno ripartirla fra le province presenti nel territorio regionale, fatta salva la possibilità per il piano paesaggistico regionale di prevedere un consumo di suolo complessivamente inferiore (D.lgs. 42/2004);
- Divieto di mutamento della destinazione agricola per i terreni per i quali siano stati erogati aiuti di stato o aiuti comunitari per almeno cinque anni dall'ultima erogazione;
- Attribuzione di priorità nella concessione di finanziamenti statali e regionali ai comuni e alle province che procedono a localizzare le previsioni insediative prioritariamente nelle aree urbane dismesse nonché al recupero dei nuclei abitati rurali;
- Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni edilizie esclusivamente per opere di urbanizzazione, risanamento centri storici, qualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

A differenza dello schema di DDL approvato dal precedente Governo, c'è una norma transitoria per il raccordo tra la disciplina che si intende introdurre e la pianificazione urbanistica vigente. Tale norma prevede, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge fino all'adozione del DM politiche agricole e comunque per non più di tre anni, un blocco del consumo di suolo agricolo facendo salvi gli interventi già autorizzati sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e le opere inserite negli strumenti di programmazione delle stazioni appaltanti.

*L'esame del provvedimento, al quale è stato abbinato l'Atto 902, è iniziato il 19 giugno 2013 presso le Commissioni riunite VIII (Ambiente, territorio, lavori pubblici) e XIII (Agricoltura). L'Ance è stata audita il 29 ottobre 2013.*

### **Atto Camera n. 1050**

Gli obiettivi della tutela dei terreni agricoli e dell'uso razionale del suolo sono perseguiti mediante misure che nel complesso sembrano delineare la scelta di fondo della cd. "opzione zero", ovvero del blocco totale del consumo di territorio.

Il territorio comunale deve prima di tutto essere perimetrato e suddiviso in aree agricole, aree a vocazione ambientale, aree con edificazione sparsa e aree urbanizzate (art. 3). Le aree agricole e a vocazione ambientale sono tutelate attraverso:

- il divieto di trasformazioni urbanistiche che determinano consumo di nuovo suolo, (ammesse solo nelle aree già urbanizzate ai sensi dell'art. 3, comma 5), salva possibilità per i comuni, sulla base di specifiche ed accertate esigenze abitative e accertata l'assenza di alternative di reimpiego di immobili esistenti, di individuare nuove aree edificabili all'esterno del perimetro delle zone urbanizzate (art. 6);
- l'inclusione delle aree non urbanizzate fra le categorie di immobili soggette a vincolo paesaggistico per legge previste dall'art. 142 del D.lgs. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", aree coincidenti con le zone E fino all'avvenuta loro delimitazione da parte della Regione, d'intesa con la competente Soprintendenza. In queste aree sono vietate modifiche morfologiche dell'assetto del territorio, nuove costruzioni e demolizioni e ricostruzioni (art. 4).

Vengono inoltre azzerate le previsioni edificatorie dei piani urbanistici vigenti, poiché si specifica che esse costituiscono indicazioni meramente programmatiche e possono subire modifiche o cancellazioni. Inoltre si precisa che i diritti edificatori sussistono solo quando sono previsti da un titolo abilitativo efficace (non decaduto né annullato) alla data in cui l'atto di perimetrazione comunale è adottato.

Gli accordi di programma inoltre potranno avere ad oggetto solo interventi pubblici conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica e le eventuali varianti devono seguire i procedimenti ordinari di legge. Ugualmente la conferenza di servizi non può derogare i piani adottati e approvati, tranne nel caso di interventi pubblici da eseguire su aree pubbliche.

*La Commissione VIII Ambiente il 9 ottobre 2013 ha disposto l'abbinamento delle proposte di legge C/392, C/1050, C/1128 e C/1322 all'Atto C/70 il cui esame è iniziato il 29 maggio 2013.*

### **Atto Camera n. 1128**

Il presente DDL inserisce tra i principi fondamentali della materia del governo del territorio il contenimento del consumo dei suoli ossia la riduzione di superficie agricola o libera per effetto di interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione nonché l'uso ottimale degli stessi (art. 1, comma 1).

