INDIRIZZI PER L'INTERPRETAZIONE E L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 13, COMMA 5,
LETTERA A), DELLA L.R. 25/1998

L'articolo 13, comma 5, lettera a), della legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 (Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati), prevede che l'inserimento di un'area nel piano di gestione dei rifiuti, ai fini della bonifica e messa in sicurezza, determini "un vincolo di utilizzazione dell'area che impedisce ogni destinazione d'uso futura fino all'avvenuta bonifica".

Poiché tale disposizione non risulta essere applicata in modo omogeneo nel territorio regionale, si rende necessario fornire indirizzi per la sua interpretazione ed applicazione, che valgono anche nelle aree escluse dalla perimetrazione dei siti di bonifica di interesse nazionale (SIN), ai sensi dell'articolo 36 bis, commi 2 e 3, del decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 (Misure urgenti per la crescita del Paese. L. 134/2012), convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 134, in relazione alle quali la Regione Toscana subentra al Ministero nella titolarità dei procedimenti.

1. Indirizzi generali

Il vincolo che la norma stabilisce è riferito all'area nelle sue diverse matrici ambientali che risultano inquinate ed è volto a garantire la realizzazione delle operazioni di bonifica, vietando l'esecuzione degli interventi, e più in generale delle modalità di utilizzo dell'area contaminata, che possano in qualche modo interferire con tali operazioni. Al tempo stesso la norma è finalizzata ad evitare l'esposizione delle persone a rischi per la salute derivanti dalla contaminazione esistente.

Tale vincolo quindi non si traduce in un generalizzato divieto di utilizzazione dell'area in questione, anche in analogia con quanto previsto dal d.lgs. 152/2006 in merito alla necessità di contemperare gli interessi e le esigenze della bonifica con la continuazione delle attività produttive.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, se ne desume pertanto che è possibile effettuare

interventi sui manufatti esistenti a condizione che:

- a) gli stessi non interferiscano con il suolo, il sottosuolo e la falda;
- b) non sia ostacolata la eventuale successiva realizzazione delle opere di bonifica;
- c) non si determini un rischio per la salute delle persone che frequentano il sito a vario titolo.

Ciò premesso, ove ricorrano tutte le condizioni di cui sopra, possono essere assentiti:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
- 2) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- 3) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità;
- 4) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti a condizione non comportino aumento di occupazione di suolo.

Resta comunque ferma la possibilità di realizzare, in base alla normativa vigente, interventi riguardanti opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco o da altra Autorità competente.

In tali casi il Comune è comunque tenuto a prescrivere che l'intervento sia svolto con modalità tali da non pregiudicare la realizzazione delle opere di bonifica e da non comportare rischi per la salute delle persone che frequentano l'edificio, in considerazione della contaminazione esistente.

Infine, l'art. 13, comma 5, lettera a), della l.r. 25/1998 prevede anche che il vincolo di utilizzazione dell'area sorga per effetto dell'inserimento dell'area in questione nel piano regionale di gestione dei rifiuti, ai fini della bonifica o messa in sicurezza.

Tale norma deve essere letta ed applicata alla luce del mutato quadro normativo di riferimento, ed in particolare delle previsioni contenute nella deliberazione 15 marzo 2010, n. 301 (Linee guida ed indirizzi operativi in materia di bonifica di siti inquinati) relative all'anagrafe dei siti contaminati che le regioni sono tenute a predisporre, secondo quanto previsto dall'articolo 251 del d.lgs. 152/2006.

In merito agli effetti dell'iscrizione in anagrafe dei siti contaminati ed al rapporto tra detta iscrizione e l'inserimento di un'area all'interno del piano regionale di gestione dei rifiuti, il paragrafo 3 della Parte II delle "Linee guida ed indirizzi operativi in materia di bonifica di siti inquinati" di cui alla DGR 301/2010 è sostituito dal seguente:

"3. Disposizioni relative all'iscrizione in anagrafe e all'aggiornamento

L'iscrizione in anagrafe dei siti contaminati è disposta con atto della Provincia.

L'atto di approvazione dei Piani regionale ed interprovinciali costituisce altresì atto di iscrizione per ogni sito ivi compreso.

La Provincia, a seguito del riconoscimento dello stato di contaminazione del sito provvede all'iscrizione in anagrafe dei siti contaminati e ne dà comunicazione alla Regione, al Comune di appartenenza e alla struttura ARPAT utilizzando il Modulo I.

