

D.g.r. 31 maggio 2016 - n. X/5248

Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati)

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152: «*Norme in materia ambientale*», in particolare il Titolo V «*Bonifica di siti contaminati*» e s.m.i.;

Vista la l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 «*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*» e s.m.i.;

Richiamato in particolare l'art. 21 (*Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati*), che disciplina le procedure applicative per incentivare l'iniziativa di soggetti ai quali affidare l'attuazione degli interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica delle aree contaminate, garantendo il congruo utile d'impresa e la contestualità dell'approvazione del progetto di bonifica o di messa in sicurezza con la proposta di riqualificazione delle aree interessate;

Richiamato altresì l'art. 21bis (*Incentivi per la bonifica di siti contaminati*), che disciplina la concessione di incentivi al proprietario non responsabile della contaminazione al fine di favorire la bonifica delle aree contaminate incluse nell'Anagrafe regionale;

Dato atto che l'art. 21 della l.r. 26/2003 è stato poi oggetto di regolamentazione, così come definito al comma 13, attraverso l'emanazione del regolamento regionale 15 giugno 2012 n. 2 (*Attuazione dell'art. 21 della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26 - Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche relativamente alle procedure di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.*);

Visto il Programma Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata (P.R.B.) di cui alla d.g.r. 20 giugno 2014, n. 1990 (*Approvazione del Programma regionale di gestione dei rifiuti (P.R.G.R.) comprensivo del Piano regionale delle Bonifiche (P.R.B.) e dei relativi documenti previsti dalla valutazione ambientale strategica (V.A.S.)*), in particolare il Titolo V - *Riqualificazione delle aree contaminate*, il quale prevede l'adozione di azioni, da parte di Regione, per la promozione della riqualificazione ambientale e urbanistica delle aree contaminate, d'intesa con i Comuni interessati;

Ritenuto, in tale contesto normativo, attraverso l'emanazione di linee guida, di coordinare e rendere il più possibile contestuale il procedimento di bonifica dei siti contaminati, dettato dal T.U. Ambientale, con il procedimento di valorizzazione e riqualificazione urbanistica degli stessi, al fine di limitare l'impiego di risorse pubbliche per la bonifica di siti contaminati, nei casi in cui l'autorità amministrativa competente debba intervenire in sostituzione del soggetto obbligato/interessato (art. 250 del d.lgs 152/06);

Ritenuto pertanto di approvare, in attuazione degli artt. 21 e 21bis della l.r. 26/2003 le «Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate» di cui all'allegato 1 al presente provvedimento;

Dato atto che la presente deliberazione rientra tra i risultati attesi del P.R.S. con il Codice - Difesa del Suolo 245b Ter.9.1 Recupero, bonifica e messa in sicurezza di siti inquinati;

Vista la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 «*Testo Unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale*», nonché i provvedimenti organizzativi della X legislatura;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa le «Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate» di cui all'allegato 1 al presente provvedimento;

2. di provvedere a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, il presente provvedimento.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi

LINEE GUIDA PER IL RIUTILIZZO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE CONTAMINATE
(artt. 21 e 21bis della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26)

INDICE

- 1) *Premessa*
- 2) *Riferimenti normativi*
- 3) *Definizioni*
- 4) *Procedura finalizzata alla predisposizione del bando ad evidenza pubblica per la bonifica e la riqualificazione urbanistica dell'area contaminata.*
 - 4.1) *Classificazione dell'area oggetto di bonifica all'interno degli atti del P.G.T.*
 - 4.2) *Studio di fattibilità urbanistico-edilizia*
 - 4.3) *Variante al P.G.T. (eventuale)*
 - 4.4) *Progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente - Dichiarazione di pubblica utilità*
 - 4.5) *Iscrizione dell'onere reale*
 - 4.6) *Stima del valore dell'area*
 - 4.7) *Procedura di esproprio*
 - 4.8) *Bando ad evidenza pubblica*
 - 4.9) *Aggiudicazione*
 - 4.10) *Presentazione del piano urbanistico attuativo da parte del soggetto aggiudicatario, in coerenza con l'intervento di bonifica dell'area*
- 5) *Procedura finalizzata alla concessione degli incentivi urbanistici per la realizzazione di interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica, in ottemperanza all'art. 21bis comma 2 della l.r. 26/03.*
 - 5.1) *Avvio dei procedimenti di approvazione del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente e del piano attuativo.*

Allegato 1: Contenuti ed elaborati minimi dei piani attuativi (conformi al P.G.T.)

Allegato 2 - Scheda per la raccolta di informazione sulle aree da riqualificare (Appendice 3 - N.T.A. del P.R.B. vigente)

1) Premessa

Gli artt. 21 e 21bis della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche", così come modificati e integrati hanno introdotto nuove disposizioni relativamente alle procedure di Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.

In particolare, le disposizioni del legislatore lombardo sono indirizzate alla promozione degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza dei siti contaminati attraverso il recupero e la riqualificazione territoriale di tali aree, incentivando ed agevolando soggetti privati interessati, non responsabili dell'inquinamento, ad intervenire ai fini della bonifica e della riqualificazione urbanistica dei siti.

L'art. 21 (Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati) è stato poi oggetto di regolamentazione, così come definito al comma 13 del dettato normativo, attraverso l'emanazione del regolamento regionale 15 giugno 2012 n. 2 (Attuazione dell'art. 21 della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26 - Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche relativamente alle procedure di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati,) che disciplina le procedure applicative per incentivare l'iniziativa di soggetti ai quali affidare l'attuazione degli interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica delle aree contaminate, garantendo al soggetto affidatario, il congruo utile d'impresa e la contestualità dell'approvazione del progetto di bonifica o di messa in sicurezza con la proposta di riqualificazione delle aree interessate.

In tale contesto normativo ed in ottemperanza alle disposizioni del Programma Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata (P.R.B.) di cui alla d.g.r. 20 giugno 2014, n. 1990 (Approvazione del Programma regionale di gestione dei rifiuti (P.R.G.R.) comprensivo del Piano regionale delle Bonifiche (P.R.B.) e dei relativi documenti previsti dalla valutazione ambientale strategica (V.A.S.), in particolare al Titolo V - Riqualificazione delle aree contaminate, si inseriscono le presenti "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate".

