

COMMISSIONE INFRASTRUTTURE E URBANISTICA

*Bonifiche e rigenerazione delle aree dismesse
in Piemonte*

8 Aprile 2025



CONFINDUSTRIA
PIEMONTE

Ordine del Giorno

h.11:00 Apertura dei lavori

a cura di Paola Malabaila, Presidente della Commissione Infrastrutture e Urbanistica di Confindustria Piemonte

Illustrazione del documento di lavoro “Sostenibilità del territorio e sostegno alla crescita economica. Studio sul tema bonifiche e rigenerazione del patrimonio industriale dismesso (e non)”

Discussione e contributi del tavolo di lavoro

h.12:30 Chiusura lavori

Obiettivi del documento

Confindustria Piemonte ha elaborato un primo documento di proposte di lavoro per incentivare la rigenerazione di siti dismessi che necessitano di interventi di bonifica con l'obiettivo di:

- ✓ **Sostenere la crescita economica e la competitività**
- ✓ **Rispondere alla domanda e offerta di nuovi insediamenti promuovendo la valorizzazione e il riuso delle aree dismesse**
- ✓ **Ridurre tempi procedurali e costi di bonifica**
- ✓ **Integrare lo sviluppo economico e la sostenibilità**
- ✓ **Contenere il consumo di suolo**
- ✓ **Promuovere collaborazioni pubblico-privato per attrarre investimenti**
- ✓ **Contribuire alla definizione di una strategia regionale per l'attrazione investimenti**

Il contesto

- ✓ **Numerose aree industriali dismesse nel territorio piemontese**
- ✓ **Nuove esigenze insediative** (e-commerce, logistica)
- ✓ **Iniziative normative nazionali e regionali su suolo e rigenerazione** (per es. DDL nazionale recante misure per la rigenerazione urbana e Revisione alla Legge Urbanistica Regionale 56/77 “Tutela ed uso del suolo”).
- ✓ **Necessità di strumenti di pianificazione e intervento più efficaci**

Principali criticità

- ✓ **Contaminazione ambientale**
- ✓ **Costi di bonifica elevati**
- ✓ **Iter amministrativi complessi e lunghi** (con differenze interpretative)
- ✓ **Carenza di strutture tecniche negli enti locali**
- ✓ **Difficoltà di coordinamento tra soggetti pubblici e privati**



Bonifica ambientale per la reindustrializzazione dei siti dismessi: Fasi e Procedure

ACCERTAMENTO DELLA CONTAMINAZIONE

1.1: Indagini Preliminari



Al verificarsi di un evento potenzialmente contaminante o al rilevamento di una contaminazione storica, si avviano le indagini preliminari

1.2: Superamento CSC?



Si verifica se le concentrazioni di inquinanti superano le **Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC)**.

1.3: Sito Non Contaminato



Ripristino del sito e comunicazione alle autorità

1.4: Sito Potenzialmente Contaminato



Comunicazione di potenziale contaminazione

CARATTERIZZAZIONE DEL SITO

2.1: Piano di Caratterizzazione



Elaborazione e approvazione del Piano di Caratterizzazione per definire l'estensione e la natura della contaminazione.

2.2: Indagini Dettagliate



Raccolta di campioni di suolo, sottosuolo, acque sotterranee e, se necessario, aria e soil gas per analisi

2.3: Modello Concettuale del Sito (MCS)



Sviluppo del MCS per comprendere le fonti, i percorsi e i recettori della contaminazione.

ANALISI DEL RISCHIO SITO-SPECIFICA

3.1: Valutazione del Rischio



Elaborazione dell'Analisi del Rischio per valutare i rischi per la salute umana e l'ambiente

3.2: Superamento CSR?



Si confrontano le Concentrazioni rilevate con le **Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) sito-specifiche**

3.3: Sito Non Contaminato (post AdR)



Approvazione dell'Analisi di Rischio e conclusione del procedimento.

