



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Promuovere la riqualificazione delle  
aree industriali e commerciali  
dismesse**

Rapporto del Consiglio federale  
in risposta al postulato  
04.3583 Leutenegger Oberholzer  
dell'8 ottobre 2004

18 giugno 2008

## Indice

0	Sintesi.....	2
1	Mandato parlamentare .....	4
2	Quadro della situazione.....	4
2.1	Definizione del termine «aree industriali e artigianali dismesse» .....	4
2.2	Estensione e localizzazione delle aree industriali e artigianali dismesse .....	4
2.3	Importanza economica delle superfici dismesse .....	5
2.4	Importanza delle superfici dismesse per la politica di assetto territoriale .....	5
2.5	Importanza delle superfici dismesse per la politica ambientale.....	6
2.6	Importanza delle superfici dismesse per la politica dell'alloggio.....	6
2.7	Attività della Confederazione negli ultimi anni .....	7
2.8	Confronto con l'estero .....	10
3	Piano di misure.....	12
3.1	Interventi necessari e obiettivi .....	12
3.2	Collaborazione tra Confederazione, Cantoni, Comuni e Città .....	12
3.3	Attività della Confederazione nei prossimi anni (2008-2011) .....	13
4	Conclusioni.....	17
5	Allegato – Dettagli sul postulato .....	18

## 0 Sintesi

Un'inchiesta condotta nel 2004 dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) e dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) ha evidenziato che, in Svizzera, le aree industriali e artigianali dismesse coprono una superficie di 17 milioni di metri quadrati. Da una stima più recente (Rey 2006), che tiene conto anche delle aree ferroviarie non più necessarie all'esercizio, delle aree militari in disuso e delle grandi infrastrutture quali gli impianti portuali, risulta che le superfici dismesse si estendono su 25-35 milioni di metri quadrati.

I 17 milioni di metri quadrati rivelati dall'inchiesta dell'ARE e dell'UFAM corrispondono a una superficie leggermente più grande di quella della città di Ginevra. Prendendo Ginevra come grandezza di riferimento, nelle aree dismesse si potrebbero creare siti per 13 000 aziende, posti di lavoro per 140 000 persone e alloggi per 190 000 residenti. Il valore potenziale di queste superfici è stato stimato a 10 miliardi di franchi.

La Costituzione federale (Cost.) obbliga la Confederazione, i Cantoni e i Comuni a promuovere lo sviluppo sostenibile, a proteggere la popolazione e l'ambiente naturale da effetti nocivi o molesti e a garantire un'utilizzazione appropriata e parsimoniosa del suolo (art. 2 cpv. 2, 73, 74 e 75 Cost.). La riconversione di aree industriali e artigianali dismesse può contribuire, dal punto di vista economico, a uno sviluppo insediativo che comporta costi infrastrutturali contenuti e che promuove l'efficienza energetica. Dal punto di vista sociale può favorire il miglioramento della qualità insediativa e da quello ecologico una riduzione del carico ambientale e uno sviluppo urbano rispettoso delle riserve di terreno.

In veste di utente e proprietario delle superfici abbandonate, la Confederazione si è finora limitata a interventi episodici nell'ambito del risanamento dei siti contaminati e dell'elaborazione di basi per la riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse. Sebbene le misure adottate abbiano attirato l'attenzione degli ambienti specializzati sulla necessità di rendere la riqualificazione di queste aree una priorità della politica dello sviluppo urbano, gli sforzi in questo senso sono ancora insufficienti.

Considerata la ripartizione delle competenze nell'ambito della pianificazione del territorio, le misure di promozione potranno produrre risultati soltanto se la Confederazione, i Cantoni, i Comuni e le Città collaborano strettamente. L'obiettivo è quindi quello di concretizzare un pacchetto di misure armonizzate che tenga conto dei compiti e degli ambiti di attività di ciascun livello statale.

Nei prossimi anni (2008-2011), la Confederazione intende adottare misure nei seguenti settori:

Settore 1: la Confederazione in veste di utente e proprietario di superfici dismesse, nonché di sviluppatore di progetti di riqualifica

Settore 2: raccolta del know-how internazionale e nazionale

Settore 3: panoramica delle aree dismesse

Settore 4: adeguamento delle basi legali e misure di promozione

Si tratta, da un lato, di dare continuità alle misure avviate che hanno dato buoni risultati nella pratica (in particolare settore 1) e, dall'altro, di sostenere i Cantoni e i Comuni nei settori 2-4 allo scopo di intensificare e accelerare la riqualificazione delle aree dismesse.

# Rapporto

## 1 Mandato parlamentare

L'8 ottobre 2004 la Consigliera nazionale Leutenegger Oberholzer ha inoltrato un postulato nel quale si incaricava il Consiglio federale, «in seguito allo studio sulle aree industriali dismesse in Svizzera, di presentare al Parlamento un catalogo di misure concreto per promuovere il recupero delle aree industriali e commerciali totalmente o parzialmente inutilizzate». Il Consiglio nazionale ha approvato il postulato il 18 marzo 2005.

## 2 Quadro della situazione

### 2.1 Definizione del termine «aree industriali e artigianali dismesse»

Nel presente rapporto, per «aree industriali e artigianali dismesse» si intendono le parti sottoutilizzate o completamente abbandonate di un sito industriale o artigianale. Un sito è considerato sottoutilizzato quando il vantaggio legato alla posizione o le disposizioni di diritto edilizio nel piano di zona comunale permetterebbero un'utilizzazione più intensa rispetto alla situazione attuale. Le aree dismesse comprendono anche le aree ferroviarie non più necessarie all'esercizio e, a titolo eccezionale, le aree originariamente destinate a scopi militari (aree militari dismesse) che si prestano alla riconversione a uso insediativo. Non sono considerate aree dismesse le riserve di terreno edificabile non ancora costruito.

### 2.2 Estensione e localizzazione delle aree industriali e artigianali dismesse

Nel 2004, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) e l'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) hanno pubblicato un'indagine sulle aree industriali e artigianali dismesse in Svizzera<sup>1</sup>, condotta essenzialmente su superfici di almeno un ettaro (10 000 m<sup>2</sup>), sottoutilizzate o non più utilizzate. Secondo lo studio, in Svizzera le aree dismesse si estendono su 17 milioni di metri quadrati, ossia coprono una superficie leggermente più grande di quella della città di Ginevra. Prendendo Ginevra come grandezza di riferimento, risulta che su queste superfici si potrebbero creare siti per 13 000 aziende, posti di lavoro per 140 000 persone e alloggi per 190 000 residenti.

