

**Consumo del suolo,
Recupero di aree dismesse e Rigenerazione urbana**

Osservazioni e proposte Federdistribuzione

**Audizione Commissioni 9a e 13a riunite
Senato della Repubblica**

28 febbraio 2019

Premessa

Il dibattito avviato negli anni scorsi sul consumo del suolo **ha portato sino ad oggi ad interventi legislativi e regolamentari da parte di alcune Regioni e Comuni**, che hanno applicato in via diretta gli indirizzi europei ma che, con discipline non omogenee, **non hanno contribuito a fare chiarezza sulla materia.**

Federdistribuzione condivide l'esigenza di regolamentare la materia del consumo del suolo, in aderenza a quanto previsto a livello comunitario dagli orientamenti e dalle buone prassi della Commissione UE (Strategia tematica per la protezione del suolo – Commissione europea, 2006; Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse – Commissione europea, 2011; Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo – Commissione Europea, 2012).

Si ritiene peraltro indispensabile che ciò **avvenga contemperando le esigenze di crescita economica, occupazionale e di valorizzazione dei territori**, con la **primaria necessità di tutela dell'ambiente e del "suolo"**.

Sarebbe quindi **opportuno agire sugli strumenti urbanistici e regolamentari che consentano il miglior riutilizzo del suolo e la messa in atto di tutte le azioni necessarie per ottimizzare l'occupazione del territorio, privilegiando gli interventi a maggiore sostenibilità** ma **senza alcuna discriminazione** tra soggetti privati che possa basarsi su parametri o valutazioni **relativamente alla natura dei richiedenti o alle tipologie di attività** che si intendono sviluppare sul territorio.

La **regolamentazione del consumo del suolo non deve** avere impatti sulle corrette dinamiche concorrenziali e non deve **essere utilizzata come uno strumento improprio di ulteriore regolazione allo stabilimento di specifiche attività economiche.**

Federdistribuzione segue con attenzione i processi di approvazione delle normative regionali sul consumo di suolo e ritiene necessario che il **provvedimento nazionale rappresenti un momento di sintesi e coordinamento finale**, prendendo in considerazione:

- l'esigenza di un **percorso graduale** verso l'obiettivo europeo sul consumo di suolo;
- la garanzia del **mantenimento dei diritti acquisiti**;
- la **continuità dei processi avviati**;
- l'**esclusione** di ogni forma di **moratoria** esplicita o implicita;
- introduzione di **agevolazioni e semplificazioni** che rendano possibile la **compensazione** e la **riqualificazione di aree dismesse** (Scia, oneri di bonifica a scomputo ecc.).

1. Il quadro normativo

Il tema del contenimento del consumo del suolo è entrato nell'agenda della Commissione Europea nel 2006, quando è stata tracciata un'ipotesi di intervento con una Direttiva che prevedesse un obiettivo di occupazione netta di terreno pari a zero entro il 2050. Nel 2014 la proposta di Direttiva è stata ritirata, ma **sono rimaste valide le Linee Guida approvate**

dalla Commissione nel 2012, ritenute dai Paesi membri come importanti **obiettivi da raggiungere**.

In Italia il primo rapporto nazionale sul consumo di suolo affidato all'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) è stato pubblicato nel 2014.

In assenza di un quadro normativo nazionale, alcune **Regioni (7) si sono mosse per regolamentare il consumo del suolo**: l'impostazione, le logiche e le **soluzioni normative** adottate risultano **profondamente diverse da Regione a Regione**.

L'approccio normativo di molte – non tutte – delle **Regioni** che sono sinora intervenute sul tema del contenimento del consumo di suolo **considera in modo non del tutto appropriato i mutamenti di scenario** e sembra essere **ricondotto ad un contesto che non tiene in debito conto le necessità di un nuovo modello di crescita**.

Sarebbe importante introdurre nella normativa nazionale, e quindi in quelle regionali, una più stretta connessione tra le azioni di tutela del suolo e quelle di recupero delle aree dismesse, visto che in molti casi manca o è soltanto accennata una **visione prospettica di reale recupero, alternativa al consumo** di nuovo suolo, di spazi (aree e/o edifici, soprattutto a destinazione d'uso industriale o terziaria) ormai inutilizzati o in stato di degrado.

