



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori PUPPATO, FINOCCHIARO, FEDELI, CORSINI, FAVERO, D’ADDA, Gianluca ROSSI, SCALIA, ALBANO, PEZZOPANE, MASTRANGELI, CUOMO, FUCSIA, IDEM, GAMBARO, LO GIUDICE, CUCCA, COMPAGNONE, GUERRIERI PALEOTTI, RICCHIUTI, CONTE, RUTA, SCAVONE e CASSON

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 DICEMBRE 2014

Riconversione ecologica delle città e limitazione al consumo di suolo

ONOREVOLI SENATORI. - La profonda crisi ambientale che ha colpito l'intero pianeta, e che si manifesta sempre più spesso attraverso eventi meteorologici violenti e dalle conseguenze spesso tragiche, impone una riflessione attenta sulle impostazioni culturali e socio-economiche che guidano la nostra società. L'*Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC), istituito dall'*Environment Programme* delle Nazioni Unite (UNEP) e dall'Organizzazione meteorologica mondiale (WMO) ha individuato nell'azione umana la principale causa dei mutamenti climatici, con un margine di certezza scientifica pari al 95 per cento. Non si può dunque in alcun modo minimizzare la necessità di un intervento responsabile in materia urbanistica ed ambientale, materia sulla quale il presente disegno di legge impatta, proprio per gli effetti che a tali scelte sono connesse.

Il presente disegno di legge, elaborato grazie anche alla collaborazione dell'architetto urbanista Luisa Calimani, non tocca, né intende farlo, i numerosi e interconnessi argomenti che compongono un tema che andrebbe affrontato nella sua complessità, il «governo del territorio», per il quale occorre procedere con urgenza all'elaborazione di un unico disegno di «legge quadro». Tuttavia, considerata l'impellenza del problema, è quantomeno necessario affrontare, in via preliminare, il tema del consumo di suolo, che è all'origine dei numerosi eventi calamitosi che ormai riguardano gran parte del territorio italiano e quasi tutte le sue aree urbanizzate. Nel presentare questo disegno di legge, dunque, si auspica che in sede parlamentare si proceda altresì, senza por tempo in mezzo, ad adottare linee guida di salva-

guardia del suolo e a procedere verso l'elaborazione di una legge capace di ricomprendere il tutto in un quadro organico e coerente.

Premessa al disegno di legge è la considerazione che il territorio è un *unicum* e non sia possibile trattare territori urbanizzati, semiurbanizzati e non urbanizzati senza una visione di insieme che li consideri inscindibili e interconnessi tra loro. È necessario ricercare un equilibrio sulla base di quanto affermato nella Convenzione europea del paesaggio, ratificata in Italia con la legge n. 14 del 2006, in particolare del suo articolo 2 laddove si precisa che «la Convenzione si applica a tutto il territorio e riguarda gli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani. Essa comprende [...] sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana, sia i paesaggi degradati». Ne dovrebbe derivare che una legge ben fatta deve occuparsi di tutti i tipi di paesaggio, salvaguardandone gli aspetti più qualificanti, dove presenti, e restituendo qualità, dove assente. Il fine primario è dunque tutelare le aree agricole e quelle naturali, ma anche riqualificare i luoghi urbani degradati, con particolare attenzione alle aree adibite a verde, parco o bosco all'interno dei centri urbani, al fine di garantire una maggiore qualità del vivere per i cittadini che abitano e lavorano nei centri urbani.

Vitale risulta infatti il tessuto verde interstiziale in città per le sue efficaci capacità di ridurre la temperatura estiva, di migliorare la qualità dell'aria, di aumentarne l'ossigenazione, di permettere la vita ludica e sportiva dei suoi abitanti, in particolare dei più piccoli e dei più anziani, esposti ai rischi più

alti connessi con l'eccessiva pressione antropica e cementizia. Ben l'80 per cento della popolazione è dunque interessata a queste attività, che determinano un forte recupero di naturalità e benessere. Ne deriva, perciò, che debbano essere evitate nuove edificazioni nelle aree semiurbanizzate e in quelle agropolitane, recuperando un equilibrio tra città e campagna che valorizzi il ruolo produttivo e sociale di quest'ultima, fermando l'espandersi dello *sprawl* urbano e favorendo l'individuazione di corridoi ecologici nei piani di area vasta e nei piani regionali. Per quanto riguarda il recupero e la riqualificazione delle aree urbane degradate, deve valere il principio della sostenibilità ambientale.

La storia edilizia italiana si è sviluppata con un modello di insediamento diffuso, che oggi rende più complessa l'organizzazione del territorio e meno netto il confine tra ciò che è urbano e non urbano. È quindi necessario riconsiderare la terra come bene prezioso, ma soprattutto bene finito, e favorire interessi con prospettiva di medio e lungo periodo, anziché di breve respiro. È importante conservare il territorio rimasto intatto e non continuare l'attività di sfruttamento che oggi, nonostante milioni di volumi vuoti e inoccupati, insiste nell'impermeabilizzare ogni anno una porzione di suolo ampia quanto il comune di Napoli. Questo dato dovrebbe farci seriamente riflettere, considerati i danni - alcuni dei quali irreversibili - che da tempo paghiamo in termini economici e soprattutto di vite umane, per un dissesto che è strettamente collegato alla cementificazione e all'abuso sulla terra. Da dati dell'Istituto superiore per la ricerca ambientale (ISPRA), rielaborati dall'Associazione artigiani e piccole imprese di Mestre (CGIA), nel 2012 l'estensione del suolo coperto da asfalto o cemento ha raggiunto il 7,3 per cento dell'intera superficie nazionale. A livello territoriale guidano questa speciale graduatoria le regioni più popolate, come la Lombardia e il Veneto (entrambe col 10,6

