



Venerdì 20 settembre

Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI E SEDIMENTI
CONTAMINATI

**Integrazione di competenze
urbanistiche e tecnologiche per favorire
la riqualificazione dei siti contaminati**

Gruppo di Lavoro “Bonifica di siti contaminati”
dell’Università di Brescia

Per il Gruppo di Lavoro: ING. CESARE BERTOCCHI

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:

Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Obiettivi GdL Bonifiche

Il Gruppo di Lavoro “Bonifiche di siti contaminati” dell’Università di Brescia, ha l’obiettivo di individuare strumenti che possono favorire gli interventi di bonifica, che, come è noto, sono spesso ostacolati da problemi di natura giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria.

Per fare questo il gruppo di lavoro è composto da figure eterogenee che possono fornire contributi nell’ottica di un approccio multidisciplinare ad un tema vasto e complesso ma decisamente attuale anche in riferimento alla crescente sensibilità verso le risorse non rinnovabili e limitate come il suolo.

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:

Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

GdL Bonifiche: temi affrontati

- Normativa Ambientale e Giurisprudenza
- Normativa Urbanistica
- Impatto e opportunità sotto il profilo economico
- Impatto e opportunità sotto il profilo sociale
- Mancata valutazione degli impatti sanitari del *'non recupero'*
- Cauzioni, Fideiussioni, Assicurazioni
- Livelli istituzionali coinvolti
- Suddivisione per competenze dettate dal quadro normativo vigente
- Possibili indicazioni operative per semplificare ed incentivare il recupero e riqualificazione dei siti contaminati

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

GdL Bonifiche: problematiche di natura giuridica

- Normativa instabile, di difficile interpretazione, poco coordinata (soprattutto con le norme speciali), spesso non al passo con l'evoluzione tecnica e tecnologica, poco adattevole alle specifiche situazioni
- Difficoltà, soprattutto da parte dei Comuni più piccoli, di condurre in modo corretto ed efficace il procedimento
- Attivazione dei procedimenti prevalentemente ad istanza di parte e/o dopo moltissimi anni dall'evento inquinante
- Conseguente successiva difficoltà ad individuare il responsabile a cui addossare interamente gli oneri della bonifica e lievitazione ingiustificata dei costi legati alla messa in sicurezza del sito ed all'adozione di misure di prevenzione
- Ricaduta di detti oneri sul proprietario incolpevole e/o sulla collettività, fenomeno aggravato dalla odierna crisi economica

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

GdL Bonifiche: altre problematiche

- Diffusa presenza di siti contaminati «orfani» e «ignoti»
- Incertezze in ordine alla presenza di contaminazioni da sostanze pericolose non tabellate
- Incertezza del proprietario o del soggetto interessato alla bonifica in ordine a tempi e costi per la conclusione del procedimento, che disincentiva l'attivazione dei procedimenti
- Problematiche in ordine al ruolo ed alla responsabilità del proprietario incolpevole o del gestore dell'area non responsabile rispetto all'adozione di misure di MISE (teoricamente in capo al responsabile, salvo ordinanza contingibile ed urgente per motivi sanitari) o di prevenzione (in capo a tutti per legge) ed all'obbligo di comunicazione
- Scarsa correlazione fra procedimenti diversi nel quadro normativo

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposte:

- Due diligence Tecnico Urbanistica
- Accordo di Programma
- Supporto esterno alle P.A.



Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI

Proposta: Due diligence Tecnico Urbanistica

La Due Diligence è un **audit tecnico**, rivolto alla verifica di eventuali anomalie e criticità che interessano i singoli elementi del bene, e all'individuazione delle cause che possono danneggiare la stabilità e l'uso dell'Immobile; se ne definisce il valore potenziale

In tale verifica viene anche analizzato il cd. "**Highest and best use (HBU)**" per capire quale sia la migliore utilizzazione alternativa dello stesso

Si evidenzia come tale attività riguardi anche i terreni non edificati; la valutazione in questo caso verterà sull'ambito urbanistico e di fattibilità

In relazione alle criticità rilevate viene emesso un resoconto sullo stato generale del bene, classificando il livello di criticità delle parti analizzate, per ogni ambito

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Due diligence Tecnico Urbanistica

La definizione di **più conveniente e migliore uso** definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari è la seguente:

« ...è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia.»

