

ECONERRE - Capannoni, quali prospettive



Cosa cambia con la nuova legge urbanistica regionale per i capannoni industriali: incentivi per la riedificazione o la conversione in strutture abitative

La ripresa in atto dopo la grave crisi economica dell'ultimo decennio ha lasciato sul campo centinaia di **capannoni industriali**. Ma ora la situazione del comparto sta migliorando e si stima che solo circa il 10% dei siti industriali non sia occupato o in attività. Anche se, come fanno notare da Confindustria Emilia, il contesto di utilizzo è nettamente cambiato e la gran parte delle strutture inutilizzate è di piccola taglia (comunque sotto gli 800 metri quadrati); e questa tipologia, almeno per quel che riguarda il triangolo industriale tra Bologna, Ferrara e Modena pesa per circa l'80% sul totale. Segno che se un tempo "piccolo" era bello ora le cose sono cambiate in maniera significativa: basti pensare che se negli anni '80 la dimensione media dei capannoni era intorno ai 2.500 mq , negli anni '90 era salita a 3.600 e oggi siamo intorno ai 10mila metri quadrati.



24 le aziende in Emilia-Romagna con capannoni per oltre 100mila metri quadrati.

A fare da battistrada in fatto di ampiezza di capannoni, colossi come Philip Morris, Lamborghini, Bonfiglioli riduttori e Florim e Ima. Ma ora potrebbe arrivare una soluzione anche per le strutture di minore dimensione che faticano a trovare nuova collocazione sul mercato. Infatti, con la **nuova legge urbanistica** (legge 24/2017) approvata nel dicembre scorso, la Regione Emilia-Romagna si è dotata di uno strumento normativo in grado di sostenere la rigenerazione complessiva del territorio che riguarda anche il settore industriale. "Si tratta - spiega Alberto Talamo, presidente del Comitato

unitario delle professioni dell'Emilia-Romagna - di una normativa di grande interesse che fissando l'obiettivo per il 2015 del consumo zero di territorio obbliga a sostanziosi interventi di qualificazione e di rigenerazione del territorio".

Un aspetto che non può non riguardare il segmento degli edifici industriali non più utilizzati.

"I piani urbanistici generali - spiega Giovanni Santangelo, dirigente servizio giuridico del territorio, disciplina edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna - possono prevedere forme di incentivazione sia alla ricostruzione che alla trasformazione delle aree industriali o rinnovando le strutture lasciandole dedicate al settore produttivo o ricostruendo con destinazione abitativa oppure "addensando" situazioni urbanistiche poco omogenee". Ad esempio, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. Ma i **Comuni possono deliberare ulteriori riduzioni** del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso, in particolare per interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute. In aggiunta può essere incentivata anche la cubatura esistente con la possibilità di aumentare le quantità edificabili ma sono le amministrazioni comunali a dover prevedere tali possibilità nei Pug, così come è possibile prevedere standard urbanistici differenziati con, ad esempio, oneri minori in capo a rigenera in fatto di parcheggi pertinenziali.

Giorgio Costa

ECONERRE

ECONOMIA EMILIA-ROMAGNA

Direttore responsabile: Claudio Pasini. Segreteria di redazione c/o Unioncamere

Viale Aldo Moro, 62 - 40127 Bologna (BO) - Tel. 051 637 70 26 - Fax. 051 637 70 50 - Email: comunicazione@rer.camcom.it

"Econerre-economia Emilia-Romagna" (Autorizzazione del Tribunale di Bologna n. 6285 del 27 aprile 1994 - Iscrizione ROC - Registro Operatori Comunicazione n. 26898)