

*in collaborazione con*



## **LA RIQUALIFICAZIONE DI AREE DISMESSE: UN PROGETTO DI AREA VASTA**

**- Rapporto finale -**

***Realizzato da:***



**Gennaio 2014**



# INDICE

<b>Introduzione</b>	1
1. Obiettivi e articolazione dello studio	1
2. Qualche spunto di sintesi	3
3. Le politiche di sviluppo locale sono ancora praticabili?	4
<b>Parte prima</b>	
<b>IL QUADRO DI RIFERIMENTO: DEFINIZIONI, CASI, NORME</b>	9
1. Uno sguardo sulla letteratura	11
2. Esempi significativi di riqualificazione e recupero dei siti dismessi	14
3. I profili normativi	24
3.1. Il quadro normativo nazionale	24
3.2. Le principali normative regionali su aree dismesse e bonifiche ambientali (un inventario)	26
3.3. La normativa della Regione Lazio	29
4. Gli strumenti per la pianificazione del territorio	31
4.1. Introduzione	31
4.2. Il Piano Territoriale Regionale Generale (P.T.R.G.)	31
4.3. Il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)	32
4.4. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	32
4.5. Il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.)	33
4.6. Il Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.)	34
<b>Parte seconda</b>	
<b>L'INVENTARIO DELLE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI ROMA (E NEGLI ALTRI TERRITORI REGIONALI)</b>	35
1. Introduzione	37
2. Le aree dismesse della provincia di Roma	38
2.1 La Valle del Tevere	39
3. Le aree dismesse della provincia di Latina	42
4. Le aree dismesse della provincia di Rieti	46
<b>Parte terza</b>	
<b>MARKETING TERRITORIALE E POLITICHE DI SVILUPPO LOCALE</b>	47
1. Un inquadramento concettuale	49
2. Buone pratiche di marketing territoriale: i casi di Barcellona e di Torino	52
3. Il marketing territoriale della Regione Lazio	56
4. I "pacchetti localizzativi": esempi in Italia	60
4.1. Introduzione	60
4.2. La Provincia di Firenze	60
4.3. Il Comune di Cremona	62
4.4. La Provincia di Ferrara	65
4.5. La Provincia di Terni: il settore dell'industria chimica	67

4.6.	La Provincia di Pisa: il settore della nautica	69
4.7.	La Regione Toscana: i settori ICT, logistica e turismo	71
4.8.	Il parco scientifico e tecnologico della Sardegna	71
5.	Un possibile formato standard per i pacchetti localizzativi	73

## **Parte quarta**

<b>SCHEDE DI APPROFONDIMENTO TERRITORIALE</b>		79
1.	L'area di Colleferro	81
1.1.	Elementi del quadro socioeconomico	81
1.2.	Elementi per il marketing territoriale di Colleferro	85
1.3.	L'area industriale di Colleferro e lo stabilimento Ex BPD–SECOSVIM	89
1.4.	Il Piano strategico speciale per il recupero dell'area industriale di Colleferro	89
1.5.	La Relazione delle attività di bonifica nel sito di interesse nazionale della Valle del Sacco	94
2.	L'area di Pomezia	97
2.1.	Elementi del quadro socioeconomico	97
2.2.	Elementi per il marketing territoriale di Pomezia	100
2.3.	Il consorzio ASI e l'area di Santa Palomba	104
3.	L'area di Formello	108
3.1.	Elementi del quadro socioeconomico	108
3.2.	Elementi per il marketing territoriale di Formello	111
3.3.	L'area industriale di Formello	113
4.	La provincia di Frosinone	115
4.1.	La struttura del Consorzio ASI	115
4.2.	La Valle del Sacco: breve introduzione sulla questione dell'emergenza ambientale	117
4.3.	Il Piano di sviluppo promosso dal Consorzio ASI	119

<i>Bibliografia</i>	125
---------------------	-----

<i>Sitografia</i>	127
-------------------	-----

### *Allegato 1*

LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI ROMA

### *Allegato 2*

LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI LATINA

### *Allegato 3*

LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI RIETI

### *Allegato 4*

TAVOLA DI RAFFRONTO SETTORIALE TRA I CENSIMENTI ISTAT 2001 E 2011 SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

# Introduzione

## 1. Obiettivi e articolazione dello studio

Questo documento costituisce il Rapporto il rapporto conclusivo dello studio sulle prospettive di valorizzazione delle aree dismesse della provincia di Roma che Isfort ha condotto per conto di Unindustria.

La ricerca ha preso le mosse dalla constatazione che in una fase di profonda e diffusa crisi industriale, il tema della riqualificazione delle aree dismesse assume una specifica centralità pur con il suo carico di potenziale ambivalenza.

*Da un lato*, infatti, il “capannone abbandonato” è emblema di un processo di desertificazione produttiva del territorio che si traduce in lacerazioni profonde del tessuto sociale ed economico - basti pensare agli impatti sull’occupazione e sul reddito delle famiglie determinati dalla chiusura delle fabbriche - e, al tempo stesso, di un processo di degrado urbanistico e territoriale; spesse volte quando viene meno un sito industriale restano a lungo i segni di un paesaggio che si trasforma deteriorandosi e “consumando” l’identità del territorio stesso). *Dall’altro lato*, quasi paradossalmente, l’area dismessa è *in nuce* una formidabile risorsa per il sistema economico locale. Essa può trasformarsi infatti in uno spazio ridisegnato per nuove attività produttive, attorno alle quali il territorio può scommettere su un futuro diverso di sviluppo, costruito a partire da rinnovate vocazioni industriali e terziarie. Osservata da questa ottica pro-attiva, l’area dismessa è in un certo senso simbolo di una trasformazione in atto nell’economia locale che segue “il passo dei tempi”; si lascia ciò che non ha più possibilità di stare sul mercato e di assicurare occupazione e sviluppo, e si rigenera lo spazio urbano favorendo l’innesto di altre attività, a più elevato contenuto di innovazione e di qualità produttiva.

La scommessa, insomma, è che i processi di riqualificazione e di valorizzazione delle aree dismesse possano rappresentare una grande opportunità per il sistema (locale), sia dal punto di vista di una nuova utilizzazione come motore di sviluppo economico, sia come *driver* di creatività per accelerare le trasformazioni del tessuto produttivo ed elevare il livello della qualità architettonica e funzionale degli spazi urbano-territoriali. Questa prospettiva presuppone che attorno al lavoro di recupero dell’area dismessa il territorio ripensi un proprio modello di sviluppo, identificando potenzialità e vocazioni per la crescita da sostenere con un adeguato piano di azioni.

Il territorio della provincia di Roma, e più in generale della regione Lazio, è ormai disseminato di aree dismesse prevalentemente di tipo industriale, ma con ricca presenza di poli funzionali di tipo terziario (spesse volte mai pienamente decollati). Queste aree si concentrano nella gran parte dei casi nei distretti produttivi storici della provincia e della regione, dove l’insediamento industriale era motivato da fattori localizzativi favorevoli (accessibilità infrastrutturale, vicinanza di funzioni terziarie, disponibilità e qualità della manodopera, presenza di specifici *asset* favorevoli alle specializzazioni produttive sviluppate dal distretto ecc.). Si tratta quindi di siti che hanno capacità attrattive molto rilevanti, ma devono metterle a frutto con appropriati piani e strumenti di marketing territoriale.

Lo studio qui proposto parte da questo sintetico sguardo sul potenziale delle aree dismesse in provincia di Roma e cerca di approfondire, attraverso una documentazione finalizzata su norme, strumenti, buone pratiche, i percorsi di conoscenza e di valorizzazione in grado di trasformare i siti abbandonati in opportunità di rilancio dei distretti locali. In sostanza, si tratta di partire da una ragionevole mappatura dei siti esistenti e delle loro caratteristiche funzionali per poi costruire in casi emblematici selezionati un piano di recupero, riqualificazione e rivitalizzazione, accompagnato da un focalizzato piano di marketing. Ciò significa che nell’approccio progettuale

seguito, la costruzione dei concreti piani di azione per l'attrazione di investimenti nell'area dismessa – oggetto di un ideale prosecuzione del lavoro - dovrà inserirsi in un orizzonte di ampio respiro per lo sviluppo del sistema locale e non rappresentare (solo) una misura puntuale di recupero industriale senza una specifica *vision* strategica.

Quanto all'area di riferimento dell'analisi, come si è detto la focalizzazione principale è sul territorio della provincia di Roma. Tuttavia, il confine amministrativo spesso non definisce correttamente il sistema delle relazioni di sviluppo e produttive che si strutturano tra i territori, dando vita a sistemi economici locali interprovinciali (o, al contrario, subprovinciali). Sotto questo profilo l'area metropolitana di Roma rappresenta un contenitore di sistemi produttivi a vocazione industriale e terziaria che dinamicamente "sconfina" verso poli produttivi di altre province della regione, le quali ne rappresentano quadranti di confine fortemente interrelati. E' il caso, tipicamente, del distretto industriale di Pomezia, a cavallo tra le province di Roma e Latina, ma anche delle aree industriali di Rieti e, soprattutto, di Frosinone, il cui sviluppo nei trascorsi decenni, così come i processi di deindustrializzazione in anni più recenti, non possono essere separati per continuità territoriale dalle dinamiche economiche della Capitale.

Per questa ragione lo studio ha interessato, almeno in parte, anche quei territori della regione che hanno una specifica continuità territoriale, sotto il profilo dello sviluppo economico-industriale, con l'area metropolitana romana, e segnatamente le aree industriali di Latina, di Frosinone e di Rieti.

Il lavoro di ricerca si è concentrato attorno a quattro filoni principali, cui corrispondono le quattro sezioni che articolano il presente Rapporto:

1. la costruzione dell'indispensabile architettura concettuale (definizioni, letteratura), esperienziale (buone pratiche), programmatoria (alle scale territoriali di interesse) e normativa (nazionale, regionale) sul tema delle aree dismesse e delle sue connessioni con la pianificazione territoriale e le politiche di sviluppo locale;
2. la raccolta della documentazione di base sui siti dismessi (provincia di Roma e non solo, come sopra ricordato) e la relativa mappatura, con alcuni limiti di omogeneità e di completezza, esplicitati nel testo, inevitabili tenuto conto della capacità circoscritta di analisi e verifica attivabile dal progetto;
3. gli approfondimenti concettuali e la documentazione di buone pratiche in relazione alle strategie di marketing territoriale e alla costruzione dei pacchetti localizzativi per l'attrazione di investimenti esterni, fino alla proposta di una sorta di "modello standard" che dovrebbe poi essere calibrato sulla specificità delle caratteristiche dei territori, nonché delle vocazioni di sviluppo da promuovere;
4. la raccolta di elementi di approfondimento, sempre nella linea del marketing territoriale, su alcune aree della provincia di Roma che per diversità di storia e di specificità economica possono diventare emblematiche di modalità nuove di politica territoriale (con un ruolo significativo eventualmente da assegnare al recupero e alla valorizzazione dei siti dismessi). Si tratta delle aree di Colferro, Pomezia e Formello, cui è stato aggiunto un capitolo finale di documentazione sugli agglomerati industriali di Frosinone.

I materiali presentati non hanno pretesa né di esaustività, né di (assoluta) organicità. Tuttavia, i diversi filoni di approfondimento tematico discussi e l'ampia piattaforma informativa costruita vorrebbero contribuire a gettare una base documentata e argomentata per sollecitare un nuovo modello di politiche per lo sviluppo locale – in prima battuta per la provincia di Roma, senza escludere evidentemente un orizzonte regionale o anche sovraregionale -, politiche che sappiano riproporre il tema della valorizzazione delle risorse del territorio (e le aree dismesse possono esserlo certamente) senza retoriche e "passatismi", ma con uno sguardo ben aderente alle esigenze dei soggetti economici (le imprese), alle sfide della competizione e del mercato, al contesto di indirizzi e regole che l'Europa raccomanda (e spesso impone).

## 2. Qualche spunto di sintesi

Lo studio realizzato ha un valore principalmente documentale che non si presta con facilità ad essere riassunto in pochi "principali risultati". L'inventario dei siti mappati, così come la raccolta di buone pratiche nel marketing territoriale e nella predisposizione di pacchetti localizzativi, andrebbero infatti letti nella loro estensione analitica, piuttosto che riportati a sintesi conclusiva. Trattandosi inoltre di materiali ampi, ma (come già sottolineato) né esaustivi) né del tutto omogenei per livello di informazione, risulta difficile - e sarebbe forse anche metodologicamente scorretto - "tirare le somme" per gli aspetti quantitativi (es. volumetria complessiva dei siti dismessi) o proporre modellizzazioni conclusive per gli ambiti tematici affrontati (es. analisi delle norme, analisi dei casi di studio ecc.).

Fatta questa premessa è tuttavia possibile affermare che molti degli assunti posti ad inizio del lavoro risultano nella sostanza confermati.

E in particolare, per ciò che riguarda lo specifico delle aree censite:

- il patrimonio di siti dismessi disponibile nella provincia di Roma - escludendo il territorio della Capitale per il quale non sono disponibili fonti informative strutturate, ed escludendo i piccoli e diffusi capannoni artigianali - è di grande consistenza e piuttosto distribuito sul territorio; sono state censite aree rilevanti non solo nei poli industriali più noti come Colferro e Pomezia, ma anche in altri grandi comuni come Civitavecchia, Guidonia e Fiumicino, o in altri minori come Monterotondo, Fonte Nuova, Moricone. Le attività dismesse non sono solo di tipo manifatturiero, anzi prevale la plurisetorialità (edilizia, ex depositi, ex centrali energetiche, ex ospedali, filiera agricola ecc.). I programmi di recupero sono stati ipotizzati solo in pochi casi;
- nelle altre aree regionali prese in considerazione, si registra una situazione analoga per la provincia di Latina: patrimonio di siti dismessi molto importante, localizzazione abbastanza distribuita sul territorio, prevalenza di ex capannoni manifatturieri ma con una quota significativa di altre attività dell'edilizia, del terziario (logistica, alberghi) o delle filiere agricole (acquacoltura ecc.). Pochi i progetti di recupero; peraltro la maggior parte di questi siti è fatiscente e richiede presumibilmente interventi di bonifica ambientale. Quanto a Rieti e Frosinone, i siti censiti si localizzano nelle aree industriali e quindi sono territorialmente più concentrati e settorialmente più presenti nei comparti manifatturieri;
- i collegamenti infrastrutturali alle aree sono nel complesso molto buoni e ciò rappresenta senza dubbio un potenziale punto di forza per il futuro recupero. D'altra parte, molti di questi siti si trovano in bacini industriali localizzate a ridosso di nodi e reti di primo livello (si pensa ad esempio a Colferro, Pomezia, Frosinone). Anche i siti relativamente più periferici si localizzano a ragionevole distanza da un *hub* di rilevanza nazionale ed europea quale è l'area metropolitana romana;
- resta invece da accertare il grado di immediata riutilizzabilità delle aree, a fronte sia del cattivo stato di conservazione degli immobili, sia - e forse soprattutto - a fronte dei possibili inquinamenti ambientali generati da impianti ad alto impatto; Colferro è probabilmente la situazione più emblematica di un'un'emergenza (inquinamento del fiume Sacco e della sua Valle) venuta alla luce in modo drammatico e che inevitabilmente influenza la valorizzazione dei capannoni dismessi (problemi di bonifica ecc.). Ma dal problema della qualità immobiliare non sono esenti, come è evidente, gli altri siti dismessi, in parte o *in toto*.