L'80 per cento circa delle aree industriali e artigianali dismesse si trova negli agglomerati dell'Altipiano, lungo i principali assi di traffico. Più della metà di queste aree è accessibile in meno di mezz'ora di auto da oltre mezzo milione di persone.

L'accessibilità con i mezzi di trasporto pubblici è però nettamente inferiore. In queste aree lavorano oltre 250 000 impiegati del settore terziario.

---

<sup>1</sup> Valda, Andreas; Westermann, Reto: Die Brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, Ufficio federale dell'ambiente UFAM. Berna, 2004.

Da una stima più recente, che tiene conto anche delle aree ferroviarie non più necessarie all'esercizio come le aree per il traffico merci e i capannoni, le aree militari dismesse e le grandi infrastrutture quali gli impianti portuali e i punti di trasbordo delle merci, risulta che le superfici dismesse si estendono su 25-35 milioni di metri quadrati<sup>2</sup> - una cifra molto più alta di quella avanzata dallo studio dell'ARE e dell'UFAM.

### **2.3 Importanza economica delle superfici dismesse**

Secondo lo studio dell'ARE e dell'UFAM, i 17 milioni di metri quadrati di superfici industriali e artigianali dismesse hanno un valore potenziale pari a circa 10 miliardi di franchi. La perdita annua in termini di reddito locativo si aggira attorno a 0,5-1,5 miliardi di franchi. Per i Comuni interessati, il gettito fiscale mancante si attesta a 150-500 milioni di franchi all'anno<sup>3</sup>.

Oltre alla creazione di valore, la riconversione di superfici dismesse permette di conseguire risparmi sui costi per la costruzione di infrastrutture necessarie all'urbanizzazione di nuove aree, dato che esiste già un'infrastruttura di base. Di fronte alla domanda costantemente elevata di terreno edificabile in zone ben accessibili e urbanizzate, la riqualificazione delle superfici dismesse si propone come soluzione che permette anche di contenere i costi di costruzione, gestione e manutenzione delle infrastrutture. Secondo i calcoli, i costi infrastrutturali di una crescita urbana diffusa sono molto più elevati di quelli che risultano da uno sviluppo urbano concentrato in zone già edificate, ossia uno sviluppo insediativo centrato sulla densificazione e la ricostituzione del tessuto costruito<sup>4</sup>.

### **2.4 Importanza delle superfici dismesse per la politica di assetto territoriale**

La Costituzione federale obbliga la Confederazione, i Cantoni e i Comuni a promuovere lo sviluppo sostenibile, a proteggere la popolazione e l'ambiente naturale da effetti nocivi o molesti e a garantire un'utilizzazione appropriata e parsimoniosa del suolo (art. 2 cpv. 2, 73, 74 e 75 Cost.). Gli obiettivi e i principi della legge sulla pianificazione del territorio impongono di limitare l'estensione degli agglomerati, proteggere le basi naturali della vita e creare un ambiente costruito e presupposti territoriali favorevoli alle attività economiche. Nella sua Strategia per uno sviluppo sostenibile<sup>5</sup>, il Consiglio federale insiste sulla necessità di intensificare gli sforzi di utilizzazione parsimoniosa del suolo e di prediligere uno sviluppo centripeto dell'ambiente costruito (densificazione). La superficie insediativa pro capite va stabilizzata ai valori attuali, ossia 400 metri quadrati per abitante.

---

<sup>2</sup> Emmanuel, Rey (2006): Régénération des friches urbaines et développement durable, tesi, Université Catholique de Louvain.

<sup>3</sup> Calcolo del rendimento per l'utilizzazione industriale: indice di utilizzazione del suolo 0,5; affitto annuo 100-150 CHF per metro quadrato, ossia un reddito locativo annuo di 500 milioni di franchi. Calcolo del rendimento per l'utilizzazione mista: indice di utilizzazione 1,0; affitto annuo 200 CHF per metro quadrato, ossia un reddito locativo annuo di 1,5 miliardi di franchi.

<sup>4</sup> Tasso marginale di imposizione del reddito: 30%, ossia un gettito fiscale annuo di 150-500 milioni di franchi. Ecoplan: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Berna, 2000 (disponibile solo in tedesco).

<sup>5</sup> Strategia per uno sviluppo sostenibile: Linee guida e piano d'azione 2008-2011. Rapporto del Consiglio federale del 16 aprile 2008.

Per un'utilizzazione sostenibile e parsimoniosa del suolo – risorsa non rinnovabile e limitata – è indispensabile che in futuro il fabbisogno di superficie sia coperto maggiormente attingendo alle riserve presenti nelle zone edificate. La riconversione offre quindi un potenziale interessante per migliorare l'attrattiva degli insediamenti e rivitalizzare i quartieri trascurati o abbandonati. Dal punto di vista dello sviluppo territoriale, la rivitalizzazione delle superfici edificate dismesse è di grande interesse. Dal punto di vista economico, la riutilizzazione di queste aree può contribuire a uno sviluppo urbano a costi infrastrutturali contenuti che permette di migliorare l'efficienza energetica. Dal punto di vista sociale, può incrementare la qualità insediativa, mentre da quello ecologico può portare a una riduzione del carico ambientale e a uno sviluppo urbano rispettoso delle riserve di terreno, in grado di risparmiare le superfici coltivate e, di riflesso, le basi naturali necessarie alla produzione alimentare, nonché di garantire la sicurezza dell'approvvigionamento.

## **2.5 Importanza delle superfici dismesse per la politica ambientale**

La maggior parte delle aree industriali e artigianali dismesse è contaminata da residui problematici provenienti dalle attività produttive. In alcuni casi l'inquinamento è così forte da rendere necessario un risanamento in virtù della legislazione sui siti contaminati. Questa eredità problematica ostacola i nuovi progetti di costruzione sulle aree industriali dismesse per due motivi: la loro realizzazione deve essere preceduta da un risanamento e i lavori di demolizione e di eliminazione dei materiali contaminati generano costi aggiuntivi. Gli interventi di riqualificazione risultano molto più onerosi, vengono ritardati e presentano per gli investitori rischi difficilmente valutabili. Di conseguenza, le aree industriali contaminate non vengono risanate e i nuovi progetti si concentrano al di fuori dell'ambiente costruito.

La legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) esige la protezione degli spazi vitali e delle risorse naturali, nonché la conservazione della diversità paesaggistica e della fertilità del suolo. I Cantoni devono provvedere affinché i siti contaminati da rifiuti vengano risanati se i rifiuti causano o rischiano di causare effetti nocivi o molesti. L'obiettivo del Consiglio federale è di risanare entro una generazione tutti i siti contaminati<sup>6</sup>. I progetti di riqualificazione contribuiscono a mitigare le minacce sull'ambiente accelerando il risanamento delle aree industriali e artigianali dismesse, facilitando il trattamento appropriato dei terreni e degli edifici contaminati e l'eliminazione dei rifiuti e, infine, impedendo la realizzazione di nuovi progetti di costruzione sulle superfici agricole.

## **2.6 Importanza delle superfici dismesse per la politica dell'alloggio**

Le aree industriali e artigianali dismesse si trovano prevalentemente negli agglomerati, dove vi è una forte domanda di alloggi. La metà circa delle aree dismesse sono vicine a una stazione ferroviaria (10-15 minuti a piedi). La riqualificazione di queste aree permette di soddisfare i bisogni di alloggio nelle zone già urbanizzate. Tenendo conto delle condizioni quadro sociali, economiche ed ecologiche, possono sorgere quartieri che offrono un'elevata qualità di vita per i residenti.

La crescente segregazione sociale nelle città e negli agglomerati nasconde un forte potenziale di conflitto. Sarebbe auspicabile che anche i promotori immobiliari di utilità

---

<sup>6</sup> Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC): Spiegazioni relative all'ordinanza sulla tassa per il risanamento dei siti contaminati (OTaRSI), aprile 1999.

pubblica (p. es. cooperative) si insedino sulle aree dismesse in modo da offrire alloggi convenienti a lungo termine in zone relativamente centrali.

## 2.7 Attività della Confederazione negli ultimi anni

Negli ultimi anni la Confederazione ha condotto una serie di attività nei settori tematici elencati qui di seguito. Alcune sono tuttora in corso.

### A) Censimento delle aree industriali e artigianali dismesse, analisi degli ostacoli alla riconversione

<i>Misure</i>	<i>Servizi responsabili</i>
<p><b>Indagine sulle aree industriali e artigianali dismesse:</b> prima panoramica completa delle aree industriali e artigianali sottoutilizzate o abbandonate in Svizzera. Il rilevamento evidenzia la progressione delle riqualificazioni e gli ostacoli attuali e passati (tra cui ostacoli politici e amministrativi, siti contaminati, finanziamento, localizzazione). I risultati dell'indagine sono stati pubblicati nel 2004 e presentati in occasione di un simposio. Lo spunto per lo studio è stato il postulato 02.3744 Leutenegger Oberholzer «Accelerare il risanamento dei siti contaminati in ambiente urbano».</p>	<p>ARE, UFAM 2004</p>

### B) Gestione dei costi e dei rischi nel risanamento di siti contaminati

<i>Misure</i>	<i>Servizi responsabili</i>
<p><b>Risanamento dei siti contaminati:</b> in Svizzera vi sono circa 50 000 vecchie discariche e siti artigianali e industriali contaminati, di cui circa 4000 rappresentano una minaccia notevole per l'ambiente. Sono classificati come siti contaminati e devono essere risanati nei prossimi 25 anni.</p> <p>Il finanziamento dei contributi per il risanamento dei siti contaminati, a carico degli enti pubblici, è disciplinato dall'OTaRSI<sup>7</sup>.</p>	<p>UFAM dal 1998</p>
<p><b>Siti contaminati sui terreni non più utilizzati per scopi militari:</b> i progetti di costruzione, utilizzazione e disinvestimento del DDPS tengono conto degli inquinamenti conosciuti o potenziali. Conformemente all'articolo 32c LPAmb, il DDPS tiene da tempo un catasto dei siti contaminati, accessibile al pubblico dal 2006. I siti censiti sono oggetto di un esame e, se necessario, di una sorveglianza o di un risanamento. Gli acquirenti potenziali sono informati per tempo e con trasparenza delle eventuali contaminazioni presenti nella so-</p>	<p>DDPS / armasuisse</p>

<sup>7</sup> Ordinanza sulla tassa per il risanamento dei siti contaminati (OTaRSI, in vigore dal 1° gennaio 2001). Spesso i responsabili della contaminazione di un sito non esistono più o sono insolventi; i costi dei risanamenti sono pertanto a carico degli enti pubblici. Una tassa sullo stoccaggio definitivo dei rifiuti nel Paese o all'estero permette di raccogliere i mezzi finanziari necessari a coprire i costi senza gravare sul budget della Confederazione. Questi contributi vengono versati dalla Confederazione ai Cantoni.

stanza edilizia o nel fondo.	
<b>Workshop di esperti sulla gestione dei siti contaminati:</b> scambio di esperienze tra esperti immobiliari, rappresentanti delle autorità, proprietari fondiari, banche ed esperti di siti contaminati.	UFAM 2001, 2006
<b>Revisione della legge sulla protezione dell'ambiente in merito al finanziamento del risanamento dei siti contaminati:</b> la partecipazione della Confederazione al risanamento dei siti contaminati è stata estesa. Per effetto della revisione, anche i provvedimenti d'esame danno diritto a contributi e la copertura dei costi per l'eliminazione del materiale di scavo dei siti contaminati è disciplinata nella LPAmb.	UFAM 2006

**C) Utilizzazione delle superfici dismesse da parte della Confederazione, riqualificazione di aree militari che fanno parte del patrimonio immobiliare disponibile, riconversione di aree ferroviarie**

