



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori SIRONI, DI GIROLAMO e PATUANELLI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 OTTOBRE 2023**

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana, ambientale e sociale

ONOREVOLI SENATORI. - Sono davvero troppi anni che per vari motivi si sta rinviando l'approvazione della legge sulla rigenerazione urbana. Questa rappresenta un elemento essenziale per la qualità delle nostre aree urbanizzate ed è legata al presupposto imprescindibile di evitare il consumo di nuovo suolo per arginare la cementificazione e per rinaturalizzare un territorio ormai troppo impermeabilizzato, al fine di garantire una tutela e una rigenerazione non solo ambientale, ma anche sociale. Nell'ambito della materia del governo del territorio, la rigenerazione urbana e la limitazione del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo costituiscono gli strumenti finalizzati sia alla promozione di politiche urbane e territoriali integrate e sostenibili, orientate al perseguimento della salvaguardia e al ripristino delle funzioni ecosistemiche del suolo, alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché alla coesione sociale, sia al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica di strumenti necessari per conseguire, entro il 2050, l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo.

Il presente disegno di legge si prefigge il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate edificate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado, di abbandono, dismessi, inutilizzati, in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il migliora-

mento del decoro urbano e architettonico complessivo, senza impermeabilizzazione e senza consumo di nuovo suolo;

b) aumentare la superficie permeabile del suolo nel tessuto urbano, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, mediante il riuso e la riqualifica dell'edificato esistente, la deimpermeabilizzazione, la rinaturalizzazione, la conservazione delle aree verdi e permeabili esistenti, anche ai fini di incrementare l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e di consentire l'infiltrazione delle acque;

c) nell'ambito del governo del territorio e della rigenerazione urbana, favorire il riequilibrio ambientale e la sostenibilità ecologica incrementando la presenza di aree di verde profondo, il rimboschimento, la biodiversità negli ambiti urbani;

d) mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici e degli eventi meteorologici estremi nelle città per prevenire il dissesto idrogeologico e per ridurre il fenomeno delle isole di calore, anche intervenendo con soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per l'efficientamento energetico e per la sicurezza sismica;

e) privilegiare interventi di densificazione urbana per il miglioramento della fruizione dei servizi pubblici, anche allo scopo di ridurre al minimo la impermeabilizzazione e il consumo di nuovo suolo;

f) nell'ambito del governo del territorio, associare al criterio del «saldo zero» del consumo di suolo, quelli del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, deimpermeabilizzazione e bonifica del suolo già consumato;

g) innalzare il livello della qualità della vita, nei centri storici come nelle periferie, con servizi di prossimità, integrando funzionalmente aree a verde profondo e spazi naturali, residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al lavoro comune, cosiddetto *coworking*, e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità, senza consumo netto di suolo e impermeabilizzazione;

h) tutelare i centri storici e i siti di interesse culturale, ambientale e paesaggistico nelle peculiarità identitarie, dalle distorsioni causate dall'incontrollata speculazione edilizia, dalla pressione turistica, dall'abbandono;

i) integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali, senza consumo netto di suolo e impermeabilizzazione;

j) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa e la coesione sociale, privilegiando il riutilizzo di edifici abbandonati e di aree dismesse e senza consumo netto di suolo e impermeabilizzazione;

k) favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;

l) valorizzare le discipline regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana, se coerenti con i principi della presente legge, e adeguare a essa la restante legislazione regionale.

Nella pianificazione riguardante la riqualificazione urbana occorre aver ben chiara la « gerarchia del consumo di suolo », dando