Anche l'ampia sezione di analisi dedicata al marketing territoriale e alle mappe di opportunità (pacchetti localizzativi) costruiti in alcune realtà nazionali confermano alcune ipotesi forti dello studio. In primo luogo, esistono casi - alcuni molto noti sia su scala europea (ad es. la Ruhr), sia su scala nazionale - nei quali il progetto di radicale riconversione di bacini industriali dismessi ha sostanzialmente centrato gli obiettivi di sviluppo e di occupazione che si era posto. I fattori di successo di queste buone pratiche non si discostano da quanto immaginato: una chiarezza

del programma di rilancio, l'impegno concorrente di una molteplicità di soggetti pubblici e privati, un intervento pubblico forte e focalizzato, un efficace modello di *governance* del processo a tutti i livelli (gestionali, finanziari...). In questi casi, è evidente che il processo di deindustrializzazione e la lacerazione prodotta dai capannoni abbandonati si sono trasformate per il territorio in formidabili leve per ripensare a fondo il proprio modello di sviluppo, rilanciando su attività industriali diversificate e ad elevata tecnologia, sul terziario innovativo, sulla sostenibilità ambientale.

Quanto ai pacchetti localizzativi che accompagnano le strategie di marketing territoriale, i casi italiani analizzati – alcuni in fase di avvio come quello del Comune di Cremona -, evidenziano un forte sforzo dell'Amministrazione promotrice per rendere "appetibile" le aree su cui attrarre investimenti esterni. Nei pacchetti offerti si specificano con chiarezza le agevolazioni per gli investitori in termini di minori burocrazia, minori oneri e tasse, accesso preferenziale ai finanziamenti pubblici (es quelli europei), servizi di cui poter usufruire a basso costo; e poi c'è il lavoro di "infrastrutturazione" dei siti di insediamento per accrescerne la competitività in termini di servizi avanzati, cablaggio, reti e nodi fisici di accesso e così via. Anche in questi casi, poi, fondamentale è il ruolo del soggetto che guida e alimenta il processo – di norma una società ad hoc per il marketing territoriale -, cura la comunicazione, gestisce i rapporti con i potenziali investitori. E' evidente, insomma, che l'efficacia delle strategie di marketing territoriale cresce al crescere della determinazione e della chiarezza con le quali le Amministrazioni locali sostengono il percorso, in un disegno di politiche per il territorio nel quale sono selettivamente identificate le aree dove concentrare le azioni e nel quale si ricercano tutte le sinergie necessarie con soggetti, strumenti e risorse che operano nei territori stessi.

### **3. Le politiche di sviluppo locale sono ancora praticabili?**

Come si è detto in precedenza, l'esito conclusivo dello studio – oltre ad una ragionevole mappatura delle aree dismesse nella provincia di Roma (e nel Lazio), accompagnata da una robusta documentazione sulle possibili strategie di marketing territoriale e promozione di pacchetti localizzativi – dovrebbe essere quello di riannodare il filo del discorso sui temi dello sviluppo locale e abbozzare qualche proposta di "rilancio", anche in una prospettiva di valorizzazione dei patrimoni immobiliari dei siti dismessi.

E' con questo orizzonte di approdo finale che nella quarta parte del Rapporto sono state inserite schede di informazione su alcuni poli produttivi della provincia romana (a cui si è aggiunta una scheda sulla provincia di Frosinone) enucleando in particolare gli elementi utili a costruire una strategia di marketing territoriale.

I tre poli della provincia di Roma presi in considerazione si caratterizzano per una profonda diversità di storia industriale e allo stesso tempo per una diversità di percorsi che ciascuno di essi tenta di imboccare in risposta al pervasivo processo strutturale di trasformazione delle economie ("dal globale al locale", come si diceva una volta) e, con più specifica urgenza, in risposta alla profonda crisi industriale e occupazionale di questi ultimi anni.

Vale la pena sintetizzare alcune specificità che nel corso dello studio è parso di cogliere.

Colleferro non ha una radicata storia industriale. Nasce – e in un certo senso muore o rischia di morire – attorno alle vicende del grande complesso chimico della ex-BDP. Un insediamento che ha letteralmente "inventato" e concretamente costruito nel tempo la città industriale di Colleferro, la sua istituzione amministrativa, il suo disegno urbanistico (il famoso "villaggio BPD" per gli operai), il suo capitale economico, fino ai disastri ambientali di più recente emergenza che impattano sulla qualità della vita locale e ne condizionano le prospettive di ripresa. In un quadro così denso di criticità (perdita di posti di lavoro, siti dimessi e degrado territoriale, elevato inquinamento), Colleferro sta mostrando, già da qualche anno, una forte volontà di uscire dalle difficoltà con una strategia di radicale "cambio di pelle" del tessuto economico-

produttivo da valorizzare e irrobustire. Si individuano così nuove vocazioni, a partire dagli *asset* territoriali presenti: l'eccellenza del polo aerospaziale (attorno all'azienda Avio, sistemista di riferimento del vettore europeo Vega), il termovalorizzatore e gli spazi per l'insediamento di attività della logistica (area SLIM). Il Piano strategico messo a punto dall'Amministrazione, con il concorso dei soggetti locali, punta ad attrarre investimenti e promuovere nuova imprenditorialità nelle filiere dell'aerospazio, del ciclo dei rifiuti e della logistica. Quanto ai capannoni dismessi (BPD, Alstom...), in parte sono stati riutilizzati - soprattutto per il terziario pubblico (ASL, incubatore Bic...) -, in parte sono in attesa di recupero (e forse di bonifica) con l'auspicio che possano incrementarsi attività produttive e di servizio, anche diversificate, di piccola e media dimensione. Lontana, e anche indesiderata, è invece la prospettiva di nuovi insediamenti di grande dimensione in settori pesanti e a forte rischio inquinamento.

Colleferro, dunque, può essere preso come esempio di un territorio che subisce un grave processo di deindustrializzazione e decide di riscrivere il proprio modello di sviluppo, da un lato puntando sulle eccellenze tecnologiche presenti (aerospazio), dall'altro promuovendo nuovi settori come i rifiuti e la logistica che possono contare su indubbi vantaggi localizzativi. L'idea è di far crescere, attorno a questi assi, un indotto specializzato e integrato di piccola e media imprenditorialità. Quanto ai siti dismessi, essi rappresentano un potenziale tassello di completamento del disegno, da caratterizzare soprattutto nella piccola e media impresa in una pluralità di settori produttivi e dei servizi. In questa strategia appaiono fondamentali il ruolo dei soggetti locali e l'azione-pivot svolta dall'Amministrazione.

Il caso di Formello presenta caratteristiche molto diverse. Area di (relativamente) nuova attrazione di popolazione e imprese in uscita dalla Capitale, Formello non ha tradizione industriale ma sotto la spinta dell'avanzare della città metropolitana negli anni '80 ispessisce rapidamente il proprio tessuto produttivo, accanto a quello urbano-residenziale. Un tessuto, ovviamente, che diventa contenitore indistinto di un sistema variegato e sconnesso di attività industriali, artigiane e terziarie, dalla logistica a spezzoni di industria pesante, dagli uffici direzionali ai laboratori di ricerca, dalla filiera dell'audiovisivo e dello spettacolo fino al residenziale di pregio, e così via. La crisi che anche questo nuovo polo industriale attraversa (peraltro prima ancora di aver saturato gli spazi disponibili per gli insediamenti) può diventare, nella prospettiva dei soggetti locali - a partire dalla forte determinazione mostrata dall'Amministrazione comunale -, un'occasione per "mettere ordine" alla congerie di attività presenti, attraverso la focalizzazione - si potrebbe dire con una "logica ex-post" - su una filiera produttiva trainante, in grado di far crescere un sistema economico integrato. Questo catalizzatore è stato individuato nello sviluppo di un polo europeo dello spettacolo e dell'audiovisivo che oltre alle produzioni già presenti (costumi, scenografie, nuove tecnologie multimediali...), e all'indubbio appeal di un'area immersa nel verde (Parco di Veio) a poca distanza da Roma già utilizzata come set cinematografico per importanti produzioni televisive, potrebbe arricchirsi in futuro dello spostamento della sede Rai di Saxa Rubra. Formello fa parte peraltro del Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina ed è inserito nel sistema produttivo locale dell'audiovisivo (ai sensi della L.R. 36/2001).

Formello, dunque, è un caso emblematico di un'area senza vocazioni produttive che cerca, a partire dalle risorse del territorio e dai fattori favorevoli di localizzazione (vicinanza con Roma, interventi infrastrutturali previsti per migliorare l'accessibilità, buone condizioni di residenzialità, disponibilità di spazi per insediamenti produttivi), di riconnettere i tanti tasselli scomposti del proprio modello di sviluppo, attorno ad una filiera ben definita e con una forte spinta "dal basso".

Il caso di Pomezia, infine, è il più noto e più problematico allo stesso tempo. Nonostante la crisi industriale e occupazionale, in particolare nel settore della meccanica-elettronica (ma non solo), Pomezia resta un distretto di rilevanza nazionale nel chimico-farmaceutico e può continuare a vantare una "intensità" di presenza industriale che non ha pari nel contesto regionale. Eppure Pomezia ha bisogno urgente di ripensare il proprio modello di sviluppo, individuando strumenti,

risorse e percorsi per rafforzare i punti di eccellenza di cui tuttora dispone e allo stesso tempo per diversificare con intelligenza il "portafoglio" di attività industriali e terziarie del suo sistema locale, anche facendo leva sul patrimonio delle aree dismesse e sulle azioni di marketing territoriale. Questa urgenza si deve poi accompagnare ad un processo – altrettanto (e forse ancora più) inderogabile - di ricostruzione di un tessuto sociale fortemente deteriorato (infiltrazioni della grande criminalità, microdelinquenza diffusa, pressione immigratoria senza integrazione, degrado urbano e ambientale, abusivismi a macchia d'olio...), senza il quale la definizione di nuove identità e vocazioni di sviluppo appare velleitaria. In parte, va in questa direzione il piano per il Parco metropolitano di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano e Roma (nucleo industriale di Santa Polomba), avviato nel 2009, ma il distretto pomertino avrebbe bisogno di riscrivere un Patto per lo sviluppo<sup>1</sup> di più ampio respiro strategico e di più ampio orizzonte territoriale. Tra le aree qui prese in considerazione Pomezia sembra essere quella che più delle altre oggi si misura con la difficoltà/incapacità di promuovere un processo di sviluppo sostenuto dagli attori locali.

I tre casi esaminati sembrano dimostrare che uno spazio per le politiche dello sviluppo locale è ancora agibile, soprattutto se l'iniziativa dei soggetti di rappresentanza degli interessi territoriali è sufficientemente robusta.

Ma ha ancora significato una prospettiva di questo tipo, in una cornice di politiche industriali e di politiche di sviluppo locale che, dalla scala europea a quella regionale, si va profondamente modificando?

La nostra opinione è che la risposta a questo interrogativo è positiva, ma solo nella misura in cui le politiche e gli strumenti per il sostegno ai territori si mettano al servizio di un nuovo contesto competitivo ormai ampiamente ridisegnato su scale allargate, che siano i macroterritori, le grandi imprese e le multinazionali, o le relazioni economiche e istituzionali sovralocali.

Soprattutto alla luce dei radicali mutamenti di scenario prodotti dalla globalizzazione, l'esperienza passata deve essere riletta criticamente. Una lunga stagione di tentativi e costruzione di appositi strumenti ha caratterizzato, a partire dalla fine degli anni '80 e fino a metà dello scorso decennio, la stagione del cosiddetto "sviluppo dal basso" e, come risvolto istituzionale, della cosiddetta "programmazione negoziata", inclusa la produzione di leggi ad hoc per il sostegno dei distretti industriali e dei sistemi produttivi locali: intese territoriali, patti territoriali, contratti di programma, programmi integrati di riqualificazione territoriale e via dicendo. Questo strumentario della politica industriale, gestito alle diverse scale locali, ha mostrato nel tempo una strutturale insufficienza. Da un lato, perché i sentieri dello sviluppo e le dinamiche economiche e imprenditoriali hanno allargato a dismisura gli orizzonti territoriali di riferimento (come si è appena detto); la localizzazione fisica dell'impresa sulla scala globale non esiste più, molti processi produttivi di sono dematerializzati e anche laddove persiste il "contenitore fabbrica" i legami con il territorio sono molto più allentati. Ma dall'altro lato, perché – e va detto con molta chiarezza -, questi strumenti nella gran parte dei casi non hanno prodotto alcun tangibile valore aggiunto per il territorio, consumando invece un po' di risorse pubbliche e molte energie dei soggetti locali che hanno faticosamente partecipato, aperto tavoli, discusso, "concertato", programmato...Le ragioni di questa inconcludenza sono molteplici e non è questo il luogo per ripercorrerle puntualmente<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Si veda in questo senso Carminucci C. (a cura di) (2005), "Una nuova identità di sviluppo per il distretto di Pomezia", Ed. Il Sole 24 ore, Milano, pp. XIII-XXI

<sup>2</sup> Tra i tanti studi di analisi e valutazione degli strumenti di programmazione negoziata segnaliamo in questa sede Accetturo A., De Blasio G. (2011), "Le politiche per lo sviluppo locale: la valutazione dei Patti Territoriali", Banca d'Italia, Temi di discussione. Le conclusioni dello studio, condotto sui primi 51 Patti territoriali (approvati nel biennio 1997-1999) sono inequivocabili: "I risultati ottenuti suggeriscono che i Patti Territoriali non hanno modificato in maniera significativa la performance economica delle aree interessate, misurata sia in termini di occupazione che di numero di stabilimenti. Questa evidenza è robusta rispetto a una serie di controlli e specificazioni econometriche. Essa

E' certo tuttavia che il tradizionale "tavolo per lo sviluppo locale" non può oggi essere riproposto con le modalità sperimentate, e fallite, nella stagione passata. Tre snodi in particolare devono essere discussi e affrontati.

Il primo snodo, di metodo, riguarda la qualità della partecipazione ai processi. La lezione dalle esperienze passate insegna che c'è bisogno di un supplemento di responsabilità da parte di chi vuole essere parte attiva nel processo di co-decisione. Cosa mettono concretamente nel progetto di sviluppo locale l'Amministrazione, le rappresentanze sindacali, le imprese che investono, gli altri soggetti che reclamano il "posto al tavolo"? Agevolazioni autorizzative, flessibilità nei rapporti di lavoro, formazione, investimenti di alta qualità? Il primo punto dunque è definire con chiarezza cosa si mette in gioco nel patto per lo sviluppo locale<sup>3</sup>. Chi non mette valore aggiunto non dovrebbe partecipare al processo decisionale.

