

***Leggere le aree produttive in provincia di Treviso  
come piattaforme sovracomunali***

*Caratteristiche geografiche e insediative, effetti della crisi economica, approcci non convenzionali di gestione*

***Daniele Rallo***  
***Università di Udine***

***Aree produttive = Risorsa economico-produttiva-territoriale***

***Una stima (difficile)***

Provincia di Treviso (ZTO D):

**95 COMUNI**

Zone urbanistiche produttive:

**280 ZTO**

Media zone per Comune:

**2,95 zto/comune**

**TOTALE zto D: 280**

**Comuni con 4-5-6 zto: 40 (42,2%)**

**Comuni con 3 zto: 16 (16,8%)**

**Comuni con 2 zto: 17 (17,8%)**

**Comuni con 1 zto: 22 (23,2%)**

## **Superfici aree produttive ZTO D**

Fino a 30 ha:	26 Comuni	>>>>>	MQ. 6.100.000
Da 30 a 60 ha:	31 Comuni	>>>>>	MQ. 13.700.000
Da 60 a 100 ha:	25 Comuni	>>>>>	MQ. 19.100.000
Oltre 100 ha:	13 Comuni	>>>>>	MQ. 19.000.000
<b>TOTALE</b>	<b>95 Comuni</b>	<b>&gt;&gt;&gt;&gt;&gt;</b>	<b>MQ. 58.000.000</b>

Ma anche Zone “Improprie” \_ micro-aree

95 comuni >>>>> 25 SKD per Comune >>>>> 2375 micro-aree(2000mq/cd)  
 >>>> **mq.4.750.000**







*Conclusione:*

- a) Enorme patrimonio edilizio = capannoni dismessi*
- b) Enorme capitale fisso sociale = aree urbanizzate*
- c) Crisi economica "mai vista"*

**CHE FARE???**



***La domanda latente/emergente dal Territorio/Impresa***

- 1) Mixitè \_ cambi d'uso flessibili VS rigidità mono-funzionale*
- 2) "sburocratizzazione" VS "deregulation"*
- 3) Procedure accelerate VS tempi certi*
- 4) Strumenti urbanistici flessibili e Accordi P/P semplificati*
- 5) Accesso al Credito*



*La **domanda** emergente dal Territorio/**PubblicaAmministrazione**\_Collettività*

*1) **Costruire la città pubblica con le risorse dei privati***

*2) **Stop al Consumo di Suolo – Valorizzare le aree compromesse***

## **Mixitè**

### **ZTO monofunzionale:**

*Zona D industriale, Grande Industria \_ Polo industriale*

*Zona D artigianale con possibilità di vendita del prodotto proprio (spaccio) PMI*

*Zona D commerciale GSV \_ MSV*

*Zona D logistica*

*Zona D turistico-alberghiera*

*Zona D agricenter (ex serre)*

*Zona D trasformazione prodotti agricoli*

*Zona D attività ludico-commerciali (discoteca, sala giochi, ecc.)*

*Zona D stazioni di carburante*

## ***ZTO plurifunzionale \_ mixitè***

*Zona D come la città della produzione, del commercio, del divertimento*

- *è facilmente accessibile*
- *è dotata di infrastrutture viarie di sezione larga*
- *è dotata di parcheggi (sotto utilizzati)*
- *è dotata di opere a rete*
- *è “fuori” della città residenziale*

***Adeguare gli strumenti urbanistici  
o un provvedimento quadro regionale***



## **2. Sburocrattizzazione**

- a) *Vocabolario univoco*
- b) *Terminologia unica*
- c) *Procedure condivise*
- d) *Facilitazioni procedurali*

## **3. Procedura accelerate**

*Ricorso alla Conferenza di Servizi interna ed esterna*

## **4. Strumenti urbanistici flessibili**

*PI comunali e intercomunali*

## **1. Città pubblica**

- a) *Mancanza di risorse pubbliche*
- b) *Trasferimenti Stato Enti Locali sempre minori*
- c) *Alienazione del Patrimonio edilizio pubblico*

### **Obiettivo**

*Costruire le opere pubbliche senza ricorrere alla pratica dell'Esproprio*  
*La città pubblica a "costo zero"*

## **2. Consumo di Suolo**

- a) *Stop alla sottrazione di suolo agricolo*
- b) *Valorizzare le aree della città consolidata*
- c) *Riqualificazione e riconversione*



## **GLI STRUMENTI**

- 1) *SUAP*
- 2) *Compensazione\_Perequazione\_Credito Edilizio*
- 3) *Accordo Pubblico/Privato*

## **1. Sportello Unico Attività Produttive \_ SUAP**

*Parte da lontano:*

*Governi Prodi-D'Alema 1998 \_ Ministro Bersani>>>> DPR 447/98*

*Rinnovato e informatizzato 2010*

*Governo Berlusconi \_ Ministro Brunetta >>>> DPR 160/10*

*Semplificazione autorizzativa*

*Unico Procedimento \_ informatizzato \_ Piattaforma Governativa*

*“impresainungiorno” Delega alle Camere di Commercio*

*Conferenza di Servizi (L.241/90 art.14)\_ tutti gli enti autorizzativi attorno ad un  
Tavolo del Confronto \_ Verbalizzazione \_ Decisione*

## ***Il SUAP in Variante o in Deroga allo Strumento urbanistico***

*Dal 1998 il DPR 447 (D'Alema\_Bersani) con l'art.5 Variante al Piano*

*Al 2010 con il DPR 160 (Berlusconi\_Brunetta) all'art.8 idem c.s.*

*Al 2012 con la Legge Regionale 55/012 (Zaia) Variante e Deroga*



## **2. Compensazione\_Perequazione\_Credito edilizio (LURV 11/04)**

*La trasformazione urbanistico-edilizia >>>> SURPLUS per l'investitore  
Quota parte del SURPLUS >>>>> opere pubbliche*

*Quanto??? Dal 20% al 50%  
Valore ex-ante ----- Valore ex-post  
Dati certi/dati di mercato*

*ATTENZIONE \_ Legge Renzi (novembre 2014) \_ art. 16 del TUE: minimo 50%*

*Credito Edilizio \_ la zona D come area di "atterraggio"  
Operazioni di riconversione: Demolizione/Ricostruzione con Premialità  
(dalla Legge Berlusconi alla legge Regione Veneto Piano Casa Ter)*

### **3. Accordo PUBBLICO/PRIVATO**

- a) *Urbanistica negoziata (LURV artt. 6-7)*
- b) *Diritti/Doveri regolamentati*
- c) *Tempi certi per il soggetto pubblico e per il soggetto privato*
- d) *Operazioni legate ad una garanzia fidejussoria*

***Leggere le aree produttive in provincia di Treviso  
come piattaforme sovracomunali***

*Caratteristiche geografiche e insediative, effetti della crisi economica, approcci non convenzionali di gestione*

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**