priorità al riutilizzo di terreni già consumati e impermeabilizzati, anche attraverso iniziative di regolamentazione e graduale abolizione degli incentivi finanziari contrari a questa gerarchia. E' importante prevedere disposizioni per la rendicontazione dei progressi compiuti verso gli obiettivi relativi alla riduzione del consumo di suolo su scala sia locale, sia nazionale, introducendo metodologie che consentano il loro monitoraggio e il loro bilancio. Gli interventi volti alla rigenerazione delle aree urbanizzate degradate si potranno assicurare attraverso progetti e strumenti organici relativi a edifici e spazi pubblici e privati, basati sulla bonifica, sul riuso, nonché sulla rigenerazione delle funzioni ecologiche del suolo, sulla riqualificazione, demolizione, ricostruzione e sostituzione degli edifici esistenti, sulla creazione di aree verdi pedonalizzate, di percorsi ciclabili, di aree naturalistiche, di aree per agricoltura e forestazione urbana e sull'inserimento di funzioni pubbliche e private diversificate volte al miglioramento della qualità della vita dei residenti, della vivibilità e salubrità degli spazi urbani pubblici; negli interventi di rigenerazione urbana dovranno essere garantiti elevati *standard* di qualità, di sicurezza sismica, di minimo impatto ambientale e paesaggistico, nonché, in particolare, di tutela delle aree verdi esistenti con un miglioramento dell'efficienza energetica e idrica, una riduzione delle emissioni inquinanti e un obbligo alla realizzazione di superfici filtranti, attraverso l'indicazione di precisi obiettivi prestazionali degli edifici, di qualità architettonica perseguita anche attraverso specifici bandi e concorsi rivolti a professionisti con requisiti idonei, di informazione e partecipazione dei cittadini.

Nel rispetto dei principi di precauzione e di azione preventiva, del principio di correzione dei danni inferti all'ambiente e delle loro cause, nonché del principio « chi inquina paga », si dovranno prevedere finanziamenti statali e regionali ai comuni, sin-

goli o associati, per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati, oltreché per gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura sociale e contadina di piccola scala a basso impatto ambientale, anche all'interno di aree urbanizzate, e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati o in ogni caso non più utilizzati ai fini agricoli, a esclusione delle aree coperte da foreste, come definite dal testo unico in materia di foreste e filiere forestali, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34. Nel percorso volto al raggiungimento di queste finalità occorrerà tenere in considerazione e fare riferimento all'indicatore della impronta di carbonio (*carbon footprint*) che permette di valutare e quantificare gli impatti emissivi in termini di CO<sub>2</sub> equivalente nell'ambito delle politiche di settore al fine di garantirne l'alto livello di sostenibilità ambientale. Occorrerà prevedere una campagna di educazione ambientale finalizzata ad accrescere, nella vita quotidiana dei cittadini e della politica, la consapevolezza dell'importanza del suolo quale capitale naturale limitato e non rinnovabile e del ruolo strategico che svolge nella bioeconomia sostenibile e circolare e nella prevenzione del dissesto idrogeologico. Purtroppo assistiamo inerti al susseguirsi, con un ritmo sempre più incalzante, di eventi atmosferici abnormi che stanno diventando ordinari e che cagionano gravi danni soprattutto laddove il suolo è maggiormente cementificato e impermeabilizzato. Il consumo di suolo in Italia continua, invece, la sua inesorabile marcia distruttiva al ritmo di una media di 19 ettari al giorno, 2 metri quadrati al secondo, con punte altissime soprattutto nel nord Italia, non a caso proprio in quelle regioni maggiormente colpite dalle alluvioni. Un suolo cementificato trattiene e restituisce calore rendendo l'ambiente urbano malsano e contribuendo al fenomeno delle isole di calore. Per affrontare consapevolmente e seriamente il tema della neces-

sità di tutelare il suolo, anche attraverso la rigenerazione urbana, ambientale e sociale, occorre ricostruire una solida e preparata sensibilità ecologica e politica. La politica deve riuscire a rappresentare questa urgente questione ambientale e a dare delle risposte, proponendo soluzioni efficaci ed efficienti.

La presente proposta di legge si compone di sette articoli.

L'articolo 1 individua l'ambito della legge e le sue finalità.

L'articolo 2 elenca le definizioni.

All'articolo 3 si introducono criteri e modalità per monitorare il consumo di suolo precisando che i dati del monitoraggio devono essere pubblicati e resi disponibili. La visibilità e la conoscibilità devono essere garantite al fine di evitare che il cittadino « non addetto ai lavori » possa non essere aggiornato.

L'articolo 4, rubricato « attività di pianificazione territoriale di rigenerazione urbana e divieto di consumo di nuovo suolo », precisa che non è consentito il consumo o l'impermeabilizzazione di nuovo suolo per qualsiasi destinazione d'uso. Le esigenze insediative e infrastrutturali sono soddisfatte tramite il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (comma 1). Il comma 2 prevede che le regioni e le province autonome adeguino le loro pianificazioni, fermo restando il pregresso, a tali principi. La pianificazione, a qualunque livello, deve tener conto delle finalità e delle disposizioni della presente proposta di legge e del processo di adeguamento della propria pianificazione, per la quale ciascuna amministrazione fornisce dati specifici (comma 3). Al comma 4 si prevede che, ove non fosse possibile il riuso o la rigenerazione del suolo, ogni occupazione del suolo deve essere motivata. In ogni caso l'occupazione di suolo libero impone il ripristino a usi permeabili di aree di pari superficie urbanizzate e impermeabilizzate, precisando che non costituiscono strumento

