

Milano



Comune di Milano
Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia
Servizio Piani di Bonifica

Aspetti normativi e procedure amministrative

Ing Alba De Salvia
Servizio Piani di Bonifica
Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia
Comune di Milano
alba.desalvia@comune.milano.it

"Le bonifiche dei siti contaminati e il riutilizzo di terre e rocce da scavo"
Assimpredil, 22 giugno 2009 - Milano





Breve excursus normativo

aprile 2006: entra in vigore il Dlgs 152/06 che apporta al vecchio quadro normativo numerose modifiche procedurali e tecniche

**aprile 2006 – dicembre 2006
difficile gestione del “regime transitorio”**

novembre 2006: la Regione Lombardia pubblica la DGR VIII/002838 che regola i procedimenti a cavallo tra DM 471/99 e Dlgs 152/06

dicembre 2006: con L.R. 30/06 la regione lombardia delega i Comuni alla responsabilità dei procedimenti di bonifica

**giugno 2009: il Dlgs 152/06 è ormai a regime.
Alcuni numeri: 212 procedimenti avviati in 152
73 richieste di rimodulazione**

45 interventi avviati con il DM 471/99 e autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06



Le principali modifiche

art.17 D.lgs. 22/97 + DM 471/99

D.lgs. 152/06

**obiettivi rigidi della bonifica
riferiti all'uso dell'area**

Uso verde/residenziale **TAB A**
Uso industriale/commerciale **TAB B**

Ricorso ad AR solo in casi di
impossibilità a bonificare **(CRA)**

**obiettivi di riferimento (CSC) in
funzione dell'uso dell'area:**

Uso verde/residenziale **TAB A**
Uso industriale/commerciale **TAB B**

Non sono concentrazioni definitive
ma un valore al di sopra del quale è
necessario indagare e caratterizzare
il sito

Ricorso sempre ad AR sito specifica
per definizione obiettivi reali **(CSR)**
=> Ogni sito avrà obiettivi di qualità
diversi calcolati in base alle
caratteristiche peculiari (prof.falda,
permeabilità terreno, tipologia di
inquinante, scenario ecc.)



Quando un sito è contaminato?

un sito nel quale uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali risultino **inferiori** ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), è definito **sito non contaminato**

un sito nel quale uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali risultino **superiori** ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), è definito **sito potenzialmente contaminato**

una volta superate le CSC si applica l'analisi di rischio sito specifica, strumento per il calcolo di livelli di contaminazione delle matrici ambientali, da determinare caso per caso (*concentrazioni soglia di rischio - CSR*). I livelli di concentrazione così definiti costituiscono i livelli di accettabilità per il sito;

un sito nel quale i valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR), determinati con l'applicazione della procedura di analisi di rischio, **non** risultano **superati** è definito **sito non contaminato**

un sito nel quale i valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR), determinati con l'applicazione della procedura di analisi di rischio, risultano **superati** è definito **sito contaminato**



... per far sì che la bonifica di un'area non diventi un imprevisto da "gestire" quando è troppo tardi...



Nella compravendita di un'area è importante conoscere lo stato "ambientale" dell'area in termini di qualità dei suoli

Quali informazioni può fornire il Servizio Piani di Bonifica?

- eventuali procedimenti di bonifica precedentemente avviati;**
- eventuali attività di bonifica/messa in sicurezza effettuate;**
- presenza di industrie insalubri;**
- presenza di ex cave riempite;**
- attività pregresse di movimentazione terre, attraverso lo studio di una significativa serie di foto aeree**

N.B. Tali verifiche potrebbero essere **non esaustive**



si acquista un'area "pulita"



Se c'è stato un procedimento di bonifica dopo il 1997, ci sarà una certificazione di avvenuta bonifica (opportuno controllare CHE TIPO di bonifica ci sia stata: per esempio bonifiche con misure di sicurezza comportano il permanere di vincoli)

Se l'area è stata indagata ed è "pulita" questo sarà precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (dal 2001 circa in poi).

In genere in questi casi l'indagine è stata eseguita in contraddittorio con ARPA, e ciò è una garanzia di esaustività

Se l'area è stata indagata in autonomia, ci saranno i referti analitici dell'indagine ambientale. L'indagine può non essere esaustiva.

Il certificato di destinazione urbanistica può dire molto...