<i>Misure</i>	<i>Servizi responsabili</i>
<p><b>La Confederazione in veste di committente e utente:</b> l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) è responsabile della gestione degli immobili civili della Confederazione, il cui valore d'acquisto è pari a circa 5,5 miliardi di franchi. Con un portafoglio immobiliare comprendente circa 2700 oggetti che ospitano 21 500 posti di lavoro in uffici ed edifici amministrativi, la Confederazione è uno dei più importanti committenti in Svizzera. Gli esempi qui di seguito mostrano come la Confederazione si adoperi per trarre vantaggio dagli immobili vuoti o sottoutilizzati.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riconversione del deposito di materiale bellico di Berna, costruito nel 1893, per ospitare la Biblioteca militare federale (2005).</li> <li>- Trasformazione di una parte della vecchia area industriale della Gurit-Worbla AG a Ittigen in un centro amministrativo che accoglie circa 1100 posti di lavoro (2005).</li> <li>- Costruzione della nuova sede dell'Ufficio federale di statistica in un'area dismessa nei pressi della stazione di Neuchâtel; l'edificio ospita all'incirca 700 posti di lavoro (1998 e 2004).</li> <li>- Sull'area Feller a Bümpliz riconversione, tuttora in corso, di un deposito dismesso situato nella Fellerstrasse 15A in un centro di calcolo. Anche le superfici di deposito inutilizzate nell'edificio vicino (Fellerstrasse 21) saranno trasformate in uffici che ospiteranno altri 200 posti di lavoro (in totale 500 posti di lavoro).</li> <li>- In collaborazione con armasuisse Immobili è allo studio la riqualifica dell'arsenale federale nella Wankdorfstrasse 2. Nei prossimi anni, i depositi e le officine dismessi saranno trasformati o sostituiti per ospitare oltre 2000 posti di lavoro (prima tappa) dell'Amministrazione federale civile.</li> </ul> <p>In generale, l'UFCL adotta una strategia di disinvestimento per gli</p>	UFCL

<p>immobili che non servono più all'adempimento dei compiti fondamentali. Ne sono un esempio gli impianti «Carbura» non più necessari alla Confederazione e sistematicamente risanati e collocati sul mercato o riassegnati ai Comuni (impianti a Dardagny GE di 14 800 m<sup>2</sup>, a Gland VD di 26 000 m<sup>2</sup> e a Ollon/Saint-Triphon VD di 21 000 m<sup>2</sup>).</p>	
<p><b>Vendita e sviluppo di ex aree militari:</b> per gestire la problematica delle costruzioni militari in esubero (patrimonio immobiliare disponibile), i governi cantonali hanno designato organi di coordinamento con i quali il DDPS cerca e cura il dialogo in merito all'utilizzazione potenziale e in particolare alle eventuali iniziative di riazionamento e di vendita. Gli immobili che si prestano a usi civili devono poter essere riconvertiti rapidamente per evitare che si creino superfici dismesse. In funzione delle possibilità, le aree liberate sono sviluppate d'intesa con i Cantoni, le regioni e i Comuni interessati per adibirle a usi civili, poi collocate sul mercato o vendute conformemente ai principi di gestione immobiliare del DDPS. In questo contesto, si sta esaminando la possibilità di trasformare le vecchie aree militari in spazi di sosta e di transito per i nomadi<sup>8</sup>.</p>	DDPS / armasuisse
<p><b>Riconversione di aree ferroviarie:</b> tutti gli immobili delle FFS sono gestiti da un centro di competenza (settore Immobili). Questa nuova organizzazione è stata creata il 1° gennaio 2003 allo scopo di promuovere una politica immobiliare attiva, che comprende la riconversione di aree ferroviarie per la realizzazione di progetti di sviluppo delle FFS (p. es. Basilea SüdPark, Ginevra - La Praille, Zurigo Güterareal, Berna Wankdorf) o per la vendita di immobili non più necessari all'esercizio ferroviario (circa 150 oggetti all'anno dal 1999). Le FFS collaborano con le autorità cantonali e comunali e le sostengono, nel quadro delle possibilità economico-aziendali, nella realizzazione di progetti di sviluppo prioritari nelle stazioni.</p> <p>Nel corso dell'esercizio 2007, le FFS hanno raggiunto importanti tappe nella realizzazione di questi grandi progetti.</p> <p>È ormai imminente la realizzazione di «Stadtraum HB Zürich» che, con 80 000 metri quadrati di superficie nelle vicinanze immediate della stazione centrale di Zurigo, costituisce probabilmente il più grande progetto di sviluppo delle FFS. L'inizio dei lavori è previsto per la fine del 2008 così da permettere ai primi locatari di insediarsi nel 2012.</p> <p>Anche in altre città svizzere vi sono progetti di sviluppo che si trovano in fase avanzata. A Lucerna, l'area «Tribtschen» (9800 metri quadrati), con il progetto vincitore del concorso, ha trovato un acquirente che costruirà tre immobili adibiti a uffici e appartamenti. In Svizzera romanda sono particolarmente degni di nota i progetti TransEurope a Neuchâtel (ricerca di locatari in corso) e Cours aux marchandises a La Chaux-de-Fonds (piano indicativo).</p>	FFS

<sup>8</sup> Decisione del Consiglio federale del 18 ottobre 2006.

## D) Lavori di ricerca sostenuti dalla Confederazione, contributo a progetti pilota innovativi

<i>Misure</i>	<i>Servizi responsabili</i>
<p><b>Progetto «Trasformare le aree ferroviarie dismesse in zone residenziali» nel quadro del Progetto nazionale di ricerca «Sviluppo sostenibile dell'ambiente costruito» (PNR 54):</b> il progetto analizza in che modo le aree ferroviarie dismesse possono servire allo sviluppo urbano sostenibile ed evidenzia le condizioni e le modalità per la loro riutilizzazione (responsabile del progetto: prof. dott. Inès Lamunière, Laboratoire d'Architecture et de Mobilité Urbaine LAMU, Politecnico federale di Losanna).</p>	SER <sup>9</sup>
<p><b>Progetto di ricerca «Zone*Imaginaire» che studia lo sviluppo, le condizioni quadro e il potenziale delle utilizzazioni temporanee di vecchie aree industriali:</b> l'obiettivo del progetto è di mostrare l'importanza delle utilizzazioni temporanee e di sviluppare strumenti per la gestione – complessa – di questa tipologia di utilizzazione. Il progetto è sostenuto dalla CTI<sup>10</sup>, dalle città coinvolte e dall'economia privata (direzione del progetto: Istituto di geografia dell'Università di Zurigo, in collaborazione con le scuole universitarie professionali di Rapperswil e Winterthur).</p>	UFFT
<p><b>Progetti modello per il lancio di progetti pilota innovativi:</b> nell'ambito dei progetti modello dedicati allo sviluppo sostenibile del territorio (ARE) e alla politica degli agglomerati (ARE, SECO) vengono sostenute iniziative innovative che mirano a sensibilizzare la popolazione sull'importanza del potenziale delle aree dismesse e a facilitare la collocazione di queste aree sul mercato. Lo scambio di esperienze esteso a tutta la Svizzera dovrebbe migliorare le conoscenze a livello di Confederazione, Cantoni e Comuni e permettere la trasposizione dei risultati a problematiche simili.</p>	ARE, SECO

## 2.8 Confronto con l'estero

All'estero vi sono molte iniziative che mirano alla promozione della riconversione di aree industriali e artigianali dismesse. Le esperienze raccolte in altri Paesi possono servire anche alla Svizzera.

