



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori TARICCO, FERRAZZI, ALFIERI, ASTORRE, BELLANOVA, BINI, BOLDRINI, CIRINNÀ, COLLINA, COMINCINI, D’ALFONSO, D’ARIENZO, FARAONE, FERRARI, GARAVINI, GIACOBBE, GINETTI, GRIMANI, LAUS, MAGORNO, MALPEZZI, MANCA, MARGIOTTA, MARINO, Assuntela MESSINA, MIRABELLI, PARRINI, PATRIARCA, PITTELLA, RAMPI, SBROLLINI, STEFANO, SUDANO e VATTUONE**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 OTTOBRE 2018**

Misure per il contenimento del consumo del suolo e il riuso del suolo edificato e deleghe per la disciplina in materia di rigenerazione delle aree urbane degradate e per la definizione di incentivi di natura fiscale

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge persegue la finalità di contenere il consumo del suolo, di valorizzare il suolo non edificato, di promuovere l'attività agricola che sullo stesso si svolge o potrebbe svolgersi, nonché gli obiettivi del prioritario riuso del suolo edificato e della rigenerazione urbana rispetto all'ulteriore consumo del suolo inedito, al fine complessivo di impedire che lo stesso venga eccessivamente «eroso» e «consumato» dall'urbanizzazione.

La salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e la conservazione della relativa vocazione naturalistica rappresentano, infatti, un obiettivo di primaria importanza, soprattutto alla luce dei dati statistici acquisiti, dai quali risulta la progressiva «cementificazione» della superficie agricola nazionale.

Si è evidenziato che ogni giorno in Italia si cementificano 100 ettari di superficie libera e che, dal 1956 al 2010, il territorio nazionale edificato e, quindi, sottratto all'agricoltura, è aumentato del 166 per cento.

Questo fenomeno compromette il suolo, che invece è una risorsa fondamentale non solo dal punto di vista agricolo e alimentare, ma anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale. La perdita di superficie agricola, infatti, comporta inevitabilmente una riduzione della produzione agricola, rendendola insufficiente a soddisfare il fabbisogno alimentare nazionale e facendo crescere la dipendenza del nostro Paese dall'estero. Preservare la vocazione agricola del suolo ed evitare di snaturarne e stravolgerne le connotazioni naturalistiche attraverso l'eccessiva urbanizzazione, però, significa anche tutelare sia il paesaggio contro il rischio di deturpa-

mento delle bellezze naturali, sia l'ambiente contro il rischio di disastri idrogeologici.

È necessario, dunque, che sia garantito un preciso equilibrio, nell'assetto territoriale, tra zone suscettibili di utilizzazione agricola e zone edificate ed edificabili, al fine di non pregiudicare, da un lato, la produzione agricola e la sicurezza alimentare e, dall'altro, le condizioni generali di vita della popolazione.

Per realizzare gli enunciati obiettivi, il presente disegno di legge prevede una serie di interventi destinati a porsi come principi fondamentali della materia, secondo il disposto dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione.

Nel merito, l'articolo 1 reca i principi fondamentali per la valorizzazione e la tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, indicando le finalità dell'intervento normativo. Tali principi sono in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione, con la Convenzione europea del paesaggio e con gli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea. L'obiettivo è quello di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione del dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici. Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre a limitare il consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali del governo del territorio. La pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica privilegia il riuso e la rigenerazione urbana e l'utilizzo agroforestale dei suoli agri-

coli abbandonati. Le politiche di sviluppo territoriale favoriscono la destinazione agricola e l'esercizio di pratiche agricole e perseguono la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola attraverso la riduzione del consumo di suolo.

L'articolo 2 reca definizioni riguardanti il consumo di suolo, le superfici libere, l'impermeabilizzazione, la rigenerazione urbana, la mitigazione e la compensazione ambientale, il contesto prevalentemente artificiale, di media intensità e quello prevalentemente agricolo o naturale.

L'articolo 3 demanda alle regioni il compito di definire la riduzione progressiva e vincolante del consumo di suolo. In tale contesto, le regioni adottano opportuni criteri parametri e percentuali di riduzione del consumo del suolo da articolare su scala comunale o per gruppi di comuni. Si prevede poi che il monitoraggio sul consumo del suolo sia assicurato dall'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA) in collaborazione con il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA).