Vincoli derivanti dalle procedure di bonifica

Il D.Lgs. 152/06 (artt. 251 e 253) e la d.g.r. n. 8/2838 prevedono che dal certificato di destinazione urbanistica risultino le seguenti condizioni gravanti su un sito e che vi sia comunicazione all'Agenzia del Territorio :

- vincoli derivanti dai programmi di monitoraggio approvati
- superamento delle CSR, interventi di bonifica necessari
- iscrizione dell'onere reale solo per gli interventi effettuati d'ufficio dalle autorità competenti
- esiti degli interventi adottati per la messa in sicurezza operativa nei siti contaminati con attività in esercizio

Il Comune di Milano ha deciso di riportare nei CdU anche:

- la condizione di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e non delle CSR nella fase post-analisi di rischio con relativi vincoli legati all'eventuale modifica dei progetti edilizi
- il vincolo per alcune aree ad essere utilizzate solo per un uso Commerciale-Industriale in virtù dello stato di qualità dei terreni
- gli obiettivi di qualità raggiunti a conclusione dell'intervento di bonifica



CERTIFICATO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 114 DEL VIGENTE R.E.

Milano, li _____
 COMUNE DI MILANO
 SPORTELLO URBANISTIC
 Egr. _____
 PG
 SERV. SPORT. CERTIFI
 Del 15/07/2005
 D.D.n. DET. DIRIG. ANNO 2005
 953/2005

Con riferimento all'istanza della S.V. presentata in data _____ in atti municipali n. _____ 2005, ai sensi ed agli effetti dell'art. 114 del vigente Regolamento Edilizio,

SI CERTIFICA

che l'immobile di Via _____, individuato nel N.C.T. di Milano, nel foglio _____ ai mappali _____ in base alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale 30.5.1953 Vigente, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 del 26.2.1980, risulta compreso in zona omogenea **B3** regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, con destinazione funzionale **I** (zone industriali e artigianali) secondo il disposto dell'art. 32 delle N.T.A..

In base alla Variante al P.R.G. 26.2.1980, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n° 17475 dell'1.8.1996, relativa ai vincoli di altezza sul livello del mare dell'edificazione per garantire l'efficienza operativa dei radar dei siti "Lambro e Peschiera" (Aeroporto di Milano - Linate), risulta compreso nella delimitazione del settore 6 nel quale l'altezza massima degli ingombri verticali delle edificazioni non potranno superare i 150 m. sul livello del mare.

Ai fini dell'applicazione delle N.T.A. l'immobile, evidenziato sullo stralcio catastale in scala 1:1000 qui allegato a far parte integrante del presente certificato, risulta parte interno e parte esterno al Centro Edificato di Milano così come delimitato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971 n. 865.

Forma di Intervento e Indici Urbanistici previsti dalle N.T.A. :

Secondo quanto prescritto dalle N.T.A. ed in particolare dagli articoli 19-21-32. /..

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente per l'uso previsto dall'art. 107 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
 Settore Sportello Urbanistico
 Via Pirelli, 39 - 20124 Milano - tel. 02.88466190 fax 02.88466316

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30 - D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Milano, li _____
 COMUNE DI MILANO
 SPORTELLO URBANISTIC
 Egr. _____
 PG
 SERV. SPORT. CERTIFI
 Del 29/11/2004
 D.D.n. DET. DIRIG. TIPO B 617/2004

Con riferimento all'istanza della S.V. presentata in data 16.11.2004 in atti municipali n. _____, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380,

SI CERTIFICA

che l'immobile di via _____, individuato nel N.C.T. di Milano, nel foglio _____ ai mappali _____ e _____, in base alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale 30.5.1953, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 del 26.2.1980, risulta compreso in zona omogenea **B3** regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, con destinazione funzionale **I** (zone industriali e artigianali) secondo il disposto dell'art. 32 delle N.T.A..

Ai fini dell'applicazione delle N.T.A. l'immobile, risulta interno al Centro Edificato di Milano così come delimitato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971 n. 865.