### Unione europea (UE)

L'UE assume un ruolo fondamentale nel finanziamento di progetti di ricerca e nell'attuazione di iniziative di riconversione di aree industriali dismesse<sup>11</sup>.

### Gran Bretagna

<sup>9</sup> Segreteria di Stato per l'educazione e la ricerca (SER); il Fondo nazionale svizzero (FNS) è responsabile della realizzazione del progetto e dell'informazione in merito.

<sup>10</sup> La Commissione per la tecnologia e l'innovazione (CTI) è l'agenzia per la promozione dell'innovazione della Confederazione. La CTI fa parte dell'Ufficio federale della formazione professionale e della tecnologia (UFFT), integrato nel Dipartimento federale dell'economia (DFE).

<sup>11</sup> I programmi dell'UE di riqualifica urbana sono: INTERREG, URBAN, PHARE, IPSA, REVITAL, EUBRA, CONVERNET e CABERNET.

Il diritto britannico stabilisce una serie di obiettivi di riconversione delle aree dismesse. I Comuni sono invitati a fare in modo che almeno il 60 per cento dello sviluppo urbano si concentri nelle aree industriali dismesse. Gli investitori privati possono beneficiare di sconti fiscali per le misure di risanamento che adottano. Un altro incentivo è rappresentato dalla «Landfill Tax Exemption», ossia l'esenzione dal pagamento della tassa di messa in discarica per i materiali provenienti da progetti di risanamento. Inoltre, per garantire il rilancio di determinate regioni, le autorità possono concedere finanziamenti complementari o mezzi per colmare le lacune di finanziamento.

### **Germania**

Negli ultimi anni sono stati realizzati a livello nazionale varie attività e progetti di ricerca per ridurre il consumo di superfici<sup>12</sup> e sono stati lanciati programmi che possono servire anche a promuovere la riconversione di aree industriali e artigianali dismesse<sup>13</sup>. In certi casi, il programma di miglioramento della struttura economica regionale può fornire un aiuto finanziario diretto. I progetti innovativi possono ottenere il sostegno del programma di ricerca «Experimenteller Wohnungs- und Städtebau». Gli importi necessari al finanziamento dei programmi di riqualifica urbana attuali e futuri sono stati stimati a 64 miliardi di euro per il periodo 2007-2013. Il 9 per cento del totale è destinato alla riconversione delle aree dismesse<sup>14</sup>. Molte autorità locali hanno riconosciuto il potenziale economico di queste superfici e assumono un ruolo fondamentale nei progetti.

### **Francia**

I programmi di rivitalizzazione urbana sono finanziati congiuntamente dallo Stato, dalla regione e dall'Unione europea. L'attuazione dei progetti (pianificazione ed esecuzione) è affidata a varie Agenzie regionali di sviluppo<sup>15</sup>, istituite per decreto statale. Le autorità regionali forniscono le informazioni necessarie alla gestione delle aree industriali dismesse, tra cui un inventario dei siti industriali storici e un inventario delle superfici contaminate o potenzialmente contaminate.

### **Italia**

I progetti di riconversione nelle zone di interesse nazionale sono sostenuti direttamente dal Governo. Esistono anche progetti cofinanziati dall'Unione europea. A seconda dell'interesse che il progetto riveste per il pubblico, le autorità locali sostengono finanziariamente gli interventi di riconversione o offrono agevolazioni fiscali.

---

<sup>12</sup> Nell'aprile 2002, il Governo federale ha adottato la strategia nazionale di sostenibilità «Perspektiven für Deutschland» il cui titolo completo è «Flächeninanspruchnahme vermindern – Nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern» (Ridurre il fabbisogno di superfici, promuovere lo sviluppo sostenibile degli insediamenti). L'obiettivo è di ridurre entro il 2020 il fabbisogno giornaliero di superfici abitative, infrastrutturali e destinate ai trasporti da 115 a 30 ettari. Nell'accordo di coalizione dell'11 novembre 2005, i partiti governativi hanno ribadito l'obiettivo di riduzione del consumo di terreno conformemente alla strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e di creazione di incentivi finanziari per la gestione delle superfici disponibili.

<sup>13</sup> Programmi: «Experimenteller Wohnungs- und Städtebau» (ExWoSt; costruzione di alloggi e urbanismo sperimentale), «Modellvorhaben der Raumordnung» (MORO; progetti modello di assetto territoriale), «Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement» (REFINA; riduzione del fabbisogno di spazio e gestione sostenibile delle superfici).

<sup>14</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Städtebaulicher Investitions- und Förderbedarf 2007 bis 2013 in Deutschland. Bonn, 2008.

<sup>15</sup> Esempi: [www.epf-lorraine.org](http://www.epf-lorraine.org); [www.missionbassinminier.org](http://www.missionbassinminier.org)

## 3 Piano di misure

### 3.1 Interventi necessari e obiettivi

Visti il consumo tuttora elevato di suolo a fini urbanistici, le scarse risorse di terreno edificabile in zone ben collegate e i costi elevati di manutenzione ed esercizio delle infrastrutture di trasporto, dovrebbe essere di vitale interesse per la Confederazione, i Cantoni, i Comuni e le Città elaborare misure per riconvertire le aree industriali e artigianali dismesse. Gli esempi nei Paesi vicini mostrano che con il sostegno degli enti pubblici (azione congiunta di tutti i livelli decisionali) è possibile accelerare la riconversione delle aree dismesse, trasformandole più rapidamente in beni immobili adatti alla commercializzazione.