L'articolo 4 reca disposizioni in materia di priorità del riuso del suolo, con una procedura per l'individuazione, entro tempi certi, degli ambiti urbanistici da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio. Le regioni incentivano i comuni, singoli e associati, a promuovere strategie di rigenerazione urbana. Al fine di attuare i principi di riduzione del consumo del suolo, i comuni eseguono il censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate, onde creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato. L'esecuzione del censimento da parte dei comuni è vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo.

L'articolo 5 delega il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi recanti disposizioni volte a semplificare e a incentivare,

con opportune misure fiscali, interventi di rigenerazione urbana di aree urbane degradate attraverso il miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, paesaggistiche, ambientali e culturali.

L'articolo 6 detta disposizioni in tema di Piano del verde e delle superfici libere urbane. In particolare, si prevede che le regioni, al fine di favorire la rigenerazione dei tessuti urbani, soprattutto di quelli degradati, di riqualificare le periferie, di mantenere permeabili e inedificate le aree libere nelle zone ad alta densità abitativa e nei contesti prevalentemente artificiali e, per quanto possibile, in quelli di media densità, 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, definiscono criteri e modalità di realizzazione del Piano del verde e delle superfici libere urbane, che deve essere adottato da parte di ciascun comune. A tal fine, le regioni assicurano che il Piano del verde e delle superfici libere urbane attribuisca a ciascuna superficie libera, in un contesto prevalentemente artificiale, una destinazione d'uso che non comporti nuove edificazioni e impermeabilizzazioni del terreno e 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, nonché censisca i soggetti vegetali significativi esistenti, preveda la piantumazione di piante e masse arboree anche nelle aree di proprietà privata, crei fasce di pertinenza di fiumi e torrenti e di aree sensibili di particolare valenza paesistica, ambientale e culturale, 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 e in-

fine provveda all'individuazione della cintura verde intorno ai comuni.

L'articolo 7 disciplina il divieto di mutamento di destinazione delle superfici agricole che hanno ricevuto finanziamenti europei legati alla politica agricola comune (PAC) ed alla politica di sviluppo rurale, per un periodo di cinque anni dall'ultima erogazione. Tali superfici non possono essere destinate ad uso diverso da quello agricolo né essere oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, nonché di trasformazione edilizia non connessi alla conduzione dell'attività agricola, ad eccezione delle opere pubbliche. Il comma 2 della norma dispone che deve essere fatta menzione, a pena di nullità, del vincolo sopracitato, salvo il caso dei trasferimenti derivanti da procedure esecutive e concorsuali, in tutti gli atti di modifica soggettiva della proprietà, dei diritti reali o personali di godimento o della conduzione della superficie agricola, mentre il comma 3 detta disposizioni sanzionatorie per le violazioni delle previsioni dei commi precedenti.

L'articolo 8 reca misure di incentivazione. In particolare, il comma 1 attribuisce priorità ai comuni iscritti nel registro di cui al successivo articolo 9, nella concessione di finanziamenti statali e regionali finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati, nonché ad interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti o abbandonati. Tale ordine di priorità è attribuito dal comma 2 anche ai soggetti privati che intendono realizzare il recupero di edifici, manufatti e di infrastrutture rurali di antico impianto nei nuclei abitati rurali, finalizzato all'insediamento di attività connesse alla conduzione dell'attività agricola, nonché il recupero del suolo ad uso agricolo. Il comma 3 consente alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano l'adozione di misure di semplificazione e di incentivazione per il recupero del patrimonio

edilizio esistente, anche al fine di favorire il reinsediamento di attività agricole in aree interessate da estesi fenomeni di abbandono. Il comma 4 delega il Governo a prevedere le misure di incentivazione di natura fiscale finalizzate a compensare i mancati introiti in termini di contributo di costruzione per i comuni che prevedono una riduzione delle previsioni di consumo del suolo nella strumentazione urbanistica.

L'articolo 9 prevede l'istituzione di un registro pubblico, presso le regioni e le province autonome, dove sono iscritti i comuni che hanno adeguato gli strumenti urbanistici comunali in ordine alla riduzione quantitativa di consumo di suolo e nei quali non è previsto consumo di suolo agricolo.