L'opportunità di incentivare gli interventi di recupero, soprattutto nelle aree già urbanizzate, specie periferiche, viene trasversalmente **assunta come principio base ma non è affrontata negli articolati normativi approvati**, con un rimando sostanziale a misure di intervento di carattere generale riprese dalla normativa urbanistica quadro regionale di riferimento; purtroppo però **in alcuni casi è proprio la normativa quadro in materia urbanistica che risulta essere stata approvata in un periodo storico – quello pre-crisi – oramai superato, e non è, quindi, più in grado di offrire strumenti adeguati a sostenere gli interventi di recupero delle aree dismesse e di rigenerazione urbana**. Per questa ragione i **più recenti interventi normativi regionali in materia di contenimento del consumo del suolo hanno cominciato a concretizzarsi nel quadro più articolato e completo di revisione dei testi unici in materia di urbanistica e edilizia**.

Per quanto concerne la **questione dei poteri di intervento**, la **competenza legislativa concorrente** in materia di governo del territorio prevede che **spetti alle Regioni legiferare ed allo Stato la determinazione dei principi fondamentali**.

Ciò implica la **necessità che vi sia il più ampio coordinamento** ed il rispetto delle prerogative legislative tra Stato e Regioni, per **evitare impasse procedurali che rischiano di impattare sullo sviluppo delle attività**, creando "confusione" anziché "semplificazione": è necessario che siano evitate duplicazioni o la previsione di adempimenti ulteriori per le imprese.

2. Deroche al contenimento del consumo del suolo

Un **intervento normativo nazionale** basato su un approccio di **progressività al contenimento del consumo del suolo dovrebbe prevedere alcune deroghe**, che

consentano un graduale adeguamento degli strumenti normativi ed un ripensamento delle modalità di intervento per il mondo delle imprese.

Le deroghe, che dovrebbero essere giustificate e proporzionali alla riqualificazione delle aree territoriali attraverso insediamenti commerciali e produttivi, potrebbero essere le seguenti:

- prevedere che **non siano computate nella quota massima di consumo di suolo le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti** al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa;
- **consentire** comunque **il consumo di suolo nei casi in cui non esistano ragionevoli alternative di recupero di aree dismesse**; a tale scopo devono essere necessariamente considerate, nell'ambito della VAS del Piano/Programma attuativo (diverso da quello di intervento in aree dismesse), le alternative localizzative che non comportino consumo del suolo e devono essere fornite specifiche motivazioni relative alla necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedificato, dimostrando con puntuali motivazioni l'impossibilità tecnica e/o l'insostenibilità economica di utilizzare aree in ambiti di urbanizzazione consolidata e la necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedificato, prevedendo interventi di mitigazione e di compensazione ecologica nell'ambito dell'area oggetto di intervento;
- **prevedere** che **non siano computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo** le aree che sono utilizzate **per la realizzazione di opere o insediamenti pubblici, di ampliamento o di valore strategico** (es. opere pubbliche; opere pubbliche di rilievo sovracomunale; opere qualificate dalla normativa vigente come di interesse pubblico; insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo; rilevanti insediamenti produttivi; parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola).

3. Periodo transitorio

La gestione del periodo transitorio è uno degli aspetti più delicati delle normative sul consumo del suolo. E' necessario che gli anni successivi all'approvazione della legge consentano una **ordinata continuità ed evoluzione dei processi in atto per le imprese, i territori e le istituzioni locali**, soggetti per i quali una eventuale **moratoria** sarebbe certamente **dannosa**.

Le modalità di approccio e di trattazione del periodo transitorio risultano essere diverse nelle attuali normative di ciascuna Regione.

Il **periodo transitorio** di fatto mira a **contemperare** le **esigenze dei Comuni**, che hanno bisogno di un tempo congruo **per adeguare i propri strumenti urbanistici** e i **diritti dei soggetti privati che hanno effettuato investimenti di rilievo**.

Al riguardo, **il presupposto di riferimento deve essere che l'inerzia amministrativa non possa, in alcun modo, riflettersi negativamente sull'iniziativa privata**.