All'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del P.R.B. si evidenzia che: "La Regione promuove la riqualificazione ambientale e urbanistica delle aree contaminate, attraverso la stipula di accordi di programma e di protocolli di intesa con i Comuni, allo scopo di:

- coordinare l'azione dei soggetti interessati per le parti di rispettiva competenza;
- ridurre i rischi connessi agli imprevisti che potrebbero verificarsi nella bonifica delle aree e/o realizzazione degli interventi di riqualificazione;
- raccordare e coordinare le differenti esigenze dei soggetti pubblici e privati riguardo alle esigenze territoriali, insediative ed economiche;

- valutare congiuntamente ai Comuni interessati le previsioni di valorizzazione delle aree contaminate e le eventuali modifiche agli strumenti urbanistici”.

Si rileva altresì, che le linee guida si allineano con le disposizioni indicate dall'articolo 33 del d.l. del 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164, il quale prevede che tra gli obiettivi prioritari delle disposizioni relative alla disciplina del procedimento di bonifica c'è quello di "assicurare (per i siti di interesse nazionale) la programmazione, realizzazione e gestione unitaria degli interventi di bonifica ambientale e di rigenerazione urbana in tempi certi e brevi", con particolare riferimento al rispetto del principio di concorrenza e dell'evidenza pubblica e del possibile ricorso da parte delle amministrazioni pubbliche interessate all'uso di modelli privatistici e consensuali per finalità di pubblico interesse.

Le linee guida si allineano altresì con le disposizioni impartite dal legislatore lombardo in merito alla riduzione di consumo di suolo di cui alla l.r. 31/2014 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*).

Le linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate costituiscono uno strumento operativo utile agli Enti locali e ai soggetti interessati (non responsabili dell'inquinamento) al fine di coordinare e rendere il più possibile contestuale il procedimento di bonifica dei siti contaminati, dettato dal T.U. Ambientale, con il procedimento di valorizzazione e riqualificazione urbanistica degli stessi, e per limitare l'impiego di risorse pubbliche per la bonifica di siti contaminati, nei casi in cui l'autorità amministrativa competente debba intervenire in sostituzione del soggetto obbligato/interessato (art. 250 del d.lgs. 152/06¹).

Le linee guida disciplinano le procedure affinché l'Amministrazione comunale:

- proceda in ottemperanza a quanto previsto dal r.r. 2/2012, attraverso gara ad evidenza pubblica, ad individuare un soggetto terzo a cui affidare gli interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica di un'area contaminata, garantendone il recupero socio-economico e territoriale, provvedendo inoltre all'alienazione del sito (di proprietà pubblica o di proprietà del soggetto obbligato/interessato). Nel caso in cui l'area di cui trattasi non risulti nella disponibilità patrimoniale pubblica, la stessa viene acquisita attraverso l'attivazione del privilegio speciale immobiliare ovvero ricorrendo all'esproprio per conto del soggetto terzo affidatario;
- conceda al proprietario non responsabile della contaminazione, o ad un soggetto interessato, gli incentivi di cui all'art. 21 bis² della l.r. 26/03 al fine di procedere alla bonifica di un sito contaminato e alla sua riqualificazione urbanistica.

Ai fini dell'esercizio delle azioni di cui al punto a) l'Amministrazione comunale procede, ad effettuare azione di rivalsa nei confronti del soggetto obbligato/interessato alla bonifica del sito contaminato. L'azione di rivalsa nei confronti del proprietario incolpevole verrà esercitata nei limiti del valore di mercato del sito, determinato a seguito dell'esecuzione degli interventi medesimi (ex d.lgs. 152/2006, art. 253, comma 4).

2) Riferimenti normativi

d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale"

l.r. 12 dicembre 2003 n. 26 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche" e ss.mm.ii.

r.r. 15 giugno 2012 n. 2 "Attuazione dell'art. 21 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 «Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche», relativamente alle procedure di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati"

l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e ss.mm.ii.

d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

l.r. 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

3) Definizioni

- **Soggetto obbligato:** Soggetto responsabile dell'inquinamento, ovvero colui che oggettivamente ha inquinato l'area;
- **Soggetto interessato:**
 - o **Soggetto proprietario incolpevole:** colui che ha la proprietà del sito; non ha l'obbligo di bonificare l'area ma ha una sorta di «doverosità» nell'eseguire gli interventi di bonifica per non incorrere nelle restrizioni patrimoniali dettate dal Codice ambientale;
 - o **Soggetto incolpevole:** colui che ha interesse a realizzare gli interventi di bonifica, per motivate ragioni;

¹ Art. 250, d.lgs. 152/06: "Bonifica da parte dell'amministrazione". Qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente agli adempimenti disposti dal presente titolo ovvero non siano individuabili e non provvedano né il proprietario del sito né altri soggetti interessati, le procedure e gli interventi di cui all'articolo 242 sono realizzati d'ufficio dal comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla regione, secondo l'ordine di priorità fissati dal piano regionale per la bonifica delle aree inquinate, avvalendosi anche di altri soggetti pubblici o privati, individuati ad esito di apposite procedure ad evidenza pubblica. Al fine di anticipare le somme per i predetti interventi le regioni possono istituire appositi fondi nell'ambito delle proprie disponibilità di bilancio.

² Art. 21 bis, l.r. 26/03: "Incentivi per la bonifica di siti contaminati".

1. Al fine di favorire la bonifica delle aree contaminate incluse nell'anagrafe regionale di cui al comma 11 dell'articolo 21 in aree oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, possono essere concessi incentivi al proprietario non responsabile della contaminazione, secondo i criteri e previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

2. Nelle aree oggetto della procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, finalizzata alla bonifica di siti contaminati, esclusa la fattispecie di cui all'articolo 21, comma 15, può essere concesso al proprietario non responsabile della contaminazione un incremento fino al 30 per cento della volumetria e della superficie ammessa, nel caso in cui il PGT preveda il recupero, anche in funzione della loro vocazione, e la riqualificazione urbanistica dell'area finalizzata al suo riutilizzo e non precluda l'attivazione dell'agevolazione per tale area. Il comune può altresì prevedere forme incentivanti per la bonifica di aree agricole o verdi, anche attraverso l'attribuzione di indici volumetrici trasferibili in altre aree appositamente individuate nel PGT.

3. Qualora il comune intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2 invita il proprietario non responsabile della contaminazione, anche su richiesta di quest'ultimo, ad adempiere alle procedure previste dall'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, comunicando i requisiti per accedere agli incentivi previsti dai commi 1 e 2.

4. Il proprietario che intende richiedere gli incentivi previsti dai commi 1 e 2 presenta al comune entro otto mesi dalla comunicazione di cui al comma 3:

a) la proposta di riutilizzo e di riqualificazione urbanistica dell'area, redatta secondo linee guida adottate dalla Giunta regionale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente articolo;

b) l'assenso ad eseguire gli interventi di bonifica del sito;

c) un cronoprogramma di intervento.

