

DOPO L'OK ALLA CAMERA

## Consumo di suolo: grandi opere e incentivi i nodi per il Senato

Il Ddl sul consumo di suolo approda in Senato, dopo il via libera della Camera. Il provvedimento che punta a contingentare la realizzazione di nuovi edifici nel nostro paese è stato, infatti, appena assegnato alle commissioni Ambiente e Agricoltura di Palazzo Madama. Quello che si appresta a partire sarà un passaggio molto complesso. È vero, infatti, che su alcuni punti (definizione suolo agricolo e fase transitoria) sono arrivati miglioramenti riconosciuti anche dalle imprese. Per altri, però, (opere strategiche e incentivi alle riqualificazioni) resta molto lavoro da fare. E non è escluso un esito clamoroso: il Ddl potrebbe restare bloccato nelle sabbie della seconda lettura. ■

LATOUR A PAGINA 5

### NORME E CANTIERI

Ddl al Senato: opere prioritarie e bonus recuperi le questioni aperte

# Consumo di suolo, il nodo-incentivi

DI GIUSEPPE LATOUR

**Il Ddl sul consumo di suolo approda in Senato, dopo il via libera della Camera.**

Il provvedimento che punta a contingentare la realizzazione di nuovi edifici nel nostro paese è stato, infatti, appena assegnato alle commissioni Ambiente e Agricoltura di Palazzo Madama. Quello che si appresta a partire sarà un passaggio molto complesso.

È vero, infatti, che su alcuni punti sono arrivati miglioramenti oggettivi, riconosciuti anche dalle imprese: è accaduto per la definizione di suolo agricolo e per la fase transitoria. Per altri, però, resta molto lavoro da fare. Le richieste, in questi primi giorni di discussione preparatoria, stanno già emergendo. Andranno ritoccati i riferimenti alle

opere strategiche. E, soprattutto, bisognerà mettere mano alla questione degli incentivi normativi e fiscali. Anche se non è escluso un esito clamoroso: il Ddl potrebbe restare bloccato nelle sabbie della seconda lettura.

Un primo miglioramento importante, nel passaggio alla Camera, è arrivato sul fronte delle esclusioni. In sostanza, nell'economia del Ddl è fondamentale la definizione di suolo agricolo: le aree che ricadono nei limiti indicati dall'articolo 2 del testo sono sottoposte ai vincoli della legge. Durante i lavori parlamentari, però, sono state previste alcune eccezioni che fanno salve, tra le altre, le «aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti» e «i lotti interclusi e le aree ricadenti nelle zone di completamento». Que-

sta doppia correzione, in particolare, è stata prevista da un emendamento con primo firmatario il deputato Pd, Claudio Borghi. Da un lato riduce sensibilmente il rischio di veti nella localizzazione e nell'ampliamento degli impianti produttivi e delle infrastrutture: strade, raccordi ferroviari industriali, parcheggi di scambio, aree di sosta attrezzate per l'autotrasporto. Dall'altro permette di valorizzare, in chiave di rigenerazione, le aree libere con funzioni di «ricucitura» e completamento. Il secondo aggiustamento pesante è intervenuto sulla fase transitoria, regolata all'articolo 11 del Ddl. Si tratta del passaggio che, in assoluto, ha maggiormente preoccupato gli operatori. Qui si prevede una fase intermedia dalla durata di tre anni, a partire dall'entrata in

vigore della legge, durante la quale si applicherà un regime speciale che inizierà da subito a limitare il consumo di suolo. Con due emendamenti votati subito prima del via libera finale in Aula, però, sono stati fatti salvi gli interventi e i programmi di trasformazione, previsti nei piani attuativi, «per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della legge, nonché le varianti» che non comportino modifiche di dimensionamento dei piani attuativi e il cui procedimento sia attivato prima della partenza della nuova legge.

Questa misura rivede l'assetto originario, che in maniera troppo rigida faceva salvi solo gli interventi e i programmi di trasformazione inseriti nei piani attuativi già adottati. In questo modo si evitano contenziosi e si tutelano gli interessi maturati da chi ha effettuato investimenti in aree trasformabili. Allo stesso modo, le opere pubbliche o di pubblica utilità che non ricadono in altre eccezioni sono consentite «previa obbligatoria valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo».

Una clausola aperta che, ancora una volta, rende più flessibili i meccanismi della legge. Sul tavolo, in vista della seconda lettura al Senato, restano però almeno due grandi problemi. La Camera, infatti, in diversi passaggi dove sono previste eccezioni alle regole generali ha sostituito il riferimento agli insediamenti e alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale con quello alle

infrastrutture e agli insediamenti prioritari di cui alla parte V del nuovo Codice degli appalti.

Questo intervento risponde a ragioni di coordinamento formale con le nuove norme, ma potrebbe produrre effetti sul piano sostanziale. Il Dlgs n. 50 del 2016, infatti, individua un ambito più circoscritto rispetto al vecchio Dlgs n. 163/2006. Quindi, qualche opera potrebbe restare fuori dalle deroghe. Soprattutto, però, resta in piedi la questione della rigenerazione. Associazioni di imprese e Comuni restano convinti che sia necessario rafforzare i processi di recupero promossi dal basso. E che, per fare questo, sia fondamentale potenziare gli incentivi previsti all'interno della legge. Alla Camera c'è stato un tentativo in questa direzione in materia di demolizione con ricostruzione. Quell'intervento, però, è stato immediatamente stoppato dalla commissione Bilancio, che lo considerava troppo costoso per le casse dello Stato. Temi sui quali si ritornerà al Senato. Per adesso non è ancora chiaro con quali risultati. ■

**I PUNTI CHIAVE****LA DEFINIZIONE DI SUPERFICIE AGRICOLA**

Il Ddl definisce come superficie agricola i terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici, nonché le altre superfici non impermeabilizzate alla data di entrata in vigore della legge, fatta eccezione per le superfici destinate a servizi di pubblica utilità, per le aree destinate a infrastrutture strategiche, per le aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive, per i lotti interclusi e per le aree ricadenti nelle zone di completamento. A loro si applicano i vincoli della legge.

**VINCOLI NAZIONALI E REGIONALI**

Un decreto del ministero dell'Agricoltura stabilirà gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo a livello nazionale. Una volta individuati questi limiti, entra in gioco la Conferenza unificata: una sua delibera dovrà indicare i criteri per la riduzione del consumo di suolo e stabilire la ripartizione, in termini quantitativi, tra le Regioni della riduzione del consumo di suolo fissata a livello nazionale. Ogni Regione, poi, dovrà fissare le modalità con le quali ciascun Comune rispetterà questi principi.

**FASE TRANSITORIA**

Dalla data di entrata in vigore della legge e per tre anni non è consentito il consumo di suolo tranne che per le opere e i lavori pubblici, inseriti negli strumenti di programmazione, per gli interventi relativi alle infrastrutture strategiche. Le nuove opere pubbliche sono consentite previa obbligatoria valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino consumo di suolo. Con questa clausola aperta sarà sempre possibile realizzare nuove costruzioni.

**LE ECCEZIONI**

Sono fatti dai vincoli della legge i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore relativi a titoli abilitativi edilizi comunque denominati, gli interventi e i programmi di trasformazione con le relative opere pubbliche previsti nei piani attuativi, per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della legge, le varianti che non comportino modifiche di dimensionamento dei piani attuativi.

