

MINISTERO DELL'AMBIENTE E SICUREZZA ENERGETICA

PIANO NAZIONALE DI RIPRISTINO DELLA NATURA

BOZZA IN CONSULTAZIONE – PRIME OSSERVAZIONI

RAPPORTO REGOLAMENTO UE E ATTUAZIONE NAZIONALE

Le misure contenute nella **bozza di Piano Nazionale di Ripristino della natura (Parte A, B e C)**, come pubblicata nell'ambito della apposita consultazione avviata dal MASE, presentano **profili di sostanziale incompatibilità con le previsioni contenute nel Regolamento UE 2024/1991 cd. "Nature Restoration Law"**, incidendo **sull'esercizio di diverse attività imprenditoriali con un effetto di paralisi del sistema produttivo e locale nel suo complesso**.

Nel condividere la finalità del Regolamento europeo volta al recupero della biodiversità, alla resilienza degli ecosistemi e in generale alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, dalla bozza di PNR si rileva da subito la **manca di una visione strategica per un'attuazione del Regolamento** in grado di tutelare il territorio aumentando la qualità ambientale **senza paralizzare lo sviluppo del territorio e le sue necessarie evoluzioni**.

In particolare, sono **assenti meccanismi di incentivazione o sostegni finanziari** volti a supportare il processo di attuazione, mentre sono presenti **unicamente misure di divieto e/o limitazione**.

Nella bozza di PNR si registra un **eccesso di regolamentazione nazionale, il cd. "gold plating"** ossia la pratica, vietata dalla legge, in cui gli Stati membri dell'UE superano i requisiti delle normative europee durante il recepimento nazionale, aggiungendo oneri burocratici e economici maggiori per imprese e cittadini rispetto agli obblighi recati dal Regolamento UE 2024/1991. La Legge 234/2012 stabilisce infatti che **gli atti di recepimento non possono prevedere l'introduzione o il mantenimento di livelli di regolazione superiori a quelli minimi richiesti** (art. 32, comma 1, lett. c).

Si tratta di impatti che **investono trasversalmente tutte le attività economiche**: settore delle costruzioni, attività industriali (ampliamenti di stabilimenti, nuovi insediamenti produttivi), le attività estrattive, la logistica, le infrastrutture energetiche industriali e i progetti di rigenerazione di aree dismesse, nonché in contrasto con le recenti iniziative in tema di risposta all'emergenza abitativa attraverso l'approvazione dello specifico decreto-legge.

Inoltre, quanto previsto dalla bozza di PNR, non sembra coerente con le indicazioni del Ministro dell'Ambiente fornite nell'ambito dell'interrogazione parlamentare del 19 giugno 2024, nella quale si evidenziava che **"le azioni del Piano dovranno conciliare la sostenibilità economica, sociale ed ambientale degli interventi e la definizione di appositi finanziamenti per evitare anche l'accrescimento degli oneri dei settori coinvolti"**.

Inoltre, con specifico riferimento all'**art. 8 del Regolamento UE** relativo ai cd. **ecosistemi urbani**, si evidenzia che la bozza di PNR e le relative misure prevedono espressamente un **impatto sulla pianificazione urbanistica ed edilizia dei Comuni**. In particolare **destano forte preoccupazione le seguenti previsioni**:

- **l'imposizione sulle superfici classificate come spazi verdi (UGS) o copertura arborea (UTC) di un vincolo conformativo a verde con efficacia diretta di inedificabilità**, con possibilità per i comuni di annullare o ridurre le previsioni trasformative (Parte A – 4.2.5, 4.2.12, 5.4, Parte B - 8.1.1.1);
- **l'introduzione dal 1° settembre 2026 di una sospensione pluriennale dei titoli edilizi** che riducano UGS o UTC, fino al primo monitoraggio europeo (atteso al 2030) e **l'esclusione del rilascio di titoli edilizi che determinino una perdita di spazi verdi** (Parte B - 8.1.1.1. e Parte C - Misura ISPRA 02);