per cento), la Campania (9,2 per cento), il Lazio (8,8 per cento), l'Emilia Romagna (8,6 per cento), la Puglia e la Sicilia (entrambe con l'8,5 per cento). Le conclusioni tratte da questi dati sono purtroppo inequivocabili: le realtà maggiormente interessate dalla cementificazione sono anche quelle che in questi ultimi anni hanno subito i danni ambientali più pesanti a seguito di allagamenti, esondazioni, frane e smottamenti. Dove si è costruito di più, il dissesto idrogeologico è stato maggiore. Da altre fonti, che riassumono in poche cifre consistenti i «numeri del dissesto idrogeologico» (fonti ISPRA, IRPI CNR, ISTAT; AVI; Istituto nazionale di urbanistica; CRESME; Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare; Centro Euro-Mediterraneo sui cambiamenti climatici), il consumo del suolo è aumentato dal 1956 ad oggi del 156 per cento, a fronte di un incremento della popolazione del 24 per cento; il costo complessivo dei danni per frane e inondazioni, nel periodo 1944-2012, risulta consistere in oltre 61,5 miliardi di euro; i fondi necessari per la messa in sicurezza del territorio dovrebbero raggiungere l'enorme cifra di 40 miliardi di euro; e la quota destinata al dissesto idrogeologico nel triennio 2014-2016, invece, consiste in soli 180 milioni di euro.

Si propone dunque un Piano del verde, attraverso cui dotarsi di strumenti capaci di regolare la riconversione ecologica, responsabilizzando enti pubblici e privati in un graduale processo di adeguamento dello sviluppo edilizio italiano nei prossimi decenni. Il presente disegno di legge tiene altresì conto della struttura del sistema economico-produttivo italiano, ricco di imprese che proprio nel campo delle costruzioni hanno sviluppato il loro *business*, garantendo lavoro e benessere a milioni di occupati. Ad oggi però, sono proprio queste imprese che soffrono più di altre la crisi economica, che ha penalizzato il settore con una riduzione di oltre 120.000 posti di la-

voro nel solo 2013. Una delle ragioni di fallimenti e crisi è data proprio dalla modalità con cui si è proceduto a costruire, nonostante i chiari segnali pervenuti; gli stessi strumenti pubblici, con la previsione di entrate importanti per i comuni grazie agli oneri di urbanizzazione, ha favorito la bolla speculativa. Inoltre, il meccanismo adottato in talune regioni di una pesante perequazione urbanistica associato ad una deleteria cultura dello sviluppo misurato solo in opere volumetricamente crescenti, hanno portato enormi capitali nell'edilizia, sottraendoli ad altri investimenti capaci di guardare al futuro: tecnologia, innovazione e ricerca. Le rendite parassitarie hanno prodotto un forte indebolimento dell'intero tessuto economico italiano. Dunque, fermare la speculazione edilizia e riconvertire il sistema verso la riqualificazione e il restauro dell'enorme patrimonio architettonico italiano, premierà le aziende più qualificate e solide, liberando al contempo risorse.

Notevoli sono le attese in termini di maggiore qualità urbana ed ambientale per le nostre città, notevoli gli incrementi dei servizi ed il ritorno economico dal punto di vista turistico in un Paese che deve fare della sua bellezza storica, paesaggistica ed architettonica la leva principale della propria attrattività. La legislazione vigente ha mostrato tutti i propri limiti nell'affrontare i temi sopracitati, e necessita oggi di aggiornamenti, se non di vere e proprie riscritture. La legge 17 agosto 1942, n. 1150, la legge urbanistica, non offre risorse e tutele sufficienti a garantire la piena attuazione degli articoli 9, 41, 42 e 44 della Costituzione. Non si intende imporre con una norma centralistica il blocco del mercato edilizio: l'intento è anzi quello di indirizzarlo verso la riqualificazione e la ristrutturazione dell'esistente e consistente volume, soprattutto laddove il territorio è particolarmente soggetto a rischio idrogeologico, o dove i sottoservizi e le infrastrutture obbligatorie, come fognature o tubature idriche, sono inadeguate, se

non fatiscenti. Il presente disegno di legge si propone di essere un vero e proprio «volano» per l'economia del settore, adeguatamente promossa e finanziata, visto che già oggi oltre il 50 per cento dei nuovi interventi nel settore edile è indirizzato al «già costruito» e l'indirizzo politico e fiscale spinge sull'acceleratore dell'efficienza energetica.

Un ultimo aspetto da considerarsi fondamentale è la previsione della partecipazione democratica al processo di definizione e realizzazione delle opere che pure si rendono necessarie. Come già avviene in altri Paesi europei, non solo va rafforzato il ruolo degli organi territoriali rappresentativi, attribuendo loro un peso fondamentale nella definizione di ogni progetto che impatti sul loro territorio, ma vanno altresì anche coinvolte le comunità toccate dagli interventi, pubblici e privati, specie se si tratti di opere di carattere nazionale, onde evitare altre vicissitudini come quelle già viste recentemente in Val di Susa. La partecipazione democratica è infatti fondamentale a garantire non solo l'equilibrio territoriale, ma anche il rispetto dovuto ad ogni comunità, alla sua storia, al suo «sentire».

L'articolo 1 indica, nel miglioramento delle condizioni di vita degli esseri viventi, sia nelle aree antropizzate che in quelle naturali e agricole, la finalità del disegno di legge, ma intende anche affermare un nuovo indirizzo cui ispirare la nuova cultura urbanistica, architettonica, delle opere pubbliche, delle trasformazioni degli usi del suolo.

L'articolo 2 offre un quadro definitorio, utile alla migliore comprensione, lettura ed applicazione della legge.

L'articolo 3 definisce il suolo naturale e agricolo quale elemento fondamentale per la salvaguardia dell'ambiente e degli ecosistemi, e stabilisce criteri per individuare una «cintura verde» attorno ai centri abitati.

L'articolo 4 interviene a tutela della protezione ambientale dei tessuti edificati che sono soggetti a fenomeni di inquinamento

e di degrado, per far assumere al «verde» un ruolo di primaria importanza anche all'interno del tessuto edificato.

L'articolo 5 richiama l'esigenza di una programmazione che imponga fin dall'origine una progettazione finalizzata ad eliminare o almeno a ridurre i danni provocati dalla realizzazione delle opere infrastrutturali.

L'articolo 6 prescrive, nelle aree interne ai tessuti edificati soggette a trasformazione, regole d'intervento e requisiti minimi da applicare nel nuovo assetto dell'area.

