

Solo tre giorni fa, invitata alla trasmissione Piazza Pulita, l'assessore Beccalossi aveva vantato la legge sul contenimento di suolo della Regione Lombardia; oggi, dopo un tira e molla di parecchi mesi, Maroni, Beccalossi e la loro maggioranza hanno finalmente reso pubblico il testo del loro progetto di legge il cui contenuto è: tre anni di cementificazione selvaggia!

Il progetto di legge contiene blande norme sul contenimento di suolo; un esempio: per il consumo di terreno agricolo è previsto un aumento del costo di costruzione puramente simbolico del 5%, certamente insufficiente a scoraggiare speculazioni.

Il piatto forte della legge sta nel dar via libera nei prossimi tre anni a tutte le edificazioni previste nei PGT dei Comuni lombardi prevedendo come incentivo a favore dei piani attuativi la dilazione di importi dovuti ai comuni in sei rate trimestrali e il versamento della prima rata un anno e mezzo dopo la firma della convenzione.

Qui di seguito trovate il testo integrale: nel centro destra ha vinto il mattone.

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

Art. 1 (Finalità generali)

1. La presente legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel

rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'art. 1 della lr 12/2005, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4 quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

1. **2.**Le disposizioni della presente legge stabiliscono norme di dettaglio nel quadro ricognitivo dei principi fondamentali della legislazione statale vigente in materia di governo del territorio e di pianificazione paesaggistica, in particolare, desunti dagli articoli 1, comma 3 e 135, comma 4, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42.

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. **1.**In applicazione dei principi di cui alla presente legge, ed alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui al successivo art. 5 comma 3, i Comuni definiscono:

2. a)Superficie agricola (SA): i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro silvo pastorali;

3. b)Superficie urbanizzata e urbanizzabile (SU): i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

4. c)Consumo di suolo(CS): la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro silvo pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole (SA) del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile

(SU).

5. d) Bilancio ecologico del suolo (BES): la differenza tra la superficie agricola (SA) che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio, e la superficie urbanizzata e urbanizzabile (SU) che viene contestualmente redestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola (SA). Se il bilancio ecologico del suolo (BES) è pari a zero, il consumo di suolo (CS) è pari a zero.

6. e) Rigenerazione urbana (RU): un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

1. **2** Il Piano Territoriale Regionale precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega i territori provinciali o della città metropolitana in ambiti territoriali omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo, ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

1. **3** In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al precedente comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Vanno comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal Piano dei Servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

1. **4**La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, definisce i criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo di cui alla presente legge.

Art. 3 (Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”)

1. **1.**Alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

1. a)al comma 3 bis dell'articolo 1 le parole *“La Regione, in collaborazione con le province e gli altri enti locali, promuove, attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dalla presente legge”* sono sostituite dalle seguenti: *“La Regione promuove il perseguimento, negli strumenti di governo del territorio, dell'obiettivo prioritario della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana, da attuarsi in collaborazione con i comuni, la città metropolitana, e le province,”;*

2. b)dopo la lettera c) del comma 5 dell'articolo 2 è aggiunta la seguente: *“c bis) la riduzione del consumo di suolo”;*

3. c)al comma 3 dell'art. 4 dopo le parole *“obiettivi di sostenibilità del piano”*, sono inserite le seguenti: *“,*
specie con riguardo al consumo di suolo,”;

4. d)il terzo periodo del comma 1 dell'articolo 5 è sostituito dai seguenti: *“L'Osservatorio redige una relazione annuale sull'attività svolta relativamente all'applicazione delle norme in materia di governo del territorio ivi compreso un resoconto sullo stato del consumo di suolo e sui processi di più rilevante trasformazione territoriale dovuti al processo urbanizzativo; la relazione contiene altresì eventuali suggerimenti utili all'aggiornamento legislativo e regolamentare e segnala eventuali nodi insorgenti sull'attuazione degli strumenti di governo del territorio; la relazione è trasmessa al Consiglio regionale ed alla Giunta regionale*

.”,
”.

5. e) alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 8 dopo le parole *“determina gli obbiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT”*

sono inserite le seguenti:

“relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo

fabbisogno residenziale”;

6. f) dopo la lettera b) del comma 2 dell'articolo 8 è aggiunta la seguente:

“b bis) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare e lo sviluppo delle attività agricole;”;

1. g) dopo la lettera g) del comma 2 dell'articolo 8 è aggiunta la seguente:

“g bis) definisce meccanismi gestionali ed un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base anche alle risorse economiche realmente disponibili.”;

1. h) il comma 2 bis dell'art. 43 è così sostituito:

“2 bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole o che determinano consumo del suolo sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni nel 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, nonché alla realizzazione delle misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale definite dal Comune”.

1. i) dopo la lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 è aggiunta la seguente:

“e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato “carta del consumo di suolo”, la superficie agricola (ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche, paesaggistiche), le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L’approvazione della carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici che privati, sia residenziali, sia di servizi che di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

”.

1. j) al secondo periodo del comma 5 dell’articolo 13 dopo le parole *“con il proprio piano territoriale di coordinamento”*

sono inserite le seguenti:

“nonché con le disposizioni prevalenti di cui all’articolo 18,”;

2. k) dopo la lettera h) del comma 2 dell’articolo 15 sono aggiunte le seguenti:

h bis) recepisce, in dipendenza dell’ambito territoriale omogeneo in cui è stato disaggregato il territorio provinciale o della città metropolitana, i criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo;

h ter) stabilisce modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, da assumersi in seno ai PGT, coerentemente coi criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR”

;

h quater) indica i criteri di valutazione della compatibilità dei PGT comunali, avuto riguardo al rispetto della soglia comunale di consumo di suolo nel rispetto dei contenuti del PTR.

