

Consumo suolo e rigenerazione urbana, il dossier Ance sul quadro regionale aggiornato al 5 luglio

Il punto sulla situazione normativa attuale

Martedì 10 Luglio 2018

L'Ance ha aggiornato il dossier con cui fornisce un quadro delle norme introdotte dalle Regioni in materia di consumo del suolo e rigenerazione urbana, nella consapevolezza che una efficace politica di contenimento del consumo del suolo si basa principalmente sulla previsione di norme mirate a rendere agevoli, diffusi e economicamente sostenibili gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e in particolare di quelli che comportano la sostituzione integrale degli edifici mediante demolizione e ricostruzione.



In attesa della riforma del governo del territorio, l'Ance ritiene prioritario che a livello nazionale vengano definite misure apposite per avviare una profonda e radicale opera di rinnovamento delle città, in termini di sicurezza, innovazione e qualità, quali, tra gli altri:

- dichiarazione di interesse pubblico degli interventi;
- riduzione del contributo di costruzione, fino ad arrivare all'esenzione in particolari ipotesi (interventi che richiedono una bonifica di suoli inquinati ovvero dell'amianto, ecc.);
- esonero dal contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001;
- corresponsione degli oneri di urbanizzazione esclusivamente per la volumetria aggiuntiva

rispetto a quella di origine;

- monetizzazione degli standard urbanistici, qualora non sia possibile reperire aree per servizi nel contesto urbano in cui si colloca l'intervento;
- possibilità di modificare anche i prospetti, oltre che la sagoma dell'edificio originario;
- in attesa della revisione della normativa sugli standard, deroghe ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza fra edifici stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968. Al riguardo si evidenzia che di recente la Regione Emilia Romagna nella LR 24/2017 e la Regione Lazio nella LR 7/2017 hanno previsto deroghe espresse ai limiti di densità edilizia e di altezza del DM 1444/1968 per gli interventi di rigenerazione con incremento del volume.

Per quanto riguarda le distanze fra edifici (l'art. 9 del DM 1444/1968 fissa il limite inderogabile di 10 metri), la LR 24/2017 dell'Emilia Romagna ha previsto, in attuazione dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia", la possibilità che gli "incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possano essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori" (art. 10). Il Lazio sempre nella LR 7/2017 ha stabilito che "Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate..";

- liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso, accompagnata da una disciplina agevolata sia sotto il profilo procedurale che economico.

DOSSIER AGGIORNATO AL 5 LUGLIO 2018. L'aggiornamento (5 luglio 2018) del dossier, dà conto:

- della Delibera del Veneto che individua, in attuazione della LR 14/2017 sul consumo di suolo, la quantità di suolo consumabile ammesso nel territorio regionale fino al 2015;
- della Legge della Valle d'Aosta che, modificando la normativa urbanistica regionale, introduce il principio del contenimento del consumo del suolo nella pianificazione urbanistica;

- della Legge delle Marche che proroga al 31/12/2020 il termine entro il quale i comuni sono soggetti a disposizioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo in attesa dell'approvazione della nuova disciplina regionale sul governo del territorio; tale nuovo termine viene a coincidere peraltro con quello di scadenza del Piano casa regionale;
- della Legge della Puglia che inserisce, nell'ambito del Codice del commercio regionale, il principio per cui la pianificazione della rete commerciale è improntata al risparmio del consumo di suolo, con preferenza per le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate, da riqualificare o rigenerare.

Premesso che non si è tenuto conto delle disposizioni regionali "straordinarie" emanate in attuazione dell'Accordo Stato-Regioni 1° aprile 2009 (Piano casa) ancora efficaci, la situazione normativa attuale può essere così brevemente sintetizzata:

- Calabria, Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Toscana, Prov. Trento, Umbria, Veneto: sono presenti normative organiche sul contenimento del consumo di suolo e/o sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nell'ambito di leggi specifiche ovvero nella leggi regionali sul governo del territorio;
- Friuli Venezia Giulia, Liguria, Marche, Puglia, Prov. Bolzano, Sardegna: sono presenti norme sul contenimento del consumo di suolo ovvero sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente; si sottolinea che in Puglia la LR 26/2014 "Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli. Istituzione della banca della Terra di Puglia" è prevalentemente incentrata sull'incentivazione all'attività agricola;
- Basilicata, Campania, Piemonte, Valle d'Aosta, Abruzzo: il contenimento del consumo di suolo è presente come principio, unitamente in alcuni casi a singole norme relative alla riqualificazione urbana.

PRIORITÀ ALLA TRASFORMAZIONE E AL RIUSO. Negli ultimi anni – partendo da istanze di matrice europea che impongono agli Stati membri di raggiungere nel 2050 l'obiettivo del consumo di suolo "netto" pari a zero – lo sviluppo territoriale si sta orientando sempre più verso logiche di contenimento dell'uso del suolo e di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

Il modello territoriale di carattere espansivo, alla base della normativa urbanistica nazionale dal 1942 in poi, sta lasciando il passo a indirizzi pianificatori che impongono di dare priorità alla trasformazione e al riuso della città costruita, consentendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo nei casi in cui non esistano alternative alla riorganizzazione del tessuto insediativo esistente.

È evidente che i provvedimenti che regolano l'urbanistica nazionale, come la Legge 1150/1942 e il DM 1444/1968, non sono più in grado di governare lo sviluppo delle città, né tantomeno di assicurare quella qualità e quella resilienza oggi più che mai fondamentali per la sopravvivenza stessa delle città.

A livello statale il Governo ha presentato nella scorsa legislatura un apposito disegno di legge (Atto C/2039-S/2383) che, dopo essere stato approvato dalla Camera dei Deputati nel maggio 2016 in un testo che aveva accolto molte delle modifiche auspiccate dall'Ance, non ha potuto concludere l'iter in Senato a seguito dello scioglimento del Parlamento.

A livello regionale, invece, si continua ad assistere all'approvazione di disposizioni legislative sul governo del territorio o specifiche finalizzate al contenimento del consumo del suolo e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.