- la preclusione dal 1° settembre 2026 di approvare o autorizzare piani e varianti urbanistiche o interventi edilizi e infrastrutturali che riducano la quantità complessiva di UGS e UCT, se la riduzione non è stata compensata preventivamente realizzando nuovi UGS e UCT su suoli già consumati di pari o maggiore estensione nello stesso ecosistema urbano, nella stessa località/nucleo e in prossimità dei suoli dove dovrebbe avvenire la riduzione (Parte C – Misura Ispra 01);
- l'imposizione, fin dall'entrata in vigore del Regolamento 2024/1991 (18 agosto 2024), di una compensazione preventiva, equivalente e nello stesso Comune, esclusa la compensazione tra ambiti urbani e non urbani, fatta salva l'attivazione di sistemi di compensazione intercomunale previa definizione di aggregazioni di comuni (Parte B - 8.1.1.1);
- la previsione di nuovi strumenti di pianificazione comunale, non disciplinati dalla legge statale e regionale, quali il «Regolamento della natura urbana» e il «Piano urbano della natura» (Parte B 8.1.1.1 e Parte C – Misura Ispra 06);
- la previsione dal 1° settembre 2026 di una misura di salvaguardia finalizzata all'aggiornamento degli strumenti urbanistici, territoriali ed edilizi e dei Regolamenti della natura urbana, volta a precludere ogni nuova e ulteriore artificializzazione o impermeabilizzazione dei suoli classificati come UGS e UTC all'interno dell'ecosistema urbano. Si tratta in sostanza di un blocco totale del consumo di suolo in deroga a tutte le legislazioni nazionali e regionali sul governo del territorio (Parte C – Misura Ispra 01);
- L'aggiornamento dei regolamenti edilizi per attuare la previsione di interventi di depavimentazione e, nei casi in cui tali interventi non risultassero tecnicamente possibili, attraverso interventi di rinverdimento di tetti e altre superfici artificiali. Nelle more dell'aggiornamento dei regolamenti edilizi, tali misure si intendono comunque obbligatorie, precettive e sovraordinate a tutti gli interventi edilizi non ancora attuati, anche se approvati. Interventi edilizi che non rispettino il criterio della non riduzione (fino al 2030) e dell'aumento (dal 2031) non sono ammissibili. Gli interventi devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi Edilizia (D.M. 24 novembre 2025) e Verde Pubblico (D.M. 10 marzo 2020) (Parte C – misura Ispra 011).

Per di più, questi obblighi cogenti sono collegati alla bozza del Piano e non al Piano approvato definitivamente, in contrasto con il principio di certezza del diritto.

Tutto ciò, si ritiene che non sia inoltre coerente poi con **l'approvazione del Regolamento 2024/1991 che è avvenuta secondo la procedura ordinaria di cui all'art. 192, comma 1** che non consente allo stesso di avere una efficacia diretta sull'assetto territoriale e la destinazione dei suoli ossia sulla pianificazione urbanistica dei comuni. La possibilità che un regolamento europeo possa incidere direttamente in questo ambito **può avvenire nei soli casi in cui si attivi la procedura speciale di approvazione di cui all'art. 192, comma 2** .

La stessa **Intesa in Conferenza Unificata**, sullo schema di decreto legislativo sul sistema delle competenze per l'attuazione del Regolamento 2024/1991 (**Atto del Governo n. 369**) riporta la **necessità dell'esplicita salvaguardia delle competenze e funzioni in materia di pianificazione urbanistica** dei comuni e delle città metropolitane, responsabili per l'attuazione del piano, a **tutela della certezza del diritto e della stabilità degli strumenti urbanistici già approvati**, pena la paralisi amministrativa e l'insorgere di potenziali contenziosi, con il rischio di eventuali risarcimenti a carico dei bilanci comunali. **Come sottolineato anche dall' ANCI, bisogna garantire la tutela degli strumenti urbanistici già approvati e il riconoscimento della potestà locale programmatica non attribuendo l'obbligo di "non perdita netta" come vincolo automatico capace di annullare diritti legittimamente acquisiti.**

Tra le ulteriori criticità, si segnalano subito anche:

- **l'applicazione all'intero territorio comunale degli obblighi di cui all'art. 8** del regolamento e delle limitazioni poste dal PNR, invece che ai soli centri urbani e agli agglomerati urbani in senso stretto (Parte B – 8.1.2.1);
- **il divieto in via assoluta dell'installazione di impianti da fonti rinnovabili su superfici classificate UGS o UTC (Parte C - Misura Ispra 01);**