3.4: Sito Contaminato (post AdR)



Necessità di interventi di bonifica o messa in sicurezza

PROGETTAZIONE E APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1: Progetto Operativo di Bonifica (POB)



Redazione del POB che definisce gli interventi, le tecnologie, i costi e i tempi.

4.2: Approvazione del Progetto



Presentazione e approvazione del POB da parte delle autorità competenti (Regione, Provincia, Comune) in Conferenza di Servizi

ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA 5.1: Implementazione del POB



Esecuzione degli interventi di bonifica utilizzando le tecnologie e le tecniche approvate (in-situ, ex-situ on-site, ex-situ off-site).

5.2: Tecnologie di Bonifica (Es.)



Soil washing, soil vapor extraction, biorisanamento, fitodepurazione...

COLLAUDO E CERTIFICAZIONE

6.1: Collaudo degli Interventi



Verifica da parte dell'ARPA/APPA del raggiungimento degli obiettivi di bonifica.

6.2: Certificazione di Avvenuta Bonifica



Rilascio della certificazione da parte dell'ente titolare del procedimento, attestante la bonifica del sito.

6.3: Reindustrializzazione



Il sito bonificato è idoneo per la reindustrializzazione o altri usi previsti



Benefici attesi

- **Recupero del valore economico e sociale delle aree dismesse**
- **Investimenti in aree strategiche**
- **Aumento del valore immobiliare del sito**
- **Valorizzazione del patrimonio immobiliare circostante**
- **Nuove opportunità occupazionali**
- **Contenimento del consumo di suolo**



Proposte operative

1. **Benchmarking di best-practice nazionali e internazionali**
2. **Semplificazioni normative**
3. **Incentivi alla riconversione**
4. **Snellimento iter tramite sensibilizzazione agli enti di controllo**
5. **Vademecum autorizzativo per le aree da bonificare**
6. **Aggiornamento del catalogo delle aree dismesse**
7. **Interventi di messa in sicurezza operativa** come alternativa alla bonifica completa
8. **Piano di marketing territoriale e attrazione imprese**



Esempi di incentivi proposti

- Sconto IRAP per 5 anni sui nuovi occupati
- Sconto 70% oneri di urbanizzazione e costi di costruzione
- Incentivi volumetrici e perequazioni
- Riduzione contributi di costruzione
- Standard urbanistici differenziati e deroghe tecniche