di compensazione ecologica il verde pensile tecnologico, sia estensivo che intensivo, né gli impianti vegetali su supporti o altre strutture che non assicurino continuità ecologica tra il verde e il sottosuolo fino alla roccia madre. Al comma 5, con riferimento all'obbligo di non consumare nuovo suolo a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, al fine di evitare contenziosi, resta ferma la modifica da parte degli enti locali dell'attuazione dei correnti strumenti di programmazione. Al comma 6 si prevede che i comuni debbano censire annualmente le aree non edificabili, per ragioni di sicurezza, di tutela paesaggistica o ambientale, e pubblicare i dati relativi all'eventuale consumo di suolo. Si introduce, altresì, l'obbligo per i comuni di indicare nei propri bilanci il costo derivante dalla perdita di servizi ecosistemici, per ogni ettaro di suolo consumato. Non meno rilevante è, al comma 7, il richiamo ai principi di perseguimento e tutela dell'interesse pubblico, buon andamento, imparzialità, trasparenza, legalità e partecipazione, anche nell'esercizio delle funzioni di governo del territorio, al fine di escludere che dietro talune scelte si celino interessi illegittimi e di evitare il rischio che non venga riconosciuto il diritto di accesso a ogni informazione sul consumo di suolo.

L'articolo 5 introduce il censimento degli immobili non utilizzati o abbandonati e si estende sia alle aree protette e vincolate per la tutela paesaggistica, sia a quelle in prossimità dei corpi idrici, sia quelle a pericolosità idraulica, da frana e sismica, nonché alle fasce costiere. Il censimento è impor-

tante ai fini della verifica di quanto sia possibile usare o rigenerare. I dati devono essere resi pubblici indicando quanto suolo è stato consumato in ciascuna di queste aree. Inoltre, se il comune non censisce gli edifici e le aree pubbliche e private dismessi, non utilizzati o abbandonati (il dato è utile per verificare quanto sia possibile riusare o rigenerare), dopo la diffida da parte della regione, allo stesso comune sarà impedito realizzare interventi edificatori comportanti consumo di suolo, anche parziale. La precisazione è di rilievo e di impatto in quanto il comune pagherebbe un caro prezzo per la propria eventuale inadempienza.

Col combinato disposto degli articoli 5, comma 4, e 6, comma 1, del presente disegno di legge, si propone un meccanismo trasparente per evidenziare nel bilancio ecologico dei comuni, la quantificazione in termini di impronta di carbonio (*carbon footprint*) del costo derivante dalla perdita di servizi ecosistemici per ogni ettaro di suolo consumato, da un lato, e la superficie urbanizzata o urbanizzabile ridestinata a superficie agricola, dall'altro. Il risultato del bilancio ecologico sarà utile anche al fine di indirizzare la ripartizione di un fondo ad hoc, di incentivi e finanziamenti.

L'articolo 6 prevede e disciplina, altresì, l'istituzione, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, di un fondo nazionale per gli interventi di rigenerazione urbana, senza oneri aggiuntivi a carico dello Stato.

L'articolo 7 dispone l'entrata in vigore della presente legge.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Oggetto e finalità)*

1. La presente legge detta disposizioni in materia di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, tenuto conto del prevalente interesse pubblico alla tutela e alla salvaguardia del suolo quale ecosistema essenziale, bene comune e risorsa non rinnovabile che produce servizi ecosistemici anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico, di resilienza ai cambiamenti climatici e per la riduzione dell'inquinamento atmosferico e delle acque.

2. In attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117 della Costituzione, nonché dei principi fondamentali della legislazione statale e nel rispetto dell'ordinamento europeo, la presente legge persegue le seguenti finalità:

*a)* riutilizzare e rigenerare il suolo edificato;

*b)* evitare e residualmente compensare l'impermeabilizzazione del suolo;

*c)* tutelare e salvaguardare il suolo arrestando il degrado ecosistemico del territorio, aumentando il ripristino naturale delle aree più compromesse e contrastando la desertificazione;

*d)* tutelare le aree naturali e rinaturalizzate esistenti contribuendo a mantenere gli ecosistemi e a migliorarne il suolo e la sua qualità;

*e)* salvaguardare la biodiversità e le funzioni eco-sistemiche del suolo, anche incrementando la presenza di aree a verde profondo e preservando quelle esistenti;



f) realizzare l'inclusione sociale;

g) sensibilizzare i cittadini al valore ambientale, sociale ed economico del suolo e ai rischi legati al suo irresponsabile utilizzo;

h) assicurare lo sviluppo sostenibile.

