

**Trasmesso via mail**

Udine, 8 novembre 2013

COMUNICATO STAMPA  
***Disegno di legge 24/2013 (c.d. legge di manutenzione)  
Consumo di suolo e riuso aree dismesse***

Il tema del Consumo di suolo è presente nell'agenda politica dell'Unione Europea e di recente anche in quella nazionale, e pertanto è positiva la volontà della Regione Friuli Venezia Giulia di disciplinare la questione.

Nel merito del disegno di legge regionale 24/2013 "c.d. legge di manutenzione" artt. 37-41, sono quindi condivisibili i principi affermati di tutela e valorizzazione del territorio e di riduzione di consumo di suolo.

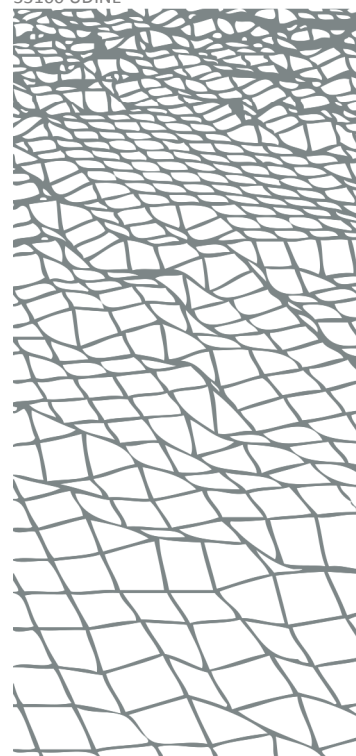
Non è condivisibile l'impostazione di metodo con cui viene trattato il tema del consumo di suolo in riferimento al riutilizzo delle aree produttive dismesse. L'articolato normativo risulta estemporaneo e privo di una visione organica della gestione del territorio, inserendosi in un quadro normativo regionale dove peraltro è rimasta inattuata la riforma urbanistica promossa con la LR 5/2007. Di fatto oggi si continua ad operare per la formazione di nuovi piani o varianti con le modalità della LR 52/1991 abrogata e poi riesumata per la gestione di una fase transitoria che dura da 6 anni.

In una logica organica di governo del territorio, è improponibile (e comunque di difficile gestione) che all'interno di zone industriali o commerciali, le aree su cui insistono edifici in cui le attività produttive-commerciali non sono esercitate da più di sei mesi, vengano riclassificate ex lege in zona agricola. Nella situazione economica attuale e con il trend di costante chiusura di attività produttive ci troveremmo ad avere delle zone agricole "a macchia di leopardo" all'interno di aree produttive-commerciali precedentemente pianificate o in ambiti urbani. La norma prevede che, trascorsi i sei mesi, non sia più possibile il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con la zona agricola, ne deriva che, se una nuova attività si volesse insediare si troverebbe letteralmente nell'identica situazione della precedente, cioè di attività produttiva/commerciale in zona agricola. Per ripartire sarebbe necessaria una variante urbanistica per riclassificare l'area.

Sede e Segreteria:  
presso Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della provincia di Udine

via Paolo Canciani n. 19,

33100 UDINE



INU  
Istituto Nazionale di Urbanistica  
Sezione Friuli Venezia Giulia  
CF 80206670582  
P.IVA 02133621009

E-mail: [friuliveneziagiulia@inu.it](mailto:friuliveneziagiulia@inu.it)

Si introduce per queste aree riclassificate ex lege, quindi senza una valutazione sulla vocazione reale dell'area rispetto al suo contesto, un ulteriore aspetto negativo di cui non se ne sente proprio la necessità, ovvero, il divieto di rilascio di titoli autorizzativi non compatibili con la destinazione d'uso di zona agricola per un periodo di tre anni. È un allungamento dei tempi insostenibile (ed illogico) per poter ripartire con attività imprenditoriali in siti che per un periodo, a causa situazione economica attuale, non sono stati utilizzati.

Oggi quello che serve sono la certezza del diritto e delle regole, tempi brevi per l'ottenimento dei permessi e soprattutto strumenti flessibili (che non vuol dire *deregulation*). Questo al fine di poter cogliere eventuali iniziative imprenditoriali, per contro si amplierà ancor di più il processo di delocalizzazione, anche verso la vicina Austria dove sono attive Agenzie di Sviluppo che offrono all'imprenditoria del nord est soluzioni inedite certe e in tempi rapidi.

Considerato il capitale sociale che si è strutturato negli anni attorno al sistema produttivo manifatturiero e che rappresenta comunque un punto di forza regionale, si invita la Regione ad accompagnare questi processi di gestione del territorio in maniera organica e con una visione di ampio respiro, evidenziando inoltre che la norma nulla dice invece per le previsioni di piano vigenti e non attuate. Il paradosso sarebbe che da una parte gli ambiti urbanizzati ed edificati vengano riclassificati ex lege in zone agricole e dall'altra previsioni di piano che prevedono l'insediamento di attività produttive e commerciali possano essere oggetto di Piani Attuativi Comunali con conseguente consumo di suolo agricolo.

Inoltre, si evidenzia che la norma introduce una disparità di trattamento tra i proprietari degli immobili che esercitavano direttamente un'attività (solitamente piccole e medie imprese) e gli esercenti non proprietari per i quali non è prevista l'applicazione della norma (es. grandi gruppi che hanno una elevata differenziazione societaria) o in tutti i casi in cui gli immobili siano stati costruiti con la formula del leasing.

Per questi motivi si chiede venga fatta una riflessione e riviste le modalità di riclassificazione superando l'approccio ex lege che arrecherebbe diversi problemi di tenuta dei piani regolatori e di gestione concreta del territorio. L'articolato normativo dovrebbe disciplinare, invece, un processo di riconversione, attraverso:

1. l'attivazione da parte dei Comuni del monitoraggio sull'attuazione del Piano Regolatore (funzione prevista dalla Valutazione Ambientale Strategica, di fatto poco svolta), al fine di verificare: le superfici di aree produttive-commerciali pianificate ma non attuate; gli immobili non utilizzati ma riutilizzabili; gli immobili non utilizzati non riutilizzabili e in stato di degrado;

2. trattare in maniera differenziata le aree produttive con evidenti livelli di inquinamento da quelle in cui è semplicemente cessata l'attività;
3. a partire da questa base conoscitiva attivare percorsi di facilitazione per far incontrare domanda/offerta di capannoni al fine di rilanciare imprenditorialità e occupazione;
4. prevedere una moratoria con il blocco delle espansioni produttive e commerciali fino a quando lo stock disponibile non sia stato saturato almeno all'80-90%. Questo andrebbe valutato e gestito in una logica di area vasta e non solo a livello di singolo comune;
5. attivare percorsi di riconversione, riqualificazione e rigenerazione urbana utilizzando anche nuovi strumenti come gli accordi pubblico-privato, il credito edilizio, la perequazione urbanistica e territoriale (alcuni di questi strumenti previsti nella LR 5/2007 ma mai attuati);
6. Incentivare, per le aree industriali che possono averne le caratteristiche, la riqualificazione in Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

In conclusione, considerata la potestà legislativa primaria in materia urbanistica, la sezione INU del Friuli Venezia Giulia, ribadisce la necessità di dar corso ad una riforma urbanistica regionale che al suo interno abbia anche dei parametri di dimensionamento di piano basati sul consumo di suolo come di fatto avviene in altre realtà regionali d'Italia.

Il Presidente  
arch. Eddi Dalla Betta  
