

**Procedure edilizie.** Le criticità con cui si confrontano gli sviluppatori dopo l'approvazione delle leggi regionali e della manovra salva-Italia

# Riqualificazione in cerca di sprint

Gli ostacoli burocratici a bonifiche e varianti frenano il recupero delle aree dismesse

**Guido A. Inzaghi**

Tre modifiche di legge a livello nazionale nell'ultimo anno e svariate norme regionali: bastano queste coordinate normative generali a testimoniare quanto siano importanti le operazioni di riqualificazione immobiliare in un momento di difficoltà delle costruzioni come quello attuale. Eppure, nonostante le ultime novità, la riqualificazione resta un intervento ambientale e urbanistico complesso, reso ancor più difficile da un intreccio di disposizioni non sempre coordinate tra di loro, da tempi incerti e da costi sicuramente superiori rispetto all'edificazione sulle aree verdi.

Ricostruiamo la situazione. Il decreto sviluppo dell'anno scorso (Dl 70/2011, convertito con legge 106/2011) nel semplificare le procedure relative all'attività edilizia e alla trasformazione del territorio, mira anche a favorire il recupero delle aree dismesse attraverso il riconoscimento di incentivi e semplificazioni procedurali. L'articolo 5 del decreto, ai commi 9 e seguenti, infatti, introduce disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero di aree urbane degradate e edifici non residenziali dismessi. Si tratta dei cosiddetti *brownfield*. Lo scopo della norma è anche la conservazione delle aree verdi extraurbane mediante il recupero di quelle già edificate ma non più in uso.

## I pro e i contro

La bonifica e il ripristino ambientale del sito sono un onere aggiuntivo che scoraggia l'investitore, se non bilanciato da incentivi mirati e rilevanti semplificazioni procedurali. Al tempo stesso, i

*brownfield* sono un'importante risorsa. Le aree dismesse, spesso di rilevanti dimensioni e ubicate in posizione strategica, sono ideali per accogliere progetti innovativi di trasformazione urbana.

Non sono mancati in passato tentativi legislativi (ad esempio l'articolo 252-bis del Dlgs 152/2006) volti a favorire il recupero delle ex aree industriali, ma essi si sono rivelati poco efficaci in quanto rigidi rispetto alla conferma della destinazione produttiva delle aree e non incentivati rispetto alla possibilità di recuperare i costi di bonifica, magari quali opere a scompu- (si veda l'articolo in pagina dedicato specificamente a questo tema).

Il decreto sviluppo ha



## Riqualificazione

● **Intervento complesso volto alla trasformazione edilizia e urbanistica, nonché al conseguente riutilizzo di insediamenti o aree dismesse, sottoutilizzate o degradate. La riqualificazione urbanistica è spesso legata alla bonifica e al ripristino ambientale del sito che rappresentano un onere aggiuntivo per l'operatore. I siti dismessi costituiscono al tempo stesso un'opportunità, in quanto le relative dimensioni e l'ubicazione spesso strategica li rendono ideali per accogliere moderni progetti di sviluppo urbano.**

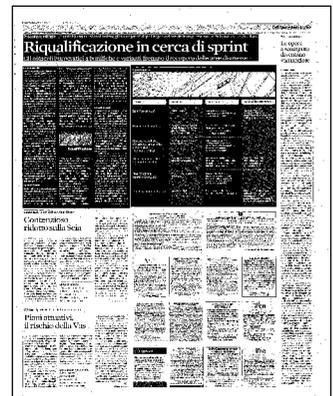
compiuto un passo in più, in quanto ha chiesto alle Regioni di emanare leggi di specifico incentivo al recupero delle aree industriali dismesse, attraverso il riconoscimento di premi volumetrici, il possibile trasferimento delle volumetrie dismesse, il cambio delle destinazioni d'uso preesistenti, le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