## Art. 2.

### (Definizioni)

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

a) « rigenerazione urbana »: azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani e infrastrutturali su aree costruite e su complessi edilizi che non determinano consumo ed impermeabilizzazione di suolo, generate da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi, socioeconomici, tecnologici, ambientali e culturali e progettate in base a criteri che utilizzano metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, assicurando un « saldo zero » di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;

b) « suolo »: ecosistema essenziale e complesso, formato da uno spessore vitale e variabile che costituisce una risorsa non rinnovabile ed è sede di servizi ecosistemici;

c) « ecosistema »: insieme delle comunità di organismi viventi e vegetali che interagiscono in un determinato ambiente costituendo un sistema autosufficiente e in equilibrio dinamico;

d) « servizi ecosistemici »: benefici (o contributi) che l'uomo ottiene, direttamente o indirettamente, dagli ecosistemi che si suddividono in servizi di approvvigiona-

mento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime), servizi di regolazione e mantenimento (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell'erosione e regolazione degli elementi della fertilità, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, riserva genetica, conservazione della biodiversità) e servizi culturali (servizi ricreativi e culturali, funzioni etiche e spirituali, paesaggio, patrimonio naturale);

e) « consumo di suolo »: variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale (suolo consumato), con la distinzione fra consumo di suolo permanente (dovuto a una copertura artificiale permanente) e consumo di suolo reversibile (dovuto a una copertura artificiale reversibile);

f) « consumo di suolo netto »: incremento della copertura artificiale del suolo valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, deimpermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altre azioni in grado di riportare il suolo consumato in un suolo in grado di assicurare i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali;

g) « suolo consumato »: quantità complessiva di suolo a copertura artificiale esistente in un dato momento, misurabile in valori percentuali rispetto alla superficie territoriale (grado di artificializzazione);

h) « copertura artificiale del suolo »: parte delle aree urbane e suburbane, dove sono presenti infrastrutture, costruzioni e altre coperture artificiali che hanno modificato e influenzato il paesaggio, inclusi anche gli insediamenti, le infrastrutture e le costruzioni in aree non urbane;

i) « impermeabilizzazione (*soil sealing*) »: parte della copertura artificiale del suolo dove gli interventi di copertura perma-



nente del terreno con materiale artificiale sono tali da eliminarne o ridurne la permeabilità;

*l)* « degrado del suolo »: fenomeno di alterazione delle condizioni del suolo dovuto alla riduzione o alla perdita di produttività biologica o economica, di biodiversità, delle funzioni e della capacità di fornire servizi ecosistemici principalmente a causa dell'attività dell'uomo;

*m)* « bilancio ecologico »: differenza tra la superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola;

*n)* « compensazione ecologica »: intervento di recupero, ripristino o miglioramento, in maniera proporzionale ai servizi ecosistemici sacrificati, delle funzioni del suolo già impermeabilizzato attraverso la sua deimpermeabilizzazione;

*o)* « beni comuni »: beni funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona umana, considerata sia come singolo che come membro della comunità, ovvero sottratti alla loro funzione sociale di soddisfacimento dei bisogni della collettività e ricondotti dall'ordinamento nella proprietà pubblica in base alla divisione principale tra beni in commercio e beni fuori commercio, cioè beni inalienabili, inusucapibili ed inespropriabili;

*p)* « impronta di carbonio »: cosiddetta *carbon footprint*, misura che esprime il totale delle emissioni di gas a effetto serra lungo tutto il ciclo di vita del prodotto, dall'estrazione della materia prima al suo smaltimento;

*q)* « area a verde profondo »: area di terreno storicamente non smosso, non di risulta e non compattato, naturalmente permeabile e non sovrapposto a manufatti edilizi,

impiantistici o cimiteriali, a qualunque profondità essi siano, o area di terreno antropizzato superficialmente (parchi, bonifiche) con potenzialità ecosistemiche;

r) « verde pensile »: spazio verde, creato con tecnologia artificiale, privo di contatto con il terreno naturale e di continuità con il suolo, inteso come ecosistema;

s) « invarianza idraulica »: principio in base al quale le portate massime di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;

t) « dissesto idrogeologico »: insieme dei processi geomorfologici che producono la degradazione del suolo e, di conseguenza, l'instabilità o la distruzione delle costruzioni che sono localmente presenti; esso comprende tutti i processi naturali che corrompono un territorio, a partire dall'erosione superficiale o sotterranea, fino agli eventi più catastrofici quali frane e alluvioni.