Le misure adottate finora hanno permesso solo in casi isolati di attirare l'attenzione degli ambienti specializzati sull'esigenza di riqualificare le aree industriali e artigianali dismesse e di segnalare le opportunità di sviluppo. La tematica non rientra nel programma di politica economica e di assetto territoriale della Confederazione. Mancano inoltre una panoramica aggiornata delle superfici disponibili e misure mirate per agevolare la realizzazione concreta delle riconversioni.

Il piano di misure deve contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riattivare e valorizzare le aree industriali e artigianali dismesse;
- risanare i siti contaminati che si trovano su aree dismesse ed eliminare i materiali inquinati conformemente alle esigenze di protezione ambientale;
- preservare le riserve di terreno non edificato;
- promuovere lo sviluppo sostenibile delle città e dei quartieri.

### 3.2 Collaborazione tra Confederazione, Cantoni, Comuni e Città

Il piano di misure proposto si fonda sostanzialmente su uno studio condotto congiuntamente dalla Confederazione e dal Cantone di Argovia<sup>16</sup>. Lo studio esamina le varie possibilità per gli enti pubblici di promuovere e accelerare la riconversione delle aree industriali e artigianali dismesse. Vista la ripartizione delle competenze nell'ambito della pianificazione territoriale, le misure di promozione potranno produrre gli effetti auspicati soltanto se saranno concepite come compiti trasversali suddivisi tra Confederazione, Cantoni, Comuni e Città. Lo studio propone quindi un pacchetto di misure armonizzate applicabili ai vari livelli.

*Tabella: le misure proposte sono 18, ripartite in otto campi. La Confederazione e i Cantoni sono i livelli maggiormente sollecitati per quanto concerne il miglioramento delle condizioni quadro, mentre i Comuni sono chiamati a intervenire prioritariamente nello sviluppo concreto delle aree interessate. La Confederazione può attivarsi soprattutto in sede di elaborazione delle basi e promozione di progetti innovativi. I Cantoni e i Comuni, invece, possono contribuire fornendo consulenza già nella fase iniziale dei progetti, assicurando il coordinamento tra le autorità. Un altro fattore decisivo è dato dalla capacità dei Comuni e dei Cantoni di instaurare un partenariato efficace con i proprietari fondiari e gli sviluppatori immobiliari. I*

<sup>16</sup> Schneider, Andreas; Keller, Simon: Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen – Massnahmen zur Förderung; edito da Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Ufficio federale dell'ambiente, Cantone di Argovia: Divisione dello sviluppo territoriale, Divisione dell'ambiente, Ufficio dell'economia e del lavoro. Berna, ottobre 2007.

*Comuni, infine, possono favorire il recupero delle aree industriali e artigianali dismesse mediante processi di pianificazione ad hoc e l'applicazione efficace degli strumenti pianificatori disponibili.*

		Misure relative alle condizioni quadro			Misure relative alla riconversione delle aree				
		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
		Sensibilizzazione politica e basi	Prime riflessioni pianificatorie	Promozione del sito, dibattito politico locale	Consulenza in fase di avvio	Supervisione del progetto, coordinamento tra autorità	Cultura pianificatoria partecipativa	Processi e strumenti pianificatori ad hoc	Impegno finanziario
Confederazione	I.a: Raccolta delle conoscenze su scala nazionale e internazionale	II.a: Adeguamento dei piani della Confederazione	Preparativi mediante le misure Ia, Ib, Ic e IIa	Preparativi mediante le misure Ia, Ib, Ic e IIa					VIII.a: Promozione di progetti pilota e di studi di fattibilità
	I.b: Allestimento e gestione della panoramica delle aree dismesse								
	I.c: Sensibilizzazione politica								
Cantoni		II.b: Completamento delle strategie cantonali	III.a: Potenziamento della funzione mediatrice del marketing	IV.a: Offerta di una consulenza iniziale efficace	V.a: Nomina di un coordinatore di progetto	VI.a: Cooperazione partenariale del Cantone	Sostegno alla misura VII.a	Sostegno alla misura VIII.a	
	Sostegno alla misura I.b						Sostegno alla misura VII.b		
Comuni	Sostegno alla misura I.b	II.c: Formulazione di uno scenario di sviluppo comunale	III.b: Istituzione di un dibattito politico pragmatico	IV.b: Instaurazione di contatti con il Cantone	V.b: Nomina di un interlocutore responsabile	VI.b: Cooperazione partenariale del Comune	VII.a: Sostegno ai processi pianificatori ad hoc	VIII.b: Prestazioni proprie	
							VII.b: Flessibilità nell'applicazione degli strumenti pianificatori		

### 3.3 Attività della Confederazione nei prossimi anni (2008-2011)

Per promuovere la riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse, nei prossimi anni la Confederazione intende adottare misure nei seguenti settori:

- Settore 1 (M1): la Confederazione in veste di utente e proprietario di superfici dismesse, nonché di sviluppatore di progetti di riqualifica
- Settore 2 (M2): raccolta del know-how su scala nazionale e internazionale
- Settore 3 (M3): panoramica delle superfici dismesse
- Settore 4 (M4): adeguamento delle basi legali e misure di promozione

**M1) La Confederazione quale utente e proprietario di superfici dismesse, nonché di sviluppatore di progetti di riqualifica**

<i>Misure</i>	<i>Servizi re-sponsabili</i>
<p><b>La Confederazione quale utente di superfici dismesse:</b> l'ordinanza sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione fissa come obiettivi strategici l'ottimizzazione a lungo termine del rapporto costi/benefici, nonché la creazione e l'applicazione di norme fondate sullo sviluppo sostenibile in materia di costruzione, infrastruttura, gestione ed esercizio<sup>17</sup>. Nella sua veste di committente che ha bisogno di superfici utili, la Confederazione terrà conto per quanto possibile delle aree dismesse nel soddisfacimento del proprio fabbisogno.</p>	UFCL
<p><b>Vendita e sviluppo di ex aree militari:</b> le misure di collaborazione con i Cantoni e i Comuni adottate in materia di utilizzazione del patrimonio immobiliare disponibile si sono rivelate molto valide. È il caso anche per quanto riguarda la creazione di zone di sosta e di transito per i nomadi<sup>18</sup>. Nella riconversione di aree militari dismesse il DDPS manterrà pertanto la prassi seguita finora.</p> <p>Il Consiglio federale ha preso atto della proposta di creare un parco di innovazione su una parte dell'aerodromo militare di Dübendorf. Ulteriori accertamenti verranno condotti soltanto dopo la decisione sulla futura utilizzazione del sito militare e l'eventuale creazione della Fondazione Ricerca Svizzera<sup>19</sup>.</p> <p>Nell'ambito del riesame del Concetto di stazionamento, il DDPS sta anche vagliando l'eventualità di prorogare l'esercizio dell'aerodromo militare di Dübendorf.</p>	DDPS / armasuisse  DFI / SER
<p><b>Riconversione di aree ferroviarie:</b> in Svizzera sono in fase di pianificazione oltre 80 grandi progetti di sviluppo di vecchie aree ferroviarie. Nei prossimi anni le FFS proseguiranno la loro politica immobiliare attiva inglobando anche la riconversione e la rivitalizzazione delle aree dismesse.</p>	FFS