Per garantire questo principio si prevede che:

- il territorio non urbanizzato venga suddiviso tra aree destinate all'agricoltura, aree di pregio ambientale e aree urbanizzabili, all'interno delle quali gli interventi di trasformazione sono finalizzati ad assicurare lo sviluppo sostenibile (art. 2, comma 1);

- i piani urbanistici comunali debbano privilegiare il rinnovo urbano, la ristrutturazione e l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente (art. 2, comma 2);
- i piani territoriali di coordinamento provinciale debbano favorire una pianificazione locale che tenga conto dei limiti al consumo dei suoli liberi, privilegiando il recupero e la riqualificazione urbana, la bonifica e il riutilizzo delle aree industriali dismesse o degradate (art. 2, comma 3).

A tali previsioni si aggiungono:

- una delega al Governo per l'adozione di misure fiscali e perequative finalizzate a ridurre il consumo dei suoli (art. 3);
- modifiche all'art. 142 del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", contenente l'elenco delle aree sottoposte per legge a vincolo paesaggistico, alle quali si intendono aggiungere "i territori impegnati da colture agricole e da pratiche zootecniche in atto finalizzate all'ottenimento di prodotti a indicazione geografica" nonché "le aree agricole considerate, con norma regionale, di pregio e le altre aree agricole che le regioni ritengono opportuno sottoporre a tutela specifica per motivi di elevata produttività (art. 4).

*La Commissione VIII Ambiente il 9 ottobre 2013 ha disposto l'abbinamento delle proposte di legge C/392, C/1050, C/1128 e C/1322 all'Atto C/70 il cui esame è iniziato il 29 maggio 2013.*

### **Atto Camera n. 1322**

L'obiettivo del contenimento del consumo del suolo viene perseguito, anziché mediante misure puntuali di difficile coordinazione con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, mediante la previsione di principi fondamentali, ai quali le Regioni dovranno poi dare attuazione nelle proprie leggi sul governo del territorio e gli enti locali nei propri strumenti urbanistici e cioè:

- l'urbanizzazione di nuovo suolo è consentita solo nei casi in cui non esistano alternative di sostituzione, riorganizzazione e riqualificazione dell'esistente (art. 1, comma 3);
- il fabbisogno di nuovo suolo definito dagli strumenti di pianificazione non può superare la quantità di superficie territoriale riutilizzata, riqualificata o recuperata (art. 3, comma 3);
- il rilascio di nuovi titoli abilitativi edilizi che prevedono consumo di nuovo suolo è subordinato all'oggettiva e comprovata impossibilità di recuperare o riutilizzare manufatti esistenti (art. 3, comma 7);
- il consumo di suolo non urbanizzato deve essere riequilibrato mediante interventi compensativi (art. 3, comma 8);
- nell'attività di pianificazione sono prioritarie la riorganizzazione e la riqualificazione senza aumento di volumetrie, del tessuto insediativo esistente (art. 5, comma 1).

Le Regioni modificano le proprie leggi sul governo del territorio e i comuni adeguano i propri piani urbanistici ai principi sopra elencati, rispettivamente entro 12 e 18 mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Alla base dei nuovi atti di governo del territorio vi sono: il registro nazionale del suolo (art. 6), istituito presso l'ISTAT che contiene l'insieme dei dati rilevati da studi relativi alle informazioni disponibili di enti pubblici e privati e il registro locale del suolo (art. 7), istituito presso ciascuna città metropolitana, comune o consorzio di comuni entro due anni dall'entrata in vigore della legge, che individua, quantifica e qualifica le aree libere da edificazione, le aree edificate in uso e quelle inutilizzate, dismesse o degradate. Molto restrittiva fino a delineare un blocco quasi totale di consumo di nuovo suolo la norma transitoria (art. 7, comma 8) in base alla quale, fino a quando tali enti non adotteranno il registro locale sono vietate:

- l'individuazione di ambiti di trasformazione;
- l'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, che comportano l'occupazione di suolo inedificato;
- l'approvazione di progetti di variante al piano ai sensi del DPR 160/2010 sullo Sportello unico delle attività produttive, che comportino l'occupazione di suolo inedificato.