Il secondo snodo, organizzativo, riguarda tempi e modi di realizzazione del piano di sviluppo locale. E' fondamentale lavorare su uno schema efficace di *governance* dei processi, in grado di definire tempi ragionevoli e certi di avanzamento del Piano, di monitorarlo con continuità e di richiamare i diversi protagonisti alla responsabilità dei compiti assunti.

Il terzo snodo, infine, riguarda i temi stessi dello sviluppo.

Qui è necessario accennare alla cornice e agli orientamenti delle politiche industriali con le quali, dall'Europa alla Regione, bisogna confrontarsi. La Regione Lazio, da questo punto di vista, ha pienamente cavalcato l'onda del riconoscimento forte dei sistemi locali di sviluppo, promuovendo diversi Patti territoriali e PRUSST verso la fine degli anni '90, fino a dotarsi di una legge specifica sui distretti industriali e i sistemi produttivi locali (la già richiamata L.R. 36/2001). La spinta e l'attenzione verso le dinamiche locali si sono nel tempo affievoliti, sia per l'oggettiva debolezza dei risultati ottenuti rispetto all'obiettivo di rafforzare distretti e sistemi produttivi locali, sia per effetto dell'emergere di nuove logiche settoriali/territoriali nella stessa concezione del "distretto". Nascono così i distretti tecnologici del Lazio (Aerospazio, Bioscienze, Beni e Attività culturali), ma la scala si amplia a tutto il sistema regionale perché l'asse discriminante diventa il cluster delle competenze che sostituisce il tradizionale contenitore territoriale delle unità produttive. Nella stessa logica, l'evoluzione successiva della politica industriale regionale prospetta un ulteriore passaggio di rafforzamento del ruolo dell'impresa, attraverso politiche di promozione delle "Reti di imprese", ovvero la costruzione di filiere di collaborazione tra piccole imprese (incentivi tradizionali agli investimenti) e grandi imprese (sostegno alla ricerca e sviluppo)<sup>4</sup>. Allo stesso tempo, la Regione Lazio ha elaborato un

---

non dipende dal livello di sviluppo iniziale delle aree sottoposte all'intervento né dall'effettivo ammontare dei fondi pubblici utilizzati. Essa persiste anche se valutata dopo un congruo numero di anni dall'inizio del programma: non vi sarebbe dunque evidenza dei benefici di più lungo periodo tradizionalmente associati al metodo della concertazione locale". Le ragioni del fallimento possono derivare dalla percezione di lentezza, burocratizzazione e anche politicizzazione dei Patti che alla fine ha scoraggiato soprattutto gli investitori privati; o anche da un contributo pubblico troppo basso per poter innescare un processo autonomo di sviluppo. Gli Autori paventano tuttavia anche una possibile spiegazione ben più devastante: "una possibilità è che il capitale di relazioni fiduciarie e di cooperazione tra agenti diversi localizzati in uno stesso territorio non sia facilmente accumulabile, seppur incentivato attraverso i finanziamenti pubblici". In un'area in ritardo di sviluppo, è l'ipotesi, è improbabile che gli attori locali riescano realmente a collaborare tra di loro e il Patto di fatto è siglato per ragioni "predatorie", ovvero per ottenere il contributo pubblico.

<sup>3</sup> A dire il vero, il primo Patto territoriale del Lazio, quello di Pomezia, fu concepito esattamente in questa logica di forte assunzione di responsabilità da parte degli attori locali (compreso un accordo sulle flessibilità del lavoro che rappresentava una vera innovazione all'epoca) e la versione originaria del Patto sigla al CNEL (marzo 1997) ne rifletteva l'impostazione. L'attuazione del Patto, come negli altri casi, fu poi tutta un'altra storia.

<sup>4</sup> Si veda ad esempio il recente avviso regionale "Insieme per vincere" a valere sui Fondi POR FESR Lazio 2007-2013 (scadenza 30 giugno 2014). Il bando, gestito da Sviluppo Lazio, si rivolge a tre tipi di azioni corrispondenti ad altrettante tipologie di progetto imprenditoriale dei settori dell'industria, dell'artigianato e dei servizi alla produzione: a) Start Up Reti: Progetti imprenditoriali finalizzati alla costituzione di aggregazioni tra Pmi nella forma del "Contratto di rete"; b) Investimenti in Rete: Progetti imprenditoriali finalizzati alla realizzazione del "Programma comune di rete" da parte di Pmi e dei loro investimenti innovativi; c) Valore Aggiunto Lazio - VAL: Aggregazioni tra grandi imprese e Pmi riguardanti ricerca, sviluppo e innovazione.

Masterplan del marketing territoriale (2007), confermando un filone di sostegno allo sviluppo locale, attraverso l'attrazione di investimenti esterni, che dovrebbe incrociare vocazioni economiche di bacino in qualche modo "predefinite" dal Masterplan stesso.

Quanto all'Europa, il bilanciamento tra esigenze "globali" e logiche locali dello sviluppo territoriale sembra mantenersi come indirizzo di fondo. Nel nuovo Regolamento sull'utilizzo dei Fondi europei (n. 1303/2013 pubblicato in GUCE il 20 dicembre 2013), ad es., sono espliciti i riferimenti allo sviluppo locale di tipo partecipativo, allo sviluppo territoriale e agli investimenti territoriali integrati<sup>5</sup>. Non è certo l'Europa, quindi, a sancire il tramonto definitivo dello sviluppo locale di tipo partecipativo.

Ricapitolando, si può allora concludere che pur in un contesto complessivo che si va profondamente modificando, tuttavia esistono spazi possibili per ripensare le politiche dello sviluppo locale, dopo una lunga stagione che, nel Lazio e non solo, ha finito per promettere molto più di quello che è riuscita a mantenere. Le migliori pratiche, da questo punto di vista, inclusi i tentativi che nuovi protagonisti territoriali cercano di portare avanti anche nella provincia romana, dimostrano che si deve partire da Piani strategici di nuova concezione - con obiettivi, risorse, tempi, responsabilità ben definiti - nei quali realisticamente e concretamente si ridefiniscano le filiere e le vocazioni dello sviluppo, a partire da ciò che i diversi soggetti locali sono in grado di mettere in gioco (investimenti, flessibilità, servizi qualificati, sburocratizzazione, semplificazioni normative, finanza innovativa ecc.). E centrale in questo scenario appare il ruolo dell'impresa e delle politiche intelligenti di sostegno all'innovazione e al mercato, secondo approcci moderni su cui, faticosamente, gli attori pubblici iniziano a muoversi (distretti tecnologici, reti di imprese, cluster delle competenze ecc.).

Questa nuova via allo sviluppo locale, che possiamo definire di "aggregazione per lo sviluppo" e dove si riconosce la centralità del contesto competitivo per l'impresa, deve orientare l'azione di quei territori che vogliono scommettere su percorsi virtuosi di valorizzazione dei propri *asset*, tra i quali certamente le aree dismesse rappresentano un importante tassello.

Solo in una cornice così concepita, l'investimento nelle politiche di marketing territoriale, nella costruzione di adeguati pacchetti localizzativi e nel sostegno a processi partecipativi di programmazione negoziata assumono senso e, come insegnano le buone pratiche nazionali ed estere, hanno speranza di produrre un concreto valore aggiunto per il territorio.

---

<sup>5</sup> Si vedano in particolare gli artt. 32, 33 e 36 del Regolamento. L'art. 32 recita al secondo comma: "Lo sviluppo locale di tipo partecipativo è: a) concentrato su territori subregionali specifici; b) gestito da gruppi d'azione locali composti da rappresentanti degli interessi socio-economici locali sia pubblici che privati, nei quali, a livello decisionale, né le autorità pubbliche, quali definite conformemente alle norme nazionali, né alcun singolo gruppo di interesse rappresentano più del 49 % degli aventi diritto al voto; c) attuato attraverso strategie territoriali di sviluppo locale integrate e multisettoriali; d) concepito tenendo conto dei bisogni e delle potenzialità locali, e comprende elementi innovativi nel contesto locale, attività di creazione di reti e, se del caso, di cooperazione". Il sostegno dei fondi europei per queste azioni può coprire tutti i costi di gestione e di animazione (formazione, studi, progettazione della strategia di sviluppo locale partecipativo, spese amministrative di organizzazione, sostegno a progetti pilota, attività di cooperazione ecc.).

E' certo tuttavia che il tradizionale "tavolo per lo sviluppo locale" non può oggi essere riproposto con le modalità sperimentate, e fallite, nella stagione passata. Tre snodi in particolare devono essere discussi e affrontati.

Il primo snodo, di metodo, riguarda la qualità della partecipazione ai processi. La lezione dalle esperienze passate insegna che c'è bisogno di un supplemento di responsabilità da parte di chi vuole essere parte attiva nel processo di co-decisione. Cosa mettono concretamente nel progetto di sviluppo locale l'Amministrazione, le rappresentanze sindacali, le imprese che investono, gli altri soggetti che reclamano il "posto al tavolo"? Agevolazioni autorizzative, flessibilità nei rapporti di lavoro, formazione, investimenti di alta qualità? Il primo punto dunque è definire con chiarezza cosa si mette in gioco nel patto per lo sviluppo locale<sup>3</sup>. Chi non mette valore aggiunto non dovrebbe partecipare al processo decisionale.

Il secondo snodo, organizzativo, riguarda tempi e modi di realizzazione del piano di sviluppo locale. E' fondamentale lavorare su uno schema efficace di *governance* dei processi, in grado di definire tempi ragionevoli e certi di avanzamento del Piano, di monitorarlo con continuità e di richiamare i diversi protagonisti alla responsabilità dei compiti assunti.

Il terzo snodo, infine, riguarda i temi stessi dello sviluppo.

Qui è necessario accennare alla cornice e agli orientamenti delle politiche industriali con le quali, dall'Europa alla Regione, bisogna confrontarsi. La Regione Lazio, da questo punto di vista, ha pienamente cavalcato l'onda del riconoscimento forte dei sistemi locali di sviluppo, promuovendo diversi Patti territoriali e PRUSST verso la fine degli anni '90, fino a dotarsi di una legge specifica sui distretti industriali e i sistemi produttivi locali (la già richiamata L.R. 36/2001). La spinta e l'attenzione verso le dinamiche locali si sono nel tempo affievoliti, sia per l'oggettiva debolezza dei risultati ottenuti rispetto all'obiettivo di rafforzare distretti e sistemi produttivi locali, sia per effetto dell'emergere di nuove logiche settoriali/territoriali nella stessa concezione del "distretto". Nascono così i distretti tecnologici del Lazio (Aerospazio, Bioscienze, Beni e Attività culturali), ma la scala si amplia a tutto il sistema regionale perché l'asse discriminante diventa il cluster delle competenze che sostituisce il tradizionale contenitore territoriale delle unità produttive. Nella stessa logica, l'evoluzione successiva della politica industriale regionale prospetta un ulteriore passaggio di rafforzamento del ruolo dell'impresa, attraverso politiche di promozione delle "Reti di imprese", ovvero la costruzione di filiere di collaborazione tra piccole imprese (incentivi tradizionali agli investimenti) e grandi imprese (sostegno alla ricerca e sviluppo)<sup>4</sup>. Allo stesso tempo, la Regione Lazio ha elaborato un Masterplan del marketing territoriale (2007), confermando un filone di sostegno allo sviluppo

---

pubblici utilizzati. Essa persiste anche se valutata dopo un congruo numero di anni dall'inizio del programma: non vi sarebbe dunque evidenza dei benefici di più lungo periodo tradizionalmente associati al metodo della concertazione locale". Le ragioni del fallimento possono derivare dalla percezione di lentezza, burocratizzazione e anche politicizzazione dei Patti che alla fine ha scoraggiato soprattutto gli investitori privati; o anche da un contributo pubblico troppo basso per poter innescare un processo autonomo di sviluppo. Gli Autori paventano tuttavia anche una possibile spiegazione ben più devastante: "una possibilità è che il capitale di relazioni fiduciarie e di cooperazione tra agenti diversi localizzati in uno stesso territorio non sia facilmente accumulabile, seppur incentivato attraverso i finanziamenti pubblici". In un'area in ritardo di sviluppo, è l'ipotesi, è improbabile che gli attori locali riescano realmente a collaborare tra di loro e il Patto di fatto è siglato per ragioni "predatorie", ovvero per ottenere il contributo pubblico.

<sup>3</sup> A dire il vero, il primo Patto territoriale del Lazio, quello di Pomezia, fu concepito esattamente in questa logica di forte assunzione di responsabilità da parte degli attori locali (compreso un accordo sulle flessibilità del lavoro che rappresentava una vera innovazione all'epoca) e la versione originaria del Patto sigla al CNEL (marzo 1997) ne rifletteva l'impostazione. L'attuazione del Patto, come negli altri casi, fu poi tutta un'altra storia.

<sup>4</sup> Si veda ad esempio il recente avviso regionale "Insieme per vincere" a valere sui Fondi POR FESR Lazio 2007-2013 (scadenza 30 giugno 2014). Il bando, gestito da Sviluppo Lazio, si rivolge a tre tipi di azioni corrispondenti ad altrettante tipologie di progetto imprenditoriale dei settori dell'industria, dell'artigianato e dei servizi alla produzione: a) Start Up Reti: Progetti imprenditoriali finalizzati alla costituzione di aggregazioni tra Pmi nella forma del "Contratto di rete"; b) Investimenti in Rete: Progetti imprenditoriali finalizzati alla realizzazione del "Programma comune di rete" da parte di Pmi e dei loro investimenti innovativi; c) Valore Aggiunto Lazio - VAL: Aggregazioni tra grandi imprese e Pmi riguardanti ricerca, sviluppo e innovazione.

locale, attraverso l'attrazione di investimenti esterni, che dovrebbe incrociare vocazioni economiche di bacino in qualche modo "predefinite" dal Masterplan stesso.

Quanto all'Europa, il bilanciamento tra esigenze "globali" e logiche locali dello sviluppo territoriale sembra mantenersi come indirizzo di fondo. Nel nuovo Regolamento sull'utilizzo dei Fondi europei (L 347/355 pubblicato in GUCE il 20 dicembre 2013), ad es., sono espliciti i riferimenti allo sviluppo locale di tipo partecipativo, allo sviluppo territoriale e agli investimenti territoriali integrati<sup>5</sup>. Non è certo l'Europa, quindi, a sancire il tramonto definitivo dello sviluppo locale di tipo partecipativo.