Partendo da queste riflessioni si propone che **l'impianto normativo nazionale garantisca**:

1. una **puntuale salvaguardia dei diritti acquisiti e dei procedimenti già avviati** o comunque in itinere (per garantire riferimenti certi e certezza di diritto);
2. significative **possibilità di sviluppo anche in deroga** (per tutelare l'iniziativa economica e garantire le necessarie dinamiche di sviluppo delle imprese);
3. **applicazione della norma previgente** per gli strumenti attuativi, il cui **iter autorizzativo sia stato avviato antecedentemente alla data dell'entrata in vigore della Legge regionale**, anche se prevedono consumo di suolo;
4. dalla data di entrata in vigore della legge regionale (o nazionale) e sino all'adeguamento della strumentazione urbanistica generale, **nel caso di interventi su aree dismesse, la possibilità di approvare varianti generali o parziali agli strumenti urbanistici comunali, Piani attuativi o particolareggiati di iniziativa privata in variante, varianti finalizzate ad Accordi di programma di valenza sovracomunale, anche se prevedono consumo di suolo**;
5. **possibilità di garantire nel periodo transitorio lo strumento della compensazione ecologica**, assicurando un bilancio ecologico pari a 0, ovvero motivando l'impossibilità di procedere attraverso iniziative di recupero/riqualificazione urbanistico-edilizia;
6. **possibilità di poter riprendere e concludere i provvedimenti in corso negli ambiti di trasformazione il cui iter autorizzativo sia stato avviato antecedentemente sulla base della normativa previgente qualora le singole amministrazioni locali non rispettino i tempi** di emanazione/adeguamento dei propri strumenti urbanistici alle nuove prescrizioni regionali (l'inerzia amministrativa non può andare a detrimento dell'iniziativa privata).

Un blocco sine die o per un periodo prolungato oltre a rappresentare un danno per le aziende ed a non rispettare i diritti acquisiti, **genererebbe degli impatti economici negativi anche per gli enti locali**, in virtù del **venire meno di una rilevante parte degli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione** e dalle entrate che si realizzano attraverso le autorizzazioni all'edificazione.

L'effetto di questo impatto a livello locale **si ripercuoterebbe con ogni probabilità sui costi generali dello Stato**, che potrebbe dover rivedere le quote dei trasferimenti economici che oggi vengono indirizzate sul territorio, considerate le entrate assai cospicue che gli enti locali realizzano attraverso le opere urbanistiche.

Circa la durata temporale del periodo transitorio, risulta fondamentale adottare un periodo adeguato contemperando due obiettivi chiave: consentire un'applicazione delle

nuove prescrizioni da parte dei Comuni e rispondere alle oggettive esigenze delle attività economiche.

Alla luce delle esperienze sinora realizzate, si dovrebbe **prevedere una congrua ma non illimitata durata temporale del periodo transitorio** attraverso un impianto normativo che comunque preveda:

1. la durata del periodo transitorio pari al **massimo a 18 mesi** dall'entrata in vigore della Legge di riferimento;
2. la possibilità di **successivi interventi in via sostitutiva in caso di inerzia** da parte della Regione;
3. **la fissazione di tempi e termini perentori** (massimo 18 mesi) **per l'adeguamento da parte delle Amministrazioni** locali dei propri strumenti urbanistici.

4. Utilizzo del suolo attraverso il recupero delle aree dismesse e la rigenerazione urbana

Strettamente connesso al tema del recupero del suolo, soprattutto nel nuovo scenario di evoluzione economica e sociale, è il **recupero di aree dismesse e più in generale la rigenerazione urbana**. La Rigenerazione Urbana è ritenuta cruciale, perché le aree dismesse rappresentano un **problema per il territorio dal punto di vista sociale, economico e anche sotto il profilo della sicurezza**.

Inoltre, il **recupero di aree dismesse permette di contenere il consumo di suolo, senza bloccare l'innovazione e l'evoluzione delle città e dei territori**, garantendo le risposte alle richieste di nuovi modelli di sviluppo urbano, puntando sulla qualità di vita e sui mix funzionali di residenzialità, servizi e offerta economica.