Eventuali interventi edificatori sull'immobile in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

IL DIRETTORE DI SETTORE
 (Dr. Ing. Pier Paolo Foschi)

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per l'immobile può trovare applicazione la normativa di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 150/95 approvata il 4-5.7.1995 (approvazione dei criteri per la trasformazione a funzione residenziale di aree industriali dismesse di rilevanza non strategica nel disegno della città, con le modalità di intervento di cui all'art. 3 della L.R. 9.5.1992 n° 19).



si acquista un'area di cui non si conosce la qualità ambientale



**L'area può rientrare tra quelle per le quali è obbligatoria
un'indagine ambientale preliminare**

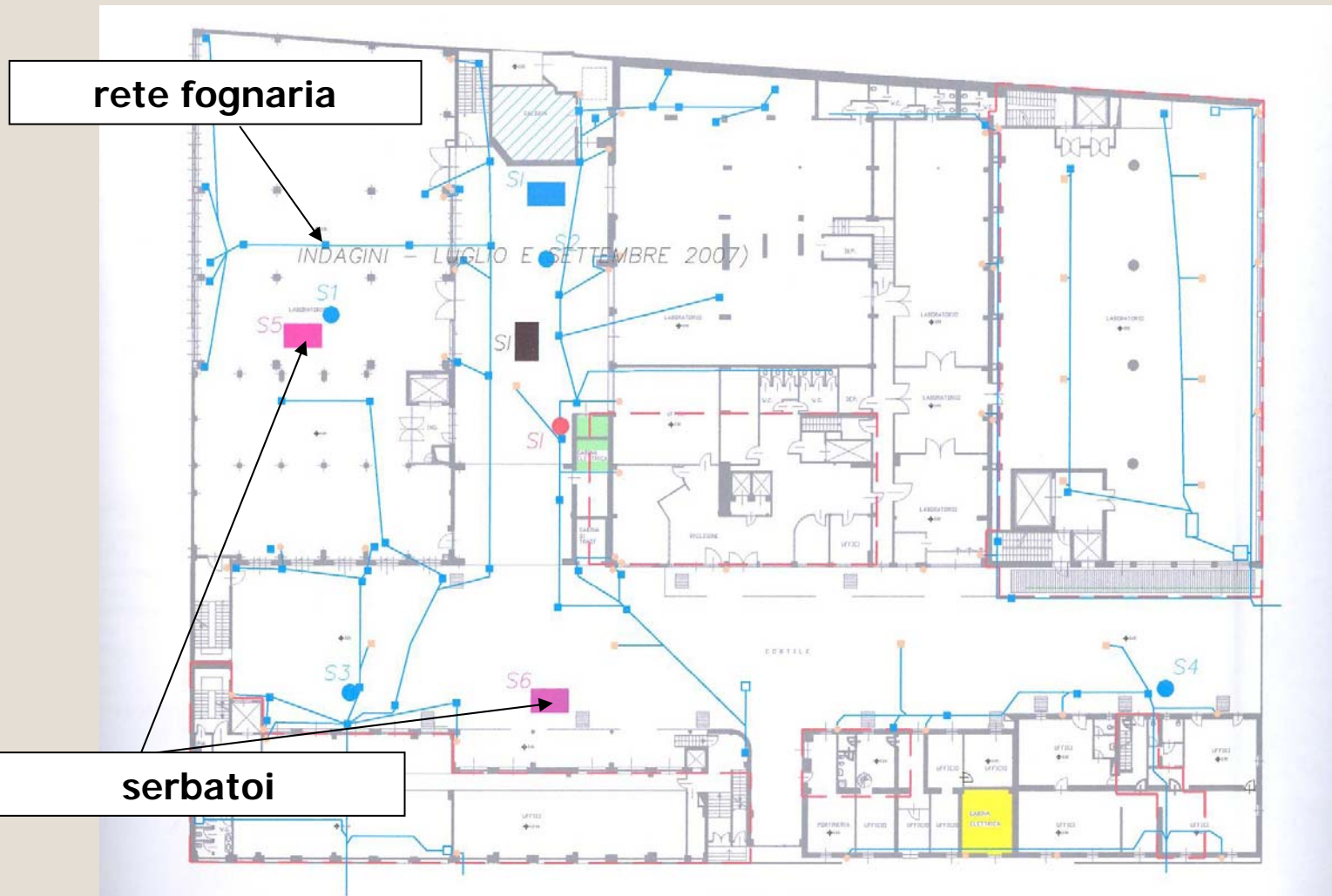
(ovvero:

- area compresa nell'elenco dell'art. 95 comma 1 del Regolamento Edilizio;**
- rientra nei casi degli artt. 2.6.5 e 2.6.6 Regolamento di Igiene;**
 - c'è/c'è stata presenza di deposito incontrollato di rifiuti;**
- presenza di centri di pericolo (serbatoi [vedi linee guida ARPA], terreni di riporto, ecc...).**
- vi è stato un evento accidentale di contaminazione o una contaminazione storica che si possa aggravare [art 242 Dlgs 152/06])**

**L'indagine è comunque CONSIGLIATA sempre
anche perché NECESSARIA per poter riutilizzare terre e rocce
ai sensi dell'art 186 Dlgs 152/06 e s.m.i.**

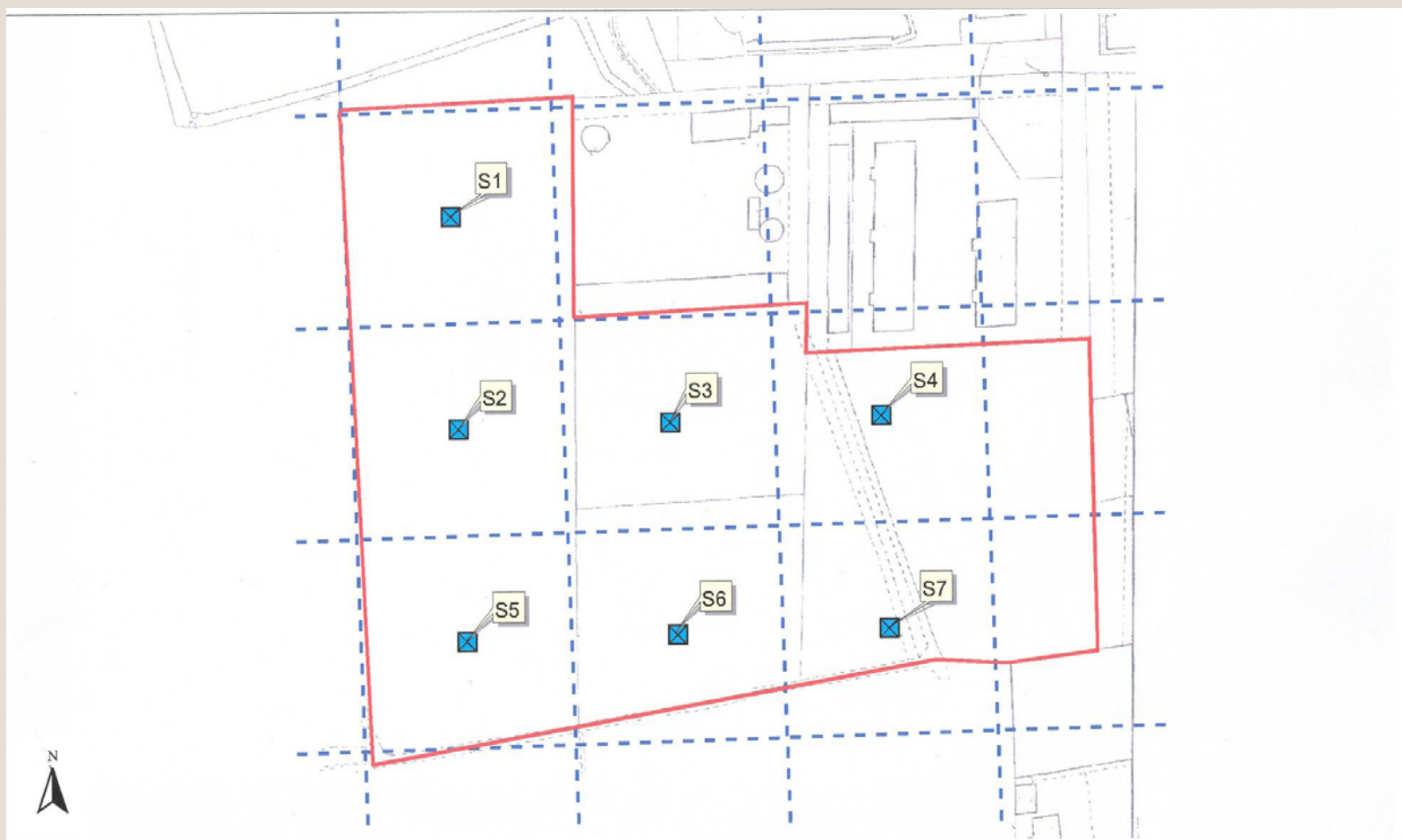


Il piano di indagine ambientale aree con centri di rischio





Il piano di indagine ambientale aree libere: il criterio statistico





presentazione piano di indagine ad ARPA

i passi





Conseguenze su richiesta titoli abilitativi

**indagine
con ARPA
no superamenti
CSC**



**DIA/richiesta permesso
di costruire con allegati
risultati indagine**

**indagine in
autonomia (art 95)
no superamenti CSC**



**DIA/richiesta permesso
di costruire con allegati
risultati indagine (ARPA
o Servizio Piani di
Bonifica potrebbero
richiedere integrazioni)**

**indagine con ARPA
e/o in autonomia
superamenti CSC**



**il Servizio Piani di
Bonifica avvia il
procedimento ai sensi
dell'art 242 Dlgs
152/06**



**L'iter del
procedimento
di bonifica
(art 242 Dlgs
152/06)**

Avvio del procedimento



Piano di caratterizzazione
approvato in conferenza dei servizi



Esecuzione piano di caratterizzazione



Analisi di rischio (calcolo degli OBIETTIVI di qualità per il sito, CSR)
approvata in conferenza dei servizi



Progetto operativo di bonifica
approvato in conferenza dei servizi



Autorizzazione



Rilascio delle garanzie finanziarie



Accettazione delle garanzie finanziarie da parte del
Servizio Piani di Bonifica



Intervento di bonifica



Collaudi →



Certificazione (da parte della Provincia)

L'iter del procedimento di bonifica (art 242 Dlgs 152/06)

Possibile svincolo edilizio, su richiesta dell'operatore e parere favorevole degli Enti. Prima della certificazione, impossibilità di riutilizzo di terre e rocce ai sensi dell'art 186 Dlgs 152/06 e s.m.i.

**Indagine
preliminare**

RI
artt. 265-266