L'articolo 10 reca disposizioni in materia di destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi, mentre l'articolo 11 reca la disciplina transitoria fino all'adozione dei provvedimenti di attuazione della riduzione del consumo di suolo. In particolare, viene stabilito che a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge e nelle more dell'attuazione delle disposizioni regionali di cui all'articolo 3, i comuni non possano adottare varianti urbanistiche che prevedano un incremento del consumo di suolo libero. Inoltre, non possono rilasciare titoli abilitativi che consentano trasformazioni di aree libere per una superficie maggiore del 60 per cento dell'incremento relativo all'anno precedente. Sono fatti comunque salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, relativi ai titoli abilitativi edilizi già rilasciati comunque denominati aventi ad oggetto il consumo di suolo inedificato, gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica, previsti nei piani attuativi, comunque denominati, per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione, in modo conforme ai regolamenti urbanistici ed edilizi

vigenti, prima della data di entrata in vigore della presente legge, nonché le varianti il cui procedimento sia attivato prima della data di entrata in vigore della presente legge, che non comportino aumento del dimensionamento dei piani attuativi. Decorsi tre anni

dalla data di entrata in vigore della presente legge, nei comuni italiani non è consentito consumo di suolo in misura non conforme alle disposizioni regionali o, in mancanza di queste, superiore al limite fissato ai sensi del comma 1 dell'articolo 3.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Finalità e ambito della legge)*

1. La presente legge, in conformità con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione, con la Convenzione europea del paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, e con gli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, detta principi fondamentali per la valorizzazione e la tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole, naturali e seminaturali, al fine di promuovere e tutelare il paesaggio, l'ambiente e l'attività agricola, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli effetti dell'inquinamento dell'aria e degli eventi di dissesto idrogeologico, delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici, della riduzione dei fenomeni che causano erosione, perdita di materia organica e di biodiversità.

2. Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali della materia del governo del territorio. Fatte salve le previsioni di maggiore tutela delle aree inedificate introdotte dalla legislazione statale e regionale, il consumo di suolo è consentito esclusivamente nei casi in cui non esistono alternative consistenti nel riuso delle aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse. Nell'ambito delle procedure di valutazione d'impatto ambientale, di valutazione ambientale strategica e di verifica di assog-

gettabilità delle opere pubbliche e di pubblica utilità diverse dalle infrastrutture e dagli insediamenti prioritari di cui alla parte V del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, l'obbligo della priorità del riuso e della rigenerazione urbana comporta la necessità di una valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo. Per le opere pubbliche non soggette alle procedure di valutazione d'impatto ambientale, di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità, la medesima valutazione deve risultare dall'atto di approvazione della progettazione definitiva degli interventi.

3. Al fine della verifica dell'insussistenza di alternative consistenti nel riuso delle aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse di cui al comma 2, le regioni e le province autonome orientano l'iniziativa dei comuni e delle città metropolitane, disciplinando le modalità attraverso le quali gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale specificano e motivano puntualmente l'eventuale necessità di consumo di suolo inedificato.

4. La pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica si adegua alle norme di cui alla presente legge, privilegiando il riuso e la rigenerazione urbana nonché l'utilizzo agroforestale dei suoli agricoli abbandonati e la conservazione delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, ai fini del contenimento del consumo di suolo, fatte salve le previsioni di maggiore tutela in essa contenute.

5. Le politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali favoriscono la destinazione agricola e l'esercizio di pratiche agricole e perseguono la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola attraverso la riduzione del consumo di suolo.