Ricapitolando, si può allora concludere che pur in un contesto complessivo che si va profondamente modificando, tuttavia esistono spazi possibili per ripensare le politiche dello sviluppo locale, dopo una lunga stagione che, nel Lazio e non solo, ha finito per promettere molto più di quello che è riuscita a mantenere. Le migliori pratiche, da questo punto di vista, inclusi i tentativi che nuovi protagonismi territoriali cercano di portare avanti anche nella provincia romana, dimostrano che si deve partire da Piani strategici di nuova concezione - con obiettivi, risorse, tempi, responsabilità ben definiti - nei quali realisticamente e concretamente si ridefiniscano le filiere e le vocazioni dello sviluppo, a partire da ciò che i diversi soggetti locali sono in grado di mettere in gioco (investimenti, flessibilità, servizi qualificati, sburocratizzazione, semplificazioni normative, finanza innovativa ecc.). E centrale in questo scenario appare il ruolo dell'impresa e delle politiche intelligenti di sostegno all'innovazione e al mercato, secondo approcci moderni su cui, faticosamente, gli attori pubblici iniziano a muoversi (distretti tecnologici, reti di imprese, cluster delle competenze ecc.).

Questa nuova via allo sviluppo locale, che possiamo definire di "aggregazione per lo sviluppo" e dove si riconosce la centralità del contesto competitivo per l'impresa, deve orientare l'azione di quei territori che vogliono scommettere su percorsi virtuosi di valorizzazione dei propri *asset*, tra i quali certamente le aree dismesse rappresentano un importante tassello.

Solo in una cornice così concepita, l'investimento nelle politiche di marketing territoriale, nella costruzione di adeguati pacchetti localizzativi e nel sostegno a processi partecipativi di programmazione negoziata assumono senso e, come insegnano le buone pratiche nazionali ed estere, hanno speranza di produrre un concreto valore aggiunto per il territorio.

---

<sup>5</sup> Si vedano in particolare gli artt. 32, 33 e 36 del Regolamento. L'art. 32 recita al secondo comma: "Lo sviluppo locale di tipo partecipativo è: a) concentrato su territori subregionali specifici; b) gestito da gruppi d'azione locali composti da rappresentanti degli interessi socio-economici locali sia pubblici che privati, nei quali, a livello decisionale, né le autorità pubbliche, quali definite conformemente alle norme nazionali, né alcun singolo gruppo di interesse rappresentano più del 49 % degli aventi diritto al voto; c) attuato attraverso strategie territoriali di sviluppo locale integrate e multisettoriali; d) concepito tenendo conto dei bisogni e delle potenzialità locali, e comprende elementi innovativi nel contesto locale, attività di creazione di reti e, se del caso, di cooperazione". Il sostegno dei fondi europei per queste azioni può coprire tutti i costi di gestione e di animazione (formazione, studi, progettazione della strategia di sviluppo locale partecipativo, spese amministrative di organizzazione, sostegno a progetti pilota, attività di cooperazione ecc.).

## **Parte prima**

# **IL QUADRO DI RIFERIMENTO: DEFINIZIONI, CASI, NORME**



# 1. Uno sguardo sulla letteratura

Il dibattito sul recupero delle aree dismesse – in particolare con riferimento agli spazi urbani e nel *continuum* città-area vasta - ha avuto il suo inizio tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Ottanta fino a divenire un tema centrale di elaborazione e approfondimento nel settore dell'urbanistica ad inizio degli anni Novanta, quando in seguito al decentramento demografico si sono manifestate due tendenze concomitanti:

1. il rallentamento del processo di crescita urbana, puramente quantitativa ed estensiva che ha segnato le città ininterrottamente dalla fine del secondo conflitto mondiale;
2. l'abbandono, sempre più frequente, di ampie zone delle città, precedentemente utilizzate da attività industriali e dalle grandi attrezzature urbane (D'Agostino 2003)<sup>6</sup>, molte delle quali al servizio delle attività industriali stesse.

In questa cornice, si affaccia l'urgenza di riutilizzare le aree dismesse all'interno di tessuti urbani fortemente congestionati, processo che restituisce alle città margini di flessibilità nel soddisfare le nuove domande di spazio e qualità; l'area dismessa rappresenta quindi una risorsa fondamentale per intervenire e riabilitare parti urbane fortemente strutturate. Un ulteriore motivo di interesse è determinato dalla consistenza del patrimonio di risorse territoriali ed ambientali che appartengono a tale categoria, e di conseguenza dai consistenti interessi economici che le politiche di riconversione delle aree dismesse mobilitano (Spaziante, 2000<sup>7</sup>). Sotto tale profilo, a giudizio di alcuni autori (Dansero, 1996<sup>8</sup>) la questione delle aree dismesse si traduce essenzialmente nel problema della loro futura destinazione d'uso e della valorizzazione economica che se ne può fare.

Tra le varie categorie di recupero di zone dismesse, la riattivazione delle aree industriali è quella che più ha assunto un ruolo strategico per il funzionamento e l'organizzazione dell'intero contesto urbano, rappresentando una potenzialità per lo sviluppo economico e socio-ambientale, nonché per la trasformazione urbana e metropolitana del territorio nel suo insieme (Gargiulo e Davino, 2000<sup>9</sup>). In sintesi, quindi, il recupero delle aree dismesse può essere considerato come un'importante occasione di trasformazione concreta del territorio (Gregotti, 1990<sup>10</sup>) sia dal punto di vista urbanistico (per la possibilità di insediare nuove attività e di riequilibrare il sistema urbano), sia dal punto di vista della qualità urbana, sia dal punto di vista delle opportunità economiche per gli operatori pubblici e privati (D'Agostino, 2003<sup>11</sup>).

In questo quadro concettuale, uno dei punti di maggiore interesse per gli studiosi è la valutazione di quanto realmente le operazioni di riuso delle aree dismesse si siano tradotte in concrete opportunità per ridisegnare e ridefinire parti del più ampio sistema territoriale (Dansero, 1996<sup>12</sup>). Il lavoro di Gargiulo et al. (2006)<sup>13</sup> focalizza l'attenzione proprio sul tema

<sup>6</sup> D'Agostino R. (2003), "Qualità urbanistico-architettonica e ricadute socio-economiche nella riflessione di Audis", in Dragotto M., Cangiulo C. *Aree dismesse e città. Esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano.

<sup>7</sup> Spaziante A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero E. Giaino C. e Spaziante A. (A cura di) *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: la valutazione, i risultati*, Alinea Editrice, Firenze.

<sup>8</sup> Dansero E (1996), "Aree urbane dismesse: un quadro della ricerca", in Dansero E. (a cura di), *Le aree urbane dismesse : un problema una risorsa*, Contributo INU alla conferenza mondiale habitat II, Torino.

<sup>9</sup> Gargiulo C., Davino A. (2000) "Processi di rivitalizzazione e riqualificazione urbana: dalla pianificazione del recupero all'attuazione degli interventi", in *Atti della XXI Conferenza di scienze Regionali*, Palermo.

<sup>10</sup> Gregotti V. (1990), "I territori abbandonati. Editoriale", *Rassegna*, 42.

<sup>11</sup> D'Agostino R. (2003), "Qualità urbanistico-architettonica e ricadute socio-economiche nella riflessione di Audis", in Dragotto M., Cangiulo C. *Aree dismesse e città. Esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano.

<sup>12</sup> Dansero E (1996), "Aree urbane dismesse: un quadro della ricerca", in Dansero E. (a cura di), *Le aree urbane dismesse : un problema una risorsa*, Contributo INU alla conferenza mondiale habitat II, Torino.

della valorizzazione urbana nel suo complesso, intesa come il risultato di un insieme integrato di azioni volte a creare le condizioni affinché le diverse componenti del sistema urbano possano acquisire o aumentare il loro valore. Gargiulo e Travascio (2007)<sup>14</sup> evidenziano, invece, come il tema delle aree dismesse, definite come "superfici e complessi immobiliari disponibili al riuso anche per attività diverse da quelle originarie", sia da sempre presente nella storia urbana.

Altra questione molto dibattuta in letteratura e dalle amministrazioni interessate è la scelta delle modalità di riutilizzo dell'area dismessa, messa in relazione alla nuova forma e soprattutto al nuovo ruolo che si intende conferire alla città nel più ampio contesto regionale.

In linea di massima per sfruttare nel migliore dei modi l'opportunità offerta dalla defunzionalizzazione industriale sono state proposte diverse alternative: il riuso legato a funzioni tipicamente urbane, dotando il sistema urbano di nuove infrastrutture, nuove attività terziarie, servizi innovativi, attività culturali; la ristrutturazione prevalentemente finalizzata al risanamento ambientale, attraverso la realizzazione di spazi verdi; la conservazione dell'originaria vocazione produttiva dell'area privilegiando i settori tecnologicamente avanzati; la realizzazione di un mix funzionale tra attività residenziali e produttive frammentate a spazi per servizi pubblici (Giovannelli, 1997<sup>15</sup>; Gargiulo e Papa, 2001<sup>16</sup>). In alcuni casi è accaduto che alla fase iniziale di deindustrializzazione sia "sopraggiunta una fase di reindustrializzazione con il recupero dei manufatti dismessi per la collocazione di nuove attività produttive, che ha facilitato sicuramente il processo di riqualificazione delle aree" (Ciocchetti, 2001<sup>17</sup>).

In altri casi, invece, gli interventi di trasformazione, interessando intere porzioni di città, hanno dovuto necessariamente prevedere un mix funzionale, caratterizzato dalla presenza predominante del terziario e dei grandi servizi urbani (Vianello, 2001<sup>18</sup>). Questo tipo di riconversione è apparsa come la soluzione più facile da percorrere per ottenere la riqualificazione urbana, ambientale e economica delle aree dismesse.

A seconda del diverso modo di utilizzare l'area dismessa è cambiato il tipo di intervento da operare sulle preesistenze edificate. Mentre nel caso della reindustrializzazione sono stati impiegati direttamente i fabbricati esistenti, salvo piccoli interventi di adeguamento, nel caso delle trasformazioni funzionali generalmente si è provveduto alla demolizione totale. Talvolta le reali difficoltà incontrate non sono state tanto o solo nello scegliere attività adeguate o ben dimensionate, quanto piuttosto nell'individuare "un loro senso possibile" (Secchi, 1984<sup>19</sup>).

Riassumendo questo brevissimo excursus sulle *issues* sollevate in letteratura dalla "questione aree dismesse", si può dire che mentre nella prima fase del dibattito scientifico il fenomeno della dismissione è stato letto come processo lacerante e drammatico per l'area urbana e il territorio più in generale, nel tempo il dibattito si è spostato sul tema delle opportunità offerte dalla presenza di spazi resi disponibili per la trasformazione e la riqualificazione urbana fino a riconoscere a queste zone il ruolo di catalizzatori di interventi per il rilancio della città e del suo territorio.

---

<sup>13</sup> Gargiulo C., Travascio L. C., De Ciutiis F. (2006), "Una lettura dei processi di valorizzazione in atto nelle realtà urbane", in *Atti della XXVII Conferenza Italiana di Scienze Regionali*, Pisa, 11-14 Ottobre.

<sup>14</sup> Gargiulo C., Travascio L. C. (2007), "Conservare, ristrutturare, demolire: vincoli, scelte ed opportunità nella trasformazione delle aree dismesse", relazione presentata Convegno Inertech, Rimini, 7 Novembre.

<sup>15</sup> Giovannelli G., (1997), "Oltre la dismissione: da spazio marginale a luogo urbano", in Giovannelli G. (a cura di), *Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi per il recupero*, Alinea, Firenze.

<sup>16</sup> Gargiulo C., Papa R., (2001), "Aree dismesse e processi di trasformazione urbana", in Gargiulo C., (a cura di), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, atti dei convegni Audis 1999/2000, Edizioni Audis, Venezia.

<sup>17</sup> Ciocchetti A., (2001), "L'intervento nelle aree industriali dismesse a Torino: le aree della spina centrale", in Gargiulo C., (a cura di) *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, Atti dei convegni Audis 1999/2000, Edizioni Audis, Venezia.

<sup>18</sup> Vianello D., (2001), "Programmazione e recupero delle aree dismesse", in Faustini L., Guidi E., Misiti M., (a cura di) *Archeologia industriale. Metodologie di recupero e fruizione del bene industriale*, Edifir, Firenze.

<sup>19</sup> Secchi B., (1984), "Un problema urbano: l'occasione dei vuoti", Casabella, 503.

Negli ultimi anni poi l'attenzione si è focalizzata sulla valutazione delle operazioni di riconversione delle aree dismesse, anche perché in molte città sono stati ultimati o sono in via di completamento gli interventi che hanno investito nelle aree dismesse o che hanno elaborato "strategie e procedure di trasformazione complessiva che hanno utilizzato la defunzionalizzazione di vaste aree come occasione per ripensare ad un assetto urbano adeguato contestualmente alla necessità degli abitanti, alla conservazione delle risorse disponibili, al rilancio competitivo dell'intero sistema urbano" (Gargiulo e Papa, 2001<sup>20</sup>).

Alcuni dei principali parametri che sono stati considerati per valutare la qualità dei risultati ottenuti dalle operazioni di riuso e riqualificazione delle aree dismesse sono:

- l'omogeneità e l'eterogeneità dell'intervento proposto rispetto al tessuto circostante, ovvero la verifica del rapporto di scala del nuovo intervento con la mappa tipologica della città;
- la riconoscibilità dei nuovi oggetti realizzati nella configurazione spaziale della città, che sia in grado di offrire un'immagine della città vigorosa;
- la lettura dello spazio progettato in funzione del movimento attraverso cui è normalmente percepito, per scoprire le relazioni tra le diverse entità progettate;
- l'attrazione o la repulsione che si genera tra i volumi già esistenti e quelli nuovi di progetto.

A questi se ne aggiungono altri a seconda del caso di riconversione come: i benefici raggiunti rapportati ai costi sostenuti; la qualità e la tipologia dei beneficiari pubblici e privati della trasformazione; la qualità e la quantità delle ricadute sia sul tessuto circostante l'area sia sul territorio più lontano.

Oggi è largamente condiviso il riconoscimento del ruolo strategico assunto dalle aree industriali dismesse, come sottolineato anche a livello comunitario. Lo studio per il recupero delle aree urbane dismesse e delle diverse opportunità di riutilizzo (dai parchi a verde ai parchi tecnologici, ad aree idonee per insediamenti produttivi leggeri, etc.) costituisce oggetto di interesse prioritario. Infatti, secondo quanto riportato nello "Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (SSSE)", approvato nel 1999 a Potsdam dal Consiglio informale dei Ministri responsabili dell'assetto del territorio, risultano 200.000 gli ettari di zone industriali dismesse, ripartite tuttavia in maniera non uniforme sul territorio europeo e il cui costo di risanamento è stimato in almeno 100 miliardi di euro<sup>21</sup>. Esse rappresentano, pertanto, un notevole potenziale per una tipologia di sviluppo urbano e regionale di tipo innovativo e sostenibile.

---

<sup>20</sup> Gargiulo C., Papa R., (2001), "Aree dismesse e processi di trasformazione urbana", in Gargiulo C., (a cura di), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, atti dei convegni Audis 1999/2000, Edizioni Audis, Venezia.