→ industrie insalubri all'atto della dismissione, aree industriali dimesse destinate a riutilizzo o riqualificazione. Le indagini devono essere concordate con i tecnici ARPA

RE
art.95

→ nell'ambito delle attività edificatorie, siti nei quali sulla base delle lavorazioni industriali svolte in passato, insistono potenziali rischi di contaminazione.

Rispetto CSC

Senza scavi

RE
art.95

deve essere allegato a DIA o Permesso di costruire il documento con esito indagine

Svincolo
attività edilizie

RE
art.95

deve essere allegato a DIA o Permesso di costruire il documento con esito indagine e Piano Scavi con Indicazione destino materiale

Con scavi

Art. 186
D.lgs.152/06

deve essere allegato DIA o Permesso di costruire il documento Piano Scavi

Qualora si intenda avviare terreno di scavo a riutilizzo devono essere dimostrate le caratteristiche idonee del materiale. Tali caratteristiche devono essere descritte in un Piano Scavi e verificate nell'ambito delle DIA o delle procedure di rilascio dei titoli abilitativi. (=> novità protocollo ARPA)
E' evidente che se anche l'area non ricade nell'ambito di RI o RE l'indagine preliminare si rende necessaria ai fini della predisposizione del piano scavi

**Non rispetto
CSC**

Avvio
procedimento
bonifica

Non sarà possibile svincolare attività edilizie prima della conclusione della procedura o parere Serv.Piani Bonif.



Una rilettura dell'art 95 R.E. alla luce dell'art 186 Dlgs 152/06

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i **progetti edilizi di qualunque natura** che implicino la realizzazione di **scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso** nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.

NB se previsto riutilizzo delle terre e rocce ai sensi dell'art 186, il piano scavi può essere presentato solo dopo certificazione dell'intervento di bonifica



Una rilettura dell'art 95 R.E. alla luce dell'art 186 Dlgs 152/06

3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ASL i dati relativi alla **quantità** e alla **natura del materiale** ed il **luogo di recapito** dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

In caso di riutilizzo, il piano scavi ex art 186 Dlgs 152/06 può considerarsi sostitutivo della comunicazione ex art 95