## Art. 2.

*(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge, si intende per:

*a)* «consumo di suolo»: l'incremento della superficie libera trasformata a seguito di interventi di impermeabilizzazione;

*b)* «superficie libera»: suolo agricolo o in condizione di naturalità o seminaturalità che, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, risulta, anche in ambito urbano o periurbano, non impermeabilizzato;

*c)* «impermeabilizzazione»: il cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura di parte del terreno con materiale artificiale, tali da eliminarne o ridurre la permeabilità, di seguito denominato «consumo di suolo irreversibile», o per effetto della compattazione dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti e depositi permanenti di materiale, delle altre trasformazioni i cui effetti sono più facilmente reversibili quali impianti fotovoltaici a terra, aree estrattive non rinaturalizzate, serre permanenti, aree di cantiere, nonché delle trasformazioni in cui la sola rimozione della copertura ripristina le condizioni iniziali del suolo, di seguito denominate «consumo di suolo reversibile»;

*d)* «rigenerazione urbana»: un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, che non determinino nuovo consumo di suolo, compresi gli interventi volti a favorire la realizzazione di aree verdi con destinazione a giardini, parchi urbani, infrastrutture verdi e reti ecologiche, volti altresì a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi, al fine di perseguire gli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localiz-



zazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;

*e)* «mitigazione»: un insieme coordinato di azioni e di misure contestuali all'intervento di consumo di suolo tese a mantenere o migliorare le funzioni ecosistemiche del suolo, a minimizzare gli effetti di frammentazione delle superfici agricole, naturali o seminaturali, nonché a ridurre gli effetti negativi diretti o indiretti sull'ambiente, sulle attività agro-silvo-pastorali, sul paesaggio, sull'assetto idrogeologico e sul benessere umano;

*f)* «compensazione ambientale»: l'adozione, contestualmente all'intervento di consumo di suolo, di misure dirette a recuperare, ripristinare o migliorare, in maniera proporzionale all'entità dell'intervento stesso, le funzioni ecosistemiche di una superficie equivalente di suolo già impermeabilizzato, attraverso la sua deimpermeabilizzazione e il recupero delle condizioni di naturalità del suolo;

*g)* «contesto prevalentemente artificiale»: le aree per le quali entro una distanza di 300 metri risulti una percentuale di superficie libera inferiore al 50 per cento;

*h)* «contesto a media densità»: le aree per le quali entro una distanza di 300 metri risulti una percentuale di superficie libera compresa tra il 50 per cento e il 90 per cento;

*i)* «contesto prevalentemente agricolo o naturale»: le aree per le quali entro una distanza di 300 metri risulti una percentuale di superficie libera superiore al 90 per cento.

2. All'articolo 5, comma 1, lettera *v-quater*), primo periodo, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e costituisce una risorsa ambientale non rinnovabile».

## Art. 3.

*(Limite al consumo di suolo)*

1. In coerenza con gli obiettivi stabiliti dall'Unione europea circa il traguardo del consumo di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050, è definita, a livello regionale, la riduzione progressiva del consumo di suolo che deve essere pari ad almeno il 15 per cento ogni tre anni rispetto al consumo di suolo rilevato nei tre anni precedenti, sia per la componente di impermeabilizzazione irreversibile, sia per la componente di impermeabilizzazione reversibile.

2. Al fine di definire un quadro aggiornato delle potenzialità contenute negli strumenti di pianificazione locale, i comuni entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, forniscono alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano i dati circa le previsioni non attuate che comportano consumo di suolo contenute negli strumenti di pianificazione locale vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano criteri, parametri e percentuali di riduzione del consumo di suolo coerenti con l'obiettivo di cui al comma 1, da articolare su scala comunale o per gruppi di comuni, sia in termini di direttive per la pianificazione, sia in termini di disposizioni immediatamente operative, tenendo conto delle specificità territoriali, paesaggistiche ed ambientali, delle caratteristiche qualitative dei suoli e delle loro funzioni ecosistemiche, nonché delle potenzialità agricole, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già urbanizzato e della presenza di edifici inutilizzati; a tali fini sono fatti salvi le normative e gli strumenti

di pianificazione regionali vigenti in materia alla data di entrata in vigore della presente legge, in linea con gli obiettivi di progressiva riduzione del consumo di suolo di cui alla presente legge e contenenti obiettivi, indirizzi e prescrizioni finalizzati a ridurre il nuovo consumo di suolo, salvaguardando le risorse, quali componenti del patrimonio territoriale inteso come bene comune, e privilegiando il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, fermi restando le definizioni e gli obiettivi di riduzione di cui alla presente legge.