L'articolo 7 affida a regioni e comuni il compito di realizzare ecoquartieri.

L'articolo 8 detta i principi in materia di perequazione urbanistica, il cui obiettivo deve essere la realizzazione della «città pubblica».

L'articolo 9 affronta il problema della riforma ecologica della pianificazione urbanistica e della riconversione ecologica della città.

L'articolo 10 regola l'edilizia sociale includendola tra le prestazioni essenziali concernenti i diritti civili e sociali da garantire su tutto il territorio nazionale.

L'articolo 11 afferma il valore del paesaggio come elemento fondamentale della

struttura del territorio, stabilisce gli obblighi dei diversi livelli di Governo del territorio al fine di incidere sui processi di trasformazione del territorio con una visione integrata dei sistemi delle risorse naturali.

L'articolo 12 detta disposizioni in merito agli adempimenti che le regioni devono effettuare in ottemperanza alle disposizioni nazionali.

L'articolo 13 dispone l'inalienabilità dei beni ricevuti dai comuni in cambio della concessione ad edificare nonché dei beni pubblici di valore storico, artistico o monumentale.

L'articolo 14, al comma 1, dispone che entro sei mesi dalla data di entrata in vigore i comuni devono dotarsi di un Osservatorio sul patrimonio immobiliare inutilizzato e sul consumo di suolo con criteri e modalità di misurazione formulati dallo Stato.

L'articolo 15 indica nel concorso di idee lo strumento adatto per consentire a idee nuove e creative di emergere.

L'articolo 16 individua la priorità dei finanziamenti all'interno dei capitoli di spesa dei settori ambiente, edilizia, opere pubbliche.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità e principi)

1. Al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi di equità, eguaglianza sociale, benessere e salute, attraverso il miglioramento delle condizioni di vita degli esseri viventi, nonché della qualità, sicurezza e fruibilità collettiva del territorio, sia nelle aree urbane che in quelle naturali e agricole, la presente legge introduce norme finalizzate alla gestione rispettosa degli ecosistemi e delle risorse primarie, alla riduzione del consumo di suolo, alla tutela dei territori aperti, alla realizzazione di un nuovo modello urbano da realizzare mediante la conservazione della natura, la gestione prudente degli ecosistemi e delle risorse primarie, la tutela e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale, la qualificazione degli spazi urbani, dell'architettura, delle infrastrutture. A tali fini gli obiettivi di conservazione, tutela e valorizzazione devono essere parte integrante di ogni intervento suscettibile di incidere sulle condizioni dell'ambiente urbano, delle aree agricole, del paesaggio e del patrimonio naturale e culturale.

2. Le decisioni relative alla conservazione e alla trasformazione del territorio sono informate ai seguenti principi:

a) prevalenza dell'interesse generale su quello particolare e dell'interesse pubblico su quello privato;

b) attribuzione alla risorsa ambientale di un valore primario per la collettività;

c) promozione dell'uso del territorio come bene comune e risorsa finita, finalizzando ogni intervento pubblico o privato a favorire l'equità e ad estendere l'esercizio

della democrazia attraverso la partecipazione informata ai processi decisionali, preservando il suolo da un consumo improprio che produca effetti nocivi sull'ecosistema;

d) priorità dell'utilizzo di aree già edificate, degradate o scarsamente dotate di verde e servizi, attraverso interventi di trasformazione ecocompatibili, di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e di ampliamento delle dotazioni territoriali, del verde e dei servizi di trasporto.

3. La presente legge impegna a:

a) promuovere la qualità della vita degli abitanti attraverso:

1) l'offerta di spazi e servizi che soddisfino bisogni individuali e favoriscano relazioni sociali;

2) la riduzione del tempo destinato agli spostamenti individuali e collettivi;

3) la tutela della salute attraverso la riconversione dei fattori che producono agenti inquinanti;

b) sviluppare il senso e il valore della cura, della cultura e dell'identità dei luoghi;

c) proteggere gli ecosistemi e i paesaggi da ogni tipo di intervento che ne determini la frammentazione, assicurando la loro funzione di servizi ecosistemici;

d) affermare il valore imprescindibile dell'unità del territorio nella globalità di significati ecologici, storici, culturali e sociali.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intende per:

a) «suolo»: lo strato superiore della crosta terrestre, sistema integrato che svolge funzioni fondamentali di ospitalità e di nutrimento per gli ecosistemi e le produzioni agricole, di sequestro di anidride carbonica, di raccolta e filtraggio delle acque meteori-

che, di supporto fisico e morfologico per le attività antropiche e di componente essenziale per la caratterizzazione del paesaggio. Per suolo si intende anche la superficie di terreno che, nelle aree urbanizzate, non è coperta da manufatti e non fa parte dell'area di pertinenza degli edifici;

b) «consumo di suolo»: la riduzione di superficie naturale, agricola, urbana e periurbana per effetto di interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione, infrastrutturazione ed edificazione;

c) «superficie agricola»: i terreni qualificati come tali dagli strumenti urbanistici, le aree di fatto utilizzate a scopi agricoli indipendentemente dalla destinazione urbanistica, nonché le aree, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola;

d) «impermeabilizzazione»: l'azione antropica che ha come conseguenza la copertura permanente o semi-permanente del suolo;

e) «sostenibilità ambientale»: la conservazione del capitale naturale, attraverso misure e controlli tesi a:

1) evitare che il tasso di consumo delle risorse materiali rinnovabili, di quelle idriche e di quelle energetiche ecceda il loro tasso di ricostituzione assicurato dai sistemi naturali, nonché evitare che il tasso di consumo delle risorse non rinnovabili superi il tasso di sostituzione delle risorse rinnovabili sostenibili;

2) impedire che il tasso di emissione degli inquinanti superi il tasso di assorbimento e trasformazione dell'atmosfera, dell'acqua e del suolo;

3) favorire e promuovere la conservazione della biodiversità, della salute umana e delle qualità dell'atmosfera, dell'acqua e dei suoli a livelli sufficienti a sostenere nel tempo la vita e il benessere degli esseri umani, nonché degli animali e dei vegetali;

f) «impronta ecologica»: l'indicatore aggregato che consente di associare le diverse forme di impatto umano sull'ecosfera riconducendole ad un denominatore comune, ovvero alla superficie direttamente o indirettamente impiegata dalle attività antropiche, al fine di valutare gli effetti ambientali dei consumi di energia e di materia e della produzione dei rifiuti. L'impronta ecologica esprime la superficie in ettari necessaria alla produzione delle risorse utilizzate per il sostentamento di una determinata comunità e all'assorbimento dei rifiuti da essa prodotti, al fine di garantire la sostenibilità ecologica delle attività antropiche.

