

Senato della Repubblica
8° Commissione
**(Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici,
comunicazioni, innovazione tecnologica)**

Osservazioni e proposte
DDL AS 29 – AS 42 - AS 761 – AS 863 – AS 903 – AS 911 –
AS 1028
Rigenerazione Urbana

16 aprile 2024

Introduzione

Il settore del commercio moderno ha avviato in questi anni **un processo di riconversione di molti dei tradizionali modelli di sviluppo**. In questo **percorso di trasformazione ed evoluzione**, che ha preso il via anche sulla scorta dei nuovi contesti sociali, politici ed economici, nonché dai **significativi mutamenti degli stili di vita, dei modelli di consumo e dalle nuove opportunità tecnologiche**, si va sempre più spesso verso nuovi formati di punti vendita fisici dislocati sul territorio. Pur avendo storicamente la Distribuzione Moderna, come elemento caratterizzante, superfici superiori alla media, **l'orientamento è ora rivolto verso la ricerca del mix più efficace tra livelli dimensionali**.

La variabile dimensionale è, infatti, sempre più strategica: l'evoluzione nello sviluppo non è più data da una semplice dinamica incrementale, quanto piuttosto da una capacità di gestione razionale del processo di crescita nelle diverse dimensioni e canali. **Le superfici minori giocano oggi un ruolo importante** e, negli ultimi anni, vivono una stagione di grande attrattività, che ha portato, sia nel settore alimentare che in quello *non food*, a sviluppare, anche grazie alla formula del *franchising*, format più contenuti, di maggiore vicinanza e prossimità nel servizio al consumatore, spesso **all'interno dei centri città o in ottica di rigenerazione urbana e recupero di aree dismesse**.

Il settore della Distribuzione Moderna è, quindi, molto coinvolto dal dibattito avviato ormai da anni sui temi della rigenerazione e del consumo del suolo, sia a livello locale che nazionale, anche perché tanti e importanti sono stati in questi anni gli interventi di recupero di aree dismesse e di patrimonio edilizio da parte delle imprese della Distribuzione Moderna, creando nuovi indotti e nuova socialità sui territori.

Il dibattito su questi temi non ha purtroppo ancora portato a soluzioni concrete e del tutto efficaci. Si registrano, infatti, **interventi legislativi e regolamentari da parte di diversi enti locali che spesso risultano però disomogenei e non contribuiscono a dare una linea di intervento chiara sotto il profilo normativo**.

Si condivide, pertanto, **l'esigenza che vi sia una regolamentazione a livello nazionale della materia, contemperando le esigenze di contenimento con quelle della crescita economica, occupazionale e di valorizzazione dei territori**.

A tal fine, si ritiene necessario che il **provvedimento nazionale rappresenti un momento di sintesi e coordinamento finale**, prendendo in considerazione i seguenti aspetti:

- 1) un **percorso graduale** verso l'obiettivo di consumo di suolo;
- 2) una garanzia del **mantenimento dei diritti acquisiti** e della **continuità dei processi avviati**;
- 3) **agevolazioni e semplificazioni** che rendano effettivamente possibile la **riqualificazione di aree dismesse** (Scia, oneri di bonifica a scomputo ecc.);

- 4) **garantire** che **non vi sia alcuna discriminazione** tra i diversi soggetti economici e che quindi **non vi siano impatti sulle corrette dinamiche concorrenziali (quindi spazio a tutte le tipologie di attività)**
- 5) valutare il ruolo strategico del settore commerciale: le **imprese commerciali** rappresentano, infatti, una rete di servizi caratterizzati da una forte **componente sociale, che vivifica i centri urbani, rafforza le comunità, rende le città più sicure e presidiate e non delocalizza, ma investe in modo significativo sui territori**. In diversi contesti locali, si è compresa l'importanza del connubio tra l'ambito urbano e quello commerciale sopra descritto e si sono messe in campo politiche integrate che consentono una maggior coerenza tra scelte urbanistiche, economiche, ambientali e sociali.

