

Legge regionale veneta n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo del suolo

Art.2 Le definizioni

- 1- **Introduzione:** nel commento all'art. 2 sulle definizioni, che abbiamo scritto in collaborazione e che sarà distribuito dal Corriere del Veneto, l'architetto Fantin giustamente premette che la legge regionale 14/2017 non si limita a incidere sui procedimenti per trasformare il territorio, ma fa molto di più, vale a dire comincia a costruire un progetto culturale che non è solo del Veneto, ma riguarda l'intera Europa, progetto culturale che ha anche un obiettivo molto concreto, vale a dire quello di arrivare entro il 2050 a un consumo del suolo pari a zero.

Questo implica che tutti noi che ci occupiamo di territorio da adesso in avanti cambieremo non solo il modo di pensare, ma anche le parole e le espressioni linguistiche che utilizzeremo più frequentemente nel nostro lavoro quotidiano. È una facile profezia dire che le 700 persone che oggi sono qui, da adesso in avanti dovranno costantemente fare i conti con almeno 5 delle 12 definizioni contenute nell'articolo 2 e indicate con le lettere da a) a n), vale a dire con quella della lettera d) '*impermeabilizzazione del suolo*', con quelle della lettera e) '*ambiti di urbanizzazione consolidata*', con quelle delle lettere f), g) e h) '*opere incongrue o elementi di degrado*', '*ambiti urbani degradati*' e '*ambiti urbani di rigenerazione*'.

Insomma, per dirla senza giri di parole, se vorrete lavorare e guadagnare di questo dovrete occuparvi in modo particolare.

- 2- **Il diritto comunitario:** il tempo a disposizione non mi consentirà di trattare in modo analitico l'art. 2, che è piuttosto lungo e denso, e quindi mi soffermerò su alcune indicazioni utili per inquadrare l'argomento.

In primo luogo ricordo che le definizioni dell'articolo 2 della legge hanno origine in idee maturate in sede europea. Tutti gli atti di riferimento li troverete nel libro nelle note del commento all'art. 2. In estrema sintesi, l'UE intende imporre in consumo netto di suolo pari a zero entro il 2050.

In un documento del 2016 della commissione europea, intitolato '**no net land take 2050**', si legge che 'consumo di suolo pari a zero' non significa che sarà impedita una ulteriore estensione delle aree urbane e infrastrutturali, ma significa che per ogni superficie di terreno antropizzata (e quindi, impermeabilizzata) è necessario prevedere la rinaturalizzazione di una superficie di terreno di uguale estensione. Questo chiarisce perché poco fa vi dissi che una delle 5 definizioni con cui dovremo fare i conti è quella della lettera d) ovvero la '*impermeabilizzazione del suolo*'.

- 3- **Impermeabilizzazione del suolo:** questo è il concetto cardine intorno al quale ruota tutta la rivoluzione culturale introdotta dalla legge 14.

La definizione di *'impermeabilizzazione del suolo'* si rinviene nella lettera d), secondo la quale è: *"il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature"*.

La definizione di impermeabilizzazione del suolo ci serve per comprendere quella di consumo di suolo contenuta nella precedente lettera c), che lo definisce *"l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale"*.

Per scendere sul concreto, vi segnalo che la commissione europea nel 2012 ha individuato 7 tipi di interventi che vengono considerati permeabili e che quindi, non dovrebbero comportare consumo di suolo: 1) prati rasati, 2) ghiaia inerbita, 3) grigliato erboso in plastica e 4) in calcestruzzo, 5) superfici aggregate con acqua, 6) pavimentazione in calcestruzzo permeabile e 7) asfalto poroso.

4- Ambiti di urbanizzazione consolidata: per rendere evidente l'importanza di questa definizione, questa volta partirei da un caso concreto che mi è stato sottoposto venerdì, 3 giorni fa. Un signore, che chiameremo Mario, è proprietario di un vasto terreno che il P.I. ha inserito in una zona D industriale, ma che non è mai stato urbanizzato, essendo utilizzato come piantagione di alberi da frutto. Il proprietario viene a sapere che girano voci che il comune vorrebbe trasformarne una parte in zona F ed espropriarla e allora decide di partire in prevenzione per costruire un edificio e sottopone a me alcune questioni di dettaglio riguardanti le distanze. Chiarito questo tema, chiedo al suo tecnico se ha valutato i possibili effetti della legge 14/2017 e scopro che il progettista non ne conosceva l'esistenza. Allora chiedo al tecnico se l'area oggetto dell'intervento in base al PAT del comune rientri nella urbanizzazione consolidata e mi risponde di no perché in base al PAT urbanizzazione consolidata non comprende le aree in concreto ancora naturali.

Perché questo caso rileva la definizione di **ambiti di urbanizzazione consolidata** di cui alla lettera e) dell'art.2 sulla legge? Adesso ci arriviamo.

