



**BANDO PER IL SOSTEGNO ALLA COMPETITIVITÀ DELLE IMPRESE E PER LO SVILUPPO
ECONOMICO DEL TERRITORIO 2019 – I edizione**

SETTORE A

***“Sostegno alla competitività del territorio attraverso il
recupero e la valorizzazione dei siti industriali dismessi nella
provincia di Roma”***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

Marzo 2019

Secondo i dati Istat, le aree industriali dismesse nel nostro Paese rappresentano circa il 3% del territorio nazionale, coprendo una superficie complessiva pari a 9 mila chilometri quadrati, di cui circa il 30% localizzata in aree a media o elevata urbanizzazione; tale dato - che è solo approssimativo poiché desunto da analisi di carattere regionale o locale, non essendo ancora stata realizzata un'attività censuaria di stampo nazionale - è peraltro destinato a crescere se si considerano anche i numerosi complessi pubblici non più utilizzati quali case cantoniere ed ex caserme o strutture militari.

La massiccia presenza di siti dismessi costituisce un problema molto rilevante in termini ambientali e di decoro urbano, in primo luogo poiché l'abbandono di vaste aree industriali - soprattutto se dedicate a particolari attività quali le lavorazioni siderurgiche o chimiche - determina nel tempo una contaminazione del territorio circostante, rappresentando una minaccia per la qualità ambientale e la salute pubblica e in seconda istanza poiché la presenza di capannoni abbandonati e destinati nel tempo al degrado - specialmente se nei pressi di strade o aree urbanizzate - costituisce un pesante danno in termini paesaggistici.

Un capillare intervento di messa in sicurezza, recupero e valorizzazione di tali siti abbandonati, pertanto, oltre ad essere auspicabile sotto il profilo ambientale, rappresenta al contempo un'ineludibile occasione di rilancio per l'economia del territorio: le aree industriali dismesse potrebbero infatti essere riutilizzate dalle realtà imprenditoriali che si affacciano sul mercato o da quelle che hanno necessità di ampliare la sede esistente (è il caso delle strutture che necessitano di grandi spazi espositivi o di quelle che, per la particolarità dell'attività realizzata, hanno particolari "pretese" in termini geografici quali la vicinanza alle coste, a reti autostradali, ecc...); il reinserimento sul mercato dei siti abbandonati costituisce dunque un'importante opportunità di crescita per le imprese nazionali, che ridurrebbe a zero il consumo di suolo.

La reindustrializzazione delle aree dismesse è stata incentivata attraverso numerosi interventi normativi, che prevedono un sistema di agevolazioni e sgravi ai soggetti interessati all'acquisto e al riutilizzo delle aree abbandonate: nello specifico, è prevista la possibilità di acquistare un sito dismesso al netto dei contributi pubblici ad esso destinato, contributi che spesso sono molto ingenti, rendendo di fatto estremamente competitivo il prezzo d'acquisto. Anche il Disegno di Legge n. 1836 del 2015, contenente "Misure volte a favorire la riconversione e la riqualificazione delle aree industriali dismesse", prevede all'articolo 1 l'istituzione di un fondo con dotazione pari a 150 milioni di euro nel triennio 2015-2017, "*destinato al cofinanziamento di progetti di riconversione e riqualificazione delle predette aree, previa individuazione e riconoscimento da parte delle regioni delle aree medesime tra quelle di rilevanza regionale o nazionale soggette a diffuso o totale abbandono produttivo*". Ciò premesso, l'Eures propone un progetto finalizzato a incentivare il recupero e la riqualificazione dei siti dismessi localizzati nel territorio di Roma al fine di garantire opportunità di crescita al sistema industriale locale attraverso un modello di sviluppo improntato sulla tutela ambientale e sulla riduzione del consumo di suolo. Il progetto si

propone di realizzare una piattaforma online finalizzata alla presentazione delle aree industriali "disponibili", che svolga una funzione di "intermediazione" con i soggetti a vario titolo interessati all'acquisizione e alla rivalorizzazione dei suddetti siti. Il portale - che sarà fruibile da tutti i potenziali interessati - consentirà di ottenere in tempo reale una presentazione esaustiva delle caratteristiche catastali, giuridiche, tecniche e topografiche dei siti dismessi regionali, consentendo ai potenziali soggetti interessati di effettuare valutazioni comparative e di individuare quelli maggiormente rispondenti alle necessità dell'eventuale acquirente.