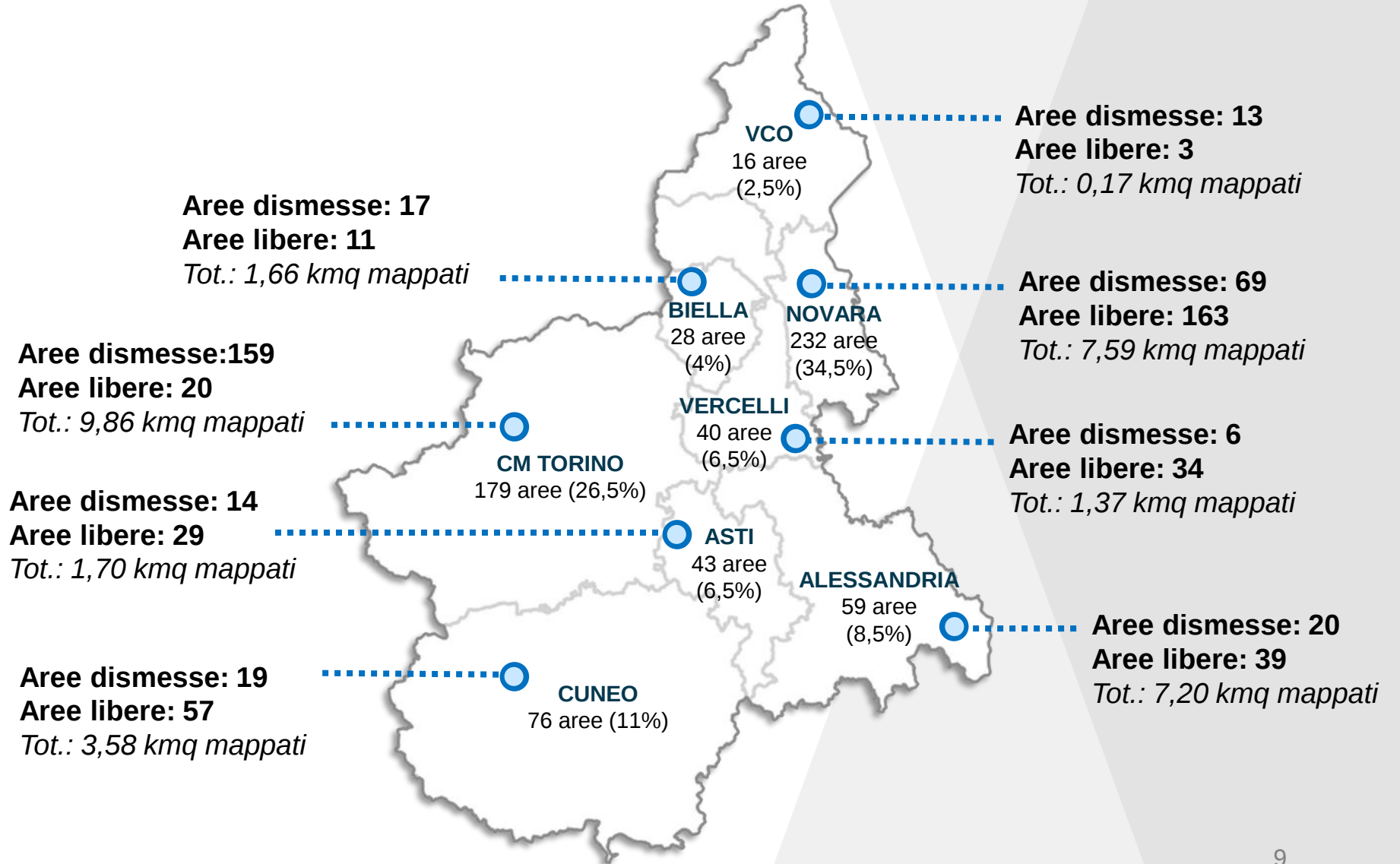
La piattaforma regionale di aree dismesse e libere di Confindustria Piemonte

673
AREE MAPPATE
pari a 33 kmq
di sup. territoriale

DI CUI:

384
AREE LIBERE
pari a 21 kmq
di sup. territoriale

289
AREE DISMESSE
pari a 12 kmq
di sup. territoriale





Proposte di lavoro

1. **Identificare i tempi procedurali riferiti al quadro di riferimento normativo attuale**
 - Snellimento iter tramite sensibilizzazione agli enti di controllo
 - Semplificazioni normative
2. **Vademecum autorizzativo per le aree da bonificare**
3. **Valutare dove è possibile semplificare o accorciare i tempi** (procedure parallele e tempi più brevi)
4. **Effettuare una sotto-analisi di una delle due tipologie di aree da bonificare per Regione per effettuare un'analisi di fattibilità comparativa insieme alle Confindustrie regionali e le istituzioni di riferimento.**
5. **Benchmarking di best-practice nazionali e internazionali**
6. **Incentivi alla riconversione**
7. **Aggiornamento del catalogo delle aree dismesse**
8. **Interventi di messa in sicurezza operativa** come alternativa alla bonifica completa
9. **Piano di marketing territoriale e attrazione imprese**



Proposte di lavoro

Si potrà:

- **Identificare le aree dismesse con potenziale produttivo prioritario,**
- **Valutare lo stato ambientale e le matrici ambientali compromesse;**
- **Definire i livelli di intervento necessari,**
- **Definire un piano economico per stimare i costi di bonifica e recupero.**
- **Coinvolgere le istituzioni e imprese**
- **Proporre le azioni con le Regioni (CR4)**