In caso di interventi che comportino consumo di nuovo suolo è previsto inoltre un contributo straordinario in alternativa alla cessione di aree per eseguire misure di compensazione ecologica o di rinaturalizzazione dei suoli (art. 9) e il raddoppio degli oneri di urbanizzazione, ridotti o esclusi invece per interventi di recupero dell'esistente (art. 10).

Si segnala infine una norma che, modificando l'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001 "Testo Unico edilizia" è volta nell'ambito dei piani attuativi a permettere sempre la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e non solo qualora le opere siano di importo inferiore alla soglia comunitaria (art. 10, comma 1).

*La Commissione VIII Ambiente il 9 ottobre 2013 ha disposto l'abbinamento delle proposte di legge C/392, C/1050, C/1128 e C/1322 all'Atto C/70 il cui esame è iniziato il 29 maggio 2013.*

### **Atto Camera n. 1889**

Il disegno di legge, pur intitolato al contenimento del consumo di suolo, intende rivedere in maniera organica la disciplina nazionale sul governo del territorio con la previsione, ad esempio, di un nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale (basato su piano generale di assetto del territorio con valenza strategica decennale e piano operativo con carattere prescrittivo e conformativo dei suoli), della durata quinquennale dei diritti edificatori, della perequazione urbanistica, dell'edilizia sociale come standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968.

Le Regioni quindi dovranno uniformare la propria normativa ai principi della presente legge entro un anno dalla data di entrata in vigore di questa, mentre nei comuni la capacità edificatoria prevista dai piani regolatori generali vigenti a tale data è sospesa finché non sia dimostrata la necessità di nuovi volumi edilizi.

Per quanto riguarda nello specifico le misure per la riduzione del consumo di suolo, si prevede che:

- la salvaguardia del territorio non urbanizzato fa parte della tutela dell'ambiente ai sensi dell'art. 117, co. 2, lettera s) della Costituzione;
- i comuni provvedono alla perimetrazione del centro edificato e alla individuazione della cintura verde; le aree esterne al perimetro urbano non possono essere soggette a nuove urbanizzazioni o impermeabilizzazioni (tranne che per attività agricole o per motivi di pubblico interesse); in via transitoria fino a quando i comuni non provvedono a tali adempimenti, è sospeso ogni intervento di trasformazione del suolo;
- le regioni devono avviare un censimento del patrimonio immobiliare ineditato inutilizzato e sulla base di questo definire i criteri di riduzione progressiva della edificabilità nei territori naturali e agricoli;
- nei processi di trasformazione urbana, la nuova destinazione d'uso attribuita dal piano comunale deve essere compatibile con l'intorno edificato, non deve aggravare le condizioni del traffico urbano, deve essere prevista la permeabilità di almeno il 65% della superficie complessiva dell'area, della quale una quota consistente deve essere mantenuta a prato boscato.

#### ***Atto Camera n. 1908***

Il disegno di legge modifica il Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" introducendo ai fini del contenimento del consumo di suolo, una maggiorazione del contributo di costruzione (art. 16 dello stesso TUE) per gli interventi di trasformazione del territorio eseguiti su aree agricole o comunque libere e non urbanizzate.

In particolare la maggiorazione è determinata dai comuni, previo decreto del Ministro dell'economia, in un importo compreso tra un minimo pari a tre volte e un massimo pari a cinque volte il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Le domande relative agli interventi di trasformazione del territorio sono corredate dalla dichiarazione di un professionista abilitato con la quale si assevera che l'intervento non è assoggettabile alla maggiorazione ovvero da una perizia giurata contenente il calcolo dell'importo della maggiorazione.