- la qualifica come «**sussidi ambientalmente dannosi**» di un ampio insieme di misure fiscali e di incentivazione del sistema produttivo, fra cui le agevolazioni fiscali per l'acquisto di abitazioni (5,5 miliardi); l'esenzione IMU per imprese costruttrici (54,7 milioni); l'agevolazione IVA per locazione di immobili da imprese costruttrici (13,9 milioni), nonché agevolazioni per il trattamento dei rifiuti e quelle per le attività estrattive (Parte A – 4.3.2.1);
- la qualifica espressa dell'**attività estrattiva come attività in linea di principio incompatibile** con gli obiettivi di ripristino (Parte A – 4.1.2);
- **l'assenza di finanziamenti e il ribaltamento dei costi economici sulle imprese** mediante l'obbligo di prevedere annualmente **oneri urbanistici vincolati** pari almeno alla «perdita di servizi ecosistemici» annualmente stimata da ISPRA, finanziati al rilascio dei titoli edilizi, con **maggiorazione del 20% annuo qualora le risorse non siano impegnate entro 24 mesi** (Parte C – Misura Ispra 025);
- **un nuovo criterio sostanziale di approvazione nelle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA):** in assenza di «bilancio netto pari a zero (o positivo) della copertura arborea e degli spazi verdi», il piano o il progetto non possono essere approvati (Parte C – Misure Ispra 09 e 010);
- una **nuova obbligazione ambientale pluriennale a carico delle imprese in quanto la perdita di alberi non è compensabile con la creazione di prati o aree verdi non alberate**, ma esclusivamente con la messa a dimora di altri alberi e l'onere accessorio di cura quinquennale degli alberi messi a dimora, con riflessi su costi, garanzie fideiussorie e responsabilità di attecchimento (Parte C – Misura Ispra 01).

Di seguito una **tabella sul rapporto fra le previsioni del PNR, le previsioni del Regolamento UE e i motivi dell'eccedenza del primo rispetto al secondo**

Previsione del PNR italiano	Disposizione del Reg. (UE) 2024/1991	Eccedenza nazionale
Opzione «intera città» (Parte B, §8.1.2.1)	Art. 14, par. 4: facoltà di scelta tra opzione a) e opzione b)	Scelta della perimetrazione massimalista, in luogo della perimetrazione ai soli centri urbani
Vincolo conformativo a verde con efficacia diretta erga omnes	Art. 8 — silente sull'efficacia conformativa diretta	Pretesa autoesecutività del Piano, non sorretta da alcune fonte e in contrasto con la procedura di approvazione del Piano
Compensazione preventiva, equivalente, comunale	Art. 14, par. 4 (consente aggregazioni intercomunali)	Restrizione del raggio compensativo non imposta dal regolamento
Divieto di FER su UGS/UTC (Mis. ISPRA_01)	Art. 6, in favore della promozione delle FER	Contraddizione interna al Regolamento, ricondotta a regime restrittivo nazionale
Moratoria 2026-2030 sui titoli edilizi e sui piani/varianti urbanistiche (Mis. ISPRA_01 e 02)	Non previsto dal Regolamento UE	Sospensione integralmente nazionale, ancorata alla bozza del Piano
Bilancio netto zero in VAS e VIA (Mis. ISPRA_09 e 10)	Non previsto dal Regolamento UE	Nuovo motivo autonomo di diniego, eccedente il D.lgs. 152/2006
Oneri urbanistici a quantificazione ISPRA (Mis. ISPRA_25)	Non previsto dal Regolamento UE	Nuova prestazione patrimoniale imposta, in tensione con l'art. 23 Cost.
Regolamento e Piano della natura urbana (Mis. ISPRA_06)	Non previsto dal Regolamento UE	Nuovo strumento comunale obbligatorio, non disciplinato dalla legge
Cura quinquennale e asimmetria UGS/UTC (Mis. ISPRA_01)	Art. 8 e art. 13 — silenti sui parametri operativi	Obbligazione ambientale pluriennale a carico delle imprese, non prevista
Retroattività su titoli edilizi non attuati (Mis. ISPRA_11)	Non previsto dal Regolamento UE	Travolgimento di posizioni giuridiche acquisite