Dimostrazione evidente dell'importanza di tale tema è che **le aree dismesse che hanno avuto processi di rigenerazione di successo sono diventate un volano per l'economia**, in quanto hanno **generato sviluppo economico**.

L'ultimo decennio è stato caratterizzato da una profonda crisi socio-economica che ha comportato rilevanti **effetti strutturali sulle dinamiche complessive che regolano l'insieme delle attività economiche e lo sviluppo del mercato. Paradossalmente, si è arrivati a proporre interventi normativi di limitazione del consumo del suolo nel momento in cui il contesto è profondamente mutato**: la flessione della crescita demografica lascia infatti spazi in cui si può agire con un diverso approccio, finalizzato al recupero di ciò che già c'è.

In questo nuovo contesto **l'intervento sul contenimento del consumo del suolo** non perde quindi d'importanza, ma **assume nuovi connotati**: diventa, infatti, **di grande rilevanza evitare che ampi spazi già urbanizzati rimangano abbandonati (dismessi)**.

Puntare sul recupero delle aree dismesse, salvaguardando gli edifici di interesse storico, è cruciale in quanto il riutilizzo di spazi già urbanizzati e non più utilizzati **eviterà che si creino aree degradate**: ridisegnare gli spazi urbani disponibili, con particolare

attenzione alle periferie, porterà alla **nascita e/o la rivitalizzazione di spazi urbani** che attrarranno nuove attività e popolazione.

In questo processo assume un ruolo cruciale il commercio, che ha un valore importante nel rilancio delle aree da riqualificare. Il progressivo aumento di volumi inutilizzati consente spazio d'intervento in tal senso. **Le medie e grandi strutture** possono svolgere in particolare un **forte ruolo di attrazione**: la creazione di polarità commerciali pianificate e di **unità commerciali con un forte ruolo di servizio di prossimità** dovrebbero essere gli elementi fondanti **su cui ricostruire aree baricentriche nelle zone degradate, soprattutto nelle periferie**, utilizzando le tante aree dismesse disponibili.

Anche il tema della **rigenerazione urbana** è un tema ampio e complesso che **coinvolge una pluralità di aspetti** tra cui il **contenimento del consumo di suolo, il recupero di aree dismesse, la formazione di nuove centralità urbane, lo sviluppo economico e sociale, la sostenibilità ecologica e la riduzione dei consumi idrici ed energetici**.

Il recupero delle aree dismesse è un intervento che concretamente consente un contenimento del consumo del suolo, intervenendo su aree già edificate ma non più utilizzate. Se le aree dismesse sono localizzate in un più ampio contesto urbano degradato, seppure vivo e vissuto, **il loro recupero determina anche una rigenerazione urbana**. Al contempo però **molte delle aree dismesse**, spesso le più grandi, **si trovano ai margini dell'urbanizzato consolidato o all'esterno dell'area urbana**: anche in questi contesti recuperare le aree dismesse costituisce una **strada per contenere il consumo del suolo**.

5. Proposta di Linee d'indirizzo per il recupero delle aree dismesse

Per un processo di evoluzione normativa in materia di contenimento del consumo del suolo e di recupero delle aree dismesse, sarebbe **opportuno prevedere delle linee di indirizzo che vadano ad individuare i cardini su cui agire a livello nazionale e territoriale**.

In particolare, sarebbe importante **mettere a punto una strategia** che preveda i seguenti passaggi:

1. fornire un **quadro chiaro dei ruoli di ogni Ente nell'ambito dell'iter procedurale** che bisogna intraprendere per attivare i processi di recupero delle aree dismesse e di contenimento del consumo del suolo;
2. **dare tempi certi** alle singole fasi di valutazione ed al rilascio delle autorizzazioni e dei pareri, che siano **quanto più possibile brevi**, per permettere di realizzare i progetti in tempi congrui;
3. **semplificare** quanto più possibile le **procedure**, per evitare dispersione di tempi e costi;
4. individuare **strumenti pratici** per le Amministrazioni al fine di **evitare situazioni di stallo** che alimentano il degrado delle aree dismesse da rigenerare;
5. **promuovere sistemi di premialità/penalità** per agevolare gli interventi degli imprenditori interessati al rilancio delle aree;
6. **incentivare il coinvolgimento e il ruolo dei privati** nel processo di promozione del recupero delle aree dismesse, rafforzando il confronto e la concertazione con le Amministrazioni, non solo in fase di attuazione degli interventi;