<sup>21</sup> Commissione Europea (1999) "Lo schema di sviluppo dello spazio comunitario", documento disponibile sul sito: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/fiches\\_techniques/2012/040505/04A\\_FT\(2012\)040505\\_IT.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/fiches_techniques/2012/040505/04A_FT(2012)040505_IT.pdf)

## 2. Esempi significativi di riqualificazione e recupero dei siti dismessi

Molte città e regioni europee (Londra, Barcellona, Glasgow, Lisbona, Parigi ecc.) ed italiane (Torino, Milano, Genova, Venezia, Firenze ecc.) hanno riorganizzato il proprio assetto urbano e modificato la propria base economica attraverso azioni di recupero di aree dismesse.

Un esempio "di scuola", ormai classico, che ha coinvolto una intera regione è il recupero delle aree industriali del grande bacino carbonifero della Ruhr.

Il processo ha visto coinvolti sia enti nazionali che imprenditori i quali assieme hanno sviluppato un progetto per il recupero della zona. Tra il 1980 e il 1989 sono stati selezionati e acquistati circa 900 ettari (ha) di ex aree industriali dei quali circa 140 sono stati rivenduti negli anni successivi per destinarli a nuove attività industriali e commerciali, residenziali e alla realizzazione di un importante parco naturale. Il progetto negli anni successivi ha anche usufruito di importanti finanziamenti dai Fondi Strutturali europei e prestiti dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI). Circa le operazioni di bonifica è stata applicata una tecnica di risanamento dei terreni basata su operazioni di bonifica da condurre direttamente sul sito in funzione dell'uso futuro che si vuol dare ai suoli.

**Tab. 1 - Scheda sintetica dell'intervento nella Regione della Ruhr**

Luogo dell'intervento	Ex area mineraria della Ruhr
Uso originario	Impianti per l'estrazione di materie prime
Estensione dell'intervento	900 ha
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1980
Anno delle prime assegnazioni	1990
Attori coinvolti nel recupero dell'area	Governo della Regione della Westfalia, comuni dislocati nell'area reniana e IBA Emscher park
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	IBA Emscher park (Istituito dal Governo regionale)
Investimenti e agevolazioni	500 milioni di marchi per l'acquisizione e la bonifica delle aree e finanziamenti dalla BEI
Acquirenti dei lotti	Enti privati, grandi industrie, Comuni e Aziende pubbliche
Nuovi insediamenti	120 progetti di edilizia residenziale e commerciale, recupero dell'archeologia industriale, nuove industrie

**Fig.1 - L'ex complesso minerario Zeche Zollverein trasformato in sede direzionale dell'IBA Emscher park**



Un importante progetto di rivalutazione è stato anche quello condotto dal Governo inglese di concerto coi privati per il recupero dei Docklands.

Dall'inizio degli anni Sessanta l'economia del porto di Londra è entrata in forte crisi e dalla fine del decennio i docks sono stati gradualmente chiusi. Nel 1981 è stata istituita con Decreto parlamentare la *London Docklands Development Corporation* (LDDC); di fatto era un ente per la riqualificazione del bacino con potere di comprare e vendere i terreni dell'area dei docks. Fino al 1990 la LDDC ha investito nell'area quasi due miliardi di sterline. Tuttavia, la fonte economica primaria è stata fornita dalle imprese private, che hanno contribuito con oltre 6 miliardi e mezzo di sterline. Il processo di riconversione è stato articolato in una serie di interventi finalizzati al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, sviluppando 15 progetti di riqualificazione basati sulla conservazione e valorizzazione dell'elemento acqua. Dopo importanti interventi per il miglioramento dell'accessibilità dell'area, si è passati alla realizzazione del cuore del progetto: la salvaguardia di Canary Wharf. Su una superficie di 29 ha localizzata al centro delle Isle of Dogs e circondata dal mare, è stata delimitata una *Enterprise Zone*, ovvero, una sorta di "zona franca" per incentivare il ripopolamento industriale, a favore della quale è stato costruito un pacchetto di misure finalizzate: l'esenzione per un periodo di tempo fisso (10 anni) da ogni tassazione sui terreni per le imprese localizzate, una serie di procedure progettuali semplificate, la concessione di prestiti agevolati, la possibilità di detrarre dall'imponibile l'intero capitale investito per la costruzione delle strade d'accesso e altre agevolazioni burocratiche e fiscali.

**Tab. 2 - Scheda sintetica dell'intervento nei Docklands**

Luogo dell'intervento	Docks di Londra
Uso originario	Magazzini portuali e cantieri navali
Estensione dell'intervento	2200 ha.
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1971
Anno delle prime assegnazioni	1981
Attori coinvolti nel recupero dell'aera	Greater London Council, Docklands Joint Committee
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	London Docklands Development Corporation (ente istituito appositamente dal Parlamento inglese)
Investimenti e agevolazioni	Investimenti per 8 miliardi di sterline di cui 6 da investitori privati. Il Governo ha concesso sull'area di Isle of Dogs le seguenti agevolazioni per i primi 10 anni: esenzione dalle tasse sui terreni; procedure progettuali semplificate; prestiti fiscali e detrazione delle spese per la costruzione di strade d'accesso
Acquirenti dei lotti	Enti private e Aziende pubbliche
Nuovi insediamenti	Nuovo quartiere d'affari

**Fig.2 - Veduta area di Canard Wharf sull'Isle of Dog**



Rimanendo in Europa, un terzo esempio viene dal recupero del Porto Occidentale di Malmö, un area di 30 acri in disuso a seguito della crisi strutturale che ha colpito la cantieristica navale negli anni '80.

Di fronte alla situazione di crisi in cui versava la città, negli anni '90 l'Amministrazione locale ha avviato una serie di interventi finalizzati a ridefinire il ruolo della città nel contesto nazionale e europeo. La prima grande opera è stata la costruzione del Citytunnel, il ponte sull' "Oresund che ha collegato la Danimarca alla Svezia e grazie al quale la città di Malmö ha assunto un importante ruolo di piattaforma strategica di interscambio. Un secondo passaggio si è avuto con la creazione dell'Università. Infine il restante terreno lasciato dallo smantellamento degli ex cantieri è stato adibito a quartiere residenziale con funzioni miste; tra queste due parchi pubblici e un polo scientifico-tecnologico collegato con la neonata Università. Nello specifico il progetto aveva come obiettivo quello di garantire all'interno del nuovo insediamento la coesistenza di una pluralità di attività urbane ed assicurare a tutti i residenti la possibilità di beneficiare delle opportunità offerte da un ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità ambientale. Del complesso originario è stata conservata soltanto la vecchia officina, riconvertita in un ufficio informazioni; mentre tutti gli altri manufatti sono stati demoliti. Fondamentale è stata la collaborazione tra il settore pubblico e il settore privato fin dalle prime fasi dell'operazione. Importante è stata anche la strategia comunicativa, molto pervasiva e capillare.

**Tab. 3 - Scheda sintetica dell'intervento nel Porto occidentale di Malmoe**

Luogo dell'intervento	Porto occidentale di Malmoe
Uso originario	Magazzini portuali e cantieri navali
Estensione dell'intervento	30 ha
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1992
Anno delle prime assegnazioni	2001
Attori coinvolti nel recupero dell'area	Governo svedese, Comune di Malmoe, Università di Malmoe e grandi imprese private
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	Bo01 (ente istituito appositamente dal Parlamento svedese)
Investimenti e agevolazioni	290 milioni di corone svedesi provenienti dal Local investment Programme
Acquirenti dei lotti	Enti privati, grandi industrie, Comuni e Aziende pubbliche
Nuovi insediamenti	Un nuovo quartiere residenziale a impatto 0, nuovi edifici per l'Università di Malmoe e attività commerciali

**Fig. 3 - L'area degli ex cantieri navali di Malmoe**



Un caso di eccellenza nazionale è rappresentato dal recupero dell'area industriale di Genova, in particolare l'ex stabilimento Italsider a Campi.

Dalla metà degli anni Ottanta, a causa della crisi dei principali settori industriali ed economici, quest'area è stata oggetto di un'intera operazione di riuso e riqualificazione. L'accordo sindacale del 1988 tra il Governo, i sindacati, gli Enti locali e le aziende, oltre a stabilire la chiusura dello stabilimento, ha previsto un piano di riconversione di Campi che è stato successivamente inserito all'interno del *Programma speciale di reindustrializzazione delle aree siderurgiche*. In questo contesto si prevedeva già la riconversione dell'area oltre ad aiuti agli ex dipendenti. Il progetto di riconversione si è concretizzato in un intervento infrastrutturale con l'obiettivo di mettere a disposizione del tessuto produttivo locale aree e lotti adeguatamente attrezzati e con alto valore commerciale ad un prezzo competitivo. Il progetto è cominciato nel 1990 con i lavori di bonifica ultimati dopo 32 mesi. Dopo la lottizzazione delle aree e la vendita, le aziende che hanno acquistato i terreni hanno progettato e realizzato gli interventi su ciascun lotto. La trasformazione dell'area, completata nel 2004, ha determinato la realizzazione di un nuovo e moderno polo produttivo in cui sono insediate 100 aziende di piccole e medie dimensioni, operanti in svariati settori (il 42% nell'artigianato e nel commercio, il 12% in quello dei servizi alle imprese, l'8% nell'alta tecnologia e nella new economy, il 4% nel terziario). L'intervento ha quindi favorito determinando una relazione funzionale tra l'area recuperata ed il contesto territoriale, poiché si è accresciuta la dotazione di spazi pubblici ed infrastrutturali, oltre ad essersi prodotta una nuova offerta occupazionale.

**Tab. 4 - Scheda sintetica dell'intervento nell'Ex stabilimento Italsider a Campi**

Luogo dell'intervento	Ex stabilimento Italsider
Uso originario	Industria siderurgica
Estensione dell'intervento	50000 mq
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1992
Anno delle prime assegnazioni	2004
Attori coinvolti nel recupero dell'area	Governo, Sindacati e Italsider
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	Sviluppo Italia aree produttive
Investimenti e agevolazioni	61 milioni di euro di cui 35 finanziati dalla legge 181/1989 a sostegno di iniziative imprenditoriali per la riconversione degli impianti siderurgici
Acquirenti dei lotti	Enti privati
Nuovi insediamenti	Polo produttivo con oltre 100 aziende

**Fig. 4 - Il quartiere Campi a Genova dopo il recupero dell'area dismessa**



Un altro importante esempio di riconversione in Italia è rappresentato dal recupero della Ex raffineria Agip a Rho.

Alla fine degli anni Settanta la raffineria, è stata inserita dalla Provincia di Milano nell'elenco delle industrie più pericolose e inquinanti e nel 1992 l'attività è cessata, determinando la chiusura dello stabilimento. L'operazione di riconversione è stata inserita nel processo di sviluppo territoriale dell'area rhodense come predisposto dal Piano territoriale di coordinamento provinciale. Al fine di attuare il piano provinciale gli attori istituzionali e non, coinvolti nel processo di trasformazione territoriale, hanno riconosciuto la necessità di operare insieme su strategie di ampia scala, superando la logica di pianificazione microlocale. Sono stati quindi presi in considerazione progettazioni infrastrutturali e interventi necessari di mitigazione ambientale, valutando le ricadute sia territoriali-ambientali che socio-economiche. Nel 1994 è stato firmato un primo Accordo di Programma per lo sviluppo di un nuovo polo fieristico lombardo da realizzare fuori dalla città nell'area dell'ex raffineria. La Fondazione Fiera di Milano spa ha investito circa 750 milioni di euro mentre il progetto è stato finanziato dal Governo, per tutto ciò che concerne le infrastrutture pubbliche di collegamento, per circa 183 milioni e dalla società di gestione delle autostrade per oltre 200 milioni di euro. Questi importanti investimenti infrastrutturali sono stati necessari per garantire al nuovo polo di essere catalizzatore di sviluppo e mutamento strutturale qualificato dell'intero sistema territoriale a Nord-Ovest di Milano. Assicurare una buona accessibilità all'area era quindi fondamentale e si è lavorato molto sulla rete infrastrutturale. Il sistema fieristico è oggi sorretto da un robusto sistema di comunicazione stradale e ferroviaria in grado di sostenere e incentivare il flusso prodotto dagli eventi fieristici. E' da sottolineare che il progetto è stato realizzato non solo grazie a importanti

investimenti pubblici, ma anche grazie ad un'efficace collaborazione tra più attori. In particolare le iniziative della Fondazione sono state supportate a dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Milano e dai Comuni di Milano, Rho e Pero che hanno reso coerente la struttura realizzata con i progetti previsti nei piani urbanistici e territoriali in modo da garantire un effetto di miglioramento della qualità urbana esteso a tutto l'area metropolitana.

**Tab. 5 - Scheda sintetica dell'intervento per il recupero dell'ex raffineria Agip di Rho**

Luogo dell'intervento	Ex raffineria Agip a Rho
Uso originario	Lavorazione idrocarburi
Estensione dell'intervento	44 ha
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1994
Anno delle prime assegnazioni	2005
Attori coinvolti nel recupero dell'aera	Regione Lombardia, provincia di Milano, Comuni di Rho, Pero e Milano, AGIP, Fondazione Nuova Fiera di Milano e Società Autostrade
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	Sviluppo Sistema Fiera S.P.A
Investimenti e agevolazioni	750 milioni investiti dalla Fondazione, 135 milioni investimento del Governo e 200 dalla Società di gestione delle autostrade
Acquirenti dei lotti	Fondazione Nuova Fiera di Milano
Nuovi insediamenti	Nuova Fiera di Milano

**Fig. 5 - Veduta della nuova area fieristica di Milano**



Un ulteriore significativo caso italiano riguarda il recupero dell'ex zuccherificio di Cesena.

Il complesso si espande su 22 acri. E' stato chiuso per fallimento dell'azienda nel 1978 e poi quindi venduto dal Comune alla Cassa di Risparmio di Cesena a fine anni '80. L'obiettivo del progetto di riconversione era quello di assegnare all'area una valenza di centralità urbana realizzando un nuovo quartiere con attività miste ed un polo universitario. Dopo aver bonificato la zona dalla presenza di amianto sono stati recuperati due edifici; uno destinato all'Università e l'altro per uso residenziale. A questi si sono aggiunti altri 16 edifici di cui due terzi destinati a zona residenziale e i rimanenti per attività commerciali, servizi universitari e terziario. L'idea è stata quella di favorire la formazione di una comunità socialmente mista. Inoltre sono stati effettuati interventi per garantire alti standard tecnologici (come il teleriscaldamento) ed è stata collegata la zona con la creazione di un'arteria veicolare, pedonale e ciclabile. Per veicolare il Progetto il Comune di Cesena ha costituito nel 1994 una società consortile ad hoc denominata *Ex zuccherificio SPA*, con la presenza anche di soggetti privati (come la Cassa di risparmio di Cesena) che hanno partecipato al recupero. Dopo la cessione delle aree residenziali popolari il Comune ha venduto parte delle sue quote e in questo modo ha coperto le spese sostenute.