4. Le previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici formati o variati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno validità decennale e, decorso tale termine, senza che le procedure autorizzative per l'attuazione delle stesse siano state avviate, decadono. Sono fatte salve le eventuali norme regionali che prevedono termini più brevi per la decadenza. I comuni possono procedere alla redazione di varianti agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo indicati dalla presente legge, dalle disposizioni regionali o da specifiche direttive o atti di indirizzo approvati dal Consiglio comunale che prevedano una riduzione del consumo di suolo superiore alla quantità di cui al comma 3.

5. Nel caso in cui il comune non abbia fornito i dati di cui al comma 2 ovvero non rispetti le percentuali di riduzione del consumo di suolo definite dalla regione ai sensi del comma 3 ovvero, in assenza dell'adozione di tali percentuali da parte della regione, non abbia ridotto il consumo di suolo per almeno il 15 per cento ogni tre anni rispetto al consumo di suolo rilevato nei tre anni precedenti, non sono consentiti interventi edilizi né l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi che comportino consumo di suolo e sono nulli tutti gli atti che comportano nuovo consumo di suolo.

6. Il monitoraggio del consumo del suolo è assicurato dall'Istituto nazionale per la protezione dell'ambiente (ISPRA) e dalle Agenzie per la protezione dell'ambiente delle regioni e delle province autonome ai sensi dell'articolo 3, comma 1 lettera *a*) della legge 28 giugno 2016, n. 132, anche in collaborazione con il Consiglio per la ricerca in agricoltura e per l'analisi dell'economia agraria. Ai fini del monitoraggio di cui al presente comma, l'ISPRA, le Agenzie per la protezione dell'ambiente delle regioni e delle province autonome e il CREA hanno accesso diretto alle banche di dati delle amministrazioni pubbliche e ad ogni altra fonte informativa rilevante gestita da soggetti pubblici che devono renderle disponibili secondo le modalità di cui all'articolo 7, comma 5, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 32, e all'articolo 23, comma 12-*quaterdecies*, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135. La cartografia e i dati del monitoraggio del consumo di suolo sono pubblicati e resi disponibili dall'ISPRA annualmente, sul proprio sito istituzionale, sia in forma aggregata a livello nazionale sia in forma disaggregata per regione, provincia e comune. I comuni e le regioni possono inviare all'ISPRA, secondo i criteri resi disponibili sul sito istituzionale del medesimo istituto, eventuali proposte motivate di modifica alla cartografia entro sessanta giorni dalla pubblicazione sul sito dell'ISPRA. Entro i successivi trenta giorni l'ISPRA pubblica la versione definitiva dei dati dopo la verifica della correttezza delle proposte di modifica da parte dell'Agenzia per la protezione dell'ambiente territorialmente competente. I dati rilevati annualmente costituiscono il riferimento per la definizione dei dati medi con scansione temporale triennale. All'attuazione del presente comma si provvede nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza

nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

7. Le infrastrutture e gli insediamenti prioritari di cui alla parte V del citato codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e gli interventi di rilocalizzazione conseguenti a calamità naturali, nonché tutte le opere pubbliche per le quali sia stata condotta la preventiva verifica di cui all'articolo 1, comma 2, non concorrono al computo del consumo di suolo a livello comunale. Non rientrano in tale computo gli accordi di programma promossi ai sensi dell'articolo 34 del testo unico degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 268, qualora le opere oggetto dell'accordo siano individuate, con delibera della Giunta regionale, quali insediamenti prioritari.

8. Le serre non permanenti e altri interventi di consumo di suolo connessi con la conduzione dell'attività agricola di tipo temporaneo, ovvero in cui siano assicurate le condizioni di naturalità del suolo per almeno metà dell'anno, non concorrono al computo del consumo di suolo.

#### Art. 4.

##### *(Priorità del riuso)*

1. Al fine di attuare il principio di cui all'articolo 1, comma 2, le regioni e le province autonome, nell'ambito delle disposizioni di cui all'articolo 3 comma 3, adottano disposizioni per incentivare i comuni, singoli e associati, a promuovere strategie di rigenerazione urbana anche mediante l'individuazione, negli strumenti di pianificazione, degli ambiti urbanistici e delle aree a destinazione produttiva dismesse da sottoporre prioritariamente a interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio. A tal fine è promossa l'applicazione di strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, purché non determinino ulteriore consumo di suolo e siano attuati esclusiva-

mente in ambiti definiti e pianificati di aree urbanizzate.