L'articolo 8 del regolamento UE individua due tappe per il raggiungimento degli obiettivi di ripristino degli ecosistemi urbani:

✚ entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché nelle zone di ecosistemi urbani (come determinate ai sensi dell'art. 14, paragrafo 4) non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani, né di copertura arborea rispetto al 2024, anno di entrata in vigore del regolamento (con possibilità di escludere da detta superficie nazionale totale gli ecosistemi urbani in cui la quota di spazi verdi urbani superi il 45 % e la quota di copertura arborea superi il 10 %) (art. 8, comma1).

✚ dal 1° gennaio 2031 gli Stati membri conseguono una tendenza all'aumento della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani, anche mediante l'integrazione di spazi verdi urbani negli edifici e nelle infrastrutture, nelle zone di ecosistemi urbani (come determinate a norma dell'articolo 14, paragrafo 4), nonché della copertura della volta arborea urbana in ogni zona di ecosistema urbano, entrambe misurate ogni sei anni a decorrere dal 1° gennaio 2031, fino al raggiungimento di un livello soddisfacente stabilito ai sensi dell'articolo 14, paragrafo 5 (art. 8, commi 2 e 3).

È importante sottolineare fin da subito che:

- il Regolamento in questa parte è focalizzato sul verde e sulle funzioni che parchi, alberi, arbusti, boscaglie, giardini, prati ecc. svolgono in favore della collettività e della qualità della vita in ambito urbano e non su una politica di arresto totale del consumo di suolo;

- gli obblighi dell'art. 8 sono a livello nazionale e il mantenimento e l'incremento riguardano infatti la superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani e non il singolo comune.

Non, quindi, uno stop immediato e assoluto di consumo di suolo, con l'obbligo per i Comuni di rivedere i propri strumenti urbanistici, ma **l'avvio di un percorso finalizzato a garantire entro la fine del 2030 la quota attuale di verde e spazi verdi presente nelle città da calcolare a livello nazionale.**

Vi è la necessità, inoltre, di non introdurre forme di sperequazione territoriale che porti i Comuni obbligati al rispetto degli obblighi a privarsi di aree necessarie ai fini del proprio sviluppo territoriale, economico e sociale. Per questo una grande cautela dovrà essere rivolta ad eventuali processi di rinaturalizzazione che, almeno nel primo periodo dall'entrata in vigore fino al 31 dicembre 2030, devono riguardare spazi pubblici (es. piazze, viali, strade in generale, ecc.) e non aree dimesse e/o degradate che, nell'ottica di operazioni rigenerative, possono essere invece riutilizzate per rispondere a determinati bisogni sociali ed economici per lo sviluppo del proprio territorio.

AZIONI PROPOSTE

Dall'analisi sopra esposta si propone la necessità di **una revisione completa del piano che tenga conto di un approccio maggiormente flessibile e più aderente ai contenuti del Regolamento europeo.**

In particolare, si chiede:

- **di garantire gli strumenti urbanistici adottati/approvati e vigenti dalla data dell'entrata in vigore del regolamento, nonché di quanto presentato, rilasciato e realizzato dopo l'entrata in vigore del regolamento;**
- **di non configurare la "non perdita netta" come vincolo conformativo diretto capace di annullare le attuali previsioni edificatorie;**
- **di prevedere specifici finanziamenti e/o forme di agevolazione in caso di utilizzo di mantenimento e incremento della dotazione verde;**
- **di rivedere tutta la sezione sui sussidi ambientalmente dannosi.** Precisare il riferimento all'attività di trattamento dei rifiuti contenuto nella sezione in quanto la formulazione attuale appare generica

e rischia di ricomprendere indistintamente anche attività funzionali al recupero, al riciclo e all'economia circolare, che invece contribuiscono alla riduzione dello smaltimento, al minor consumo di materie prime naturali e agli obiettivi ambientali europei e nazionali.