I principali contenuti dei DDL AS. 29, 42, 761, 863, 903, 911 e 1028

I disegni di legge in esame contengono alcuni aspetti comuni come, ad esempio, l'istituzione di un Programma nazionale per la rigenerazione urbana e di un Fondo Nazionale per la rigenerazione urbana, ai fini dell'attuazione. I DDL AS. 29 e AS. 863 prevedono, inoltre, l'istituzione di una Cabina di regia nazionale, mentre i DDL AS. 761 e AS. 903 definiscono una architettura più generale della rigenerazione urbana, affidandone le competenze al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

I vari DDL, seppur con formulazioni diverse, si caratterizzano poi per la previsione di misure volte a determinare il consumo di suolo a saldo zero, misure di semplificazione amministrativa, deroghe parziali alle norme urbanistiche, definizione di compiti delle regioni e delle province autonome, istituzione di piani comunali di rigenerazione urbana con - in alcuni casi - un focus specifico per la tutela dei beni culturali e dei centri storici.

Si distinguono i **DDL 29, 761, 903** per l'individuazione più puntuale di **incentivi fiscali**: ad esempio, gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti ad IMU e tassa rifiuti, con la possibilità di ridurre anche altre imposizioni fiscali e si prevede anche l'applicazione delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni.

Gli altri DDL non prevedono altrettanta attenzione alle agevolazioni per gli investimenti in rigenerazione urbana da parte delle imprese private, concentrandosi prevalentemente sul settore pubblico.

Un aspetto comune a tutti i DDL che occorre evidenziare riguarda, tuttavia, la **mancanza di un'attenzione specifica al ruolo che possono svolgere le attività economiche, e più in dettaglio quelle commerciali, in ottica di rigenerazione urbana**. Si tratta di un aspetto che dovrebbe essere, invece, oggetto della dovuta attenzione, in considerazione del ruolo strategico del settore commerciale per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile.

Le **imprese commerciali** rappresentano, infatti, una rete di servizi caratterizzati da una forte **componente sociale, che vivifica i centri urbani, rafforza le comunità, rende le città più sicure e presidiate**. D'altra parte, è certamente necessaria anche la presenza di una struttura urbana equilibrata e funzionale e di un ambiente attrattivo

quali precondizioni fisiche essenziale affinché le imprese del commercio e dei servizi possano prosperare e garantire un'elevata qualità di vita in città.

In diversi contesti territoriali, si è compresa l'importanza del connubio tra l'ambito urbano e quello commerciale sopra descritto e si sono messe in campo politiche integrate che consentono una maggior coerenza tra scelte urbanistiche, economiche, ambientali e sociali.

Tuttavia, il quadro nazionale si presenta frammentato ed è auspicabile che attraverso l'approvazione di un DDL sia definita una cornice di riferimento quale guida per tutto il Paese.

Osservazioni e proposte

Alla luce di quanto sopra indicato, Federdistribuzione ritiene che una normativa nazionale in tema di rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo, debba tener conto dei seguenti aspetti.

- **Recupero aree dismesse:** strettamente connesso al tema della rigenerazione urbana e della riduzione del consumo di suolo, è il tema del recupero delle aree dismesse. Tali aree, infatti, rappresentano un problema per il territorio dal punto di vista sociale, economico e anche sotto il profilo della sicurezza. Inoltre, **il recupero di aree dismesse permette di contenere il consumo di suolo, senza bloccare l'innovazione e l'evoluzione delle città e dei territori**, garantendo le risposte alle richieste di nuovi modelli di sviluppo urbano, puntando sulla qualità di vita e sui *mix* funzionali di residenzialità, servizi e offerta economica. Dimostrazione evidente dell'importanza di tale tema è che **le aree dismesse che hanno avuto processi di rigenerazione di successo sono diventate un volano per l'economia**, in quanto hanno **generato sviluppo economico**.

L'ultimo decennio è stato caratterizzato da una profonda crisi socio-economica che ha comportato rilevanti effetti strutturali sulle dinamiche complessive che regolano l'insieme delle attività economiche e lo sviluppo del mercato. Paradossalmente, si è arrivati a proporre interventi normativi di limitazione del consumo del suolo nel momento in cui il contesto è profondamente mutato: la flessione della crescita demografica lascia infatti spazi in cui si può agire con un diverso approccio, finalizzato al recupero di ciò che già c'è. In questo nuovo contesto **l'intervento sul contenimento del consumo del suolo** non perde quindi d'importanza, ma **assume nuovi connotati**: diventa, infatti, **di grande rilevanza evitare che ampi spazi già urbanizzati rimangano abbandonati (dismessi)**. **Puntare sul recupero delle aree dismesse, salvaguardando gli edifici di interesse storico**, è cruciale in quanto il riutilizzo di spazi già urbanizzati e non più utilizzati **eviterà che si creino aree degradate**: ridisegnare gli spazi urbani disponibili, con particolare attenzione alle periferie, porterà alla **nascita e/o la rivitalizzazione di spazi urbani** che attrarranno nuove attività e popolazione.