5. La mancata presentazione al comune, entro dodici mesi dall'invito di cui al comma 3, della documentazione di cui al comma 4, comporta la cessazione dell'efficacia del piano delle regole relativamente all'area interessata e la conseguente inefficacia di qualsiasi previsione sul regime giuridico dei suoli.

6. A seguito dell'attestazione del comune della perdita d'efficacia di cui al comma 5, si applicano le procedure di cui all'articolo 21.

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

- **Soggetto terzo interessato o affidatario o aggiudicatario:** Soggetto che a seguito di gara ad evidenza pubblica viene individuato per la realizzazione degli interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica dell'area contaminata;
- **Azione di rivalsa:** il fatto e il modo di rivalersi, di trovare cioè un risarcimento a una spesa. E' l'azione finalizzata a rivalersi su un soggetto individuato come responsabile di un evento con riflessi economici;
- **Onere reale:** è un onere che grava sul titolare di un fondo. È tale per cui qualunque proprietario (o titolare di altro diritto reale) dell'immobile medesimo è tenuto ad eseguire prestazioni di dare o fare;
- **Privilegio speciale immobiliare:** il privilegio è una tra le cause di prelazione che costituisce garanzia patrimoniale su determinati beni del debitore in relazione alla causa del credito. Esso si inquadra tra gli strumenti di rafforzamento della garanzia patrimoniale del credito, comportando una preferenza del titolare del privilegio rispetto agli altri creditori in sede di esecuzione forzata sui beni del debitore inadempiente. La previsione del privilegio speciale immobiliare comporta anche che il credito dell'amministrazione che ha proceduto alla bonifica in danno per il recupero delle spese sostenute, è preferito a quello dei creditori ipotecari (art. 2748, comma 2, c.c.).

4) Procedura finalizzata alla predisposizione del bando ad evidenza pubblica per la bonifica e la riqualificazione urbanistica dell'area contaminata

Ai sensi dell'art. 250 del d.lgs. 152/06, qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente alla bonifica di un sito contaminato, ovvero non siano individuabili e non provvedano né il proprietario del sito, né altri soggetti interessati, le procedure e gli interventi di cui all'art. 242 del d.lgs. 152/06 sono realizzati d'ufficio dal Comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla Regione, secondo l'ordine di priorità fissato dal Programma regionale di bonifica delle aree inquinate, avvalendosi anche di altri soggetti pubblici o privati, individuati ad esito di apposite procedure ad evidenza pubblica.

Al fine di limitare l'impiego di risorse pubbliche, l'Amministrazione comunale predispone un bando finalizzato ad individuare un soggetto terzo interessato a realizzare gli interventi di bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area, a cui trasferire la proprietà della stessa, secondo quanto previsto dall'art. 6 del r.r. 2/2012.

La procedura si applica ai siti da bonificare di proprietà pubblica o privata, eventualmente da espropriare da parte dell'Amministrazione comunale, al fine della realizzazione degli interventi di bonifica e di recupero dal punto di vista urbanistico, socio-economico e territoriale da parte del Soggetto terzo interessato a cui alienare la proprietà del sito.

A tal fine è necessario che l'Amministrazione comunale attui alcuni passaggi di seguito elencati:

1. Classificazione dell'area oggetto di bonifica all'interno degli atti del P.G.T.
2. Studio di fattibilità urbanistico-edilizia
3. Variante al P.G.T. (eventuale)
4. Progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente - Dichiarazione di pubblica utilità
5. Iscrizione dell'onere reale
6. Stima del valore dell'area
7. Procedura di esproprio
8. Bando ad evidenza pubblica
9. Aggiudicazione

Ai passaggi suindicati, deve seguire l'azione del soggetto aggiudicatario che deve procedere alla:

10. Presentazione del piano urbanistico attuativo da parte del soggetto aggiudicatario, in coerenza con l'intervento di bonifica dell'area

Nel dettaglio si riporta una breve descrizione dei passaggi suindicati.

4.1) Classificazione dell'area oggetto di bonifica all'interno degli atti del P.G.T.

Nell'ambito del procedimento di bonifica *ex officio*, il Comune, a seguito dell'accertamento del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), procede ad indicare lo stato di potenziale contaminazione, nel P.G.T., e ad aggiornare lo stesso a seguito della situazione di superamento delle concentrazioni soglia di rischio (CSR)³, ovvero dello stato di sito contaminato e a seguito dell'approvazione del progetto operativo di bonifica (P.O.B.). L'Amministrazione comunale provvederà a seguito della conclusione degli interventi di bonifica ad aggiornare il P.G.T. indicando nello stesso gli obiettivi di bonifica raggiunti⁴.

Le spese derivanti dall'intervento *ex officio* ovvero, per la redazione del piano della caratterizzazione, per l'esecuzione delle indagini in esso previste, per la redazione dell'analisi di rischio, per la redazione e l'esecuzione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza operativa o permanente e per il monitoraggio, sono oggetto di rivalsa nei confronti del soggetto obbligato-interessato e costituiscono operazione assistita da privilegio speciale immobiliare.

4.2) Studio di fattibilità urbanistico-edilizia

L'Amministrazione comunale predispone anche sulla base della "Scheda per la raccolta delle informazioni" (riportata nell'Appendice 3 delle N.T.A. del Programma regionale di bonifica delle aree inquinate e allegata alle presenti Linee guida - Allegato 2), uno studio di fattibilità con cui individua, in considerazione delle proprie strategie di sviluppo territoriale, del contesto ambientale, dell'accessibilità (pubblica e privata) dell'area e delle esigenze insediative locali e sovralocali, uno scenario di medio-lungo periodo (eventualmente anche predisponendo un master plan di massima recante una prima zonizzazione, l'indicazione di indici e parametri urbanistico-

³ Ai sensi dell'art. 251 del d.lgs. 152/06 "qualora, all'esito dell'analisi di rischio sito specifica venga accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, tale situazione viene riportata dal certificato di destinazione urbanistica, nonché dalla cartografia e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del comune e viene comunicata all'Ufficio tecnico erariale competente".

⁴ d.g.r.n. 11348/2010. Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati - § 3. Aggiornamento dei certificati urbanistici.

edilizi, la dotazione di aree e di servizi pubblici o di uso pubblico).

L'obiettivo dello studio di fattibilità è quello di individuare uno scenario di sviluppo insediativo coerente e sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, anche al fine di assicurare al soggetto affidatario un congruo utile di impresa (ex comma 3, art. 21, l.r. 26/03).