E, pertanto, si chiede sulle seguenti previsioni/misure:

- **revisione dell'opzione «intera città»** (Parte B - 8.1.2.1);
- **stralcio dell'imposizione sulle superfici a verde del vincolo conformativo**, privo di indice di edificabilità con efficacia diretta anche se diversamente previsto negli strumenti previgenti (Parte A – 4.2.5, 4.2.12, 5.4, Parte B - 8.1.1.1);
- **revisione della disciplina della compensazione preventiva**, equivalente, comunale con la previsione della compensazione a livello nazionale come previsto dall'art. 8 che parla di mantenimento e incremento della superficie nazionale a verde (Parte B - 8.1.1.1);
- **stralcio della moratoria 2026-2030 sui titoli edilizi e sui nuovi piani/varianti e sugli interventi edilizi e infrastrutturali che riducano la quantità complessiva di UGS e UCT e del divieto nello stesso periodo del consumo di suolo** (Parte B - 8.1.1.1. e Parte C - Misure ISPRA 01 e 02). Si evidenzia, inoltre, che, ferme le esigenze connesse al ripristino della natura, non può non tenersi conto della contestuale necessità di continuare a garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture pubbliche necessarie alla collettività.
- **stralcio del bilancio netto zero in VAS e VIA** (Parte C – Misure Ispra 09 e 010);
- **stralcio oneri urbanistici a quantificazione ISPRA e previsione di un sistema di finanziamenti** (Parte C – Misura Ispra 025) **a supporto della transizione ecologica;**
- **stralcio del Divieto di FER su UGS/UTC** (Parte C - Misura Ispra 01);
- **stralcio della previsione di nuovi strumenti locali come il Regolamento e il Piano della natura urbana**, nel rispetto dell'autonomia legislativa regionale in materia di governo del territorio e previsione in questo senso del rinvio alla posta delle Regioni (Parte B 8.1.1.1 e Parte C Misura Ispra 06);
- **stralcio della previsione della cura quinquennale degli alberi e dell'asimmetria UGS/UTC** (Parte C – Misura Ispra 01);
- **stralcio della retroattività della compensazione su titoli edilizi non attuati** (Parte B - 8.1.1.1);
- **stralcio o riformulazione del riferimento alle agevolazioni del settore edilizio tra i sussidi ambientalmente dannosi, nonché di quelle relative all'attività di trattamento dei rifiuti** nella misura in cui la previsione non distingue tra attività con effettivi impatti ambientali negativi e attività funzionali all'economia circolare (Parte A – 4.3.2.1).

ANALISI PUNTUALE DELLE MISURE

L'analisi della bozza è stata condotta sulla **Parte A (testo discorsivo)**, sulla **Parte B (sezione 8 sugli ecosistemi urbani)** e sulle **misure operative ISPRA della Parte C**. La **Parte C del Piano** contiene le **misure operative ISPRA, più cogenti e stringenti**.

Di seguito si riportano in maniera più dettagliate le relative misure con le specifiche criticità.

Perimetrazione - Applicazione all'intero territorio comunale degli obblighi di cui all'art. 8 del regolamento e delle limitazioni poste dal PNR. (Parte B – 8.1.2.1)

Il PNR ha esercitato la facoltà di cui all'art. 14, par. 4, del Regolamento (UE) 2024/1991 optando per la formulazione a), che applica gli obblighi ai territori amministrativi interi dei 2.761 Comuni, in luogo dell'opzione b) che avrebbe limitato l'applicazione ai centri urbani e agli agglomerati urbani in senso stretto. Si ritiene che la scelta debba previamente valutare con attenzione gli aspetti pratici sia in termini di compensazione, sia in termini di effettivo calcolo a livello nazionale.

Regime compensativo a doppia chiusura (Parte B – 8.1.1.1) - La compensazione è soggetta a un regime di estremo rigore: preventiva (la nuova area verde deve essere già in essere prima dell'intervento), equivalente (di pari estensione e analoga qualità ecosistemica), nello stesso ambito comunale (è esclusa la compensazione tra Comuni diversi), e — anche all'interno dello stesso Comune — è esclusa la compensazione tra ambiti urbani e ambiti non urbani come individuati dalla classificazione ISTAT.