<sup>17</sup> Ordinanza del 14 dicembre 1998 sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC), stato 1° gennaio 2008, art. 3.

<sup>18</sup> Un gruppo di lavoro composto di rappresentanti dell'Ufficio federale della cultura, di armasuisse, dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale e della Fondazione «Un futuro per i nomadi svizzeri» esamina le possibilità di creare nuove aree di sosta e di transito nell'ambito dello studio in corso sulla trasformazione dei siti militari dismessi.

<sup>19</sup> Rapporto del Consiglio federale in risposta al postulato 06.3050 «Costituzione di una fondazione ricerca svizzera» depositato il 15 marzo 2006 dal gruppo radicale-liberale. La fondazione, di futura creazione, dovrebbe perseguire tre scopi: il reperimento di terreni e infrastrutture per attività di educazione e ricerca, l'attribuzione dei ricavi della vendita dei terreni per attività di ricerca e la formazione di una riserva strategica di territorio per l'insediamento di grandi progetti nel settore industriale dell'alta tecnologia.

## M2 Raccolta del know-how su scala nazionale e internazionale

<i>Misure</i>	<i>Servizi re-sponsabili</i>
Con il sostegno dei Cantoni, la partecipazione a programmi europei di promozione come INTERREG <sup>20</sup> e URBACT <sup>21</sup> permette di raccogliere preziosi insegnamenti per i progetti individuali.	ARE, UFAM, SECO
<p>È necessario sfruttare meglio le fonti di informazioni esistenti e le esperienze concrete raccolte in Svizzera e all'estero. Questo implica anche lo studio delle riconversioni di aree industriali e artigianali dismesse in Svizzera (esempi di buona prassi) e l'elaborazione di raccomandazioni e istruzioni su tematiche importanti quali il fabbisogno dal punto di vista degli investitori, la gestione di edifici e terreni contaminati, la gestione delle utilizzazioni transitorie, la gestione delle superfici insediative e forme di cooperazione (p. es. partenariato pubblico-privato).</p> <p>La creazione di una rete permette di intensificare gli scambi di esperienze tra gli attori e di incoraggiare i Comuni, le regioni e i Cantoni a promuovere progetti di cooperazione.</p> <p>Occorre dare impulsi all'intensificazione del coordinamento e alla semplificazione delle procedure amministrative a livello di Confederazione, Cantoni e Comuni e sostenere i Cantoni nei loro progetti di riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse.</p>	ARE, UFAM

## M3 Panoramica delle superfici dismesse

<i>Misure</i>	<i>Servizi re-sponsabili</i>
Lo studio condotto nel 2003 sulle aree industriali e artigianali dismesse viene aggiornato e la commercializzazione dei siti deve essere favorita migliorando la comunicazione.	ARE, UFAM
Occorre localizzare le considerevoli riserve di terreno edificabile nelle zone già largamente costruite e indicare mediante esempi le modalità di utilizzazione possibili (mobilizzazione delle riserve).	ARE

<sup>20</sup> INTERREG è un'iniziativa comunitaria lanciata nel 1990 dall'Unione europea allo scopo di favorire l'integrazione all'interno dello spazio europeo e lo sviluppo armonioso ed equilibrato del territorio al di là delle frontiere nazionali.

<sup>21</sup> URBACT II è un programma dell'Unione europea che mira a incoraggiare lo scambio di esperienze tra le città europee.

#### M4 Adeguamento delle basi legali e misure di promozione

<i>Misure</i>	<i>Servizi re-sponsabili</i>
<p>Con il Progetto territoriale Svizzera, che dal 2009 subentrerà alle Linee guida per l'ordinamento del territorio svizzero del 1996, e con la revisione della legge sulla pianificazione del territorio si intende consolidare il principio della densificazione degli insediamenti. I lavori di elaborazione del Progetto territoriale Svizzera coinvolgono un pubblico molto vasto e tutte le regioni del Paese<sup>22</sup>. I principi su cui poggia la revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio sono stati discussi durante la seconda metà del 2007. L'avamprogetto verrà posto in consultazione a fine 2008. Nell'ambito di questi lavori sono stati esaminati e discussi strumenti e disposizioni incisivi, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la richiesta ai Cantoni e ai Comuni di allestire una panoramica delle aree industriali e artigianali dismesse e di cercare attivamente una nuova utilizzazione per queste aree;</li> <li>- l'adozione di misure di diritto fondiario quali la ricomposizione particellare e il finanziamento di tali misure per l'utilizzazione ottimale del terreno a scopi insediativi.</li> </ul>	ARE
<p>Le disposizioni legali in materia di rifiuti e di siti contaminati e gli incentivi per il risanamento vanno riesaminati e ottimizzati in vista della rivitalizzazione delle aree industriali e artigianali dismesse, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuove condizioni quadro per la valutazione dei siti contaminati (verifica dell'opportunità di una clausola derogatoria qualora non vi fosse pericolo o in caso di pericolo lieve, analogamente al modello applicato in Germania dove il settore pubblico si assume gli eventuali costi che subentrano a posteriori).</li> </ul>	UFAM
<p>Vanno portate avanti le misure di promozione avviate a inizio 2007 nel quadro dei progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio (ARE) e Politica degli agglomerati (ARE, SECO). È fondamentale che da un lato la Confederazione possa approfittare al meglio delle esperienze tratte dai progetti e che gli insegnamenti siano integrati nello sviluppo della politica di assetto del territorio. D'altro canto, le esperienze vengono rese accessibili al pubblico e i responsabili di progetto possono approfittarne per ulteriori progetti.</p> <p>Sono inoltre esaminate le possibilità di promuovere lo sviluppo di poli economici nell'ambito della nuova politica regionale (p. es. grazie a prestiti a tasso agevolato).</p>	ARE, SECO

<sup>22</sup> All'elaborazione del Progetto territoriale Svizzera partecipano i rappresentanti della Conferenza dei governi cantonali (CdC), della Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA), dell'Associazione dei Comuni svizzeri (ACS) e dell'Unione delle città svizzere (UCS).