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, i contenuti del progetto di fattibilità si possono identificare in:

- analisi dello stato di fatto dell'area e degli immobili;
- analisi dello stato di diritto: indicazioni-prescrizioni derivanti dalla pianificazione di livello sovralocale e locale (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale d'Area, Piano di Governo del Territorio, Piano della mobilità e dei trasporti, Piano Paesaggistico Regionale, ecc.);
- analisi del contesto territoriale in riferimento alle principali trasformazioni insediative previste, in modo da quantificare e localizzare l'offerta di nuovi insediamenti programmati nel contesto territoriale di riferimento del sito e poter individuare elementi di sinergia (o di conflitto/competizione);
- raccolta di istanze e di specifiche necessità provenienti da *stakeholder* locali e non;
- ipotesi di insediamento di nuove funzioni e di dotazione di aree e di servizi pubblici o di uso pubblico.

4.3) Variante al P.G.T. (eventuale)

L'Amministrazione comunale predisponde, se necessaria, una variante al P.G.T. (eventualmente accompagnata dalle procedure di VAS) riferita all'area da bonificare e redatta sulla base dello studio di fattibilità. La variante al P.G.T. deve in linea di massima illustrare i seguenti contenuti:

- destinazioni funzionali non ammesse (o destinazioni funzionali ammesse), eventualmente attribuendo le funzioni alle diverse porzioni del sito in modo da relazionarle agli obiettivi di bonifica;
- indici e parametri urbanistico-edilizi minimi e massimi per funzioni (eventualmente avvalendosi degli incentivi previsti dall'art. 21 bis della l.r. 26/03);
- criteri di qualità insediativa, ambientale e paesaggistica (quali per esempio allineamenti, prestazioni energetiche degli edifici, dotazioni vegetazionali, altezze massime, tipologie insediative, relazioni con il contesto circostante);
- dotazione minima di aree e servizi pubblici o di uso pubblico;
- indicazioni sulla possibilità di realizzare piani interrati in funzione della compromissione delle matrici ambientali.

4.4) Progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente - Dichiarazione di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale redige il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente sulla base dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), o di concentrazione soglia di rischio (CSR), relativamente alle destinazioni d'uso previste dal P.G.T. Il progetto operativo o di messa in sicurezza permanente deve indicare l'intervento di bonifica sulla base dell'analisi delle possibili tecnologie adottabili e la stima dei costi dell'intervento stesso.

A tal fine l'Amministrazione comunale può redigere un progetto preliminare per analizzare, in funzione del livello di inquinamento dell'area, le possibili tecnologie di bonifica adottabili nel sito in esame, ai fini del raggiungimento del miglior rapporto costi/benefici nella realizzazione degli interventi di bonifica⁵.

Il provvedimento amministrativo di approvazione e di autorizzazione del progetto operativo di bonifica costituisce dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità dei lavori, necessaria in caso di eventuale espropriazione del sito.

4.5) Iscrizione dell'onere reale

Il Comune a seguito dell'adozione del provvedimento amministrativo di approvazione e di autorizzazione del progetto operativo di bonifica, procede ad iscrivere l'onere reale di cui all'art. 253 del d.lgs. 152/06, presso l'Agenzia del Territorio competente.

4.6) Stima del valore dell'area

L'Amministrazione comunale predisponde (tramite un soggetto qualificato) la stima del valore dell'area sulla base delle destinazioni urbanistiche vigenti e degli indici urbanistico-edilizi indicati nel P.G.T., al fine di quantificare il valore di mercato dell'area ottenuto deducendo i costi complessivi di bonifica.

4.7) Procedura di esproprio

A seguito dell'approvazione del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente, dell'iscrizione dell'onere reale e della predisposizione del piano particellare (da redigere entro 30 giorni dall'approvazione del progetto operativo di bonifica), il Comune in qualità di autorità espropriante dà avvio alla procedura di esproprio finalizzata alla bonifica quale intervento di pubblica utilità.

Il Comune procede all'esproprio dell'area interessata dagli interventi di bonifica, solo nel caso in cui l'area non sia già di proprietà pubblica o abbia già avviato le procedure, attraverso l'azione di rivalsa, tese all'evizione del bene a causa del privilegio speciale immobiliare costituito a garanzia delle spese sostenute per la realizzazione *ex officio* degli adempimenti dettati dal Titolo V parte quarta del d.lgs 152/2006.

4.8) Bando ad evidenza pubblica

A seguito della redazione dello Studio di fattibilità urbanistico-edilizia, dell'eventuale variante al P.G.T., e dell'approvazione del Progetto Operativo di bonifica, l'Amministrazione comunale predisponde il bando finalizzato ad individuare un soggetto interessato a realizzare gli interventi di bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area, secondo quanto previsto dall'art. 6 del r.r. 2/2012, a cui trasferire la proprietà dell'area.

⁵ dgr 20 dicembre 2013, n. 1119 - Criteri per la redazione del progetto preliminare di bonifica dei siti inquinati, di cui all'art. 93 del d.lgs 163/2006 (art. 5 del r.r. 2/2012)

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

Il bando si compone di alcuni documenti quali:

- modello di dichiarazione sostitutiva, ai sensi del d.p.r. 445/2000, da presentarsi a cura del concorrente, in riferimento al possesso dei requisiti di ordine generale⁶, di capacità tecnica ed economica;
- schema della domanda di partecipazione;
- schema dell'offerta economica;
- elaborato tecnico contenente la descrizione del sito nello stato di fatto e di diritto, (descrizione dell'area e degli edifici, se presenti);
- visure catastali;
- modello di dichiarazione sostitutiva, ai sensi del d.p.r. 445/2000, in relazione agli impegni che il soggetto partecipante alla gara si deve assumere in funzione del bando, da presentarsi a cura di ciascun partecipante alla procedura di gara;
- certificato di destinazione urbanistica;
- studio di fattibilità urbanistico-edilizia redatto dall'Amministrazione comunale;
- caratterizzazione e analisi di rischio riferita allo stato attuale del sito;
- progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente del sito, accompagnato dalla stima dei relativi costi e dalla proposta di cronoprogramma degli interventi di bonifica;
- spese e costi a carico del futuro soggetto attuatore, ovvero i costi d'esproprio e le spese sostenute per l'esecuzione della caratterizzazione dell'area e per la redazione delle fasi progettuali⁷, in coerenza con l'azione di rivalsa già avviata dall'Amministrazione comunale, nei confronti del soggetto obbligato/interessato, agli adempimenti relativi alla bonifica del sito;
- schema di convenzione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto partecipante alla gara in funzione dell'intervento di riqualificazione ambientale-urbanistico.