## Le scelte locali

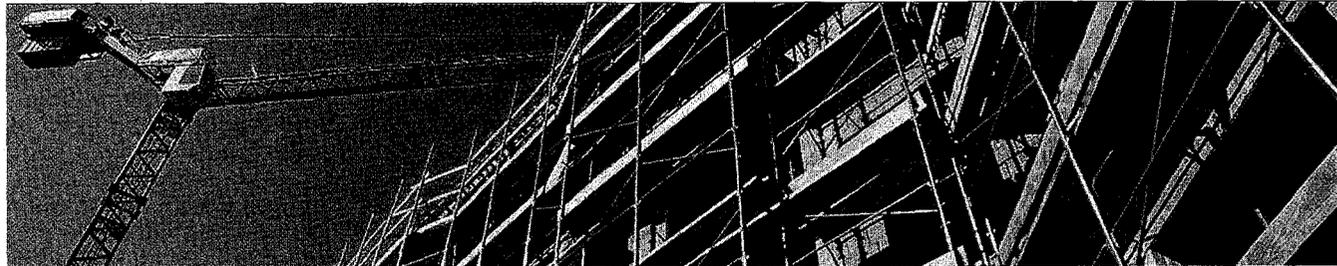
L'assist statale è stato raccolto da diverse leggi regionali contenenti ipotesi di riqualificazione. Ipotesi non coincidenti tra loro, ma comunque indirizzate ad agevolare la riqualificazione urbana. Hanno legiferato la Puglia (legge 21/2011), il Lazio (legge 10/2011), la Toscana (legge 40/2011), la Basilicata (legge 17/2011), la Valle d'Aosta (legge 18/2011), la Liguria (legge 33/2011), il Veneto (legge 13/2011), l'Umbria (legge 8/2011), il Molise (legge 21/2011) e la Sardegna (legge 21/2011).

Nelle regioni che non hanno ancora provveduto (tra cui Lombardia, Piemonte, Campania e Abruzzo), essendo ormai decorso il termine loro assegnato dalla legge di conversione del decreto sviluppo, sono divenute direttamente applicabili le disposizioni premiali previste dal Dl 70/2011, per cui, oltre alla possibilità di mutare gli usi e le sagome degli edifici anche in deroga alla strumentazione locale, la volumetria aggiuntiva da riconoscere agli interventi di riqualificazione è pari al 20% per la residenza e al 10% della superficie coperta per gli edifici a uso diverso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## I punti aperti



TEMA	CRITICITÀ	SOLUZIONE	SOLUZIONE ALTERNATIVA
Bonifica dei suoli	Costi elevati	Scomputo dagli oneri di urbanizzazione (è sufficiente una norma regionale)	Riconoscimento di volumetrie premiali o destinazioni d'uso con valori sufficienti a bilanciare il costo
Procedure di bonifica	Tempi di approvazione del piano di caratterizzazione, progetto della bonifica e rilascio del certificato finale	Miglior definizione del riparto di competenze tra enti coinvolti; silenzio assenso (serve legge statale)	
Procedure edilizie, di variante urbanistica e definizione interventi edilizi	Contrasto tra normativa nazionale e regionale	Definizione dei principi fondamentali del governo del territorio cui le Regioni devono uniformarsi (serve norma statale)	
Mantenimento delle volumetrie esistenti	Sovente superiori all'indice assegnato dal Prg	Ampliamento della definizione di ristrutturazione edilizia alla demolizione e ricostruzione infedele (serve norma statale)	Salvaguardia nei Prg della volumetria esistente anche per interventi con cambio d'uso
Realizzazione opere a scomputo	Procedure di assegnazione defatiganti	Libera individuazione dell'appaltatore anche per le opere di urbanizzazione secondaria sottosoglia Ue (serve norma statale)	
Giustizia amministrativa	Lunghezza del procedimento e gestione del rischio di annullamento	Definizione giudizio in via accelerata (serve norma statale)	Effettiva subordinazione della sospensiva a idonea garanzia a copertura danni da azione infondata (è sufficiente ordinanza del Tar)