Il Comune, ricevuto il Modulo I, ne dà comunicazione al soggetto obbligato ed al proprietario delle aree ricomprese nel sito, nonché, in funzione della specifica destinazione d'uso del sito, provvede a:

- trasferire il riconoscimento dello stato di contaminazione sul certificato di destinazione urbanistica, sulla cartografia e sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, nonché a darne comunicazione all'Ufficio tecnico erariale competente;
- applicare il vincolo all'utilizzazione dell'area previsto dall'articolo 13, comma 5, lettera a), della l.r. 25/1998."

Pertanto, ai fini dell'insorgenza del vincolo, l'iscrizione di un'area nell'anagrafe dei siti contaminati determina di per sé stessa gli effetti di cui all'art. 13, comma 5, lettera a), della l.r. 25/1998, senza necessità che, a tali fini, l'area venga inserita anche nel piano regionale di gestione dei rifiuti.

2. Indirizzi per i casi di contaminazione della sola falda.

Poiché, come indicato, il vincolo è riferito all'area nelle diverse matrici che risultano contaminate, diversamente possono essere trattati i casi in cui la contaminazione interessi la sola falda.

Ove infatti, i risultati delle indagini evidenzino per la sola falda il superamento dei limiti della Tabella 2, Allegato 5, Titolo V, Parte IV, del d. lgs 152/2006 (CSC) -fatti salvi eventuali più elevati valori di fondo naturale definiti ai sensi del cap. 3 delle linee guida ed indirizzi operativi di cui alla DGR 301/2010 - è possibile la realizzazione anche di tipologie di intervento edilizio diverse da quelle elencate al paragrafo 1, a condizione che il proprietario:

- 1) dimostri che l'inquinamento della falda non ha avuto origine da attività svolte o fatti verificati sul terreno di sua proprietà, allo stesso imputabili;
- 2) dimostri che l'intervento edilizio proposto non infici in alcun modo la successiva bonifica della falda;
- 3) dimostri che l'intervento proposto non comporta rischi per la salute delle persone che frequentano l'area a vario titolo;
- 4) dia atto delle misure di prevenzione eventualmente già attuate ai sensi dell'art. 245 del d.lgs. 152/2006.

A tal fine il proprietario dell'area presenta all'Autorità competente in materia di bonifica il progetto di intervento, con allegata una relazione tecnica contenente:

- a) l'analisi delle attività potenzialmente inquinanti svolte, anche in passato, sull'area specificando l'attività produttiva, i cicli industriali, le materie prime utilizzate nonché i rifiuti e gli scarichi liquidi.
- b) la caratterizzazione dello stato di inquinamento della falda al di sotto dell'area;
- c) la verifica delle condizioni di inquinamento della falda all'intorno dell'area attraverso una ricostruzione delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche dell'area con determinazione delle isofreatiche e delle linee di flusso nonché delle caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero e con realizzazione di almeno 3 piezometri
- d) l'analisi di rischio sanitaria per l'utilizzo dell'area;

L'Autorità competente in materia di bonifica provvede a convocare un'apposita conferenza di servizi, a cui sono invitati a partecipare la Regione (nei casi in cui l'Autorità competente sia il Comune), la Provincia, il Comune (nei casi in cui l'Autorità competente sia la Regione),

l'ARPAT e la ASL. Entro 60 giorni dal ricevimento degli elaborati progettuali e tecnici, salvo la richiesta di eventuali integrazioni, l'Autorità competente, valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede, autorizza, ove ne ricorrono le condizioni, il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario all'esecuzione dell'intervento proposto dal proprietario dell'area, con indicazione delle prescrizioni da inserire nello stesso titolo abilitativo.

Qualora all'esito della conferenza di servizi emerga la necessità di attuare le misure di messa in sicurezza di cui all'art. 245 del d.lgs. 152/2006, l'Autorità competente autorizza il rilascio del titolo abilitativo richiesto solo dopo l'attuazione di tali misure di messa in sicurezza.

Qualora infine all'esito della conferenza sia verificata l'inesistenza delle condizioni sopra indicate, l'utilizzo dell'area rimane subordinato al rispetto di quanto previsto al paragrafo 1 del presente atto.