2. Il riuso delle aree sottoposte a interventi di risanamento ambientale è ammesso nel rispetto della normativa vigente in materia di bonifiche e dei criteri di cui alla parte quarta, titolo V, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

3. Al fine di attuare i principi di cui all'articolo 1, comma 2, i comuni eseguono il censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti. Attraverso tale censimento i comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione. Tali informazioni sono pubblicate e costantemente aggiornate nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati. L'esecuzione del censimento da parte dei comuni è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 3, adottano disposizioni per l'esecuzione del censimento e del suo periodico aggiornamento, al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso. All'attuazione del presente comma si provvede nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

4. Sulla base della cartografia di cui all'articolo 3, comma 6, l'ISPRA rende disponibile per ogni comune la mappatura del perimetro del contesto prevalentemente artificiale, del contesto a media densità e del contesto prevalentemente agricolo o naturale. L'area del contesto prevalentemente agricolo o naturale non può essere soggetta a nuove edificazioni e a impermeabilizzazioni che non siano legate alle attività agricole o alle

funzioni previste all'interno della cintura verde di cui al comma 5. Sono escluse le iniziative anche private giustificate da motivato interesse pubblico riconosciuto sulla base di apposita delibera della giunta regionale.

5. Attorno al perimetro del contesto prevalentemente artificiale e del contesto a media densità di cui al comma 4, 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 superfici libere urbane di cui all'articolo 6, e garantisce la realizzazione dell'insieme dei valori naturali e culturali, universali e identitari che rappresentano i beni comuni del territorio in esame.

#### Art. 5.

*(Delega al Governo in materia di rigenerazione delle aree urbanizzate degradate)*

1. Il Governo è delegato ad adottare, su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi recanti disposizioni volte a semplificare e a incentivare con opportune misure fiscali interventi di rigenerazione urbana di aree urbane degradate attraverso il miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, paesaggistiche, ambientali e

culturali, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

*a)* prevedere forme di intervento organiche relative ad aree urbane degradate, basate sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sul recupero e realizzazione di dotazioni territoriali e di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi, sulla tutela degli abitanti e delle attività economiche già presenti e sull'inserimento di funzioni pubbliche e private diversificate volte al miglioramento della qualità della vita dei residenti;

*b)* prevedere che le forme di intervento di cui alla lettera *a)* garantiscano elevati livelli di qualità, sicurezza idrogeomorfologica e sismica, minimo impatto ambientale e risparmio energetico, attraverso l'indicazione di precisi obiettivi prestazionali degli edifici, di qualità architettonica perseguita anche attraverso bandi e concorsi rivolti a professionisti con requisiti idonei, di informazione e di partecipazione dei cittadini;

*c)* garantire il rispetto dei limiti di cui agli articoli 2 e 3;

*d)* individuare misure tali da determinare una fiscalità di vantaggio, al fine di incentivare gli interventi di rigenerazione nelle aree urbane degradate;

*e)* assicurare il coordinamento con la normativa vigente;

*f)* prevedere che la nuova disciplina si applichi anche ai centri storici ed alle aree urbane ad essi equiparate.

2. Gli schemi dei decreti legislativi adottati in attuazione della delega di cui al comma 1, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, corredati di relazione tecnica che dia conto della neutralità finanziaria dei medesimi ovvero dei nuovi o maggiori oneri da essi derivanti e dei corrispondenti mezzi di copertura, sono trasmessi alle Camere per l'acquisizione del parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari, da rendere entro sessanta giorni dalla data di



assegnazione. Qualora il termine per l'espressione dei pareri parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine per l'esercizio della delega o successivamente, quest'ultimo è prorogato di tre mesi. In conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, qualora uno o più decreti legislativi determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al loro interno, i medesimi decreti legislativi sono emanati solo successivamente o contestualmente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie.

Art. 6.