Il bando può eventualmente prevedere altresì l'impegno da parte del soggetto partecipante alla gara del rispetto dei tempi indicati dall'Amministrazione comunale di presentazione del piano urbanistico attuativo, in funzione della specificità del sito in coerenza dei tempi stabiliti dalla legge per la bonifica del sito stesso.

Qualora il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente del sito preveda interventi di bonifica articolati per fasi progettuali distinte al fine di rendere possibile la realizzazione degli interventi per singole aree o per fasi temporali successive (anche per singole matrici ambientali), l'Amministrazione comunale può valutare la necessità, in funzione delle caratteristiche del sito, di procedere a più bandi relativi a differenti porzioni del sito in rapporto alla possibilità che lo stesso venga alienato (e quindi bonificato e riqualificato) per lotti.

Si evidenzia infine che l'Amministrazione comunale potrà inserire nel bando, ulteriori documenti in funzione della specificità del sito e delle destinazioni funzionali ammesse.

Il bando dovrà richiedere che il soggetto partecipante alla gara, oltre la documentazione richiesta, presenti i seguenti elaborati minimi.

- offerta economica secondo lo schema indicato a bando;
- planivolumetrico di massima delle trasformazioni previste;
- relazione tecnico-economica che illustri anche in termini qualitativi e quantitativi, il progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica, comprensiva delle strategie (obiettivi e azioni per il loro raggiungimento) e della stima dei risultati attesi dall'operazione di bonifica e trasformazione urbanistica;
- eventuale proposta di modifica del progetto operativo di bonifica in funzione della proposta di trasformazione urbanistica.

4.9) Aggiudicazione

Dopo congruo tempo (stabilito nel bando in funzione della specificità del sito), durante il quale il soggetto partecipante alla gara potrà avere la possibilità di procedere ad ulteriori esami ed analisi della documentazione messa a bando ai fini della presentazione dei documenti e degli elaborati di cui sopra, la gara viene aggiudicata:

- I. sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- II. secondo criteri di qualità tecnica e progettuale tesi alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi proposti.

L'aggiudicazione diventa efficace solo dopo la verifica dell'Amministrazione comunale del possesso, da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.

4.10) Presentazione del piano urbanistico attuativo da parte del soggetto aggiudicatario, in coerenza con l'intervento di bonifica dell'area

Il soggetto aggiudicatario procede alla verifica del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente ed eventualmente in accordo con l'Amministrazione procedente apporta modifiche e integrazioni in base alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

Al fine di garantire la coerenza del progetto operativo di bonifica/messa in sicurezza con il documento tecnico-economico, eventuali modifiche o varianti al P.O.B. approvato, dovranno essere nuovamente oggetto di formale approvazione da parte dell'Autorità procedente, secondo le procedure operative e amministrative dettate dalla norma (artt. 242 - 242bis d.lgs 152/2006).

Il soggetto aggiudicatario presenta gli elaborati del piano attuativo secondo la procedura e i tempi previsti dalla normativa vigente in materia di Governo del Territorio, o comunque nel rispetto dei tempi indicati dall'Amministrazione comunale.

Qualora il PGT preveda la modalità di attuazione "diretta convenzionata" di attuazione del Piano, con permesso di costruire convenzionato, è ammesso l'utilizzo di tale titolo edilizio in sostituzione del piano attuativo.

⁶ Art. 38 del d.lgs 163/2006 e ss.mm.ii.

⁷ Ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della Lr. 26/03, i costi degli interventi, compresi quelli di esproprio delle aree da bonificare, ed il ristoro delle spese preliminari a qualsiasi titolo sostenute dall'autorità amministrativa competente sono integralmente imputati al soggetto affidatario

Al fine di garantire la massima contestualità del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente con il piano attuativo, è necessario che quest'ultimo dettagli nei suoi elaborati (oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente e riportati in allegato alle presenti Linee Guida):

- la realizzazione di piani interrati (profondità, localizzazione, caratteristiche costruttive, destinazioni),
- l'esatta dislocazione sul sito delle funzioni (residenza, commercio, uffici, aree verdi, funzioni ricettive, produzione, attrezzature pubbliche, parcheggi),
- le aree permeabili e quelli impermeabili,
- le caratteristiche costruttive delle fondazioni degli edifici,
- l'esatta dislocazione e le caratteristiche costruttive e tecniche delle reti di sottoservizi pubbliche e private previste in sottosuolo⁸,
- il cronoprogramma dei diversi interventi edilizi, anche in considerazione del progetto operativo di bonifica.

Il piano attuativo deve essere altresì accompagnato da norme tecniche che vincolino la progettazione esecutiva degli interventi edilizi al rispetto dei contenuti di cui sopra e in riferimento agli specifici contenuti del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente. Inoltre nelle norme deve essere chiaramente esplicitato che l'avvio dei lavori edilizi potrà avvenire solo a seguito dell'emissione del certificato di avvenuta bonifica da parte degli Enti preposti, anche per lotti funzionali ove previsti.

In funzione di tali specificazioni, il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente deve indicare i differenti obiettivi di bonifica e/o messa in sicurezza, del sito e i relativi interventi.

Al fine di garantire la massima contestualità del piano attuativo con il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente, è necessario che quest'ultimo specifichi nei suoi elaborati (oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente) che le opere in soprasuolo e/o sottosuolo degli interventi di riqualificazione urbanistica siano coerenti e integrati con gli interventi di bonifica ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti.

Nel caso in cui sia necessario procedere a scavi per la bonifica del sito e sia prevista la realizzazione di piani interrati, è fondamentale che il soggetto aggiudicatario trasmetta apposita analisi di rischio sito-specifica a tutela dei lavoratori e degli addetti al cantiere edilizio, così come previsto dall'art. 7, comma 3 del r.r. 2/2012.

5) Procedura finalizzata alla concessione degli incentivi urbanistici per la realizzazione di interventi di bonifica e di riqualificazione urbanistica, in ottemperanza all'art. 21bis comma 2 della l.r. 26/03

Al fine di dare attuazione alla bonifica di un sito e alla sua riqualificazione urbanistica-recupero socioeconomico e territoriale, usufruendo degli incentivi previsti dall'art. 21bis, comma 2 della l.r. 26/03, l'Amministrazione comunale può invitare il proprietario non responsabile della contaminazione ad usufruire degli incentivi previsti dall'art. 21bis compatibilmente con le previsioni contenute nel P.G.T.