### Art. 3.

#### *(Monitoraggio)*

1. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, d'intesa con il Ministro dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, il Ministro della cultura, il Ministro del turismo e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sono stabiliti i criteri e le modalità per il monitoraggio del consumo di suolo, nonché i soggetti pubblici a cui sono demandati i compiti di controllo e monitoraggio.

2. Il decreto di cui al comma 1 è adottato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza unificata, ed è sottoposto a verifica ogni tre anni, tenuto conto dell'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto.

3. Ai fini del monitoraggio, all'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA) e alle Agenzie per la protezione dell'ambiente delle regioni e delle province autonome è garantito l'accesso diretto ai dati delle amministrazioni pubbliche e a ogni altra fonte informativa rilevante ai fini della presente legge.

4. I dati del monitoraggio sono pubblicati e resi disponibili, entro il 30 giugno dell'anno successivo, sui canali *internet* del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, del Sistema nazionale per la protezione dell'ambiente (SNPA), dell'ISPRA e delle Agenzie per la protezione dell'ambiente delle regioni e delle province autonome, in apposita sezione denominata « monitoraggio del consumo di suolo », sia in forma aggregata riferiti all'intero territorio nazionale, sia in forma disaggregata suddivisi per regione, provincia e comune.

5. All'attuazione del presente articolo si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

#### Art. 4.

*(Attività di pianificazione territoriale di rigenerazione urbana e divieto di consumo di nuovo suolo)*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge non è consentito consumo o impermeabilizzazione di nuovo suolo per qualsiasi destinazione d'uso. Le esigenze insediative e infrastrutturali sono soddisfatte tramite il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

2. Le regioni e le province autonome, tenuto conto del prevalente interesse pubblico alla tutela e alla salvaguardia del suolo e individuando il riuso e la rigenerazione urbana

quali azioni prioritarie, orientano l'attività di pianificazione territoriale e paesaggistica nel rispetto delle finalità e delle disposizioni di cui alla presente legge, adottando o adeguando proprie disposizioni legislative e regolamentari entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Entro i successivi centottanta giorni, i comuni adeguano la pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica tenuto conto delle finalità e delle disposizioni della presente legge, nonché delle ulteriori disposizioni regionali, e motivano la necessità di consumo di nuovo suolo a causa dell'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate o recuperare aree dismesse. I comuni informano le regioni con l'invio, ogni sei mesi, dei dati circa il processo di adeguamento della propria pianificazione diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana del territorio, nonché ad azzerare il consumo di suolo netto.

4. L'occupazione di suolo libero è, in ogni caso, condizionata dal contemporaneo ripristino ad usi permeabili di aree di pari superficie urbanizzate e impermeabilizzate ovvero dalla compensazione ecologica, cui può ricorrersi in via residuale se esclusa la possibilità di evitare l'intervento nonché di mitigarlo. Non sono considerati strumento di compensazione ecologica il verde pensile tecnologico, sia estensivo che intensivo, né gli impianti vegetali su supporti o altre strutture che non assicurano continuità ecologica tra il verde e il sottosuolo fino alla roccia madre.

5. Sono fatti salvi i lavori e le opere inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici, già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge o rispetto ai quali vi sia comunque stata una manifestazione di volontà rispetto alla loro attuazione, a esclusione di

quelli programmati in zone soggette a pericolosità idrogeologica media, elevata o molto elevata, ovvero in zone, ancorché non mappate, che negli ultimi dieci anni sono state interessate da problematiche idrogeologiche documentate dai soggetti preposti. Sono, inoltre, fatti salvi i procedimenti in corso o approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge relativi a titoli abilitativi edilizi comunque denominati aventi a oggetto il consumo di suolo inedificato, nonché gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica.

