

Trovato su: <http://eddyburg.it/article/articleview/17231/0/137/>

## Toscana: La legge sulla riqualificazione delle aree degradate deve essere migliorata

---

► [Eddyburg](#) / [Opinioni e interventi](#) / [Paolo Baldeschi](#)

---

Autore: [Baldeschi, Paolo](#)

Data di pubblicazione: 01.07.2011 11:56

*La Giunta della Regione Toscana ha proposto alcune modifiche...*

La Giunta della Regione Toscana ha proposto alcune modifiche della legge di governo del territorio per adempiere alle disposizioni del Decreto legislativo 70 del 2011 che, fra le altre cose, impone alla Regioni a statuto ordinario di emanare entro 60 giorni una normativa premiale che favorisca "la riqualificazione delle aree urbane degradate". Nella proposta di legge toscana vi sono alcune parti interessanti e, a mio avviso, positive, in particolare gli articoli che prospettano ai Comuni un percorso trasparente per formulare gli interventi di riqualificazione urbana con la partecipazione dei cittadini. Nonostante che siano esclusi cambi di destinazione (nel meritevole intento di incentivare l'industria manifatturiera), critica mi sembra, invece, la parte che riguarda il miglioramento urbanistico, ambientale ed energetico delle aree produttive: vediamo perché. Il meccanismo premiale previsto si articola in tre tipologie. Prima tipologia: un edificio industriale in situazione di degrado può essere ristrutturato o sostituito con un incremento di superficie utile lorda (Sul) del 20%. Si tratta della situazione di tanti impianti obsoleti o dismessi nelle periferie urbane, che tuttavia, tipicamente hanno rapporti di copertura estremamente elevati, spesso occupano l'intero lotto. Qui si tratterebbe di ridurre e non di incentivare un ulteriore incremento di superficie, peraltro nella grande maggioranza dei casi impossibile, a meno di un cambiamento di destinazione d'uso che consenta di andare in altezza. Seconda tipologia: un'area industriale, anch'essa obsoleta, da trasformare in APEA. Il caso tipico è il macrolotto uno di Prato, 150 ettari di capannoni per l'industria tessile, almeno il 30% dismessi. Qui il meccanismo premiale prevede la possibilità di un incremento del 40% della Sul; peccato che nel macrolotto la superficie coperta territoriale sia circa il 70%, difficile che si possa raggiungere il 110%. Trasformare il macrolotto in APEA significherebbe ridurre questo indice spaventoso (con coperture fondiarie del 100%) almeno della metà per consentire un'adeguata dotazione di verde e servizi, altro che ulteriori espansioni! La terza tipologia prevede un trasferimento delle attività industriali in un'APEA esistente o di progetto, con un premio anch'esso del 40% rispetto alla Sul esistente; in questo caso, il meccanismo potrebbe addirittura incentivare nuovi consumi di suolo, contro le intenzioni del legislatore toscano.

Il vizio di fondo è evidentemente nel Decreto legge del governo che, per funzionare, implica un'economia che tiri e la possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso, tanto per dire cambiamenti dall'industria a residenze o centri commerciali. Esclusi questi (giustamente), non sono certo gli ampliamenti di superficie, in una situazione di crisi dell'industria manifatturiera con tanti capannoni vuoti, a incentivare gli investimenti degli imprenditori. Ma l'errore è anche cercare di affrontare con una legge generale una casistica complicata e articolata in tante situazioni diverse tra loro, che richiedono piuttosto una buona pianificazione attenta ai contesti specifici. Sarebbe meglio, perciò, se la Regione Toscana cercasse di ridurre i danni del Decreto che, oltretutto, prevede la possibilità di contenere gli incrementi di superficie al 10% e adottasse una strategia qualitativa piuttosto che quantitativa per affrontare il problema. Ad esempio, istituendo un tavolo con i Comuni per discutere altri tipi di incentivi come l'esenzione degli oneri di costruzione o dell'ICI per gli imprenditori che vogliono migliorare la qualità ambientale ed energetica dei loro stabilimenti. Dunque, se la Regione Toscana ha cercato di utilizzare uno strumento concettualmente perverso 'a fin di bene', tuttavia i provvedimenti proposti sono inefficaci da un punto di vista del rilancio economico e sbagliati da un punto di vista tecnico. Infine, è auspicabile che gli articoli riguardanti le aree produttive siano inseriti in un provvedimento diverso, magari a termine (viste le analogie con il cosiddetto 'piano casa') e non inseriti in una legge fondamentale di governo del territorio; in fin dei conti si tratta di una strategia 'edilizia' subita piuttosto che voluta, mentre ben altri provvedimenti sono necessari per il rilancio e la riconversione in chiave competitiva e moderna delle attività industriali toscane.

| [Spedisci questo articolo ad un amico](#) |