I suddetti incentivi possono essere richiesti all'Amministrazione comunale dal proprietario incolpevole che a tal fine comunica alla stessa l'intenzione di avvalersi degli incentivi (individuati nell' "incremento del 30 per cento della volumetria e della superficie ammesa") indicati dall'art. 21bis della l.r. 26/03, previa verifica che il P.G.T. "preveda il recupero, anche in funzione della loro vocazione, e la riqualificazione finalizzata al suo riutilizzo e non precluda l'attivazione dell'agevolazione per tale area"⁹.

Nel caso in cui il P.G.T. non specifichi la necessità di recuperare il sito, l'Amministrazione comunale potrà verificare l'opportunità di inserire tali indicazioni attraverso una variante al P.G.T.

Nel caso in cui il proprietario non responsabile della contaminazione possa avvalersi degli incentivi previsti dall'art. 21bis della l.r. 26/03, è necessario ai sensi del comma 4, che presenti entro otto mesi dalla comunicazione di cui sopra:

- a) la proposta di riutilizzo e di riqualificazione urbanistica dell'area,
- b) l'assenso ad eseguire gli interventi di bonifica;
- c) un cronoprogramma di intervento.

5.1) Avvio dei procedimenti di approvazione del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente e del piano attuativo

Il proprietario non responsabile della contaminazione presenta il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente all'Ente preposto, tale per cui viene avviata la relativa procedura.

Contemporaneamente il proprietario non responsabile della contaminazione presenta gli elaborati del piano attuativo secondo la procedura e i tempi previsti dalla normativa vigente in materia di Governo del Territorio.

Al fine di garantire la massima contestualità del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente con il piano attuativo è necessario che quest'ultimo illustri (oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente e riportati in allegato alle presenti Linee Guida):

- la realizzazione di piani interrati (profondità, localizzazione, caratteristiche costruttive, destinazioni),
- l'esatta dislocazione sul sito delle funzioni (residenza, commercio, uffici, aree verdi, funzioni ricettive, produzione, attrezzature pubbliche, parcheggi),
- le aree permeabili e quelli impermeabili,
- le caratteristiche costruttive delle fondazioni degli edifici,

⁸ La normativa vigente relativa ai piani attuativi, già indica la necessità di individuare e definire le caratteristiche tecniche delle reti dei sottoservizi (tra cui reti trasporto energia elettrica, termica-teleiscaldamento, acquedotto, fognatura, trasmissione dati, linee telefoniche) ma solo di quelle pubbliche ai fini del calcolo delle spese di urbanizzazione. Nel caso di procedura urbanistica contestuale a quella di bonifica è necessario che il soggetto attuatore fornisca dettagli anche rispetto alle reti private e dunque interne alle superfici fondiarie.

⁹ Comma 2, art. 21bis, l.r. 26/03.

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

- l'esatta dislocazione e le caratteristiche costruttive e tecniche delle reti di sottoservizi pubbliche e private previste in sottosuolo¹⁰,
- il cronoprogramma degli interventi edilizi, anche in considerazione del progetto operativo di bonifica/ o di messa in sicurezza permanente.

Il piano attuativo deve essere altresì accompagnato da norme tecniche che vincolino la progettazione esecutiva degli interventi edilizi al rispetto dei contenuti di cui sopra e in riferimento agli specifici contenuti del progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente. Inoltre nelle norme deve essere chiaramente esplicitato che l'avvio dei lavori edilizi potrà avvenire solo a seguito dell'emissione del certificato di avvenuta bonifica da parte degli Enti preposti, anche per lotti funzionali ove previsti.

In funzione di tali specificazioni, il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente deve indicare i differenti obiettivi di bonifica e/o messa in sicurezza, del sito e i relativi interventi.

Al fine di garantire la massima contestualità del piano attuativo con il progetto operativo di bonifica o di messa in sicurezza permanente, è necessario che quest'ultimo specifichi nei suoi elaborati (oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente) che le opere in soprasuolo e/o sottosuolo degli interventi di riqualificazione urbanistica siano coerenti e integrati con gli interventi di bonifica ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti.

Nel caso in cui sia necessario procedere a scavi per la bonifica del sito e sia prevista la realizzazione di piani interrati, è fondamentale che il soggetto aggiudicatario trasmetta apposita analisi di rischio sito-specifica a tutela dei lavoratori e degli addetti al cantiere edilizio, così come previsto dall'art. 7, comma 3 del r.r. 2/2012.

— • —

¹⁰ La normativa vigente relativa ai piani attuativi, già prescrive la necessità di individuare e definire le caratteristiche tecniche delle reti dei sottoservizi (tra cui reti trasporto energia elettrica, termica-teleriscaldamento, acquedotto, fognatura, trasmissione dati, linee telefoniche) ma solo di quelle pubbliche ai fini del calcolo delle spese di urbanizzazione. Nel caso di procedura urbanistica contestuale a quella di bonifica è necessario che il soggetto attuatore fornisca dettagli anche rispetto alle reti privati e dunque interne alle superfici fondiarie.

Contenuti ed elaborati minimi dei piani attuativi (conformi al P.G.T.)

L'elenco degli elaborati sotto riportato tiene conto di quanto stabilito dalla normativa vigente per i programmi integrati di intervento, che costituisce un valido riferimento per definire i contenuti della pianificazione attuativa, della necessità di avviare le procedure di bonifica e di riqualificazione urbanistica il più possibile in maniera coordinata e contestuale e di alcuni contenuti aggiuntivi, riferiti specificatamente alla contestualità delle fasi procedurali e realizzative di cui sopra.

Di seguito si elenca la documentazione minima del piano attuativo:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), paesaggistici, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di piano attuativo, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti.

2. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 o 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, paesaggistiche, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

È necessario altresì rappresentare lo stato di contaminazione delle matrici ambientali, così come desunti dal progetto di bonifica.

3. Stralci delle Tavole del Piano di Governo del Territorio vigente ed eventualmente adottato.

4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Ai fini del coordinamento con gli interventi di bonifica è necessario altresì che vengano indicati i piani sotterranei (profondità, localizzazione, tecniche costruttive e destinazioni), funzioni per lotto, superfici permeabili e impermeabili, modalità costruttive delle fondazioni.

5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione. Ai fini del coordinamento con gli interventi di bonifica è necessario altresì che vengano indicate la localizzazione e le caratteristiche anche dei servizi tecnologici e delle reti private.

6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

7. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

8. Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del piano attuativo, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel P.G.T. e nei documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi indotti dal piano attuativo;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore, in particolare rispetto al progetto definitivo di bonifica;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
- qualora le aree riguardino ambiti assoggettati a tutela paesaggistica, relazione paesaggistica che dimostri come nella definizione del piano attuativo siano stati presi in considerazione gli indirizzi e le cautele dettate dal P.P.R. per i distinti ambiti geografici.

9. Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali, anche in rapporto agli interventi di bonifica previsti.

10. Norme tecniche

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

11. **Schema di convenzione** contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del piano attuativo.

È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito di intervento.

— • —

Scheda per la raccolta di informazione sulle aree da riqualificare (Appendice 3 - N.T.A. del P.R.B. vigente)

AMBITI TEMATICI	cod	PARAMETRI	INDICATORI DISAGGREGATI
DATI DIMENSIONALI E TEMPORALI	A	St (m ²)	1 indicazione di dimensione
	B	Sf (m ²)	2 indicazione di peso insediativo/volumetrico
	C	Sc esistente	3 indicazione di complessità del costruito
	D	Numero corpi edilizi	4 livello di dismissione
	E	Tipologia corpi edilizi	
	F	Altezza media (m)	
	G	Volume (mc)	
	H	Anno costruzione edifici originari	
	I	Anno dismissione	
	J	Grado dismissione (%)	
PROPRIETÀ E COMPETENZA	K	Tipologia proprietà	1 complessità della proprietà
	L	Numero proprietari	
	M	Competenza	
LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	N	Presenza nel 1954	1 indicazione di localizzazione: consolidata/in evoluzione
	O	Presenza nel 1980	
	P	Localizzazione nel contesto urbano	2 indicazione di valore potenziale
	Q	Funzione del tessuto circostante	3 indicazione di vocazione funzionale
	R	Densità abitativa del contesto	4 indicazione di peso insediabile
	S	Distanza grandi strutture di vendita	
	T	Presenza di servizi di livello sovralocale	
ACCESSIBILITÀ	R	Distanza da casello autostrada le (m)	1 livello di accessibilità su gomma
	S	Distanza da strada statale (m)	2 livello di accessibilità su ferro
	T	Distanza da strada provinciale (m)	3 livello di accessibilità aerea
	U	Distanza da scalo merci ferroviario (m)	4 livello di accessibilità tecnologica e di comunicazione
	V	Distanza da stazione ferroviaria (m)	5 livello di accessibilità alla rete primaria
	W	Distanza da aeroporto (m)	6 livello di accessibilità alla rete secondaria
	X	Distanza da stazione del TPL (m)	7 livello di accessibilità per persone
	Y	Distanza da reti tecnologiche (m)	8 livello di accessibilità per merci
VINCOLI	Z	Aree protette	1 livello di tutela
	AA	Classe di Fattibilità geologica	2 livello di pericolosità
	AB	Fasce PAI	3 livello di valore storico-paesaggistico
	AC	Beni e aree vincolate DLGS 42/2004	4 livello di vincolo all'edificabilità
	AD	Archeologia industriale	5 indicazione percentuale di aree vincolate
	AE	Fasce di rispetto infrastrutture, reti, cimiteri	
CONTAMINAZIONE	AF	Contaminazione	1 stato di contaminazione
	AG	Superficie contaminata (m ²)	2 livello di contaminazione
	AH	Ente competente	3 complessità/costo della bonifica
	AI	Procedure aperte	
	AJ	Classificazione	
	AK	Sostanze contaminanti	
	AL	Matrici contaminate	
	AM	Presenza di rifiuti	
	AN	Volume rifiuti (mc)	
	AO	Tipologia rifiuti	
VALORE IMMOBILIARE	AP	Stima del prezzo per m ² (€/m ²)	1 indicazione del valore immobiliare

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

Dati dimensionali e temporali

A_ Superficie territoriale (m²). Calcolata tramite GIS come area dei poligoni contenuti nello strato Aree Dismesse. Per la definizione si veda l'appendice.

B_ Superficie fondiaria (m²). Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse. Per la definizione si veda l'appendice.

C_ Superficie coperta esistente (m²). Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse e considerare la possibilità di calcolare da DBT. Per la definizione si veda l'appendice.

D_ Numero corpi edilizi. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse e considerare la possibilità di calcolare da DBT.

E_ Tipologia corpi edilizi. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

F_ Altezza media (m). In caso di mancanza del dato nello strato Aree dismesse, verificarne la presenza nei DBT e, in caso contrario, considerare la possibilità di desumere il dato da DSM con un livello di attendibilità da valutare di caso in caso.

G_ Volume (mc). Calcolato come: Altezza media * Superficie coperta

H_ Anno costruzione edifici originari. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

I_ Anno dismissione. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

J_ Grado dismissione (%). Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

Proprietà

K_ Tipologia proprietà: Pubblica o privata. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

L_ Numero proprietari. Verificare la completezza del dato nello strato Aree dismesse.

M_ Competenza. Comunale, Regionale, altro.

Localizzazione e caratteristiche del contesto

N_ Presenza nel 1954. Calcolabile attraverso la sovrapposizione con il tessuto urbano esistente al rilievo del 1954 (volo GAI).

O_ Presenza nel 1980. Calcolabile attraverso la sovrapposizione con il tessuto urbano esistente al rilievo del 1980 (Uso suolo 1980).

P_ Localizzazione nel contesto urbano. Indica la localizzazione dell'area rispetto al nucleo urbano. Calcolare attraverso la sovrapposizione con lo strato del Tessuto Urbano Consolidato dei PGT, individuando tre classi: interno al TUC, localizzato lungo il confine esterno del TUC, esterno al TUC (per facilitare il calcolo valutare la possibilità di richiedere con la Tavola delle Previsioni l'invio di uno strato rappresentante il confine del TUC).

Q_ Funzione del tessuto circostante. Descrive il contesto funzionale nel quale è inserita l'area e può essere desunto dalla lettura dei dati MISURC o DUSAF. Oltre al tessuto edificato individua la funzione agricola, boschiva o semi-naturale degli spazi aperti desumibile dalla banca dati DUSAF.

R_ Densità abitativa del contesto. Rappresenta la densità abitativa delle zone (residenziali) limitrofe ed è calcolabile per un intorno con raggio da definire, a partire dalla mappatura della popolazione residente dell'anagrafe sanitaria, realizzata da ARPA e DG Sanità.

S_ Distanza grandi strutture di vendita. Individua la distanza minima dell'area dalle grandi strutture di vendita. È calcolata sulla base della localizzazione geografica delle gsv del relativo strato informativo regionale.

T_ Presenza di servizi di livello sovra locale. Descrive la presenza di servizi di livello sovra locale in un raggio di prossimità all'area da definire e che può essere articolato in base alla tipologia di servizio (istruzione, cultura, sanità, sport, ...). L'informazione utilizzata deriva dal MISURC (Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali).