Art. 3.

(Consumo di suolo naturale e agricolo)

1. La salvaguardia del territorio non urbanizzato è parte della tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera s), della Costituzione.

2. I comuni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono a definire il perimetro del centro edificato e delle eventuali frazioni e nuclei sparsi. Il perimetro è tracciato con linea continua aderente ai lotti degli edifici esistenti posti sul limite dell'area agricola e naturale.

3. L'area esterna al perimetro di cui al comma 2 non può essere soggetta a nuove edificazioni e a impermeabilizzazioni che non siano legate alle attività agricole, alle funzioni previste all'interno della cintura verde di cui al comma 4 o non siano giustificate da motivato interesse pubblico, fintanto che le regioni non abbiano definito i criteri di riduzione progressiva dell'edificabilità nei territori naturali e agricoli, in funzione delle risultanze emerse dal censimento del patrimonio immobiliare inutilizzato di cui all'articolo 14.

4. Attorno al perimetro del centro edificato di cui al comma 2, i comuni individuano una «cintura verde» con funzioni agricole, ecologico-ambientali, ricreative, coerenti con la conservazione degli ecosistemi, ai sensi dell'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10, finalizzata a favorire l'assorbimento delle emissioni di anidride carbonica dall'atmosfera tramite l'incremento e la valorizzazione del patrimonio arboreo, l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili, nonché a ridurre l'effetto isola di calore, favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane. L'individuazione della «cintura verde» è parte integrante del Piano del verde e delle aree libere di cui all'articolo 4, e garantisce la realizzazione dell'insieme dei valori naturali e culturali, universali e identitari che rappresentano i beni comuni del territorio in esame.

5. Fino alla realizzazione della perimetrazione di cui al comma 2 e alla individuazione della cintura verde è sospeso ogni intervento di trasformazione del suolo.

6. Al fine di garantire la funzione strategica delle aree naturali protette, nazionali, regionali e interregionali, dei parchi urbani e delle altre aree soggette a regime speciale di protezione, in termini di gestione del territorio e rigenerazione del sistema naturale, ambientale, di difesa degli ecosistemi e della biodiversità, della mitigazione dei cambiamenti climatici e della salute del pianeta, gli enti di governo delle suddette aree devono realizzare l'obiettivo di garantire la limitazione massima di consumo di suolo ai sensi della presente legge.

Art. 4.

(Piano del verde e delle aree libere nel centro edificato)

1. Al fine di favorire la rigenerazione dei tessuti urbani, soprattutto di quelli degradati,

di riqualificare le periferie, di ridurre l'inquinamento, di offrire una migliore qualità della vita dal punto di vista della salubrità, del clima, della socialità e dell'integrazione, nonché di migliorare la qualità estetico-formale dell'ambiente urbano, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, ciascuna regione, con propria legge, definisce criteri e modalità di realizzazione del Piano del verde e delle aree libere nel centro edificato, che deve essere adottato da parte di ciascun comune. La legge regionale assicura che gli strumenti urbanistici già adottati o approvati si adeguino alle nuove disposizioni prescritte nel Piano del verde e delle aree libere.

2. Nel rispetto dell'articolo 117, secondo comma, lettera *s*), della Costituzione, le regioni assicurano che il Piano del verde e delle aree libere:

a) attribuisca a ciascuna area libera una destinazione d'uso che non comporti nuove edificazioni e impermeabilizzazioni del terreno;

b) preveda la realizzazione o il completamento di corridoi ecologici, aree destinate all'agricoltura urbana e periurbana, aree pedonali, piste ciclabili, percorsi per disabili e il soddisfacimento degli *standard* urbanistici comunali e sovracomunali di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, e loro adeguamenti previsti dalle leggi regionali e dalle norme dei piani comunali;

c) censisca i soggetti vegetali significativi esistenti ed in particolare individui, ai fini della loro tutela, gli elementi che rappresentano e rivelano tracce di storia del territorio e caratteristiche specifiche della singola area;

d) preveda la piantumazione di piante e masse arboree anche nelle aree di proprietà privata;

e) crei fasce di pertinenza di fiumi e torrenti e di aree sensibili di particolare valenza paesistica, ambientale e culturale;

f) tuteli e valorizzi le aree naturali, gli ecosistemi, le aree incolte che possono rappresentare aspetti di storia del territorio a causa di presenze vegetali e morfologia;

g) definisca criteri e contenuti minimi ai fini dell'individuazione della cintura verde di cui all'articolo 3, quale parte integrante del Piano del verde e delle aree libere.

3. La legge regionale di cui al comma 1 stabilisce modalità e criteri con i quali i comuni provvedono al censimento cartografico degli spazi pubblici e privati inedificati o inutilizzati, interni al perimetro di cui all'articolo 3, comma 2, prevedendo che in esso siano indicati lo stato di diritto, la consistenza, l'uso del suolo e la destinazione urbanistica cui l'area è soggetta. I dati del censimento devono essere accessibili e adeguatamente pubblicizzati.

Art. 5.

(Realizzazione di infrastrutture)

1. Nella programmazione e realizzazione di autostrade e strade, comunque classificate, linee e impianti per il trasporto su rotaia, elettrodotti e oleodotti, infrastrutture civili, industriali, commerciali, è vietata la frammentazione degli ecosistemi. Essa può essere autorizzata esclusivamente nel caso di comprovate esigenze, purché sia di impatto ridotto, garantendo la predisposizione di misure di compensazione e mitigazione che assicurino la connettività biologica.

Art. 6.