**Tab. 6 - Scheda sintetica dell'intervento per il recupero dell'ex zuccherificio di Cesena**

Luogo dell'intervento	Ex zuccherificio di Cesena
Uso originario	Lavorazione dello zucchero
Estensione dell'intervento	22 ha
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	1994
Anno delle prime assegnazioni	2005
Attori coinvolti nel recupero dell'area	Comune di Cesena, Cassa di Risparmio di Cesena e aziende private
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	Comune di Cesena
Investimenti e agevolazioni	8 miliardi e mezzo di lire di cui 2 dalla Cassa di Risparmio di Cesena e 6 e mezzo dal Governo
Acquirenti dei lotti	2/3 Comune di Cesena, Cassa di risparmio di Cesena e aziende private
Nuovi insediamenti	Nuovo quartiere residenziale, facoltà di Architetture e Ingegneria dell'Università di Cesena, Asl, centro commerciale, nuova sede della Cassa di Risparmio e attività commerciali

**Fig. 6 - L'ex zuccherificio di Cesena dopo il recupero della zona**



Il sito ha una superficie di circa 143 ettari ed è compreso all'interno della lista dei Siti di Interesse Nazionale (SIN), poiché sia il terreno sia la falda acquifera registrano un alto tasso di inquinamento. Il Programma di Governo del Territorio (PGT) del comune di Sesto San Giovanni ha suddiviso l'area in due ambiti di trasformazione strategica. Uno, l'Ats1, comprende alcuni comparti originari della fabbrica Falck (il comparto Unione, Concordia, Plis, Trai, Vittoria A, Vittoria B e Transider) e l'altro, l' Ats2, include il sito ferroviario. Nell'intera area ci sono diciassette edifici di archeologia industriale.

Il processo inizia con la scheda della pianificazione urbanistica ed attuativa dove lo strumento urbanistico viene individuato nel PGT della città di Sesto San Giovanni, contemporaneo alla VAS e al piano di caratterizzazione del terreno. Successivamente si sviluppa il Masterplan (alla redazione del quale hanno preso parte i principali soggetti coinvolti nell'investimento: Regione Lombardia, Comune di Sesto San Giovanni, Gruppo Sorgente e Società Immobiliare di Sesto San Giovanni) per poi arrivare alla definizione del programma integrato di intervento (PII) e al progetto preliminare di bonifica. Conseguenzialmente si ha la valutazione di impatto ambientale (VIA), il progetto definitivo delle bonifiche e, a cavallo della progettazione degli interventi e della pianificazione urbanistica, la certificazione ambientale, corrispondente al protocollo LEED ND (8) che parte dalla fase di programmazione fino ad arrivare a quella di costruzione. Durante questa fase viene conseguita l'autorizzazione commerciale, portando, così, alla fase di approvazione del PII. Seguono le fasi di progettazione degli interventi: preliminari, definitive ed esecutive.

Le proposte del Masterplan sono state successivamente modificate secondo le indicazioni date dal comune di Sesto San Giovanni e riportate all'interno del PII definitivo. Tra gli obiettivi principali perseguiti: recuperare i vuoti urbani, derivati dalla trasformazione industriale della città; riconnettere due città, la zona storica e consolidata e quella nuova che verrà; e riqualificare l'ex area industriale, attraverso sistemi di bonifica del terreno e della falda acquifera e la messa in sicurezza degli edifici storici, con la costituzione di un parco di circa 45 ettari nel quale gli edifici di archeologia industriale sono immersi. Il passaggio successivo del GLS è stato l'analisi degli edifici di archeologia industriale, parte costitutiva dell'intero impianto e, altro elemento caratterizzante, la riqualificazione un'area industriale dismessa. Essi, nel progetto disegnato dall'architetto Renzo Piano, vengono rifunzionalizzati e recuperati. Le officine meccaniche della fabbrica, ad esempio, vengono recuperate e riconvertite in diverse funzioni: contenitore di attività ad uso del Comune, mercato coperto e memoria del luogo, creando un'immensa piazza. La Pagoda viene recuperata come contenitore di eventi aperti al pubblico mentre l'ex treno laminatoio viene riconvertito a scuola primaria e secondaria con adiacente centro sportivo.<sup>22</sup> Nella sottostante figura 7 viene sintetizzata la metodologia seguita per il recupero e la bonifica dell'area.

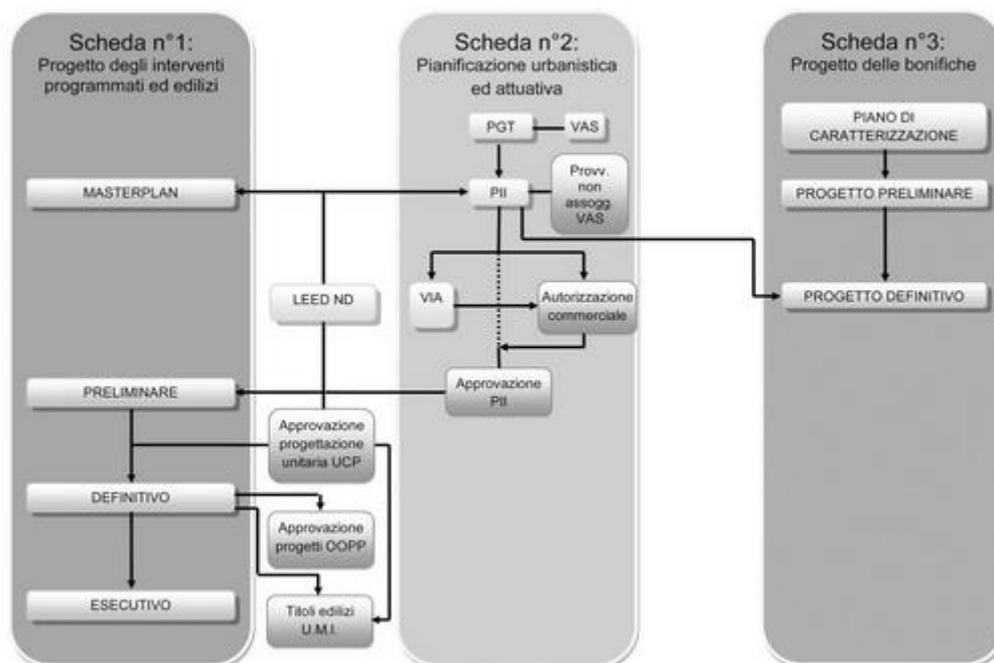
---

<sup>22</sup> Per ulteriori informazioni si può visitare la pagina web del comune di Sesto San Giovanni dedicata al progetto: <http://www.sestosg.net/sportelli/falck/>

**Tab. 7 - Scheda sintetica dell'intervento per il recupero delle ex acciaierie Falck**

Luogo dell'intervento	Ex acciaierie Falck e scalo industriale
Uso originario	Industria siderurgica e scalo industriale
Estensione dell'intervento	143 ha
Anno dell'inizio dei lavori di recupero	2012
Anno delle prime assegnazioni	n.d.
Attori coinvolti nel recupero dell'area	Regione Lombardia, Comune di Sesto San Giovanni, Gruppo Sorgente e Società Sesto Immobiliare Spa
Ente responsabile della gestione dei nuovi lotti	Comune di Sesto San Giovanni
Investimenti e agevolazioni	Al momento sono stati stimati 270 milioni per la prima fase di bonifica, il Comune di Sesto considera che il territorio potrebbe avere un ritorno dal progetto di 500 milioni
Acquirenti dei lotti	n.d.
Nuovi insediamenti	Secondo il progetto nell'area nascerà: la Nuova città della Salute, scuole e altre strutture sociali, nuove abitazioni, infrastrutture per rafforzare il collegamento con la città di Milano, attività commerciali e aree verdi

**Fig. 7 - La metodologia per la bonifica e il recupero dell'ex area Falck**



Fonte: Arbizzani E., Materazzi G., (2012) "La riqualificazione delle aree industriali dismesse. Considerazioni di metodo.", (h)ortus rivista di architettura, N.62.

## 3. I profili normativi

### 3.1. Il quadro normativo nazionale

La definizione dello "stato di dismissione" di un edificio a destinazione d'uso industriale è questione, dietro l'apparente semplicità, in realtà piuttosto complessa.

Il nodo riguarda in particolare l'individuazione delle condizioni in base alle quali poter considerare un edificio dismesso. Un problema ad esempio è il caso di un capannone regolarmente affittato ma lasciato vuoto dal suo proprietario, oppure il caso una linea di produzione della quale viene sospesa solamente una specifica fase produttiva. Il termine "area dismessa", in generale, fa riferimento a quegli spazi e a quei contenitori che non sono più usati per le attività per le quali sono stati pensati e realizzati, e che sono in attesa di utilizzazioni anche totalmente diverse dalle originarie.

L'articolo 240 del Decreto Legislativo n.152/2006 definisce un sito dismesso "un sito in cui sono cessate le attività produttive".<sup>23</sup> Questo può distinguersi in sito non contaminato, sito contaminato e sito potenzialmente contaminato. Il primo si definisce tale "quando la contaminazione rilevata nelle matrici ambientali risulti inferiore ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) oppure inferiore ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR)", il secondo "quando i valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) risultano superati", il terzo "quando uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali risultino superiori ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), in attesa di espletare le operazioni di caratterizzazione e di analisi di rischio sanitario e ambientale". Una sottocategoria dei siti inquinati sono i *brownfields*, che possono essere localizzati in ambito urbano o periferico. L'accezione che viene data al termine in Italia riguarda le aree dismesse con problemi di inquinamento ai sensi della norma in materia di bonifica e di ripristino ambientale, e per le quali è previsto un progetto di riqualificazione.

Quanto alla connotazione industriale, per "sito industriale dismesso" si intende un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di uno o più edifici in cui in passato è stata svolta una attività manifatturiera e/o produttiva ed è rilevante per almeno uno dei seguenti profili:

- a) urbanistico e paesaggistico per le possibili opportunità di riuso e destinazione dei suoli;
- b) ambientale per le corrette scelte di salvaguardia ambientale;
- c) architettonico per la presenza di complessi edilizi di valore storico e di archeologia industriale.<sup>24</sup>

Sotto il profilo normativo il tema delle aree industriali dismesse viene trattato a livello nazionale in due macroquadri legislativi: la gestione dei rifiuti e la pianificazione urbana e del territorio.

Circa la gestione dei rifiuti la legge di riferimento è il Decreto Legislativo n. 152/2006. In particolare con l'articolo 252 si afferma che *"i siti di interesse nazionale, ai fini della bonifica, sono individuabili in relazione alle caratteristiche del sito, alle quantità e pericolosità degli inquinanti presenti, al rilievo dell'impatto sull'ambiente circostante in termini di rischio sanitario ed ecologico, nonché di pregiudizio per i beni culturali ed ambientali."*

<sup>23</sup> Il Decreto è reperibile presso il sito <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>.

<sup>24</sup> Definizione data dal Piano Regionale Umbria 2012.

All'individuazione dei siti di interesse nazionale si provvede con decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, d'intesa con le Regioni interessate, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

- a) gli interventi di bonifica devono riguardare aree e territori, compresi i corpi idrici, di particolare pregio ambientale;
- b) la bonifica deve riguardare aree e territori tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) il rischio sanitario ed ambientale che deriva dal rilevato superamento delle concentrazioni soglia di rischio deve risultare particolarmente elevato in ragione della densità della popolazione o dell'estensione dell'area interessata;
- d) l'impatto socioeconomico causato dall'inquinamento dell'area deve essere rilevante;
- e) la contaminazione deve costituire un rischio per i beni di interesse storico e culturale di rilevanza nazionale;
- f) gli interventi da attuare devono riguardare siti compresi nel territorio di più regioni.

Ai fini della perimetrazione del sito sono sentiti i Comuni, le Province, le Regioni e gli altri enti locali, assicurando la partecipazione dei responsabili nonché dei proprietari delle aree da bonificare, se diversi dai soggetti responsabili.<sup>25</sup> Sempre lo stesso articolo circa gli obblighi di bonifica afferma che "il proprietario del sito contaminato è obbligato in via sussidiaria previa escussione del soggetto responsabile dell'inquinamento."<sup>26</sup>

Il Decreto Legislativo n. 4 del 2008<sup>27</sup> ha integrato il Decreto Legislativo del 2006 inserendo l'articolo 252 bis intitolato "Siti di preminente interesse pubblico per la riconversione industriale". L'obiettivo è quello di aiutare l'individuazione di questi luoghi e la loro reindustrializzazione. Con la delibera 61 del 2008 del CIPE furono stanziati 3 milioni di euro. Tra le 26 aree di interesse nazionale fu riconosciuta la Valle del Sacco, ma i finanziamenti sono stati poi utilizzati per la ricostruzione dell'Aquila. Il legislatore si è concentrato sull'individuazione di grandi aree che occorre riconvertire e sanare soprattutto per motivi igienici e poi anche economici. Importante il ruolo delle amministrazioni locali che hanno il dovere di individuare le aree.

Dal punto di vista dell'urbanistica la legge di riferimento è l'articolo 5 comma 9 del Decreto Sviluppo 70/2011<sup>28</sup>. Tale legge ha come finalità quella di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate. Gli incentivi previsti sono: volumetria aggiuntiva, delocalizzazione, modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari, modifiche della sagoma.

Tra le principali novità introdotte sono da segnalare:

- a) l'introduzione del principio di "silenzio-assenso" in caso di inutile decorso del termine per l'adozione del provvedimento conclusivo;
- b) la regola che i piani attuativi conformi con lo strumento urbanistico generale siano approvati dalla Giunta comunale;
- c) la regolarizzazione automatica, sotto il profilo della normativa urbanistico edilizia, delle difformità di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non superino per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.
- d) la regola che i contratti di trasferimento, costituzione e modificazione dei diritti edificatori siano soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.

<sup>25</sup> L'articolo è reperibile presso il sito <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>

<sup>26</sup> Supra nota.

<sup>27</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/08004dl.htm>

<sup>28</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=14190>

## 3.2. Le principali normative regionali su aree dismesse e bonifiche ambientali *(un inventario)*

La legislazione nazionale lascia alle Regioni un ruolo di primo piano per la gestione e la tutela del territorio; lo stesso avviene anche per le aree dismesse.

Le attività di bonifica delle aree inquinate sono state regolamentate per la prima volta in Italia dalla Legge 441/87, che imponeva alle Regioni di elaborare Piani Regionali di Bonifica al fine di avere un quadro conoscitivo complessivo ed esaustivo delle aree e dei siti. L'art.19 del D.Lgs.22/97 individua tra le competenze della Regione quella dell'elaborazione, approvazione e aggiornamento dei Piani per la bonifica delle aree inquinate.

Nel corso degli anni quindi ogni Amministrazione regionale ha disciplinato la materia. La tabella che segue contiene un inventario delle principali leggi regionali vigenti su aree dismesse e bonifiche ambientali.