Aggregazioni ZEU come unica via di compensazione intercomunale (Parte C – Misura Ispra 01). Il regime ammette un'unica deroga: i sistemi di compensazione intercomunali nell'ambito di aggregazioni di Zone di Ecosistemi Urbani (ZEU), la cui individuazione è rimessa alla facoltà delle Regioni con termine perentorio 30 giugno 2026. La perdita di tale termine — assai stringente — comporta l'impossibilità di attivare meccanismi compensativi sovracomunali nell'intero territorio regionale.

Estensione volontaria (Parte B - 8.2.1.2). Si prevede la facoltà, per i Comuni non rientranti nelle classi DEGURBA 1 e 2, di aderire volontariamente al regime degli ecosistemi urbani: la previsione apre uno spazio di applicazione potenzialmente molto più ampio della soglia minima imposta dal Regolamento UE.

Nuovi strumenti comunali (Parte B – 8.1.1.1 e Parte C - Misura ISPRA_06). Il Piano introduce due strumenti di pianificazione non previsti dall'ordinamento vigente: il «Regolamento della natura urbana» (da adottare entro il 2027) e il «Piano urbano della natura», che evolve in senso obbligatorio l'attuale Piano del Verde. Si tratta di un nuovo livello di pianificazione comunale, non disciplinato dalla legge nazionale né dalle leggi regionali, che configura un onere amministrativo aggiuntivo a carico dei Comuni e una nuova sede di rischio procedimentale per le imprese.

Vincolo conformativo a verde e blocco delle pratiche edilizie (Parte A – 4.2.5 – 5.4/ Parte B - 8.1.1.1/ Parte C – Misura Ispra 02)

Si prevede che le superfici classificate come spazi verdi urbani (UGS) e a copertura arborea (UTC), in assenza di preventivi interventi di ripristino di superfici almeno equivalenti, sono soggette a «vincoli conformativi con destinazione a verde priva di indice di edificabilità», da considerarsi negli strumenti urbanistici «anche se diversamente previsto negli strumenti previgenti».

Si stabilisce conseguentemente: *«Si prevede che non possano essere rilasciati titoli abilitativi edilizi che comportino una riduzione netta degli spazi verdi e di copertura arborea o un danno funzionale e strutturale al suolo.»*

Da tutto ciò emerge come secondo la bozza di PNR il vincolo conformativo a verde prescinde dalla destinazione urbanistica vigente e investe ogni superficie classificata come UGS o UTC alla baseline Copernicus 2024, all'interno dell'intero territorio comunale dei 2.761 comuni ai quali come si applicano gli obblighi del Regolamento come indicati alla Parte B – 8.2.1.2.

Assenza di regime transitorio (Parte C – Misura Ispra 011). La bozza non contempla alcuna disciplina transitoria per i titoli (edilizi, ambientali, estrattivi) già rilasciati o in fase istruttoria al 18 agosto 2024 (entrata in vigore del Regolamento UE), né per le convenzioni urbanistiche, gli accordi di programma e gli accordi

territoriali in corso di esecuzione. La Misura ISPRA_11 della Parte C dispone esplicitamente che il vincolo si applica ai titoli edilizi rilasciati ma non ancora attuati, configurando un'ipotesi di retroattività di fatto che espone il sistema a un significativo rischio di contenzioso amministrativo e risarcitorio.

Disapplicazione automatica degli strumenti urbanistici (Parte A - 4.2.12). Si prevede che le norme urbanistiche e edilizie comunali contrarie agli obblighi unionali debbano essere «**disapplicate**», anche nelle more del loro aggiornamento. Tale meccanismo presenta profili di delicata compatibilità con il principio del legittimo affidamento, con la tutela del diritto di proprietà e con il principio di proporzionalità, e investe il riparto di competenze tra Stato e Regioni in materia di governo del territorio (art. 117, co. 3, Cost.).