L'articolo 13, comma 1, lettera a) della legge stabilisce che fino a quando la giunta regionale non avrà emanato un certo provvedimento non è consentito il consumo di suolo. Il provvedimento della giunta è quello previsto dall'art. 4, comma 2, lettera e), e riguarda le quantità massime di consumo di suolo da oggi fino al 2050. Quindi se si applicasse l'art.13, comma 1, lettera a)il nostro Mario non potrebbe costruire il suo edificio in zona industriale. Ma a questo punto la legge prevede un labirinto di deroghe e precisazioni che alla fine ci portano a parlare di urbanizzazione consolidata.

Leggendo i commi 4 e 5 dell' art. 13 scopriamo che, se Mario fosse riuscito a depositare la domanda per costruire l'edificio in zona industriale entro venerdì 23 giugno, ovvero prima dell'entrata in vigore della legge (avvenuta sabato 24 giugno 2017) sarebbe stato salvo e la legge sul consumo del suolo a cui non si sarebbe applicata. Ma Mario non è stato in grado di presentare

la domanda entro venerdì scorso e allora cosa succede se ha presentato la domanda stamattina 26 giugno, 2 giorni dopo l'entrata in vigore della legge?

In teoria Mario potrebbe invocare la deroga prevista dall'art. 13 comma 2, quella relativa gli interventi negli ambiti edificati nella misura del 30% sulla capacità edificatoria complessivamente assegnata dal PAT. Di questo tema parlerà poi l'avv. Bigolaro. Siccome però non è tanto chiaro come operi questa deroga del 30%, Mario mi chiede se non ci sia qualche altra soluzione più operativa e qui allora arriviamo agli ambiti di urbanizzazione consolidata e ci arriviamo perché l'art.13 comma 1, quello che vieta il consumo del suolo in attesa del provvedimento della giunta regionale, fa salve le deroghe al divieto del consumo di suolo contenuto nel precedente art.12 della legge.

A noi interessa la deroga prevista dall'art.12, comma 1, lettera a), in base alla quale sono sempre consentiti, fin dalla entrata in vigore della legge e anche successivamente gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata. Il povero signor Mario non si entusiasma tanto per l'informazione, perché il suo tecnico gli ha appena detto che in base al PAT del comune la sua area non rientra nella urbanizzazione consolidata, ma , a questo punto si apre un mondo nuovo, perché se andiamo a leggere la definizione di '**ambiti di urbanizzazione consolidata**' nell'art.2 comma 1, scopriamo che il legislatore della legge sul consumo del suolo ha stabilito che ai fini della nuova legge di ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal PAT in base alla legge 11 del 2004, ma possono comprendere anche le aree libere intercluse all'interno del territorio già edificato.

Quindi qui si apre qualche possibilità per il nostro signor Mario, perché alla fine il suo frutteto in zona industriale potrebbe anche essere ritenuto un ambito di urbanizzazione consolidata. Come si vede, la lingua italiana è viva e si evolve continuamente e anche gli alberi da frutto potrebbero diventare opere di urbanizzazione. Per chiudere il discorso sugli ambiti di urbanizzazione consolidata vi segnalo il comma 9 dell'art.13 sulla legge, del quale parlerà poi l'avv. Bigolaro. Questo comma stabilisce che gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai fini della legge sul consumo del suolo sono individuati con un provvedimento della giunta o del consiglio comunale e devono essere inviati in regione entro i prossimi 60 giorni.

- 5- **Definizioni F,G e H:** mi avvio alla conclusione con un brevissimo cenno alle definizioni di cui alle lettere *F,G e H* dell'art.2, vale a dire '*opere incongrue o elementi di degrado* ', '*ambiti urbani degradati*' e '*ambiti urbani di rigenerazione*'. Ci sono ben 6 articoli sulla legge, dal 5 al 10 che si collegano a queste 3 definizioni.

In estrema sintesi possiamo dire che la legge esorta caldamente tutti, comuni, liberi professionisti e imprenditori a darsi da fare per rimettere in ordine il territorio urbanizzato male. Tutti abbiamo ben presente quanti danni sono stati fatti negli ultimi 70 anni al territorio del Veneto, che, snodandosi tra il mare e le Alpi , con colline e pianura, fiumi e laghi è uno dei più belli al mondo.

Il consumo di suolo nel Veneto è il doppio della media europea: il 6% è la media europea, l'11 o il 12 Veneto. Il suolo è stato consumato tanto e spesso purtroppo anche tanto male. È evidente che per i comuni, i liberi professionisti e gli imprenditori si apre un mondo immenso di lavoro e di potenzialità di intervento e di investimento. Fondamentale sarà trovare i finanziatori e il coraggio

di investire in un paese come il nostro che oggi appare quasi paralizzato da una sfiducia e da una rassegnazione non degne della sua storia.

Dario Meneguzzo – avvocato

Per www.italiaius.it