In questo processo assume un ruolo cruciale il commercio, che ha un valore importante nel rilancio delle aree da riqualificare. Il progressivo aumento di volumi inutilizzati consente spazio d'intervento in tal senso. **Le medie e grandi strutture** possono svolgere in particolare un **forte ruolo di attrazione**: la creazione di polarità commerciali pianificate e di **unità commerciali con un forte ruolo di servizio di prossimità** dovrebbero essere gli elementi fondanti **su cui ricostruire aree baricentriche nelle zone degradate, soprattutto nelle periferie**, utilizzando le tante aree dismesse disponibili. Anche il tema della rigenerazione urbana è un tema ampio e complesso che coinvolge una pluralità di aspetti, tra cui il contenimento del consumo di suolo, il recupero di aree dismesse, la formazione di nuove centralità urbane, lo sviluppo economico e sociale, la sostenibilità ecologica e la riduzione dei consumi idrici ed energetici.

Il recupero delle aree dismesse è un intervento che concretamente consente un contenimento del consumo del suolo, intervenendo su aree già edificate ma non più utilizzate. Se le aree dismesse sono localizzate in un più ampio contesto urbano degradato, seppure vivo e vissuto, **il loro recupero determina anche una rigenerazione urbana**. Al contempo però **molte delle aree dismesse**, spesso le più grandi, **si trovano ai margini dell'urbanizzato consolidato o all'esterno dell'area urbana**: anche in questi contesti recuperare le aree dismesse costituisce una strada per contenere il consumo del suolo.

Per un processo di evoluzione normativa in materia di contenimento del consumo del suolo e di recupero delle aree dismesse, sarebbe quindi **opportuno prevedere delle linee di indirizzo che vadano ad individuare i cardini su cui agire a livello nazionale e territoriale**. In particolare, sarebbe importante **mettere a punto una strategia** che preveda i seguenti passaggi:

1. fornire un **quadro chiaro dei ruoli di ogni Ente nell'ambito dell'iter procedurale** che bisogna intraprendere per attivare i processi di recupero delle aree dismesse e di contenimento del consumo del suolo;
2. **dare tempi certi** alle singole fasi di valutazione ed al rilascio delle autorizzazioni e dei pareri, che siano **quanto più possibile brevi**, per permettere di realizzare i progetti in tempi congrui;
3. **semplificare** quanto più possibile le **procedure**, per evitare dispersione di tempi e costi;
4. individuare **strumenti pratici** per le Amministrazioni al fine di **evitare situazioni di stallo** che alimentano il degrado delle aree dismesse da rigenerare;
5. **promuovere sistemi di premialità/penalità** per agevolare gli interventi degli imprenditori interessati al rilancio delle aree;
6. **incentivare il coinvolgimento e il ruolo dei privati** nel processo di promozione del recupero delle aree dismesse, rafforzando il confronto e la concertazione con le Amministrazioni, non solo in fase di attuazione degli interventi;
7. **porre tra gli obiettivi degli interventi di recupero delle aree dismesse i benefici socio-economici conseguibili** attraverso gli interventi di recupero e riuso del suolo edificato (in particolare in ambiti urbani); i processi di recupero

delle aree dismesse devono essere riconosciuti come uno strumento primario per l'innalzamento della qualità di vita e dell'attrattività dei contesti urbani; per ottenere ciò, risulta fondamentale favorire interventi caratterizzati da *mix funzionale*, che includa anche la funzione commerciale.

Agire su questi *driver* significherebbe rovesciare l'approccio legislativo prevalente adottato in sede regionale che parte dal contenimento del consumo del suolo, **privilegiando invece un intervento normativo maggiormente proattivo nel recupero delle aree dismesse**, come potenziale motore di **sviluppo economico e di rigenerazione urbana**. In questo senso, l'intervento normativo - come peraltro hanno già fatto alcune Regioni - potrebbe concretizzarsi all'interno di **una revisione completa della legge quadro in materia di urbanistica e pianificazione territoriale oppure in una legge *ad hoc*** (questa seconda soluzione è stata seguita in particolare dalle Regioni in cui era vigente una normativa urbanistica recente e cogente).