7. **porre tra gli obiettivi degli interventi di recupero delle aree dismesse i benefici socio-economici conseguibili** attraverso gli interventi di recupero e riuso del suolo edificato (in particolare in ambiti urbani); i processi di recupero delle aree dismesse devono essere riconosciuti come uno strumento primario per l'innalzamento della qualità di vita e dell'attrattività dei contesti urbani; per ottenere ciò, risulta fondamentale favorire interventi caratterizzati da mix funzionale, che includa anche la funzione commerciale.

Agire su questi driver significherebbe rovesciare l'approccio legislativo prevalente adottato in sede regionale che parte dal contenimento del consumo del suolo, privilegiando invece un intervento normativo maggiormente proattivo nel recupero delle aree dismesse, come potenziale motore di **sviluppo economico e di rigenerazione urbana**. In questo senso, l'intervento normativo - come peraltro hanno già fatto alcune Regioni - potrebbe concretizzarsi all'interno di **una revisione completa della legge quadro in materia di urbanistica e pianificazione territoriale oppure in una legge ad hoc** (questa seconda soluzione è stata seguita in particolare dalle Regioni in cui era vigente una normativa urbanistica recente e cogente).

Una strategia di intervento normativo che mettesse l'accento sul recupero delle aree dismesse potrebbe quindi essere concretamente perseguita prevedendo all'interno dell'articolato normativo:

- un **adeguamento degli strumenti urbanistici** di governo del territorio già vigenti, anche **al fine di individuare le aree dismesse**;
- un **nuovo strumento attuativo ad hoc** specificatamente dedicato agli interventi di recupero di aree dismesse (Piano/Programma di recupero di aree dismesse);
- un **approccio progressivo di riduzione del consumo di suolo** tendente al raggiungimento dell'obiettivo quantitativo di incremento di suolo impermeabilizzato pari a zero nel 2050;
- una **definizione chiara dei quantitativi di suolo consumabile** a livello di scala regionale e comunale;
- **incentivi tecnici, economici e di altra natura** per gli interventi di recupero di aree dismesse, che si integrino con le disposizioni nazionali e regionali vigenti;
- **disposizioni penalizzanti per i soggetti** privati proprietari di aree dismesse **che non "favoriscono" la loro riconversione**.

Sarebbe opportuno che la norma nazionale preveda ad inizio dell'articolato l'enunciazione di alcuni principi generali, come accade nella maggior parte delle norme già emanate in materia.

Tra i principi si ritiene utile che vengano specificatamente ricompresi i seguenti:

1. negli interventi di recupero di aree dismesse è riconosciuto **come particolarmente importante il ruolo che i soggetti privati** possono svolgere per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico; per questa ragione vengono incentivati gli interventi di recupero di iniziativa privata e/o pubblico-privata e favorita la concertazione tra i due soggetti;

2. tra gli obiettivi perseguiti con gli interventi di recupero delle aree dismesse vi sono i **benefici socio-economici**;

3. **il commercio può svolgere un ruolo chiave e trainante** nei progetti di recupero di aree dismesse e di rigenerazione urbana (mix funzionale); come le esperienze concrete dimostrano, questo infatti garantisce attrattività, sostenibilità e profittabilità dell'intervento di recupero.

6. Misure di incentivazione

Una normativa nazionale potrebbe prevedere, a fronte dei rilevanti benefici pubblici garantiti dagli interventi di recupero di aree dismesse (pubblica utilità e interesse generale), una **disciplina di incentivazione specifica per i Piani/Programmi di recupero di aree dismesse, che si integri alle incentivazioni presenti in ciascuna Regione**. L'obiettivo dell'introduzione delle misure di incentivazione è quello di **stimolare il recupero di aree dismesse in sostituzione di nuovo consumo di suolo**.