6. I comuni censiscono, annualmente, le aree protette e vincolate per la tutela paesaggistica esistenti sul proprio territorio, quelle in prossimità dei corpi idrici, quelle a pericolosità idraulica, da frana e sismica nonché le fasce costiere suddivise per distanze dalla linea di costa, e provvedono alla diffusione dei dati aggiornati, con indicazione dei dati di consumo di suolo all'interno delle predette aree, pubblicandoli, entro il 31 marzo dell'anno successivo, nei propri siti *internet* istituzionali. I comuni indicano nei propri bilanci il costo derivante dalla perdita di servizi ecosistemici, per ogni ettaro di suolo consumato.

7. Nell'esercizio delle funzioni di governo del territorio, le amministrazioni pubbliche osservano i principi fondamentali di buon andamento, imparzialità, trasparenza, legalità e partecipazione.

8. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, si applica l'articolo 141, comma 1, lettera *c-bis*), del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

## Art. 5.

(Priorità del riuso e della rigenerazione urbana)

1. Le regioni, nell'ambito delle proprie competenze ed entro il termine di centotanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, dettano disposizioni volte a orientare l'iniziativa dei comuni alla rigenerazione urbana e all'esecuzione, da parte dei comuni medesimi, del censimento del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, assegna alle regioni un termine di quindici giorni per adottare le deliberazioni di loro competenza.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, senza che le regioni abbiano adottato le deliberazioni di loro competenza, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, sentiti i Ministri competenti, sono dettate disposizioni uniformi applicabili in tutte le regioni fino all'entrata in vigore delle disposizioni regionali.

4. Ogni anno, i comuni redigono il bilancio ecologico in cui annotano le voci relative al controvalore economico della perdita o dell'acquisizione ecosistemica di suolo misurato in termini di impronta di carbonio (*carbon footprint*).

5. I comuni censiscono annualmente gli edifici e le aree pubbliche e private dismessi, non utilizzati o abbandonati esistenti sul proprio territorio, e provvedono alla diffusione dei dati aggiornati pubblicandoli entro il 31 marzo dell'anno successivo nei propri siti *internet* istituzionali.

6. In caso di inosservanza degli obblighi di cui al comma 5, la regione diffida il comune a provvedere entro i successivi sessanta giorni, decorsi i quali senza che il co-

mune abbia ottemperato, la regione procede in via sostitutiva entro i successivi novanta giorni.

7. Nel territorio del comune inadempiente è vietata la realizzazione di interventi edificatori comportanti consumo di suolo anche parziale. Il divieto si applica in ogni caso decorsi 6 mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 5, anche in mancanza di diffida da parte della regione.

#### Art. 6.

*(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Presso il Ministero dell'economia e delle finanze è istituito il fondo nazionale per gli interventi di rigenerazione urbana, con una dotazione finanziaria pari a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministro per i beni e le attività culturali, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da emanare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i tempi e le modalità di ripartizione del fondo tra le regioni e le province autonome, tenendo conto del bilancio ecologico del suolo redatto dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 4.

2. Agli oneri derivati dal precedente comma, pari a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2023-2025, nell'ambito del programma « Fondi di riserva e speciali » della missione « Fondi da ripartire » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e



delle finanze per l'anno 2024, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

3. Le risorse di cui al comma 1 sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali per la rigenerazione urbana e sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano e gli enti locali che senza consumo di suolo netto o di impermeabilizzazione intendono:

*a)* realizzare interventi di riuso e rigenerazione urbana, in particolare attraverso il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente, la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, il ripristino del territorio naturale o seminaturale, nonché l'inseadimento di attività di agricoltura sociale e contadina di piccola scala a basso impatto ambientale, anche all'interno di aree urbanizzate;

*b)* migliorare la sostenibilità del modello di sviluppo urbano, assicurando l'accesso universale a spazi verdi e spazi pubblici sicuri e inclusivi;

*c)* integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali;

*d)* consentire con appositi sistemi, agli amministratori, ai pianificatori e ai cittadini, di valutare l'impatto delle scelte di pianificazione territoriale e urbanistica previste.

4. Al fine di usufruire delle risorse economico finanziarie di cui al presente articolo, le regioni e gli enti locali devono garantire che gli interventi di rigenerazione urbana abbiano elevati *standard* di qualità e sicurezza e, in particolare, preservino la tutela delle aree verdi esistenti, dell'efficienza energetica, dell'invarianza idraulica, nonché

la riduzione delle emissioni inquinanti e la realizzazione di superfici filtranti.

Art. 7.

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.