Sarebbe opportuno che la norma nazionale preveda, ad inizio dell'articolato, l'enunciazione di alcuni principi generali, come accade nella maggior parte delle norme già emanate in materia. Tra i principi si ritiene utile che vengano specificatamente ricompresi i seguenti:

1. negli interventi di recupero di aree dismesse è riconosciuto **come particolarmente importante il ruolo che i soggetti privati** possono svolgere per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico; per questa ragione vengono incentivati gli interventi di recupero di iniziativa privata e/o pubblico-privata e favorita la concertazione tra i due soggetti;

2. tra gli obiettivi perseguiti con gli interventi di recupero delle aree dismesse vi sono i **benefici socio-economici**;

3. **il commercio può svolgere un ruolo chiave e trainante** nei progetti di recupero di aree dismesse e di rigenerazione urbana (*mix funzionale*); come le esperienze concrete dimostrano, questo infatti garantisce attrattività, sostenibilità e profittabilità dell'intervento di recupero.

- **Deroghe al contenimento del consumo del suolo:** come detto, i DDL in esame, attraverso formulazioni parzialmente diverse, condividono l'obiettivo comune, stabilito dall'Unione europea, circa il traguardo del consumo di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050. Si ritiene che un intervento normativo nazionale dovrebbe in ogni caso essere basato su un **approccio di progressività**, prevedendo alcune deroghe che consentano un graduale adeguamento degli strumenti normativi ed un ripensamento delle modalità di intervento per il mondo delle imprese. Le deroghe, che dovrebbero essere giustificate e proporzionali alla riqualificazione delle aree territoriali attraverso insediamenti commerciali e produttivi, potrebbero essere le seguenti:

- prevedere che non siano computate nella quota massima di consumo di suolo le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa;
 - consentire comunque il consumo di suolo nei casi in cui non esistano ragionevoli alternative di recupero di aree dismesse; a tale scopo devono essere necessariamente considerate, nell'ambito della VAS del Piano/Programma attuativo (diverso da quello di intervento in aree dismesse), le alternative localizzative che non comportino consumo del suolo e devono essere fornite specifiche motivazioni relative alla necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedificato, dimostrando con puntuali motivazioni l'impossibilità tecnica e/o l'insostenibilità economica di utilizzare aree in ambiti di urbanizzazione consolidata e la necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedificato, prevedendo interventi di mitigazione e di compensazione ecologica nell'ambito dell'area oggetto di intervento;
 - prevedere che non siano computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo le aree che sono utilizzate per la realizzazione di opere o insediamenti pubblici, di ampliamento o di valore strategico (es. opere pubbliche; opere pubbliche di rilievo sovracomunale; opere qualificate dalla normativa vigente come di interesse pubblico; insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo; rilevanti insediamenti produttivi; parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola).
- **Regime transitorio:** la gestione del periodo transitorio è uno degli aspetti più delicati delle normative su rigenerazione e consumo del suolo. È necessario che gli anni successivi all'approvazione della legge consentano una **ordinata continuità** ed evoluzione dei processi in atto per le imprese, i territori e le istituzioni locali, soggetti per i quali una eventuale moratoria sarebbe certamente dannosa. Il periodo transitorio di fatto mira a contemperare le esigenze dei Comuni, che hanno bisogno di un tempo congruo per adeguare i propri strumenti urbanistici e i diritti dei soggetti privati che hanno effettuato investimenti di rilievo. Al riguardo, il presupposto di riferimento deve essere che l'inerzia amministrativa non possa, in alcun modo, riflettersi negativamente sull'iniziativa privata. Partendo da queste riflessioni si propone che l'impianto normativo nazionale garantisca:
1. una puntuale **salvaguardia dei diritti acquisiti** e dei procedimenti già avviati o comunque in itinere (per garantire riferimenti certi e certezza di diritto);
 2. significative possibilità di sviluppo anche in deroga (per tutelare l'iniziativa economica e garantire le necessarie dinamiche di sviluppo delle imprese);