*(Piano del verde e delle superfici libere urbane)*

1. Al fine di favorire la rigenerazione dei tessuti urbani, soprattutto di quelli degradati, di riqualificare le periferie, di mantenere permeabili e inedificate le aree libere nelle zone ad alta densità abitativa e nei contesti prevalentemente artificiali e per quanto possibile in quelli di media densità, 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, le regioni, nell'ambito delle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 3, definiscono criteri e modalità di realizzazione del Piano del verde e delle superfici libere urbane, che deve essere adottato da parte di ciascun comune entro dodici mesi dall'adozione delle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 3. Gli strumenti urbanistici già adottati o approvati sono adeguati alle nuove disposizioni prescritte nel Piano del verde e delle superfici libere urbane.

2. Nel rispetto dell'articolo 117, secondo comma, lettera s), della Costituzione, le re-

gioni assicurano che il Piano del verde e delle superfici libere urbane:

a) attribuisca a ciascuna superficie libera in un contesto prevalentemente artificiale 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 e percorsi per disabili, nonché 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 relativi 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 rilevanti di storia del territorio a causa di presenze vegetali e per morfologia;

g) provveda all'individuazione della cintura verde di cui all'articolo 4, comma 5, quale parte integrante del Piano del verde e delle superfici libere urbane.

#### Art. 7.

##### *(Divieto di mutamento di destinazione)*

1. Per le superfici libere censite nell'anagrafe delle aziende agricole all'interno del

Sistema informativo agricolo nazionale (SIAN) ai sensi dell'articolo 14, comma 3, del decreto legislativo 30 aprile 1998, n. 173, in favore delle quali sono stati erogati aiuti dell'Unione europea previsti dalla politica agricola comune o dalla politica di sviluppo rurale sono vietati, per almeno cinque anni dall'ultima erogazione, usi diversi da quello agricolo, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6, e l'adozione di atti amministrativi finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso, fatta salva l'applicazione di eventuali disposizioni più restrittive. Sono altresì vietati nelle stesse aree, per la medesima durata, gli interventi di trasformazione urbanistica, nonché quelli di trasformazione edilizia non connessi alla conduzione dell'attività agricola, ad eccezione della realizzazione di opere pubbliche. L'autorità competente all'erogazione degli aiuti di cui al presente comma pubblica nel proprio sito *internet* l'elenco dei terreni, suddivisi per comune, per i quali sono stati erogati gli aiuti, ai fini della conseguente annotazione del vincolo, da parte del comune, nel certificato di destinazione urbanistica.

2. Negli atti di trasferimento della proprietà e nei contratti aventi ad oggetto la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento o di diritti personali di godimento ovvero lo scioglimento delle comunioni e, comunque, in tutti i negozi aventi ad oggetto la modifica soggettiva nella conduzione della superficie agricola, deve essere espressamente richiamato, a pena di nullità, il vincolo indicato nel comma 1. Sono esclusi gli atti di trasferimento dei diritti di cui al periodo precedente derivanti da procedure esecutive e concorsuali.

3. Nel caso di violazione del divieto di cui al comma 1, il comune applica al trasgressore, per le finalità della presente legge, una sanzione amministrativa pecuniaria di importo non inferiore a 5.000 euro e non superiore a 50.000 euro e la sanzione accessoria della demolizione delle opere

eventualmente costruite e del ripristino dello stato dei luoghi. Si applicano in ogni caso le disposizioni del titolo IV della parte I del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e le disposizioni regionali in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

Art. 8.

*(Misure di incentivazione)*

1. Ai comuni iscritti nel registro di cui all'articolo 9 è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti statali e regionali per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati a tal fine necessari, nel rispetto della disciplina di settore, e per gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati, inutilizzati o non più sfruttati a fini agricoli.

2. Lo stesso ordine di priorità di cui al comma 1 è attribuito anche ai soggetti privati, singoli o associati, che intendono realizzare il recupero di edifici, di manufatti e di infrastrutture rurali di antico impianto nei nuclei abitati rurali finalizzato all'insediamento di attività connesse alla conduzione dell'attività agricola, mediante gli interventi di cui al comma 1, nonché il recupero del suolo ad uso agricolo mediante la demolizione di capannoni e altri fabbricati rurali strumentali abbandonati e il ripristino della permeabilità di superfici impermeabilizzate.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, per le finalità di cui all'articolo 1, nei limiti delle proprie competenze, possono adottare misure di semplificazione e misure di incentivazione, anche di natura fiscale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche al fine di prevenire il dissesto idrogeologico e il degrado dei paesaggi rurali e di favorire il reinsediamento di attività agricole in aree interessate da estesi fenomeni di abbandono.