Accessibilità

Verificare la possibilità di calcolare le distanze relative alla percorrenza su strade sul grafo delle infrastrutture viarie.

R_ Distanza da casello autostradale (m). Verificare l'esistenza di banche dati geografiche dei caselli autostradali.

S_ Distanza da strada statale (m).

T_ Distanza da strada provinciale (m).

U_ Distanza da scalo merci ferroviario (m). Verificare l'esistenza di banche dati geografiche degli scali merci ferroviari.

V_ Distanza da stazione ferroviaria (m).

W_ Distanza da aeroporto (m). Verificare la possibilità di differenziare gli aeroporti in base alle caratteristiche (tratte internazionali, voli interni, aeroporti civili o militari,...).

X_ Distanza da stazione del TPL (m). Verificare l'esistenza di banche dati geografiche delle stazioni del trasporto pubblico locale (stazioni metropolitane, stazioni passante ferroviario, fermate autobus, ...)

Y_ Distanza da reti tecnologiche (m). Verificare l'esistenza di banche dati geografiche delle reti tecnologiche (telefono, adsl, banda larga, ...)

Vincoli

Z_ Aree protette: Parco Regionale/Parco Nazionale/SIC/ZPS/ZSC/Riserva Naturale/Parco Naturale

AA_ Classe di Fattibilità geologica delle azioni di piano: classi da 1 a 4 in ordine decrescente di fattibilità

AB_ Fasce fluviali PAI: A, B, C

AC_ Beni e aree vincolate DLGS 42/2004: individuati dagli articoli 136 e 142 del Codice del Paesaggio

AD_ Archeologia industriale.

AE_ Fasce di rispetto infrastrutture, reti, cimiteri. Verificare la completezza dell'informazione desumibile dallo strato "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" dei PGT, in alternativa creare uno strato delle fasce di rispetto delle infrastrutture (30 m per Autostrade e strade statali, 10 m per strade provinciali, 30 m per ferrovia - vedi codice della strada) a partire dallo strato informativo lineare della rete stradale e ferroviaria.

Contaminazione

AF_ Contaminazione: si/no

AG_ Superficie contaminata (m²).

AH_ Ente competente: comune, regione; indica il coinvolgimento dei diversi enti nel processo.

AI_ Procedure aperte: analisi preliminare, caratterizzazione, analisi rischio sito specifica.

AJ_ Classificazione: contaminato, potenzialmente contaminato, bonificato.

AK_ Sostanze contaminanti.

AL_ Matrici contaminate: suolo, sottosuolo, acque superficiali, falda.

AM_ Presenza di rifiuti: si/no.

AN_ Volume rifiuti (mc).

AO_ Tipologia rifiuti: solidi urbani, inerti, pericolosi.

Valore Immobiliare

AP_ Stima del prezzo per m² (€/m²). Resta da verificare l'accessibilità alla banca dati della borsa immobiliare¹ e, di conseguenza, avere a disposizione i prezzi dei terreni, oppure degli immobili con diversa destinazione funzionale.

AMBITO TEMATICO	Cod.	PARAMETRI	INDICATORI DISAGGREGATI
PREVISIONI STRATEGICHE PROVINCIALI - PTCP	A	Previsioni incidenti sull'area	1 livello di strategicità 2 relazione con il territorio circostante

Serie Ordinaria n. 23 - Mercoledì 08 giugno 2016

AMBITO TEMATICO	Cod.	PARAMETRI	INDICATORI DISAGGREGATI
PREVISIONI URBANISTICHE CO- MUNALI - PGT	B	P.A. previgenti	1 Indicazione del livello di attenzione al problema 2 Indicazione della capacità edificatoria 3 Indicazione della fattibilità attuativa 4 indicazione della volontà di faci- litare la trasformazione
	C	Strumento di governo	
	D	Strumento attuativo previsto	
	E	Destinazione funzionale prevalente	
	F	Altre destinazioni funzionali	
	G	Indice di utilizzazione territoriale Ut (m ² slp/m ² st)	
	H	Indice di utilizzazione fondiaria Uf (m ² slp/m ² sf)	
	I	Rapporto di copertura Rc (%)	
	J	Cessioni previste	
	K	Previsione di recupero o bonifica	
	L	Strumenti incentivanti o premiali	

PREVISIONI STRATEGICHE PROVINCIALI - PTCP

A_ Previsioni incidenti sull'area. Descrizione delle strategie introdotte dal PTCP sulla zona considerata in riferimento alle materie di competenza provinciale: difesa del suolo, infrastrutture e paesaggio.

PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI - PGT

B_ Piani Attuativi previgenti. Indicazione della previsione di piani attuativi precedente rispetto alla redazione dello strumento vigente.

C_ Strumento di governo. Indica quale dei tre atti del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) contiene la disciplina della trasformazione dell'area.

D_ Strumento attuativo previsto. Indica quale strumento di programmazione o pianificazione attuativa (PII/PL/PR/...) viene designato dal PGT per la trasformazione dell'area. Tale scelta può esprimere il grado di negoziabilità che il piano ha interesse di attribuire alla trasformazione.

E_ Destinazione funzionale prevalente.

F_ Altre destinazioni funzionali.

G_ Indice di utilizzazione territoriale Ut (m² Slp/m² St). Per la definizione si veda l'appendice.

H_ Indice di utilizzazione fondiaria Uf (m² Slp/m² Sf). Per la definizione si veda l'appendice.

I_ Rapporto di copertura (%). Per la definizione si veda l'appendice.

J_ Cessioni previste. In dipendenza dalle informazioni desumibili dagli strumenti urbanistici, indica l'esistenza (si/no) o l'entità (m² o % su totale area) delle cessioni per servizi.

K_ Previsione di recupero o bonifica. In dipendenza dalle informazioni desumibili dagli strumenti urbanistici, indica se è esplicitata la previsione di recupero ambientale o bonifica dell'area.

L_ Strumenti incentivanti o premiali. In dipendenza dalle informazioni desumibili dagli strumenti urbanistici, indica se è esplicitata la previsione di strumenti incentivanti o premiali riferiti ai processi di recupero ambientale o bonifica.

1 Per Milano e provincia si veda il servizio GEO Price RE di OSMI Borsa Immobiliare Milano - Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Milano (http://www.borsaimmobiliare.net/index.phtml?Id_VMenu=278); per l'intero territorio regionale esclusivamente per immobili destinati a funzioni (residenza, terziario, commercio, produzione) si veda la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (<http://www.agenzia territorio.it/?id=2158>)