

DDL CONSUMO DI SUOLO, ONERI DI URBANIZZAZIONE E RIGENERAZIONE AL CENTRO DEL NUOVO TESTO

Oneri di urbanizzazione fuori dal circuito della spesa corrente dei Comuni. Un meccanismo che salva tutti gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi già approvati. Un sistema a cascata che parte dal livello nazionale e arriva a quello locale per attuare gli obiettivi di riduzione del costruito. Il Ddl sul consumo di suolo riparte dal testo preparato dai due relatori Chiara Braga e Massimo Fiorio, presso le commissioni Agricoltura e **Ambiente** della Camera. C'è tempo fino al dieci febbraio per presentare gli emendamenti. Ma, dopo anni di trattativa sul disegno di legge, si riparte finalmente da un accordo sui principali punti controversi.

Le definizioni Il primo punto controverso del testo riguardava le definizioni. Il Ddl, allora, individua come "superficie agricola, naturale e seminaturale" i terreni "qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici, nonché le superfici, anche in area urbanizzata allo stato di fatto non impermeabilizzate, dove lo strato superficiale del suolo non sia stato coperto artificialmente, scavato o rimosso". Mentre per "consumo di suolo" si intende "l'incremento annuale netto della superficie oggetto di impermeabilizzazione del suolo, nonché di interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione del suolo non connessi all'attività agricola". Infine, viene dato spazio alla "rigenerazione urbana": un insieme coordinato "di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate che persegua l'obiettivo della sostituzione e del riuso in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate".

La fase transitoria Una volta individuato cosa si intende per consumo di suolo e per superficie agricola, la seconda questione delicata riguarda la fase transitoria: bisogna decidere cosa accade in attesa che entrino in vigore le nuove regole. Sul punto, il testo si esprime chiaramente: "Sono fatti comunque salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge relativi ai titoli abilitativi edilizi comunque denominati aventi ad oggetto il consumo di suolo ineditato, nonché gli interventi ed i programmi di trasformazione previsti nei piani attuativi comunque denominati". Tutto quello che i Comuni hanno deciso e autorizzato, per evitare contenzioso con imprese e privati, resta in vita fino alla data di entrata in vigore della legge.

Dall'entrata in vigore e per tre anni, poi, scatta una seconda fase durante la quale "non è consentito il consumo di suolo tranne che per i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici". Passati i tre anni, scattano le regole indicate da un decreto del ministero dell'Agricoltura, che dovrà stabilire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo a livello nazionale. Contemporaneamente, si metterà in moto la regola in base alla quale non sarà consentito "il consumo di suolo in misura superiore al 50 per cento della media di consumo di suolo dei cinque anni antecedenti alla data di entrata in vigore della legge".

Decisioni a cascata Il terzo passaggio delicato è legato al meccanismo di decisioni a cascata, che mette in atto gli obiettivi generali di riduzione del consumo di suolo indicati dal Governo. Una volta individuati i limiti a livello nazionale, entra in gioco la Conferenza unificata: una sua delibera dovrà indicare i criteri per la riduzione del consumo di suolo. Il passaggio successivo riguarda Regioni e province autonome, che raccoglieranno i dati sull'andamento del loro consumo di suolo. A quel punto la Conferenza unificata riprende in mano il dossier e stabilisce la ripartizione, in termini quantitativi, tra le Regioni della riduzione del consumo di suolo fissata a livello nazionale.

Ogni Regione, poi, dovrà fissare le modalità con le quali ciascun Comune rispetterà questi principi nella sua programmazione. Alla presidenza del Consiglio viene attribuito il compito di intervenire se qualche passaggio sarà fatto in ritardo rispetto ai termini previsti. Il compito di monitorare l'applicazione della riforma è affidato al ministero dell'Agricoltura, che si avvale delle sue

strutture, come l'Ispra. I Comuni che rispettano i principi fissati a livello regionale saranno iscritti in un registro, che gli darà priorità nell'accedere ai finanziamenti statali e regionali per la rigenerazione urbana. Oneri di urbanizzazione Proprio la rigenerazione urbana è l'ultimo punto qualificante del nuovo disegno di legge. E qui arriva una delle novità più dirompenti del disegno di legge. Gli oneri di urbanizzazione, a partire dall'entrata in vigore della legge, usciranno dal circuito della spesa corrente dei Comuni per essere destinati a una serie di obiettivi considerati prioritari dal Ddl: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, interventi di qualificazione dell'ambiente e del paesaggio, "anche ai fini della messa in sicurezza delle aree esposte a rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico". Insomma, la rigenerazione urbana sarà pagata con i proventi di sanzioni e titoli abilitativi.