4. Il Governo è delegato ad adottare, su proposta del Ministro delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con le modalità di cui all'articolo 5, comma 2, uno o più decreti legislativi volti a definire misure di incentivazione di natura fiscale tese a favorire la riduzione del consumo di suolo mediante le opportune modifiche alla disciplina della fiscalità immobiliare e fondiaria, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

*a)* prevedere forme di compensazione per i mancati introiti in termini di contributi di costruzione a favore dei comuni che prevedono una riduzione delle previsioni di consumo del suolo all'interno degli strumenti urbanistici;

*b)* ridurre gli oneri derivanti dallo smaltimento di materiali da costruzione inerti, non contaminati, relativi a interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana;

*c)* incentivare i soggetti privati, singoli o associati, che intendono realizzare il recupero di edifici e di infrastrutture rurali nei nuclei abitati rurali;

*d)* prevedere le opportune forme di incentivazione a favore dei comuni, singoli e associati, affinché promuovano strategie di rigenerazione urbana per il recupero del patrimonio edilizio esistente;

*e)* incentivare progetti di rigenerazione delle aree urbanizzate degradate in modo da garantire elevati livelli di qualità, sicurezza idrogeomorfologica e sismica, minimo impatto ambientale e risparmio energetico.

5. All'articolo 16, comma 10, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente i comuni provvedono a modulare la determinazione dei costi di costruzione in modo da garantire un regime di favore per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, let-

tera *d*), assicurando comunque che dall'attuazione di tale disposizione non derivino minori entrate per la finanza pubblica compensando il minor introito con una maggiorazione dei costi di costruzione per gli interventi di nuova edificazione che interessano superfici libere».

Art. 9.

*(Registro degli enti locali)*

1. Presso le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano è istituito, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, un registro pubblico, accessibile sul sito *internet* istituzionale delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, in cui sono iscritti i comuni che hanno adeguato gli strumenti urbanistici comunali secondo i criteri e le modalità di cui all'articolo 3, nei quali non è previsto consumo di suolo o è prevista una riduzione del consumo di suolo superiore alla quantità di cui al medesimo articolo 3.

Art. 10.

*(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)*

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni di cui all'articolo 7 della presente legge nonché quelli delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pub-

blico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano.

Art. 11.

*(Disposizioni transitorie e finali)*

1. A partire dalla data di entrata in vigore delle disposizioni regionali di cui al comma 3 dell'articolo 3, ed in ogni caso entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni non possono adottare varianti urbanistiche che prevedano un incremento del consumo di suolo libero. I comuni, inoltre, non possono rilasciare titoli abilitativi che consentano trasformazioni di aree libere per una superficie maggiore del 60 per cento dell'incremento relativo all'anno precedente, fatti salvi i casi previsti dall'articolo 3, commi 7 e 8. Sono fatti comunque salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore delle disposizioni regionali di cui al comma 3 dell'articolo 3, ed in ogni caso entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, relativi ai titoli abilitativi edilizi già rilasciati comunque denominati aventi ad oggetto il consumo di suolo inedificato, gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, previsti nei piani attuativi, comunque denominati, per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione in modo conforme ai regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti, prima della data di entrata in vigore delle disposizioni regionali di cui al comma 3 dell'articolo 3, ed in ogni caso entro dodici mesi dalla data

di entrata in vigore della presente legge, nonché le varianti, il cui procedimento sia attivato prima della data di entrata in vigore delle disposizioni regionali di cui al comma 3 dell'articolo 3, ed in ogni caso entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, che non comportino aumento al dimensionamento dei piani attuativi. Decorsi tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, nei comuni italiani non è consentito consumo di suolo in misura non conforme alle disposizioni regionali o, in mancanza di queste, superiore al limite fissato dal comma 1 dell'articolo 3.

2. Sono fatte salve le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano che provvedono ad attuare quanto previsto dalla presente legge, ai sensi dei rispettivi statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione, nell'ambito dei rispettivi ordinamenti.