Per i proventi dei contributi di costruzioni e delle sanzioni edilizie si reintroduce inoltre il vincolo della loro destinazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al risanamento di complessi edilizi nei centri storici.

#### ***Atto Camera n. 1996***

Il disegno di legge, nell'obiettivo della conservazione del suolo e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, prevede che entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge:

- le Regioni adottino norme per ridurre progressivamente il consumo di suolo e, nelle more, nelle aree agricole gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo se

funzionali all'attività agricola; se non provvedono, intervento sostitutivo statale con DPCM;

- i Comuni redigono la propria Carta del consumo di suolo con la quale individuano, quantificano e qualificano le aree edificate in uso, quelle libere da edificazione e le aree inutilizzate dismesse o degradate; fino all'attuazione di tale previsione, è preclusa nel territorio dell'ente inadempiente ogni attività di pianificazione e governo del territorio finalizzata all'individuazione di ambiti di trasformazione urbana in variante agli strumenti urbanistici vigenti che comportino occupazione di nuovo suolo o aumento di volumetrie per gli immobili già esistenti.

A regime l'attività di pianificazione deve essere improntata alla riorganizzazione e riqualificazione del patrimonio esistente e le previsioni di nuove edificazioni devono essere giustificate dall'impossibilità di poter essere soddisfatte con interventi di sostituzione e riqualificazione.

In caso di consumo di nuovo suolo sono previste:

- misure di compensazione ecologica ed ambientale;
- misure fiscali, con l'introduzione di una specifica imposta regionale.

### ***Atto Camera n. 2039***

Il disegno di legge ha come obiettivo diretto il contenimento del consumo del suolo soprattutto attraverso il riuso e la rigenerazione dell'edificato e come obiettivo ultimo la tutela dell'agricoltura, del paesaggio e dell'ambiente, a riprova di come negli ultimi anni il governo del territorio stia entrando sempre a più stretto contatto con interessi e temi settoriali (art. 1).

Il testo proposto è fortemente penalizzante non solo per la fase transitoria (dall'entrata in vigore della legge fino all'adozione del DM politiche agricole e per un massimo di tre anni), poiché sarà possibile eseguire solo le opere pubbliche già programmate dalle stazioni appaltanti e gli interventi privati comportanti consumo di nuovo suolo, i cui procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi edilizi siano in corso alla data di entrata in vigore della legge (art. 9), ma più in generale anche a regime perché:

- sconta l'assenza di qualsiasi misura incentivante per la riqualificazione urbana;
- prevede un sistema fortemente complesso "a cascata istituzionale" che, per attuare la riduzione del consumo di suolo, non tiene conto della pianificazione urbanistica vigente e della tempistica necessaria a modificarla.

Il sistema previsto infatti è incentrato sull'adozione di un decreto del Ministro delle politiche agricole che, in coerenza con l'obiettivo comunitario del consumo di suolo zero entro il 2050 (in realtà la UE chiede un consumo netto di suolo zero che non significa impedire in assoluto di occupare nuovo territorio, ma al contrario consente l'occupazione di spazi liberi purché questo avvenga ripristinando ad usi agricoli o seminaturali aree di pari superficie in precedenza urbanizzate e impermeabilizzate), fissa a livello nazionale la riduzione complessiva del consumo di suolo. Tale decreto è adottato, d'intesa con gli altri ministeri competenti, entro un anno dall'entrata in vigore della legge e aggiornato ogni cinque anni (art. 3).

Successivamente:

- la Conferenza Unificata con propria delibera ripartisce fra le regioni le quote di territorio consumabile;

- le regioni ripartiscono a loro volta all'interno del proprio territorio tali quote, determinano i criteri da rispettare nella pianificazione urbanistica comunale e, al di fuori di tale procedura "a cascata", dettano altresì (entro 180 gg. dall'entrata in vigore della legge) disposizioni per orientare l'iniziativa dei comuni alla rigenerazione, attraverso l'individuazione degli strumenti di piano delle aree suscettibile di riqualificazione (art. 4).