Nello specifico, il progetto sarà articolato in 4 fasi:

1° fase - Censimento dei siti esistenti

L'individuazione dei siti industriali dismessi dislocati nel territorio provinciale sarà realizzata attraverso il reperimento e la consultazione degli studi finora condotti in materia, passando in rassegna le fonti utilizzate e le metodologie di indagine e sarà volto a stilare un elenco puntuale dei siti localizzati nella Provincia.

2° fase – Realizzazione delle schede “tecniche” dei siti individuati

Questa fase prevede la partecipazione di un gruppo di professionisti qualificati (ingegneri, architetti, geometri, periti agrari, ecc...) che si occuperanno della valutazione dei siti precedentemente rintracciati.

Nello specifico, per ciascuna area industriale gli esperti designati dovranno svolgere le seguenti attività:

1. preliminare verifica catastale, volta a individuare le caratteristiche principali del sito, quali l'estensione territoriale e la situazione giuridica sotto il profilo civilistico (legittimo proprietario, eventuale azione di pignoramento/procedura fallimentare in essere ecc.);
2. approfondimento tecnico del sito in analisi, condotto mediante sopralluoghi e raccolta di materiale fotografico o audiovisivo, volto a valutare lo stato di conservazione dell'area (condizioni strutturali dell'edificio, stima delle eventuali attività manutentive necessarie per il ripristino, ecc...), le caratteristiche del territorio circostante (vicinanza di mare o corsi d'acqua, di terreni coltivati, ecc...) l'eventuale pericolosità in termini sanitari e ambientali (manufatti in amianto, presenza di discariche, ecc...) e, dunque, valutazione circa l'immediata fruibilità dell'area da parte dei soggetti interessati;
3. redazione di una scheda tecnica esplicativa di ciascun sito individuato; tale attività si concretizza nella riorganizzazione del materiale precedentemente raccolto presso il catasto e attraverso le attività di sopralluogo, al fine di rendere fruibili ai potenziali interessati le informazioni raccolte durante la fase di ricerca.

In prima istanza, i siti oggetto di indagine verranno classificati sulla base dell'immediata disponibilità degli stessi, distinguendo tra quelli immediatamente

riutilizzabili in termini edili, giuridici e ambientali e tra quelli che al contrario necessitano di preliminari attività di recupero/confisca e messa in sicurezza (poiché pericolanti, gravati da ipoteche o pignoramenti o realizzati con materiali tossici).

3° fase – Progettazione e implementazione del sito

I risultati dell'attività di ricerca condotta nella seconda fase confluiranno in una piattaforma telematica adeguatamente predisposta da un esperto, che si proporrà di fornire un "atlante" dei siti in disuso facilmente consultabile dalle imprese interessate, consentendo di effettuare valutazioni comparative e di individuare l'area che risulta maggiormente confacente alle esigenze delle singole realtà produttive.

Il portale svolgerà dunque un ruolo di "intermediazione", ponendosi un duplice obiettivo: da un lato, infatti, rappresenterà un fondamentale strumento di ausilio per l'avvio o l'ampliamento delle attività imprenditoriali, favorendo la possibilità di acquistare capannoni e strutture industriali a prezzi molto competitivi e dall'altro incoraggerà il recupero e la messa in sicurezza dei siti in disuso, riducendo il consumo di suolo e migliorando le caratteristiche paesaggistiche del territorio.

4° fase – Attività di sponsorizzazione della piattaforma

L'ultima fase si propone di favorire la conoscibilità della piattaforma alle imprese, attraverso un'attività di disseminazione dei risultati del progetto, condotta attraverso convegni di presentazione pubblica, eventualmente da organizzarsi di intesa con Camera di Commercio di Roma e altre forme di comunicazione.

Tempi previsti

Per la realizzazione di tutte le attività previste dal progetto saranno necessari 14 mesi (naturali consecutivi), come da cronogramma di seguito riportato.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Organizzazione avvio attività e gruppo lavoro	■	■												
Censimento dei siti esistenti		■	■	■										
Ricerca catastale				■	■	■	■							
Sopralluoghi				■	■	■	■	■						
Riorganizzazione del materiale raccolto						■	■	■	■	■				
Predisposizione della piattaforma online										■	■			
Inserimento delle schede “tecniche” all’interno della piattaforma											■	■	■	
Organizzazione del convegno di presentazione dei risultati e attività di sponsorizzazione e comunicazione dell’iniziativa														■