**Tab. 8 – Principali leggi regionali su aree dismesse e bonifiche ambientali**

Regione	Provvedimento normativo
<b>Valle D'Aosta</b>	<b>Legge regionale del 1 agosto 2011, n. 18</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualificazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.
<b>Piemonte</b>	<b>Legge regionale 24.10.2002, n.24</b> "Norme per la gestione dei rifiuti". <b>D.G.R. n. 22 - 12378 del 26.04.2004</b> Istituzione dell'Anagrafe dei siti da bonificare. <b>D.G.R. n.33 – 5320/2002</b> Procedure semplificate ex art.13 D.M. 471/1999 <b>D.G.R. n. 49 – 5392/2002</b> Criteri e modalità per l'attuazione della pianificazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale ex art. 9 D.M. 471/1999. <b>D.G.R. n. 41- 10623/2003</b> Criteri e le modalità di presentazione delle garanzie finanziarie. Piemonte <b>D.G.R. n. 22 – 13436 del 20.09.2004</b> Criteri, modalità e termini per la presentazione dei progetti degli interventi di messa in sicurezza d'emergenza, bonifica e ripristino ambientale per l'anno 2005 da realizzarsi da parte dei Comuni e delle Province in sostituzione dei soggetti obbligati.
<b>Lombardia</b>	<b>Legge regionale 12.12.2003, n.26</b> "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche" - Art.21 "Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati" <b>Regolamento regionale 28.02.2005, n.1</b> "Attuazione dell'articolo 21 della legge regionale 12 dicembre 2003 n.26 relativamente alle procedure di esproprio delle aree da bonificare, alle procedure ad evidenza pubblica e per la concessione di contributi a favore dei comuni per la bonifica dei siti inquinati" <b>D.G.R. n. VII/4219 del 11.04.2001</b> Procedure semplificate per la realizzazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale ai sensi dell'art. 13 del D.M. 471/1999. <b>Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualificazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.

(continua)

(segue) **Tab. 8 – Principali leggi regionali su aree dismesse e bonifiche ambientali**

Regione	Provvedimento normativo
<b>Veneto</b>	<p><b>D.G.R. n. 2922 del 03.10.2003</b> Definizione delle linee guida per il campionamento e l'analisi dei campioni dei siti inquinati. Protocollo operativo.</p> <p><b>D.G.R. n. 1126 del 23.04.2004</b> Indirizzi e linee guida per la gestione dei materiali derivanti da operazioni di escavazione, aggiornati con il</p> <p><b>DG.R. n. 3962 del 10.12.2004</b> Garanzie finanziarie per l'esecuzione di interventi di bonifica, ripristino ambientale e di messa in sicurezza permanente di siti inquinati, ai sensi del D.Lgs. n. 22/97 e s. m. i..</p> <p><b>D.G.R. n. 3964 del 10.12.2004</b> Adozione delle modalità e dei criteri per la rimozione di serbatoi interrati presso gli impianti stradali di carburanti, compresi quelli ad uso privato, di cui alla DGR n. 1562 in data 26 maggio 2004 – L.R. 23/03, D. Lgs. 22/97, D.M. 471/99.</p> <p><b>D.G.R. n. 4552 del 29.01.2004</b> Emungimenti dalle falde inquinate per esigenze di messa in sicurezza di emergenza (D.M. 471/1999, art. 2, lettera f). Modalità organizzative regionali concernenti le relative comunicazioni.</p> <p><b>D.G.R. n. 80 del 21.01.2005</b> Nuovi indirizzi e linee guida per la gestione dei materiali derivanti da operazioni escavazione.</p>
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	<p><b>Legge regionale 7.09.1987, n. 30</b> "Norme regionali relative allo smaltimento dei rifiuti e s.m.i."</p> <p><b>Legge regionale 4.09.1991, n.42</b> "Norme in materia di recupero di aree degradate a seguito di attività di smaltimento dei rifiuti o estrattive".</p> <p><b>Legge regionale 24.05.04, n.15</b> "Riordinamento normativo dell'anno 2004 per i settori della protezione civile, ambiente, lavori pubblici, pianificazione territoriale, trasporti ed energia".</p> <p><b>Legge regionale 2.02.05, n. 1</b> "Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Legge finanziaria 2005)".</p>
<b>Liguria</b>	<p><b>D.R. 3.10.1997, 3811</b> Limiti di accettabilità dei terreni contaminati e criteri per l'attuazione della loro bonifica.</p> <p><b>Legge regionale 21.06.1999, n. 18</b> "Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia".</p> <p><b>D.C.R. 1.06.1999, n. 39</b> "Adozione dello schema relativo al Piano regionale di bonifiche delle aree contaminate".</p> <p><b>Legge regionale del 16 novembre 2011, n. 33</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Emilia-Romagna</b>	<p><b>Legge regionale 24.03.2000, n.22</b> "Norme in materia di territorio, ambiente e infrastrutture – disposizioni attuative e modificative della L.R. 21 aprile 1999, n.3"</p> <p><b>D.G.R. 28.07.2003, n.1562</b> Approvazione delle modalità e dei criteri relativi di bonifica e ripristino ambientale di cui all'art.13 del DM 471/99 Approvazione della metodologia di analisi comparata del rischio A.R.G.I.A.</p> <p><b>Legge regionale 14.04.2004, n. 7</b> Disposizioni in materia ambientale. Modifiche e integrazioni a leggi regionali - Art. 11 "Funzioni amministrative in materia di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati".</p> <p><b>DGR del 12 settembre 2011, n. 1281</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>

(continua)

(segue) **Tab. 8 – Principali leggi regionali su aree dismesse e bonifiche ambientali**

<b>Regione</b>	<b>Provvedimento normativo</b>
<b>Toscana</b>	<p><b>Legge regionale 18.05.1998, n. 25</b>, "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati".</p> <p><b>D.P.G.R.T. 17.07.2001, n.32/R</b> "Regolamento regionale di attuazione ai sensi della lettera e) comma 1 dell'art.5 L.R. 25/1998 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati", contenente norme tecniche e procedurali per l'esercizio delle funzioni amministrative e di controllo attribuite agli Enti Locali.</p> <p><b>D.P.G.R. 25.02.2004, n.14</b> "Aggiornamento del regolamento di attuazione della Legge n.25/98".</p> <p><b>Legge regionale 26.07.2002, n. 29</b> Modifiche alla legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 (Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati) e successive modificazioni e modifiche alla legge regionale 29 luglio 1996, n. 60 (Disposizioni per l'applicazione del tributo speciale per il deposito in discarica dei rifiuti solidi di cui all'art. 3 della L. 28 dicembre 1995, n. 549) e successive modificazioni.</p> <p><b>Legge regionale del 5 agosto 2011, n. 40</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Umbria</b>	<p><b>Legge regionale del 16 settembre 2011, n. 8</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Marche</b>	<p><b>Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Lazio</b>	<p><b>Legge regionale 09.07.1998, n. 27</b> "Disciplina regionale della gestione dei rifiuti".</p> <p><b>Decreto del Commissario delegato n.65 del 15.07.2003</b>, Azioni da intraprendere per le bonifiche e la gestione dei rifiuti</p> <p><b>Legge regionale 13 agosto 2011, n. 10</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Campania</b>	<p><b>Legge regionale 22.12.2004, n.16</b> "Norme sul governo del territorio".</p>
<b>Calabria</b>	<p><b>Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 e Legge regionale 10 febbraio 2012, n. 7</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Puglia</b>	<p><b>Legge regionale 30.11.2000, n.17</b> "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi in materia di tutela ambientale"</p> <p><b>Legge regionale del 1 agosto 2011, n. 21</b> Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011); Riqualficazione delle aree urbane e semplificazioni procedurali.</p>
<b>Sicilia</b>	<p><b>OPCM n° 2983 del 31.05.1999</b> e successive modifiche ed integrazioni. Ordinanza di commissariamento in materia di rifiuti e bonifiche. Sicilia</p> <p><b>Decreto assessoriale 21.10. 2003</b> Istituzione dell'Anagrafe dei siti inquinati della Regione siciliana</p>
<b>Sardegna</b>	<p><b>Legge regionale 11.04.2004, n.6</b> Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2004). Art.14, Istituzione di un fondo per l'anticipazione ai Comuni di finanziamenti destinati alla bonifica.</p>

(continua)

E' da sottolineare che le Regioni in esame hanno previsto nei piani/programmi operativi pluriannuali finanziamenti per gli interventi di bonifica, riguardanti prioritariamente le aree di discarica.

### 3.3. La normativa della Regione Lazio

Il seguente paragrafo presenta una sintesi della legislazione del Lazio sul tema, approfondendo in particolare le leggi già citate nella tabella precedente.

Con la legge regionale n.27 del 9.07.1998<sup>29</sup> la Regione Lazio ha dettato le norme attuative del D.Lgs. n.22/97. L'art.3 della legge regionale attribuisce i seguenti compiti a Regione, Provincie e Comuni:

- a) garantire il rispetto delle esigenze igienicosanitarie al fine di tutelare la salute della collettività ed evitare possibili fonti di inquinamento dell'ambiente, preferibilmente mediante l'utilizzazione di tecnologie capaci di contenere ai più bassi livelli le emissioni inquinanti provenienti dagli impianti di smaltimento o recupero dei rifiuti;
- b) tenere conto della pianificazione territoriale salvaguardando i valori naturali e paesaggistici;
- c) promuovere il recupero, anche energetico, dei rifiuti al fine di ridurre lo smaltimento finale degli stessi;
- d) favorire la raccolta differenziata;
- e) prevenire e ridurre la produzione e la pericolosità dei rifiuti;
- f) adottare modalità e criteri per la regionalizzazione della raccolta, della cernita e dello smaltimento dei rifiuti urbani non pericolosi;
- g) favorire la gestione unitaria dei rifiuti urbani non pericolosi in ambiti territoriali ottimali, attraverso una rete integrata di impianti di recupero e di smaltimento al fine di realizzare l'autosufficienza nello smaltimento degli stessi;
- h) favorire lo smaltimento dei rifiuti speciali negli impianti più vicini al luogo di produzione al fine di ridurre i movimenti dei rifiuti stessi, tenuto conto delle esigenze di carattere geografico o della necessità di smaltimento in impianti specializzati;
- i) perseguire l'obiettivo della regionalizzazione dell'intera gestione del ciclo dei rifiuti, nel rispetto delle competenze della Regione e degli enti locali;
- l) garantire la messa in sicurezza, la bonifica, ed il ripristino ambientale delle aree inquinate dai rifiuti. "

L'articolo 4 prevede, in particolare, che è di competenza della Regione l'adozione del Piano regionale di gestione dei rifiuti e del Piano regionale per la bonifica delle aree inquinate dai rifiuti, previa predisposizione di un'Anagrafe delle aree da bonificare.

Attualmente, il principale strumento strategico e programmatico per la gestione dei siti contaminati è il "Piano degli interventi di emergenza per l'intero territorio del Lazio" approvato con Decreto del Commissario delegato n.65 del 15.07.2003<sup>30</sup>. Tale piano riprende i contenuti del vigente Piano di gestione dei rifiuti, ed individua, come azioni prioritarie da intraprendere in materia di bonifica dei siti contaminati l'elaborazione dei piani di caratterizzazione, la bonifica e

<sup>29</sup> Il testo completo è reperibile al sito: <http://www.agenzia.roma.it/documenti/normative/40.pdf>

<sup>30</sup> Il testo integrale è reperibile presso il sito:

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_attivitaproduttive\\_rifiuti/tbl\\_normativa/Testo\\_unico\\_gestione\\_rifiuti.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_attivitaproduttive_rifiuti/tbl_normativa/Testo_unico_gestione_rifiuti.pdf)

la messa in sicurezza dei siti maggiormente contaminati; l'aggiornamento dell'Anagrafe dei siti (con aggiornamento della tabella delle priorità).

Infine il Decreto Sviluppo 70/2011 doveva essere approvato dalle Regioni entro sessanta giorni dall'entrata in vigore dello stesso. Il Decreto è stato approvato dalla Regione Lazio con la legge regionale 10/2011<sup>31</sup>. In particolare è stata modificata la legge regionale 21/2009<sup>32</sup> "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

I punti principali sono gli articoli 7, 8 e 9. L'articolo 7 prevede:

*1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica adeguata all'importo dei lavori oggetto della proposta medesima, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997, programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.*

*2. Il programma integrato prevede, disponendone la contestuale attuazione:*

- a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;*
- b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate di cui al comma 1, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;*
- c) un incremento premiale fino ad un massimo del 50% del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma. Per i soli comuni del litorale marittimo l'incremento potrà essere portato fino al 60%, a condizione che la nuova destinazione sia turistico-ricettiva.*

L'articolo 8 al comma 3 stabilisce che il programma integrato possa prevedere *interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40% della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.*

Infine con l'articolo 9 si afferma che alcune di queste opere possono essere finanziate anche con fondi comunitari messi a disposizione dalla Regione la quale *promuove la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie di cui al presente capo, effettuati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica e mirati ad integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti delle città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi".*

<sup>31</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_main/tbl\\_focuson/piano\\_casa\\_legge\\_10.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_main/tbl_focuson/piano_casa_legge_10.pdf)

<sup>32</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_contenuti/LeggeRegionale11agosto2009n21.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_contenuti/LeggeRegionale11agosto2009n21.pdf)

## **4. Gli strumenti per la pianificazione del territorio**

### **4.1. Introduzione**

Le politiche sulle aree dismesse sono una materia molto complessa che si interseca strettamente con gli strumenti della pianificazione territoriale. Lo scopo di questo capitolo è quello di descrivere brevemente i principali strumenti utilizzati dalle Amministrazioni pubbliche coinvolte nella pianificazione del territorio.

I processi di riconversione delle aree industriali dismesse sono caratterizzati dall'attivazione di complesse operazioni di trasformazione urbana che coinvolgono più settori della pianificazione, più soggetti pubblici e privati, e per le quali sono necessari lunghi tempi di realizzazione e consistenti risorse economiche. In questo quadro gli Enti pubblici assumono il ruolo di promotori del recupero delle aree dismesse, reinserendole nel sistema delle attività urbane e controllando complessivamente il loro processo di riconversione.

L'azione degli operatori pubblici, in particolare, si articola normalmente in due fasi. Nella prima fase, ciascuna area dismessa è inserita in una strategia unitaria di pianificazione territoriale e economica, in funzione delle potenzialità di riconversione del sistema da riqualificare e delle caratteristiche sia endogene all'area sia di contesto. Nella seconda fase vengono realizzati gli interventi di risanamento ambientale e di infrastrutturazione delle aree. In funzione degli obiettivi strategici di pianificazione definiti nella prima fase si predispongono quindi le condizioni strutturali affinché le aree dismesse da riconvertire possano accogliere nuove attività ed essere attrattive per gli investimenti privati.

La pianificazione del territorio è gerarchicamente ordinata su tre livelli: regionale (Piani territoriali), provinciale (Piani sovracomunali) e comunale (Piani regolatori generali o PRG).