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

In presenza di contaminazione, queste condizioni sono legate indissolubilmente tra loro

Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI

Proposta: Due diligence Tecnico Urbanistica

Riveste particolare importanza il legame tra:

- la destinazione urbanistica dell'immobile
- l'eventuale necessità di bonifica

Qualora si tratti di immobile da bonificare, trova applicazione:

Allegati alla parte V - D. Lgs 152/2006

Allegato 5 - Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti

Tabella 1: Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare

Colonna A

Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale

Colonna B

Siti ad uso Commerciale e Industriale

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Due diligence Tecnico Urbanistica

Interventi fisicamente e tecnicamente realizzabili

Ogni utilizzo potenziale deve essere fisicamente possibile, considerata la dimensione, la forma, la topografia, e le altre caratteristiche del sito

Interventi economicamente convenienti

Il Massimo e Miglior Utilizzo di un immobile deve essere economicamente conveniente; l'utilizzo proposto di una proprietà deve generare entrate sufficienti per giustificare i costi di costruzione maggiorati dell'utile per l'investitore

Interventi finanziariamente sostenibili

L'utilizzo deve generare il più alto rendimento netto (profitto) all'investitore.

Una proprietà che potrebbe ipoteticamente essere edificata con destinazione residenziale, commerciale o industriale può avere, generalmente, solo uno di questi usi come Massimo e Miglior Utilizzo.

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Due diligence Tecnico Urbanistica

Altri vincoli

La due diligence urbanistica deve poi farsi carico di dar conto:

- Disposizioni urbanistiche NON SOLO alla scala locale (si pensi agli interventi definiti sovracomunali)
- Vincoli di natura paesaggistica
- Onerosità economico amministrativa degli interventi (ogni Ente chiede...)

Nell'AdP è possibile compendiare una serie di procedimenti che non devono/possono essere lasciati al singolo Ente.

Inoltre fa molta differenza se l'operazione di rigenerazione/recupero di immobili è figlia di una operazione prettamente immobiliare oppure fa parte di un piano aziendale di crescita e sviluppo.

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Accordo di Programma

Si propone l'utilizzo dell'accordo di programma quale "ambiente amministrativo" in cui contemperare i diversi interessi coinvolti, rilasciare i provvedimenti amministrativi necessari e/o individuare le linee di indirizzo per la gestione del procedimento di bonifica

Oggetto di interesse non sono i SIN, per i quali esiste una disciplina speciale sugli accordi, bensì i siti regionali e comunali.

L'accordo di programma consente altresì la correlazione tra la pianificazione urbanistica e la bonifica di siti contaminati per il loro riutilizzo

In particolare nell'accordo di programma può risultare strategica la centralità della VAS intesa come approccio multidisciplinare, dove è possibile determinare i punti di accordo e di conflitto delle procedure strutturando inoltre una ipotesi di un quadro economico-amministrativo di riferimento.

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Accordo di Programma

Le procedure tecnico amministrative non sono correlate con le procedure di bonifica

Va fatto appello ai principi di cui alla legge 241/1990

«l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza secondo le modalità previste dalla presente legge e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario»

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:

Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Accordo di Programma

L'accordo di Programma di cui al D.lgs. 267/00, art. 34 rappresenta un valido strumento per:

- definizione degli obiettivi
- sinergia tra i vari soggetti coinvolti
- la tracciabilità dell'impiego delle risorse

« Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento »

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:

Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

Proposta: Supporto esterno alle P.A.

Gli adempimenti afferenti le bonifiche mettono in difficoltà le P.A. a causa

- della complessità dei temi trattati
- della impossibilità di avere personale qualificato e preparato per ogni problema

La P.A. deve poter prevedere la nomina di un tecnico esperto, incaricato di pubblico servizio per seguire tutti i passi (comprese modifiche/varianti, smaltimenti, controllo analisi ecc) e che possa essere un valido interlocutore all'interno dell'accordo di programma.

**Sessione
TECNOLOGIE DI BONIFICA TERRENI
E SEDIMENTI CONTAMINATI**

Coordinano:
Prof. FEDERICO VAGLIASINDI
Università di Catania

Prof.ssa MARIA ROSARIA BONI
La Sapienza Università di Roma

Prof. CARLO COLLIVIGNARELLI
Università di Brescia

in collaborazione con il
Comitato Scientifico Coast

**INTEGRAZIONE DI COMPETENZE
URBANISTICHE E TECNOLOGICHE
PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE
DEI SITI CONTAMINATI**

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