1. l) dopo il comma 7 bis dell’articolo 15 è aggiunto il seguente:

“7 ter. Ciascuna provincia adegua il PTCP ai criteri, indirizzi e linee tecniche di riduzione del consumo di suolo entro dodici mesi dalla definizione degli stessi nel PTR ai sensi dell’articolo 19, comma 2, lettera b bis); nei medesimi tempi provvede la Città metropolitana attraverso i propri strumenti di pianificazione territoriale.”;

1. m)al primo periodo del comma 7 dell'articolo 17 dopo le parole *"la conformità alla presente legge"* sono inserite le seguenti:

*"
,
il rispetto della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo
",
,*

2. n)dopo la lettera b) del comma 2 dell'articolo 19 è aggiunta la seguente:

"b bis) identifica gli ambiti territoriali omogenei in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare:

1. 1.il dato quantitativo di consumo di suolo in corso, in base alle previsioni dei PGT vigenti a livello dell'intero territorio regionale;

2. 2.i criteri, indirizzi e linee tecniche per contenere il consumo di suolo programmato a livello regionale tenendo conto, in particolare, delle specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato;

3. 3. i criteri, indirizzi e linee tecniche per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei;

4. 4.un sistema di monitoraggio applicabile ai PGT, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali;

5. 5.i criteri, indirizzi e linee tecniche per unificare la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, vincolante per le successive previsioni trasformative;";

6. o) dopo il numero 3) della lettera c) del comma 2 dell'art. 19 è aggiunto il seguente:

"4) prevede sistemi di monitoraggio delle aree industriali dismesse presenti sul territorio provinciale, nelle quali può trovare localizzazione quota parte della capacità insediativa ammessa."

1. p)al primo periodo del comma 4 dell'art. 20 dopo le parole "Le previsioni del PTR concernenti" sono inserite le seguenti: "gli obbiettivi regionali di riduzione del consumo del suolo" la rubrica dell'art. 62 bis è sostituita dalla seguente. "Norme transitorie e finali".

2. **2.**Le modifiche degli articoli da 8 a 11 della l.r. 12/2005, previste dal comma 1, si applicano anche ai PGT dei comuni con popolazione pari o inferiore ai 2000 abitanti, di cui all'art. 10 bis della stessa l.r. 12/2005.

Art. 4 (Misure di incentivazione)

1. **1.** Ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali.

1. **2.** Per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, la Giunta regionale definisce, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente.

1. **3.** Dopo il comma 1 dell'articolo 10 della Lr 12/2005 è aggiunto il seguente:

“1 bis. Il PGT può prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.”.

Art. 5 (Norma transitoria)

1. **1.**La Regione integra il PTR con le previsioni di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis) della l.r. n. 12/2005 entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

1. **2.**Ciascuna provincia e la città metropolitana adeguano il PTCP e gli specifici strumenti di pianificazione territoriale alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo nonché ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al precedente art. 2 entro dodici mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1.

1. **3.**Successivamente all'integrazione del PTR ed all'adeguamento dei PTCP e degli strumenti di pianificazione territoriale della città metropolitana di cui ai commi 1 e 2 che precedono, ed in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni adeguano in occasione della prima scadenza del documento di piano i PGT alle disposizioni della presente legge

1. **4.**Fino all'adeguamento di cui al precedente comma e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lett. b bis), della l.r. 12/2005, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne ed accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti nonché quelle finalizzate all'attuazione degli Accordi di Programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

1. **5.**I comuni approvano secondo la previgente disciplina i PGT o le varianti di PGT già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, rinviando l'adeguamento di cui al comma 3 che precede alla loro successiva scadenza. La validità dei documenti comunali di piano, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2 che precede, è prorogata di 12 mesi successivi al citato adeguamento.

1. **6.**La presentazione dell'istanza ex art. 14 della lr 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trentasei mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge i comuni provvedono alla istruttoria tecnica nonché alla adozione ed approvazione definitiva in conformità all'art. 14 della lr 12/2005. La relativa convenzione di cui all'art. 46 della lr 12/2005 è tassativamente stipulata entro i dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.

1. **7.**In tutti i casi di inerzia o di ritardo comunale negli adempimenti di cui ai precedenti commi 4 e 6 l'interessato, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, può chiedere alla Regione la nomina di un commissario ad acta. Il dirigente della competente struttura regionale provvede alla nomina nel termine di sette giorni dal ricevimento della istanza e il commissario così designato esaurisce tempestivamente gli adempimenti di istruttoria tecnica, adozione, approvazione e convenzionamento. A far tempo dalla nomina del commissario il comune non può più provvedere sull'istanza.

1. **8.**A titolo d'incentivazione a favore dei piani attuativi tempestivamente attivati ai sensi dei commi 5 e 6, la relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. n. 12/2005 prevede la dilazione di pagamento degli importi dovuti, ai sensi del comma 1, lettera a) del predetto articolo ed a titolo di monetizzazione di cessioni di aree, in 6 rate semestrali, ciascuna di pari importo, da corrispondersi a far tempo dal diciottesimo mese successivo alla stipula della convenzione stessa.

1. **9.**Con riguardo ai piani attuativi per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza di cui al comma 6 o il proponente non abbia adempiuto alla stipula della convenzione nei termini ivi previsti, i comuni, con motivata deliberazione di consiglio comunale, sospendono la previsione di PGT sino all'esito del procedimento di adeguamento di cui al comma 3 e, entro i successivi novanta giorni, verificano la compatibilità delle previsioni sospese con le prescrizioni sul consumo di suolo previste dal PGT, disponendone l'abrogazione in caso di incompatibilità assoluta, ovvero impegnando il proponente alle necessarie modifiche ed integrazioni negli altri casi.

Art. 6 (Entrata in vigore)

1. **1.**La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.