3. applicazione della norma previgente per gli strumenti attuativi, il cui iter autorizzativo sia stato avviato antecedentemente alla data dell'entrata in vigore della Legge regionale, anche se prevedono consumo di suolo;
4. dalla data di entrata in vigore della legge e sino all'adeguamento della strumentazione urbanistica generale, nel caso di interventi su aree dismesse, la possibilità di approvare varianti generali o parziali agli strumenti urbanistici comunali, Piani attuativi o particolareggiati di iniziativa privata in variante, varianti finalizzate ad Accordi di programma di valenza sovracomunale, anche se prevedono consumo di suolo;
5. possibilità di garantire nel periodo transitorio lo strumento della compensazione ecologica, assicurando un bilancio ecologico pari a 0, ovvero motivando l'impossibilità di procedere attraverso iniziative di recupero/riqualificazione urbanistico-edilizia;
6. possibilità di poter riprendere e concludere i provvedimenti in corso negli ambiti di trasformazione il cui iter autorizzativo sia stato avviato antecedentemente sulla base della normativa previgente qualora le singole amministrazioni locali non rispettino i tempi di emanazione/adeguamento dei propri strumenti urbanistici alle nuove prescrizioni regionali (l'inerzia amministrativa non può andare a detrimento dell'iniziativa privata).

Un blocco *sine die* o per un periodo prolungato, oltre a rappresentare un danno per le aziende ed a non rispettare i diritti acquisiti, **genererebbe degli impatti economici negativi** anche per gli enti locali, in virtù del venire meno di una rilevante parte degli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione e dalle entrate che si realizzano attraverso le autorizzazioni all'edificazione. L'effetto di questo impatto a livello locale si ripercuoterebbe con ogni probabilità sui costi generali dello Stato, che potrebbe dover rivedere le quote dei trasferimenti economici che oggi vengono indirizzate sul territorio, considerate le entrate assai cospicue che gli enti locali realizzano attraverso le opere urbanistiche.

- **Incentivi:** la normativa nazionale dovrebbe prevedere una **disciplina di incentivazione specifica** per i Piani/Programmi di recupero di aree dismesse, che si integri alle incentivazioni presenti in ciascuna Regione. L'obiettivo dell'introduzione delle misure di incentivazione è quello di stimolare il recupero di aree dismesse in sostituzione di nuovo consumo di suolo. In particolare, la normativa nazionale dovrebbe sostenere gli interventi di recupero di aree dismesse **attraverso misure di incentivazione di natura tecnica**, le quali potrebbero essere applicate **anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti**. In tal senso si potrebbe prevedere una **strategia premiale** per gli interventi di recupero di aree dismesse che apportino benefici al contesto urbano e socio-economico, caratterizzati da un mix funzionale complementare all'offerta locale e da **elevate prestazioni energetiche, ambientali e tecnologiche**.

Le misure di incentivazione di tipo tecnico dovrebbero comprendere: incrementi volumetrici e di superfici; riconoscimento di diritti edificatori, prevedendone anche

il possibile trasferimento in altri ambiti idonei non in continuità spaziale; riduzione degli standard urbanistici; riduzione degli standard destinati a parcheggi; possibilità di stipulare convenzioni pubblico-private finalizzate al raggiungimento delle quantità minime di parcheggi previste; destinazioni d'uso flessibili perseguendo il concetto di "indifferenza funzionale" in relazione agli ambiti di rigenerazione urbana; mutamenti di destinazioni d'uso non onerosi.

Gli incentivi potrebbero considerare come fattore premiante gli interventi di recupero di aree dismesse caratterizzati da un mix funzionale complementare alla geografia dell'offerta urbana e da elevate prestazioni energetiche, ambientali e tecnologiche (es. riconoscimento di diritti edificatori nel caso di interventi qualitativi energetici-ambientali).

Le misure di incentivazione dovrebbero essere anche di natura economica come, ad esempio, fondi regionali, contributi e premialità per recuperi con bonifica ambientale, incentivi per progetti ad elevata sostenibilità socio-economica e ambientale-edilizia, sgravi relativi a oneri e contributi, quali ad esempio abbattimento degli oneri di urbanizzazione, cambi di destinazione d'uso non onerosi, interventi di fiscalità locale/imposte comunali. Possono essere annoverate tra le misure di incentivazione anche le semplificazioni procedurali e specifiche varianti nel caso di interventi di recupero di aree dismesse, promozione di concorsi di idee e di progettazione partecipata, incentivazione a vario titolo degli interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (**semplificazione delle procedure**, riduzione delle tempistiche dei **processi autorizzativi** di strutture di vendita che prevedono un inserimento funzionale in aree dismesse ecc.).