Moratoria pluriennale 2026-2030 sui titoli edilizi, sui nuovi piani/varianti e sugli interventi edilizi e infrastrutturali che riducano la quantità complessiva di UGS e UTC e del divieto nello stesso periodo del consumo di suolo (Parte B - 8.1.1.1. e Parte C - Misure ISPRA 01 e 02)

Nella Parte C – Misura 02 si prevede la *“Sospensione delle previsioni trasformative edificatorie ricadenti, anche parzialmente, su suoli classificati come UGS o UTC, almeno fino all’esito del primo monitoraggio previsto dall’art. 20 del regolamento. Ogni determinazione nella pianificazione urbanistica e territoriale di livello regionale e comunale e il rilascio di titoli edilizi o permessi che comportino una riduzione netta di UGS e UTC sono sospesi a partire dal primo settembre 2026 e fino alla dimostrazione della non riduzione di UGS e UTC come esito del primo monitoraggio previsto dall’art. 20 del Regolamento. Sospensione di ogni previsione e determinazione nella pianificazione urbanistica e territoriale di livello regionale e comunale e delle domande di permesso di costruire che risultino in contrasto con gli obblighi del Regolamento e che comportino la perdita di suoli che risultano classificati come UGS o UTC nei dati di riferimento”*.

Allo stesso tempo la Misura 01 dal primo settembre 2026:

- **preclude la possibilità di approvare o autorizzare piani e varianti urbanistiche o interventi edilizi e infrastrutturali che riducano la quantità complessiva di UGS e UTC rispetto ai dati di riferimento**, se tale riduzione non è stata compensata preventivamente realizzando nuovi UGS e UTC su suoli già consumati di pari o maggiore estensione nella stessa zona di ecosistema urbano, nella stessa località/nucleo e in prossimità dei suoli dove dovrebbe avvenire la riduzione;
- in attesa dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici, territoriali ed edilizi e dei Regolamenti della natura urbana, **preclude ogni nuova e ulteriore artificializzazione o impermeabilizzazione dei suoli classificati come UGS e UTC all'interno dell'ecosistema urbano.**

L'effetto pratico è un blocco di durata pluriennale — dal 1° settembre 2026 fino agli esiti del primo monitoraggio (atteso al 2030) — di tutte le attività sul territorio che riducano UGS o UTC. La sospensione si applica indistintamente a interventi residenziali, terziari, industriali, logistici, infrastrutturali ed estrattivi.

Bilancio netto zero in VAS e VIA (Parte C - Misure ISPRA_09 e ISPRA_10). Le misure ISPRA_09 e ISPRA_10 introducono un nuovo criterio sostanziale di approvabilità nelle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA): in assenza di «bilancio netto pari a zero (o positivo) della copertura arborea e degli spazi verdi», il piano o il progetto non possono essere approvati. La previsione configura un nuovo motivo autonomo di diniego, in aggiunta ai criteri della Parte II del D.lgs. 152/2006, e investe la quasi totalità degli investimenti industriali rilevanti, dei nuovi insediamenti produttivi, dei progetti di rigenerazione di aree dismesse e degli impianti energetici industriali, anche in sede di Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR).

Nuovi oneri urbanistici ambientali (Parte C - Misura ISPRA_25). La misura istituisce, in capo ai Comuni, l'obbligo di prevedere annualmente oneri urbanistici vincolati pari almeno alla «perdita di servizi ecosistemici» annualmente stimata da ISPRA, finanziati al rilascio dei titoli edilizi, con maggiorazione del 20% annuo qualora le risorse non siano impegnate entro 24 mesi. Si tratta di un nuovo prelievo edilizio di natura ambientale, che si aggiunge agli oneri di urbanizzazione, al contributo di costruzione e ai contributi straordinari, non disciplinato da fonte di rango primario, in tensione con la riserva di legge in materia di prestazioni patrimoniali imposte ex art. 23 della Costituzione.

Asimmetria UGS/UTC e cura quinquennale degli alberi

La medesima Misura ISPRA_01 stabilisce, sul piano operativo del regime compensativo, che «non è possibile compensare una perdita di UTC con un ripristino di UGS»: la perdita di alberi non è compensabile con la creazione di prati o aree verdi non alberate, ma esclusivamente con la messa a dimora di alberi adulti capaci di garantire un'analoga area fogliare proiettata al suolo. L'impresa esecutrice si fa carico di un onere accessorio di cura quinquennale degli alberi messi a dimora, con riflessi su costi, garanzie fideiussorie e responsabilità di attecchimento.