*(Trasformazione ecosostenibile
dei tessuti edificati)*

1. Nei processi di trasformazione urbana, in particolare quelli che interessano aree caratterizzate da attività produttive dismesse e aree demaniali edificate, la nuova destinazione d'uso attribuita dal piano urbanistico generale del comune deve essere compatibile con il tessuto edificato circostante e non deve aggravare la condizione del traffico urbano.

2. Nell'area oggetto di intervento di cui al comma 1, devono essere garantiti:

a) la permeabilità di non meno del 65 per cento della superficie complessiva dell'area;

b) il mantenimento o la realizzazione di prato boscato pubblico su quota consistente della superficie permeabile di cui alla lettera *a)*;

c) la destinazione di non meno del 15 per cento dell'area a servizi pubblici di quartiere e urbani.

3. Le regioni possono fissare ulteriori parametri di ecosostenibilità nelle trasformazioni urbanistiche dei tessuti edificati, con particolare riguardo al risparmio energetico degli edifici ricostruiti, ristrutturati e di nuova costruzione e alla riduzione delle superfici impermeabili esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione urbanistica, favorendo l'integrazione dello sviluppo urbano con cablaggi, impianti di depurazione delle acque e trattamento dei rifiuti.

Art. 7.

(Ecoquartieri)

1. Le regioni ed i comuni favoriscono la realizzazione di ecoquartieri nelle aree urbane in trasformazione e in particolare in

quelle caratterizzate da condizioni di degrado ambientale, sociale, economico, edilizio, urbanistico

2. Gli ecoquartieri devono garantire il superamento delle condizioni di degrado urbano, il miglioramento della vivibilità delle aree interessate, nonché delle aree esterne all'area soggetta a trasformazione.

3. Gli ecoquartieri devono essere dotati dei seguenti requisiti minimi:

a) sostenibilità energetica e uso delle risorse rinnovabili edilizie ed impiantistiche;

b) raccolta delle acque piovane e fitodepurazione delle acque reflue;

c) uso di materiali biologici non inquinanti e riciclabili;

d) utilizzo di materiali riciclati;

e) corretto smaltimento dei rifiuti di cantiere anche provenienti dalle demolizioni di manufatti esistenti;

f) limite di consumi energetici e sostenibilità ambientale anche durante la fase di cantierizzazione;

g) mobilità sostenibile;

h) accessibilità dei mezzi pubblici di trasporto;

i) dotazione di alloggi in locazione e di edilizia residenziale pubblica;

l) assenza di barriere architettoniche;

m) recupero di elementi naturali preesistenti, quali la vegetazione o i corsi d'acqua, e di manufatti che preservino la memoria storica del luogo;

n) presenza di negozi di vicinato, di botteghe e di servizi pubblici di quartiere;

o) ampia superficie di terreno permeabile destinata a prato e a macchia boscata, atta a garantire l'assorbimento dell'acqua piovana senza deflussi nelle aree circostanti;

p) sostegno all'occupazione degli abitanti non occupati anche attraverso l'inserimento nel ciclo lavorativo del programma;

q) programma di manutenzione e gestione economico ed efficiente ad intervento concluso.

4. Ciascuna regione può, con proprio provvedimento, ulteriormente precisare e definire i requisiti minimi degli ecoquartieri. Le regioni stabiliscono altresì, con propri provvedimenti, modalità di realizzazione dei controlli atti a garantire la corrispondenza dei progetti ai requisiti fissati dalla regione stessa in ottemperanza alle disposizioni dei commi 1, 2 e 3, finalizzati alla verifica delle condizioni di accessibilità ai finanziamenti provenienti da fonti regionali, statali, europee, a questi destinati.

Art. 8.

(Principi generali in materia di perequazione urbanistica e priorità del riuso)

1. I comuni, nella predisposizione del piano urbanistico generale, provvedono ad individuare e perimetrare gli ambiti entro i quali applicare lo strumento della perequazione urbanistica.

2. La realizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali deve accompagnarsi alla contestuale realizzazione della città pubblica, degli spazi aperti e destinati ai servizi, nonché degli *standard* urbanistici di cui all'articolo 4, comma 2, lettera *b*). A tal fine la legge regionale assicura che i comuni, nella formazione dei piani urbanistici generali, provvedano ad applicare lo strumento della perequazione urbanistica negli ambiti costituiti da aree investite da processi di edificazione, inutilizzate o suscettibili di rigenerazione, recupero, riqualificazione, da aree interessate alla localizzazione di nuovi investimenti produttivi e infrastrutturali e da aree destinate ai suddetti *standard* urbanistici e ai parchi urbani.

3. L'ambito della perequazione urbanistica può essere costituito altresì da aree fra loro separate ovvero da aree oggetto di trasformazione urbanistica non confinanti con le aree destinate a verde e a servizi pubblici dal piano urbanistico generale, al fine di

consentire la cessione gratuita delle aree agli *standard* urbanistici previsti dal comma 2 e il loro attrezzamento.

4. Per l'attuazione della perequazione urbanistica le leggi regionali si adeguano ai seguenti criteri:

a) le trasformazioni urbanistico-edilizie consentite devono essere condizionate alla cessione al comune di aree destinate a verde e a servizi come individuati dallo strumento urbanistico;

b) le volumetrie previste nelle aree edificabili devono essere realizzate nelle medesime aree nelle quali sono previste dal piano, ma teoricamente distribuite nelle aree destinate a servizi pubblici e cedute gratuitamente al comune;

c) i volumi previsti devono rimanere invariati sia nella localizzazione che nelle quantità;

d) le aree suscettibili di trasformazione, che con destinazioni diverse sono inserite nell'ambito definito dal piano, devono avere gli stessi indici teorici di edificabilità; conseguentemente i vantaggi economici derivanti dall'edificabilità contenuta nel piano devono essere distribuiti equamente fra le aree soggette a trasformazione e le aree destinate a servizi anche soggette ad esproprio inserite nel medesimo ambito;

e) in caso di aree già edificate soggette a ristrutturazione urbanistica o a piani di recupero deve aggiungersi, nel calcolo della distribuzione degli indici attribuiti a ciascuna area a diversi usi destinata, il valore attribuito agli immobili esistenti.