- **Coordinamento con le regole per la ZES Unica:** un ultimo aspetto che occorre esaminare in questa, seppur oggetto di una normativa specifica, è quello della disciplina agevolativa prevista per gli investimenti nella ZES Unica dall'art. 16 del d.l. n. 124/2024 (Abruzzo, Campania, Puglia, Basilicata, Molise, Calabria, Sicilia e Sardegna), al fine di renderla coerente con le finalità di perseguire il superamento del divario economico e sociale delle regioni del Mezzogiorno rispetto alle altre aree del Paese, nonché rilanciare l'economia nelle aree del Mezzogiorno del Paese. In particolare, si dovrebbe minimizzare l'impatto della limitazione introdotta per l'agevolazione degli investimenti in terreni e fabbricati. L'attuale formulazione della norma (art. 16, comma 2 ultimo periodo) prevede che, **per poter beneficiare del credito d'imposta, il valore dei terreni e degli immobili non possa superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato**. Si tratta, tuttavia, di un requisito eccessivamente stringente e ingiustificatamente discriminatorio che, di fatto, esclude in toto alcune tipologie di investimento (es. settore del commercio o della logistica), dove il valore dell'immobile rappresenta una parte preponderante dell'investimento.

Peraltro, **un limite di questo genere si pone in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione urbana e di recupero aree dismesse:** gli investimenti volti al recupero dell'esistente, infatti, sono caratterizzati da un valore significativo della parte relativa a terreni e immobili. L'esclusione dalle agevolazioni per gli investimenti caratterizzati da un valore dei terreni e degli immobili superiore al 50%

del valore complessivo, si tradurrebbe di fatto in una esclusione degli investimenti più virtuosi, in ottica di recupero del suolo e zone degradate. Sarebbe quindi opportuno, a nostro avviso, un intervento per chiarire che se il valore dei terreni e degli immobili supera il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato, il credito d'imposta, per la parte relativa all'investimento immobiliare, spetta in ogni caso nel limite previsto del 50% (ad esempio, nel caso di un investimento complessivo di 10 mln di euro, il cui valore dell'immobile sia pari a 7 mln di euro e il valore dei beni strumentali sia pari a 3 mln di euro, il credito spetterà su massimo 5 mln di euro per l'investimento immobiliare e sui 3 mln di euro relativi al costo di acquisto dei beni strumentali). Si tratta peraltro di una proposta che non comporta maggiori oneri per lo Stato, in quanto rimane fermo il limite di spesa massima già individuata, pari a 1,8 mld euro per il 2024.

Conclusioni

Le dinamiche profondamente differenziate a livello territoriale, anche in termini di indirizzo normativo, al tema della rigenerazione urbana e consumo del suolo sembrano confermare **la necessità che la legge quadro nazionale in materia fornisca un coordinamento generale ed un'omogeneizzazione dei diversi approcci.**

In questo quadro, il **principio di sussidiarietà sarà chiamato a regolare i rapporti tra Stato ed enti locali e tra i diversi enti locali coinvolti**, a partire dalle Regioni per arrivare ai **Comuni, titolari di importanti competenze e poteri decisionali circa l'uso del territorio.** Occorre quindi un coordinamento tra competenze statali, competenze regionali e specificità territoriali, **cercando di arrivare ad un contesto di intervento che tenga anche conto dell'integrazione con la realtà sovraregionale.** Le Regioni stanno infatti emanando normative che tengono conto delle specificità locali, per fare fronte a situazioni e strategie di matrice prettamente territoriale.

Solo una normativa nazionale di riferimento può quindi definire alcuni limiti inderogabili sul tema del consumo di suolo, riducendo almeno in parte le differenze a livello locale, promuovendo anche in modo coordinato il recupero di ampi spazi di territorio o di immobili oggi in disuso o lasciati in abbandono. Attraverso la graduale riduzione del consumo del suolo e la contestuale incentivazione del recupero di aree dismesse e la rigenerazione urbana si potrebbe perseguire l'integrità e la tutela del patrimonio territoriale e immobiliare dell'intero Paese.