Nei comuni che non procedono nei termini stabiliti dalla legge all'individuazione delle aree da riqualificare è vietata la realizzazione di interventi privati che anche solo parzialmente comportino consumo di suolo ineditato. Si tratta in sostanza di un ulteriore blocco edilizio che si affianca a quello previsto dal regime transitorio di cui all'art. 9 del ddl e può decorrere dopo due anni dall'entrata in vigore della legge se le regioni e i comuni non provvedono agli adempimenti indicati dal provvedimento relativi alle aree comunali da riqualificare.

Sono previsti in tutti i casi interventi surrogatori nei confronti degli enti inadempienti.

Positiva la abrogazione della norma della Finanziaria che permette la destinazione della maggior parte dei contributi di costruzione e dei proventi delle sanzioni edilizie per le spese in conto corrente dei comuni. In questo senso viene altresì ripristinata la loro destinazione esclusiva alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al risanamento di complessi edilizi nei centri storici, a interventi di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio (art. 8).

*Il provvedimento è stato presentato alla Camera dei Deputati lo scorso 3 febbraio ed assegnato alle Commissioni riunite VIII Ambiente e XIII Agricoltura, già impegnate nell'esame degli Atti C/902 e 948.*

#### **Atto Senato n. 129**

Il contenuto del DDL è pressoché identico a quello del DDL Camera n. 70.

#### **Atto Senato n. 600**

Il DDL riproduce nella sostanza il contenuto dell'Atto Camera n. 948 con alcune differenze nella disciplina transitoria.

#### **Atto Senato n. 769**

Il DDL presenta un contenuto in parte simile al DDL Camera n. 948, in parte diverso dai provvedimenti presentati sul tema del consumo del suolo, poiché va ad incidere su materie connesse come il reinsediamento dell'attività agricola, il recupero ambientale delle aree rurali, il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare, la tutela dei pascoli e di arbusti di interesse paesaggistico.

Fra le misure previste per ridurre il consumo di suolo vi sono:

- localizzazione da parte dei comuni all'interno delle aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate di almeno il 50% delle volumetrie concesse; le regioni dovranno determinare le modalità di perimetrazione delle aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate e prevedere procedure per incrementare fino al 90% le volumetrie in tali aree nei successivi cinque anni;
- introduzione di un contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione, commisurato al consumo di suolo indotto dalle opere autorizzate e pari a tre volte la somma derivante dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione; le regioni dovranno stabilire l'entità e le modalità di applicazione di tale nuovo contributo;
- divieto di mutamento della destinazione per i terreni agricoli e i fabbricati rurali per i quali siano stati erogati aiuti di stato o aiuti comunitari per almeno dieci anni dall'ultima erogazione;
- introduzione nella progettazione delle opere pubbliche del criterio del minore consumo di suolo possibile;
- destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni edilizie esclusivamente per opere di urbanizzazione, risanamento dei centri storici, messa in sicurezza del territorio, riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio comprese bonifiche di aree inquinate.

La disciplina transitoria prevede il blocco del consumo di superficie agricola fino all'entrata in vigore dei provvedimenti regionali relativi alla localizzazione delle volumetrie nelle aree urbanizzate e alla determinazione del contributo aggiuntivo per il consumo di suolo, fatte salve le opere pubbliche, gli interventi già autorizzati alla data di entrata in vigore della legge e quelli strumentali all'esercizio dell'impresa agricola.

#### ***Atto Senato n. 991***

Il contenuto del DDL è identico a quello dell'Atto Camera n. 1050

#### ***Atto Senato n. 1181***

Il disegno di legge, pur se finalizzato in generale alla protezione e gestione sostenibile del suolo, contiene all'art. 18 norme in tema di pianificazione urbanistica volte a ridurre al minimo il consumo di nuovo suolo e l'impermeabilizzazione dello stesso.

25.02.2014