5. La priorità del riuso e della rigenerazione edilizia del suolo edificato esistente, rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedito, costituisce principio fondamentale della materia del governo del territorio. Gli atti di pianificazione e programmazione comunale devono essere improntati alla priorità del riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia attraverso l'in-

tervento sul singolo edificio, per dotarlo di fonti energetiche rinnovabili, per ridurre la dispersione termica e favorire l'uso di materiali eco-compatibili, sia attraverso gli interventi di riqualificazione urbana nei quali all'abbattimento e alla ricostruzione di altri edifici corrisponda una nuova configurazione finalizzata all'aumento della superficie permeabile, del verde arboreo, degli spazi pubblici collettivi, della dotazione di servizi, della qualità della forma degli edifici e degli spazi aperti non edificati. Gli interventi di riuso del tessuto edificato debbono avvenire nel rispetto dei criteri indicati all'articolo 6.

6. Al fine di cui al comma 5, i comuni procedono al censimento delle aree del territorio comunale già interessate da processi di edificazione, ma inutilizzate o suscettibili di rigenerazione, recupero, riqualificazione. Procedono altresì, all'interno delle aree censite, alla costituzione e alla tenuta di un elenco delle aree suscettibili di prioritaria utilizzazione a fini edificatori di rigenerazione urbana e di localizzazione di nuovi investimenti produttivi e infrastrutturali.

7. Il censimento e la formazione dell'elenco di cui al comma 6, sono effettuati entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge. Decorso tale termine senza che il censimento sia stato concluso o senza che l'elenco sia stato redatto, è vietata la realizzazione, nel territorio del comune inadempiente, di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, residenziali, di servizi e di attività produttive comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo ineditato. L'elenco è aggiornato annualmente.

8. Nel caso siano presenti nell'area oggetto di trasformazione edifici vincolati ai sensi di leggi statali e regionali vigenti o da piani e regolamenti comunali, o che nel corso della perimetrazione appaiano degni di tutela, è fatto obbligo di segnalarli. Nella fase di trasformazione dell'area, sono salvaguardate le preesistenze architettoniche di pregio, i manufatti e gli elementi naturali-

stici, quali corsi d'acqua, antichi alvei, essenze arboree di particolare interesse storico-ambientale.

Art. 9.

*(Riconversione ecologica
della pianificazione)*

1. In materia di governo del territorio, la normativa regionale deve prevedere:

a) che la pianificazione comunale si articoli in due livelli:

1) il piano generale di assetto del territorio, con durata decennale, che: delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale dando priorità agli aspetti ecologici e di sostenibilità ambientale; individua le destinazioni delle aree, ma non determina la conformazione dei diritti edificatori né ha carattere vincolistico rispetto alle aree preordinate all'esproprio; prefigura le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica;

2) il piano operativo che, in coerenza e in attuazione del piano generale: individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio; programma in modo contestuale la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi, gli spazi verdi e le infrastrutture per la mobilità, assicurando la qualità estetica della forma degli spazi urbani. Il piano operativo ha carattere prescrittivo e conformativo, ed ha durata di cinque anni, scaduti i quali decadono tutte le previsioni in esso contenute, che non siano oggetto di azioni conformi al piano già intraprese, di atti autorizzativi o convenzioni sottoscritte e operanti. Alla decadenza dei vincoli sulle aree destinate a servizi pubblici soggette all'esproprio, corrisponde automaticamente la decadenza delle

capacità edificatorie previste dallo stesso piano operativo;

b) che i premi volumetrici, le compensazioni e i crediti edilizi siano previsti e trovino applicazione nel piano operativo, nella misura e nella forma stabilite dal piano generale di assetto del territorio e non possano essere attribuiti successivamente all'approvazione del piano operativo stesso. La delocalizzazione di fabbricati ubicati nelle aree a rischio deve trovare nuova collocazione in aree edificabili previste dal piano operativo, mentre le nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni edilizie si devono adeguare ai parametri di contenimento energetico indicati nelle norme del regolamento edilizio senza la concessione di aumenti volumetrici;

c) che i comuni possano prevedere agevolazioni fiscali, riduzione degli oneri e altre forme agevolative laddove sia garantito che non vi sia ulteriore consumo di suolo;

d) che i nuovi piani urbanistici e loro varianti possano modificare in tutto o in parte le previsioni precedenti, comprese quelle relative all'edificabilità dei suoli, qualora non siano già state stipulate convenzioni o rilasciati titoli abilitativi;

e) che gli accordi di programma e altri strumenti di concertazione e negoziazione fra pubblico e privato comunque denominati non possano applicarsi in deroga agli strumenti urbanistici approvati;

f) che gli oneri di urbanizzazione secondaria e i contributi di concessione non possano essere utilizzati per la spesa corrente, ma siano destinati esclusivamente alle opere di urbanizzazione della città, alle operazioni di recupero di edifici preesistenti e quale contributo al trasferimento di edifici situati in zone a rischio. Le opere di urbanizzazione primaria debbono essere interamente realizzate a cura e spese del soggetto interessato;

g) che il plusvalore derivante dalla trasformazione della destinazione d'uso e degli indici di edificabilità generata dall'approva-

zione dello strumento urbanistico vada quantificato e ceduto al comune sotto forma di opere o aree *standard* o di contributo straordinario con destinazione vincolata alla manutenzione del territorio e alla rigenerazione urbana;

h) che per i piani urbanistici e le opere sottoposti a valutazione ambientale strategica debba essere prevista anche la valutazione economico-finanziaria. Ogni progetto deve essere accompagnato da una descrizione del percorso partecipativo assicurato non solo negli aspetti formali, ma anche nell'accessibilità a tutti gli atti, garantendo margini adeguati di incidenza da parte di soggetti portatori di interessi diffusi;