Misure tecniche di incentivazione

La normativa nazionale dovrebbe sostenere gli interventi di recupero di aree dismesse **attraverso misure di incentivazione di natura tecnica**, le quali potrebbero essere applicate **anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti**. In tal senso si potrebbe prevedere una **strategia premiale** per gli interventi di recupero di aree dismesse che apportino benefici al contesto urbano e socio-economico, caratterizzati da un mix funzionale complementare all'offerta locale e da **elevate prestazioni energetiche, ambientali e tecnologiche**.

Le misure di incentivazione di tipo tecnico potrebbero comprendere: incrementi volumetrici e di superfici; riconoscimento di diritti edificatori, prevedendone anche il possibile trasferimento in altri ambiti idonei non in continuità spaziale; riduzione degli standard urbanistici; riduzione degli standard destinati a parcheggi; possibilità di stipulare convenzioni pubblico-private finalizzate al raggiungimento delle quantità minime di parcheggi previste; destinazioni d'uso flessibili perseguendo il concetto di "indifferenza funzionale" in relazione agli ambiti di rigenerazione urbana; mutamenti di destinazioni d'uso non onerosi.

Gli incentivi potrebbero considerare come fattore premiante gli interventi di recupero di aree dismesse caratterizzati da un mix funzionale complementare alla geografia dell'offerta urbana e da elevate prestazioni energetiche, ambientali e tecnologiche (es. riconoscimento di diritti edificatori nel caso di interventi qualitativi energetici-ambientali).

Misure di incentivazione di tipo economico e di altro tipo

Le misure di incentivazione economica per gli interventi di recupero delle aree dismesse sono previste nella quasi totalità delle attuali legislazioni regionali (es. fondi regionali, contributi e premialità per recuperi con bonifica ambientale, incentivi per progetti ad elevata sostenibilità socio-economica e ambientale-edilizia, sgravi relativi a oneri e contributi, quali ad esempio abbattimento degli oneri di urbanizzazione, cambi di destinazione d'uso non onerosi, interventi di fiscalità locale/imposte comunali).

Possono essere annoverate tra le misure di incentivazione anche le semplificazioni procedurali e specifiche varianti nel caso di interventi di recupero di aree dismesse, promozione di concorsi di idee e di progettazione partecipata, incentivazione a vario titolo degli interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (**semplificazione delle procedure**, riduzione delle tempistiche dei **processi autorizzativi** di strutture di vendita che prevedono un inserimento funzionale in aree dismesse ecc.).

Conclusioni

Le dinamiche profondamente differenziate a livello territoriale, anche in termini di indirizzo normativo, al tema del consumo del suolo sembrano confermare **la necessità che la legge quadro nazionale in materia fornisca un coordinamento generale ed un'omogeneizzazione dei diversi approcci.**

In questo quadro, il **principio di sussidiarietà sarà chiamato a regolare i rapporti tra Stato ed enti locali e tra i diversi enti locali coinvolti**, a partire dalle Regioni per arrivare ai **Comuni, titolari di importanti competenze e poteri decisionali circa l'uso del territorio.** Occorre quindi un coordinamento tra competenze statali, competenze regionali e specificità territoriali, **cercando di arrivare ad un contesto di intervento che tenga anche conto dell'integrazione con la realtà sovregionale.** Le Regioni stanno infatti emanando normative che tengono conto delle specificità locali, per fare fronte a situazioni e strategie di matrice prettamente territoriale. **Solo una normativa nazionale di riferimento può quindi definire alcuni limiti inderogabili sul tema del consumo di suolo, riducendo almeno in parte le differenze a livello locale, promuovendo anche in modo coordinato il recupero di ampi spazi di territorio o di immobili oggi in disuso o lasciati in abbandono.** Attraverso la **graduale riduzione del consumo del suolo e la contestuale incentivazione del recupero di aree dismesse e la rigenerazione urbana si potrebbe perseguire l'integrità e la tutela del patrimonio territoriale e immobiliare dell'intero Paese.**

Allegato 1. **Proposte di "definizioni" di Federdistribuzione**

Allegato 2. **Misure di incentivazione**