

RELAZIONE

L'articolo 1 enuclea le finalità, i principi e gli obiettivi della proposta di legge. Le finalità sono individuate, in primo luogo, nella necessità di contrastare in modo deciso (dunque "arrestare" e non semplicemente "limitare" o "contenere") il consumo di suolo, essendo il suolo un bene comune e una risorsa limitata e non rinnovabile fornitrice di funzioni/servizi vitali.

Occorre infatti salvaguardare gli spazi vitali per il benessere dei cittadini e delle loro comunità. A causa della crescita costante della popolazione mondiale, l'agricoltura e la produzione di cibo si pongono tra le questioni più rilevanti del nostro tempo. Ma l'occupazione di suolo limita la produzione di cibo, tanto più che avviene in prevalenza nelle aree pianeggianti e periurbane, le più fertili ed idonee a fini agricoli e che rappresentano una parte minima della superficie complessiva.

Il territorio italiano e quello regionale nella fattispecie, presenta un diffuso dissesto idrogeologico che viene acuito dal consumo di suolo e dal conseguente abbandono delle attività di cura e manutenzione delle campagne. Arrestare il consumo di suolo significa, dunque, anche contrastarne il dissesto, l'impermeabilizzazione e gli effetti dei sempre più frequenti eventi meteorologici estremi, prevenendo danni economici e perdite di vite umane.

La salvaguardia del suolo, inoltre, è una misura essenziale per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, per il contrasto alla perdita di biodiversità e i fenomeni di desertificazione. Spetta alle Istituzioni pubbliche tutelare e salvaguardare i suoli da ulteriori consumi ma, allo stesso tempo, è anche responsabilità di ciascun cittadino contribuire all'effettiva realizzazione delle politiche a ciò indirizzate.

In tale ottica, per evitare ulteriore consumo di suolo libero, costituiscono principi fondamentali del governo del territorio il riuso e la rigenerazione dei suoli già urbanizzati, nonché il risanamento del costruito attraverso ristrutturazione e restauro degli edifici a fini antisismici e di risparmio energetico, la riconversione di comparti attraverso la riedificazione e la sostituzione dei manufatti edilizi vetusti.

La presente legge si muove in coerenza con l'articolo 42 della Costituzione, secondo il quale "la proprietà è pubblica e privata" e "la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge... allo scopo di assicurarne la funzione sociale", per cui il venir meno di quest'ultima fa venir meno la stessa tutela giuridica, con la conseguenza che i suoli tornano nella proprietà collettiva della popolazione del comune interessato. Nessun indennizzo è dovuto ai proprietari che non hanno perseguito la funzione sociale dei loro beni, ovvero li hanno abbandonati.

L'articolo 2 fornisce le definizioni di "suolo", "consumo di suolo", "superficie agricola, superficie naturale e seminaturale", "copertura artificiale del suolo", "impermeabilizzazione", "area urbanizzata", "area edificata", "area di pertinenza", "area infrastrutturata", "rigenerazione urbana", "servizi ecosistemici" ed "edificio", necessarie per evitare interpretazioni divergenti.

In particolare, si chiarisce che l'ambito di applicazione della legge riguarda qualsiasi superficie libera, naturale, semi-naturale o agricola, sia in area urbana che periurbana.

L'articolo 3 prevede che, in base ai dati rilevati, i comuni singoli o associati debbano provvedere ad approvare specifiche varianti ai propri strumenti di pianificazione, al fine di eliminare le previsioni di edificabilità che comportino consumo di suolo in aree agricole ed in aree naturali e seminaturali; in assenza di dette varianti è sospesa l'efficacia degli stessi strumenti relativamente alle disposizioni che prevedono un consumo di suolo. Infine, qualora ve ne fosse ancora bisogno, viene esplicitato che le previsioni edificatorie

degli strumenti urbanistici comunali, costituiscono indicazioni meramente programmatiche e pianificatorie che non determinano l'acquisizione di alcun diritto, come peraltro affermato da una consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato.

L'articolo 4 regola i termini del principio del riuso e della rigenerazione urbana, stabilendo l'obbligo per gli Enti locali all'individuazione, negli strumenti di pianificazione comunale, dei relativi "ambiti urbanistici", della "perimetrazione-individuazione dell'urbanizzato esistente" oltreché di un "censimento comunale" volto ad individuare gli edifici di qualsivoglia destinazione sfitti (sia pubblici sia privati) non utilizzati o abbandonati, le loro caratteristiche e dimensioni, la quantificazione e qualificazione delle aree urbanizzate e infrastrutturate esistenti e delle aree residue non ancora attuate previste dagli strumenti urbanistici vigenti. In caso di inottemperanza ai citati obblighi, ai comuni, dalla data di entrata in vigore della presente legge, è vietata la realizzazione di interventi edificatori che comportino consumo di suolo, oltreché l'adozione o l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici o varianti che prevedano interventi in aree libere. Nel contempo, al fine di agevolare l'individuazione delle unità immobiliari sfitte, non utilizzate o abbandonate, necessarie per la redazione del "censimento edilizio comunale", si prevede che gli Enti gestori della rete elettrica e di acquedotto siano invitati a fornire i dati dettagliati relativi ad ogni tipo di allacciamento.

L'articolo 5 definisce le misure di incentivazione attribuite ai diversi soggetti:

- ai comuni, in forma singola o associata, nella concessione di finanziamenti regionali per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati;
- ai soggetti privati, singoli o associati, che intendono realizzare il recupero di edifici e di infrastrutture nei territori rurali o il recupero del suolo a fini agricoli anche mediante la demolizione di capannoni e altri fabbricati rurali strumentali abbandonati, di recente edificazione, incongrui rispetto al contesto e al paesaggio;
- ai soggetti pubblici e privati che per necessità di ampliamento della loro attività produttiva procedano al riuso dei capannoni o degli edifici dismessi.

L'articolo 6 stabilisce che i proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (i "famigerati" oneri di urbanizzazione) siano destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione, mitigazione e messa in sicurezza delle aree esposte al rischio idrogeologico e sismico, attuati dai soggetti pubblici, nonché nel limite massimo del 30% per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio comunale.

L'articolo 7 reca le disposizioni finali e prevede che è esclusa qualsivoglia previsione di opera ricompresa in zona soggetta a pericolosità idrogeologica media, elevata o molto elevata, come individuata dai vigenti piani urbanistici o da specifici piani di settore, oltreché qualsivoglia previsione di opera ricadente in zona, ancorché non mappata, che negli ultimi dieci anni sia stata interessata da problematiche idrogeologiche documentate dai soggetti preposti.

L'articolo 8 individua le modifiche da apportare alla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24. Mentre per tutti i Comuni per i quali l'elaborazione del PUG è in corso o deve ancora iniziare le modifiche alla LR 24/2017 introdotte da questo articolo entrano in vigore come recita il successivo articolo 11, per i Comuni con PUG già vigente alla data di entrata in vigore della presente legge, le modifiche introdotte devono essere recepite negli strumenti urbanistici entro 24 mesi. Infine l'articolo 9 definisce i termini temporali di

entrata in vigore della presente legge. La presente proposta di legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le amministrazioni interessate provvederanno con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.