i) che lo strumento del *Project financing* sia accompagnato da una scheda tecnico-economica che dimostri, anche nel lungo periodo, il prevalere dell'interesse pubblico rispetto a quello privato anche attraverso la comparazione di modalità alternative di intervento, compreso quello diretto da parte del soggetto pubblico promotore. L'avvio dei lavori di qualsiasi intervento che comporti la trasformazione di suolo agricolo deve essere sempre preceduta dalla sottoscrizione da parte del proponente di un contratto di finanziamento per la realizzazione dell'opera. La copertura finanziaria dell'investimento in *Project financing* deve essere garantita al netto di eventuali agevolazioni di carattere fiscale. I contratti non possono contenere clausole di salvaguardia per i concessionari dell'opera che consentano di porre a carico della parte pubblica il rischio d'impresa e richiedere il pagamento di somme a canone a copertura di introiti mancanti o insufficienti, nel caso l'opera non generi flussi di cassa sufficienti a coprire l'ammortamento dell'investimento ed a generare gli utili previsti, e deve essere precisata la modalità di calcolo del canone negli anni, assicurata l'effettività delle gare per la scelta del *partner* privato e il controllo da parte dell'ente pubblico sulle forniture;

l) che i comuni possano acquisire aree da destinare, anche con successive varianti al piano urbanistico, ai fini istituzionali connessi con l'attuazione della presente legge e ai trasferimenti di nuclei familiari conseguenti alle trasformazioni di aree edificate inserite negli ambiti di cui all'articolo 6. Le aree acquisite dal comune a prezzo agricolo o nel caso di attività produttive dismesse al prezzo corrispondente alla destinazione d'uso in essere, possono essere urbanizzate e rivendute attraverso concorso o asta pubblica a soggetti privati previa variante al piano regolatore generale che ne trasformi l'uso in conformità alle nuove destinazioni individuate dall'amministrazione comunale stessa;

m) che nei piani debbano essere inserite misure di adattamento ai cambiamenti climatici ed essere valutate l'impronta ecologica e la sua riduzione generata dai piani medesimi nell'arco di previsione temporale degli stessi. Con cadenza almeno quinquennale devono essere monitorate le fasi intermedie del piano generale di assetto del territorio;

n) che la capacità edificatoria prevista nei piani regolatori generali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge è sospesa finché non sia dimostrata la necessità di nuovi volumi edilizi, sulla base dei dati prodotti dall'Osservatorio di cui all'articolo 13, in particolare quelli relativi all'incremento demografico, o di altri parametri stabiliti dalle regioni entro quattro mesi dalla medesima data. I nuovi volumi devono in ogni caso rispettare le prescrizioni contenute nella presente legge.

2. La pianificazione d'area vasta, considerata quale dimensione più idonea a tutelare efficacemente sistemi ambientali non coincidenti con i confini amministrativi, attraverso uno strumento progettuale che attivi politiche di tutela e di valorizzazione, nella piani-

ficazione urbanistica e di settore, comprende:

a) il piano di assetto del territorio intercomunale, finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni, anche attraverso la puntuale verifica degli atti predisposti da altri enti territoriali sovracomunali che agiscono sullo stesso territorio. La redazione del piano è attribuita ai comuni appartenenti al territorio interessato e segue le procedure previste dalle leggi regionali. La regione favorisce con propria legge l'accenramento di servizi e funzioni amministrative dei comuni, in particolare quelli di piccole dimensioni e attiva una rete efficiente e competitiva di trasporto pubblico e collettivo che rafforzi la rete dei comuni e le loro interazioni. La regione definisce le condizioni in cui rendere obbligatorio il piano intercomunale riferibili alla dimensione territoriale, al numero di abitanti, ai caratteri di omogeneità morfologica, paesaggistica, storica dei comuni in modo da rendere più efficace lo strumento della pianificazione urbanistica soprattutto nei comuni di piccole dimensioni;

b) il piano dell'area metropolitana, comprendente i comuni che ne fanno parte, redatto conformemente a quanto stabilito dalla legge nazionale e dalle leggi regionali secondo principi che affidino alla tutela ambientale, alla riconversione ecologica della città e del territorio la priorità delle scelte alle quali si devono adeguare in via subordinata le previsioni infrastrutturali e insediative. Le città metropolitane possono estendere l'applicazione del piano a province e a comuni contermini che sono assoggettati alla stessa disciplina prevista dalla legge, previo *referendum* da effettuare tra le popolazioni interessate, purché non vi sia soluzione di continuità fra i comuni appartenenti all'area della città metropolitana.

Art. 10.

(Edilizia sociale)

1. In attuazione dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione, la casa è considerata diritto di ogni cittadino e l'edilizia sociale strumento di riduzione delle disuguaglianze sociali.

2. Per edilizia sociale si intende la residenza convenzionata in locazione con canoni calmierati stabiliti da Stato e regioni e l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

3. Ogni insediamento residenziale deve prevedere una quota minima di edilizia sociale ai sensi del comma 4.

4. Nei comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti l'edilizia sociale deve essere assicurata in tutti i processi di trasformazione urbana relativa ad aree con prevalente destinazione residenziale in misura non inferiore al 20 per cento del volume edificabile complessivo previsto nella singola area e non inferiore al 10 per cento della superficie coperta. Le regioni possono aumentare tale percentuale, nonché estendere tale previsione a comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, in considerazione di rilevate esigenze di carattere abitativo espresse da nuclei familiari o singoli cittadini che presentino elementi di disagio economico e sociale.

5. Le quote minime di cui al presente articolo sono da considerarsi aggiuntive rispetto agli *standard* edilizi di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968

6. All'edilizia sociale vengono applicati gli sgravi fiscali e la riduzione di oneri concessori non inferiori a quelli previsti per altre categorie di interventi edilizi.

Art. 11.

*(Paesaggio urbano, periurbano,
naturale e rurale)*

1. In attuazione dell'articolo 9 e al fine di tutelare il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione, il valore del paesaggio è assunto quale principio ispiratore della pianificazione urbana e territoriale.

2. I piani urbanistici generali e i relativi piani attuativi devono individuare con visuali lungo i quali è garantita la visibilità di tratti di paesaggio significativo, di masse arboree, di scenografie urbane, di parti di territorio rurale ai margini dell'edificato.