## 4 Conclusioni

La promozione della riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse permette alla Confederazione di sostenere l'utilizzazione parsimoniosa del suolo e di contribuire al risanamento dei siti contaminati entro una generazione. Grazie ad essa, adempie il compito sancito dall'articolo 75 Cost. di promuovere e coordinare gli sforzi dei Cantoni e di collaborare con loro nell'ambito della pianificazione del territorio.

Negli ultimi anni la Confederazione ha adottato singole misure e ha potuto avvalersi della partecipazione dei Cantoni. Gli uffici federali, i servizi cantonali specializzati e gli organi comunali competenti in materia di edilizia sono stati in parte sensibilizzati sulla tematica. Ciò nonostante, in Svizzera il potenziale delle aree industriali e artigianali dismesse è ancora troppo poco sfruttato.

Le misure menzionate nel presente rapporto mirano a intensificare e accelerare la riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse. Tuttavia, la scarsità delle risorse finanziarie e umane limita le possibilità di promozione della Confederazione. Lo sviluppo delle aree e l'attuazione concreta richiedono soprattutto l'impegno dei Cantoni, dei Comuni e delle Città. La Confederazione può partecipare elaborando documenti di riferimento, incoraggiando progetti pilota e sostenendo concorsi di idee e studi di fattibilità. In veste di proprietario di aree dismesse e di committente, può assumere il ruolo di esempio e di precursore.

## 5 Allegato – Dettagli sul postulato

04.3583 – Postulato Leutenegger Oberholzer Susanne

### Promuovere il recupero di aree industriali e commerciali dismesse

Depositato da	Leutenegger Oberholzer Susanne
Data del deposito	08.10.2004
Depositato presso il	Consiglio nazionale
Stato attuale	trasmesso

#### Dichiarazione del Consiglio federale del 22.12.2004

Il Consiglio federale propone di accogliere il postulato.

#### Cronologia

18.03.2005 CN Adozione

#### Testo depositato

Il Consiglio federale, in seguito allo studio sulle aree industriali dismesse in Svizzera, è incaricato di presentare al Parlamento un catalogo di misure concrete per promuovere il recupero delle aree industriali e commerciali totalmente o parzialmente inutilizzate.

#### Motivazione

Le aree edificabili in Svizzera sono limitate. Le ex zone industriali ben situate rappresentano una buona riserva in questo senso. Il 1° settembre 2004, gli Uffici federali dello sviluppo territoriale (ARE) e dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio (UFAFP) hanno presentato a Zurigo uno studio sulle aree industriali in Svizzera totalmente o parzialmente inutilizzate. Lo studio è stato realizzato sulla base di un intervento parlamentare (02.3744 - Postulato. Accelerare il risanamento dei siti contaminati in ambiente urbano). Dal documento si evince che la Svizzera dispone di 17 milioni di metri quadrati di aree industriali in disuso. Tale cifra corrisponde alla superficie della città di Ginevra e della sua periferia, con 190 000 abitanti e 140 000 posti di lavoro. Circa l'80 per cento delle aree dismesse sono situate nella zona urbana dell'Altopiano. In più del 50 per cento dei casi, oltre mezzo milione di abitanti vive nel raggio di 30 minuti di macchina. Le aree in disuso nascondono un potenziale d'introiti fino a 1,5 miliardi di franchi all'anno. Il fatto che non siano utilizzate in modo adeguato fa perdere ai Comuni d'ubicazione ogni anno introiti fiscali pari a 150 – 500 milioni di franchi.

Lo studio illustra quali sono i problemi alla base del recupero di tali aree. I proprietari indicano in primo luogo la difficoltà di trovare investitori e interessati. In secondo luogo, vi sono inoltre i vincoli legali relativi all'azzonamento, l'assenza di finanziamenti di partenza come fidejussioni speciali o la concessione di prestiti senza interessi e l'insufficiente sostegno da parte delle autorità in questo campo. I siti contaminati presenti nelle ex aree industriali non sembrano rappresentare ostacoli insormontabili, pur causando ingenti costi. I costi per il risanamento di siti contaminati, per lo smaltimento del materiale di scavo e per la demolizione di edifici in disuso sono stimati a circa 1,5 miliardi di franchi in totale, di cui 300 milioni per il vero e proprio risanamento dei siti contaminati.

Il recupero delle aree in questione va incentivato perché risulta positivo sotto il profilo dell'ordinamento territoriale, dell'economia e dell'ambiente. Tutti possono beneficiare della trasformazione delle aree industriali dismesse: i proprietari perché i loro immobili sono più redditizi, i residenti perché il vicinato è più interessante, lo Stato perché aumentano gli introiti fiscali, l'ambiente perché si rivalorizza un terreno prezioso.

#### Risposta del Consiglio federale del 22.12.2004

Lo studio condotto dagli Uffici federali dello sviluppo territoriale (ARE) e dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio (UFAFP) sulle aree commerciali e industriali dismesse in Svizzera dimostra che alla trasformazione di queste aree si oppongono ancora numerosi ostacoli. Vista la penuria di aree edificabili ben situate e tenendo conto del principio sancito dalla Costituzione federale secondo cui il suolo deve essere utilizzato in maniera parsimoniosa (art. 75 Cost.), ma anche da un punto di vista economico, risulta opportuno recuperare le aree dismesse in modo più rapido e sistematico rispetto ad oggi. È dunque lecito esaminare come la Confederazione, nel quadro della ripartizione dei compiti tra la Confederazione e i Cantoni, possa promuovere la trasformazione delle aree commerciali e industriali dismesse e sostenere i Cantoni nel loro impegno in questo settore. In primo luogo vanno considerati gli aspetti della pianificazione territoriale. In base al presente postulato, il bilancio della Confederazione non dev'essere gravato di costi supplementari.