3. La tutela dei crinali e del paesaggio agrario costituisce elemento fondamentale della pianificazione territoriale.

4. I manufatti rurali tipici presenti nelle aree agricole, ivi compresi quelli che hanno perduto l'originaria funzione, ancorché ubicati in aree diverse dall'area rurale, sono salvaguardati e la loro demolizione o il crollo accidentale non può comportare la ricostruzione del volume perduto se non nelle condizioni originarie per sedime, tipologia ed uso dei materiali. Il risanamento, recupero, consolidamento di singoli edifici o borghi rurali ha la priorità nella distribuzione dei finanziamenti statali e regionali destinati all'edilizia.

5. Le autorità di governo del territorio sono tenute a dare piena attuazione, nell'ambito delle loro competenze, alla Convenzione europea del paesaggio (CEP) ed agli strumenti attuativi, con particolare riferimento ai piani paesaggistici di cui all'articolo 135 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e ad ogni altro piano atto ad incidere o a influenzare i processi di trasformazione del territorio, quali i piani urbanistici e territoriali, i piani e programmi di sviluppo rurale, i piani di bacino, i piani dei trasporti, i piani e programmi per il ri-

sparmio energetico, nonché alla salvaguardia, gestione e pianificazione del paesaggio e del patrimonio culturale.

6. La pianificazione e la gestione del paesaggio richiedono, a tutti i livelli di governo, la valutazione integrata delle risorse naturali e culturali che determinano e caratterizzano la qualità del territorio, la sua agibilità, leggibilità e vivibilità, assicurando, d'intesa col Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il rispetto e la conservazione attiva dei beni paesaggistici di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 nonché, congiuntamente, la protezione e la valorizzazione dei paesaggi.

Art. 12.

(Governo regionale del territorio)

1. Le regioni provvedono a uniformare la propria normativa sul governo del territorio ai principi di cui alla presente legge entro un anno dalla data di entrata in vigore della medesima, individuando gli strumenti e le finalità della pianificazione da improntare al contenimento del consumo di suolo, al risparmio energetico, alla mitigazione dei cambiamenti climatici, alla riconversione ecologica delle città, alla tutela degli ecosistemi, alla formazione di corridoi ecologici, alla salvaguardia del territorio naturale e agricolo e, in particolare, delle aree protette, alla valorizzazione e conservazione dei centri storici, delle architetture di pregio, dei parchi e dei giardini storici.

2. Le regioni non possono prevedere misure in deroga alle norme tecniche di attuazione e ai regolamenti edilizi approvati dai comuni qualora peggiorative delle regole urbanistiche di igiene urbana, di qualità degli insediamenti e di tutela dei centri storici.

3. Le regioni provvedono a definire le percentuali di sottosuolo utilizzabile nelle aree soggette a trasformazioni urbane e le

condizioni alle quali ne è vietato l'uso, in base alla presenza di reperti archeologici, di falde freatiche e altri elementi presenti nel contesto in cui si colloca l'intervento.

4. Le regioni valorizzano, anche attraverso idonee modalità di cofinanziamento, le operazioni di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua realizzate dai comuni nei centri edificati. È fatto divieto di prevedere, se non per motivate esigenze, interramenti di corsi d'acqua, fossi e scoline, nonché l'edificabilità di aree soggette ad esondazione e allagamenti.

Art. 13.

(Inalienabilità dei beni pubblici)

1. Gli alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica e le aree acquisite attraverso cessione da parte dei privati anche attraverso lo strumento della perequazione urbanistica non possono essere alienati.

2. Non sono alienabili i beni appartenenti allo Stato e ad enti pubblici e territoriali che presentino valori paesaggistici, ambientali, storici, artistici, culturali, nonché i beni demaniali marittimi, lacuali e fluviali.

Art. 14.

(Osservatorio comunale sul patrimonio immobiliare)

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni istituiscono un Osservatorio sul patrimonio immobiliare pubblico e privato inutilizzato e sul consumo di suolo. I dati raccolti ed elaborati da ciascun Osservatorio sono resi accessibili e pubblici, anche nei siti *internet* istituzionali di ciascun comune.

2. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con proprio decreto, d'intesa con la Conferenza uni-

ficata, emana i criteri e le modalità di misurazione oggettivi, validi in tutto il territorio nazionale, in modo da assicurare l'omogeneità e la confrontabilità dei dati reperiti, a cui si devono attenere i comuni.

3. I risultati del censimento prodotto dall'Osservatorio costituiscono la base per individuare le soluzioni alternative al consumo di suolo generato dalla necessità di nuove edificazioni derivanti da incrementi demografici o da altri parametri stabiliti dalle regioni.

Art. 15.

(Concorsi di idee)

1. Al fine di dare un'identità ai luoghi, creare condizioni di benessere per gli abitanti, favorire processi di integrazione sociale, costruire ambienti adatti alla vita dei bambini, inserire ogni area in un disegno urbano coerente che trovi nella bellezza della forma un gradiente per costruire la città di tutti, intesa come bene comune, le amministrazioni pubbliche e private favoriscono la pratica dei concorsi di idee per risanare parti di città degradate soprattutto nelle aree periferiche, in quelle scarsamente dotate di verde e di servizi e nelle aree oggetto di importanti processi di trasformazione con cambiamenti di destinazione d'uso, quali caserme e fabbriche dismesse.

Art. 16.

(Priorità dei finanziamenti)

1. La priorità dei finanziamenti destinati al settore dell'edilizia e dei lavori pubblici è rivolta alla prevenzione dei rischi idrogeologici e sismici, al risanamento e cura del territorio, alla realizzazione e manutenzione delle reti idriche e fognarie, alla manutenzione e al rafforzamento della rete ferroviaria, al trasporto collettivo, alla bonifica dei

siti inquinati, al recupero dei beni architettonici di valore artistico e documentale e dei singoli edifici e borghi rurali, al consolidamento statico degli edifici pubblici, al risparmio energetico, alle fonti di energia rinnovabile, alla riconversione ecologica delle città, all'edilizia sociale.

Art. 17.

(Disposizione finale)

1. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi contenuti nella presente legge entro un anno dalla data della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*. In caso di inadempienza della regione, si applicano ai comuni interessati le disposizioni contenute nella presente legge.