### **4.2. Il Piano Territoriale Regionale Generale (P.T.R.G.)**

Il Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG) definisce gli obiettivi generali e specifici delle politiche regionali per il territorio, dei programmi e dei piani di settore aventi rilevanza territoriale, nonché degli interventi di interesse regionale. Questi obiettivi costituiscono un riferimento programmatico per le politiche territoriali delle Province, della città Metropolitana, dei Comuni e degli altri enti locali e per i rispettivi programmi e piani di settore.

Il PTRG fornisce direttive (in forma di precise indicazioni) e indirizzi (in forma di indicazioni di massima) che devono essere recepite dagli strumenti urbanistici degli enti locali e da quelli settoriali regionali, nonché da parte degli altri enti di natura regionale e infine nella formulazione dei propri pareri in ordine a piani e progetti di competenza dello Stato e di altri enti incidenti sull'assetto del territorio.

### 4.3. Il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) è previsto dalla legge regionale del Lazio n. 38 del 22 dicembre 1999, Norme sul governo del territorio, Titolo II, Capo 1, Pianificazione territoriale provinciale, articoli 18-26.

La Provincia procede alla pianificazione territoriale provinciale indicando:

- a) gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, con particolare riguardo alle sue caratteristiche geomorfologiche ed ambientali, agli elementi costitutivi del paesaggio storico, al sistema delle infrastrutture ed alla localizzazione delle attrezzature di livello provinciale, ai principali insediamenti produttivi, al sistema insediativo, al sistema dei beni culturali e ambientali;
- b) gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di trasformazione del territorio e le relative azioni di competenza provinciale volte alla loro realizzazione, nonché gli specifici interventi di competenza provinciale previsti nei programmi e nei piani regionali, nazionali e dell'Unione Europea;
- c) i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi complessi di interesse pubblico di rilevanza provinciale mediante l'individuazione di precise localizzazioni oppure di ambiti localizzativi.

La pianificazione territoriale provinciale si esplica mediante il PTPG, con funzioni di piano territoriale di coordinamento ai sensi dell'articolo 15 della l.142/1990<sup>33</sup> e successive modificazioni. Ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112<sup>34</sup>, il PTPG assume l'efficacia di piano di settore nell'ambito delle seguenti materie: a) protezione della natura e tutela dell'ambiente; b) acque e difesa del suolo; c) tutela delle bellezze naturali.

Il PTPG determina gli indirizzi generali dell'assetto del territorio provinciale, dettando disposizioni strutturali e programmatiche. Le disposizioni strutturali stabiliscono in particolare: a) il quadro delle azioni strategiche, che costituiscono il riferimento programmatico per la pianificazione urbanistica; b) i dimensionamenti per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sub-provinciali, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi regionali di cui all'articolo 9; c) le prescrizioni di ordine urbanistico-territoriale necessarie per l'esercizio delle competenze della provincia.

I PTPG stabiliscono le modalità ed i tempi di attuazione delle disposizioni strutturali di cui al comma 2 e specificano in particolare:

- gli interventi relativi ad infrastrutture e servizi da realizzare prioritariamente;
- le stime delle risorse pubbliche da prevedere per l'attuazione degli interventi previsti;
- i termini per l'adozione o l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sub-provinciali.

### 4.4. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il P.R.G. è lo strumento fondamentale della disciplina urbanistica di un Comune. Molti Comuni si riferiscono a questo strumento con il termine P.U.C (Piano Urbanistico Comunale). Esso ha le caratteristiche di un progetto di massima, che configura la futura sistemazione del territorio

<sup>33</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.handylex.org/stato/l080690.shtml>

<sup>34</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98112dl.htm>

comunale e stabilisce le direttive e i vincoli necessari per attuarla tenuto conto delle condizioni ambientali e delle esigenze della popolazione. Il P.R.G. ha per oggetto il territorio di un solo Comune (P.R.G.C.) o di più Comuni formanti una Comunità Montana assumendo il nome di Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.). L'attuale versione dei piani regolatori generali prende le mosse dalla l.n.2359 del 1865 la quale prevedeva solo piani di carattere viario senza modificazione d'uso del suolo e senza un criterio di organizzazione della città. L'insufficienza della legge manifestò presto i suoi limiti, specialmente nel caso di molte grandi città. Ciò determinò la necessità di leggi speciali che, caso per caso, rendessero possibile la formazione di Piani Regolatori. In seguito emerse la necessità di nuove disposizioni nazionali. Si pervenne così alla legge urbanistica n.1150 del 1942, tuttora vigente, anche se modificata ed integrata in alcune sue parti da successive disposizioni. Tale legge conferiva al Comune il compito sia della predisposizione, sia dell'attuazione, del P.R.G., ma la mancanza da parte dei Comuni di adeguati mezzi finanziari e tecnici, le difficoltà procedurali e gli scarsi strumenti d'intervento si sono rivelati dei forti ostacoli alla piena applicazione della legge.

In particolare l'art. 7 della L. n. 1150/42<sup>35</sup>, stabilito che il P.R.G. deve essere esteso a tutto il territorio comunale, ne fissa i contenuti:

- rete delle principali comunicazioni stradali, ferroviarie, navigabili e relativi impianti;
- zonizzazione del territorio comunale;
- aree destinate a formare spazi ad uso pubblico;
- aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico;
- vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- norme per l'attuazione del piano.

## 4.5. Il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.)

I P.T.P. sono strumenti urbanistici di livello territoriale contenenti prescrizioni per un armonioso sviluppo di intere zone che si vogliono tutelare per loro particolare bellezza. Ai fini della loro conservazione non è tanto necessario evitare le modifiche, quanto disciplinarle con criteri razionali ed estetici. Già previsti dall'articolo 5 della legge 29-6-1939 n.1497<sup>36</sup> sulla protezione delle bellezze naturali. I P.T.P. sono stati riproposti dalla legge 8-9-1985 n.431<sup>37</sup> (legge Galasso) per la Tutela delle zone di particolare interesse ambientale, assimilando i P.T.C. recanti specifiche considerazioni dei valori paesistici e ambientali. La legge, inoltre, ha sancito l'obbligo per le Regioni di dotarsi di un Piano Paesistico al fine di valorizzare le risorse ambientali. I P.T.P. devono:

- stabilire il rapporto fra aree libere e aree fabbricabili in ciascuna località soggetta a vincolo;
- dettare le istruzioni per la scelta della flora e la relativa distribuzione;
- dettare le norme per i vari tipi di costruzione (tipi edilizi) in relazione alle caratteristiche ambientali;
- prevedere la distribuzione dei fabbricati e i relativi allineamenti in modo da salvaguardare l'assetto panoramico esistente e, se possibile migliorarlo.

<sup>35</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.comune.brescia.it/NR/ronlyres/2C4833E4-B4AA-4016-A4ED-C199B1817579/0/L19420817n1150.pdf>

<sup>36</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.comune.jesi.an.it/MV/leggi/l1497-39.htm>

<sup>37</sup> L'articolo è reperibile presso il sito: <http://www.geologi.it/leggi/l-431-85.htm>

Attualmente la tutela ambientale spetta alle Regioni mentre prima era di competenza delle Sovrintendenze, incaricate dal Ministero a redigere e approvare i P.T.P. Oggi il compito spetta, appunto, alle Regioni.

## **4.6. Il Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.)**

I PRUSST, istituiti dal DM n. 1169 del 8.10.1998, sono stati promossi dal Ministero dei lavori pubblici con l'obiettivo di realizzare interventi orientati all'ampliamento e alla riqualficazione delle infrastrutture del tessuto economico – produttivo - occupazionale, al recupero e alla riqualficazione dell'ambiente, dei tessuti urbani e sociali degli ambiti territoriali interessati. Prevedono la partecipazione del privato sia per opere di iniziativa privata, sia per opere pubbliche o di interesse pubblico.

Il PRUSST è uno strumento che amplia gli ambiti di intervento dei Programmi di Recupero Urbano (PRU)<sup>38</sup>: l'ambito territoriale è più vasto, non più limitato ad aree di singoli comuni; non riguarda soltanto il recupero urbanistico edilizio ma comprende anche infrastrutture di rete e prevede il coordinamento con strumenti già esistenti.

I fondamentali obiettivi dei PRUSST sono:

- la realizzazione, l'adeguamento e il completamento di attrezzature sia a rete che puntuali, di livello territoriale e urbano, in grado di promuovere e di orientare occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale e garantendo l'aumento di benessere della collettività;
- la realizzazione di un sistema integrato di attività finalizzate all'ampliamento e alla realizzazione di insediamenti industriali, commerciali e artigianali, nonché alla promozione turistico-ricettiva e alla riqualficazione di zone urbane centrali e periferiche interessate da fenomeni di degrado.

---

<sup>38</sup> I PRU vennero istituiti nel 1993 e furono pensati come strumento tramite cui trasformare tessuti urbani consolidati e degradati per favorire una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e migliorare la qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate.

**Parte seconda**

**L'INVENTARIO DELLE AREE DISMESSE IN  
PROVINCIA DI ROMA (E NEGLI ALTRI  
TERRITORI REGIONALI)**



# 1. Introduzione

La ricostruzione e mappatura delle aree dismesse nei territori di interesse dell'indagine (provincia di Roma in primo luogo e regione Lazio in seconda battuta) è stato un esercizio complesso, come si può immaginare.

Le informazioni disponibili non sono infatti sempre esaustive, né omogenee. Gli inventari che in questo capitolo vengono proposti partono da basi informative già strutturate sulle quali si è lavorato per verificare l'aggiornamento dei dati e, dove possibile, completarli con altri siti dismessi di cui è venuti a conoscenza.

In particolare, è stato possibile raccogliere informazioni consistenti per completezza, (relativa) omogeneità e caratterizzazione dei siti (dimensioni, proprietà, accessibilità, ipotesi di recupero, stato di conservazione ecc.) sulle aree dismesse della provincia di Roma (escluso il Comune) e della provincia di Latina. A questi due blocchi più significativi si aggiunge un elenco di siti industriali della provincia di Rieti (collocati nell'Area industriale) recentemente messi a bando per il recupero.

I prossimi tre paragrafi contengono gli elenchi riepilogativi delle aree dismesse inventariate (provincia di Roma, provincia di Latina e provincia di Rieti), mentre si rimanda agli allegati corrispondenti per una mappatura e un'informativa di maggiore dettaglio.

## 2. Le aree dismesse della provincia di Roma

Di seguito si riporta un elenco delle principali aree industriali dismesse della provincia di Roma, tratto principalmente dal PTPG del 2011<sup>39</sup> e dall'elenco dei siti da bonificare della Regione Lazio<sup>40</sup>. Si precisa che le aree inserite nell'elenco dei "Siti sottoposti a procedure di bonifica" sono da considerare edifici inseriti nel censimento dei siti inquinanti valutato dalla regione Lazio e sottoposti per tanto a procedura di bonifica ai sensi del D.M. 471/1999<sup>41</sup> e del D.Lgs 152/2006<sup>42</sup>. Si precisa inoltre che circa le "Ipotesi di recupero" si intendono le dimostrazioni di interesse avanzate per le aree in questione; tuttavia, a seguito delle prime verifiche di campo, i siti selezionati non risultano essere stati ancora recuperati.

Per informazioni di maggiore dettaglio sui singoli siti si rimanda all'Allegato 1.

**Tab. 1 – Le aree dismesse della provincia di Roma**

Comune	Denominazione	Fonte	Proprietario	Superficie area interessata	Ipotesi di recupero
Civitavecchia	ex centrale elettrica Fiumaretta	PTPG/ Elenco siti da bonificare- Regione Lazio	Patrimonio dello Stato	n.d.	
Civitavecchia	ex officina del gas	Elenco siti da bonificare- Regione Lazio	Italgas	n.d.	
Colleferro	Ex BPD – SECOSVIM	Relazione SIN 2011	Finmeccanica Carline	19 ha	Sistema logistico ed imprese industriali e artigiane
Colleferro	Alstom	Relazione SIN 2011	n.d.	n.d.	
Fiumicino	ex stalle Maccarese sud	PTPG Provincia di Roma	Maccarese SPA	8 ha	
Fiumicino	Centro Falconiere	PTPG Provincia di Roma	Genagricola	12.50 ha	
Fiumicino	Ex vasche per l'itticoltura	PTPG Provincia di Roma	Benetton SPA	24 ha	Progetto di installazione impianto di itticoltura
Fiumicino	Ex Area produzione di Energia Elettrica	PTPG Provincia di Roma	Privato (non specificato)	2,50 ha	
Fiumicino	Ex Deposito Carburanti	PTPG Provincia di Roma	Privato (non specificato)	3,50 ha	
<i>Fiumicino</i>	<i>Podere Vodice</i>	<i>PTPG Provincia di Roma</i>	<i>privato (non specificato)</i>	<i>4,20 ha</i>	
<i>Fiumicino</i>	<i>Ex Stabilimento Yomo</i>	<i>PTPG Provincia di Roma</i>	<i>ex Torrimpietra</i>	<i>1 ha</i>	<i>Progetto di riconversione con demolizione del fabbricato Yomo</i>
Fonte Nuova	ex ospedale	PTPG Provincia di Roma	Università La Sapienza	10,90 ha	

(continua)

<sup>39</sup> Il PTPG della Provincia di Roma è reperibile presso il sito: <http://ptpg.provincia.roma.it/>

<sup>40</sup> L'elenco dei siti da boificare della regione Lazio è reperibile presso il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_protezione\\_civile/?vw=contenutidettaqlio&id=55](http://www.regione.lazio.it/rl_protezione_civile/?vw=contenutidettaqlio&id=55)

<sup>41</sup> Il Decreto ministeriale è reperibile presso il sito: <http://gazzette.comune.jesi.an.it/293-99/suppl218.htm>

<sup>42</sup> Il Decreto legislativo è reperibile presso il sito: <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>

(segue) **Tab. 1 – Le aree dismesse della provincia di Roma**

Comune	Denominazione	Fonte	Proprietario	Superficie area interessata	Ipotesi di recupero
Guidonia	Ex Ricoveri	PTPG Provincia di Roma	Patrimonio dello Stato	2 ha	
Guidonia	Capannoni ex "Giannini"	PTPG Provincia di Roma	Comune di Guidonia	1 ha	
Ladispoli	ex consorzio agrario	PTPG Provincia di Roma	Comune di Ladispoli	21 ha	Polo universitario
Moricone	ex industria siderurgica	PTPG Provincia di Roma	Privato (non specificato)	3,50 ha	
Pomezia	ex Italcartoon	Elenco siti da bonificare- Regione Lazio	Leasint SPA	n.d.	
Pomezia	ex Kema	Elenco siti da bonificare- Regione Lazio	Kema srl	n.d.	

## 2.1 La Valle del Tevere

Per completezza si integra l'elenco dei siti dismessi della provincia di Roma con alcune aree dismesse localizzate presso il comune di Monterotondo per le quali è in corso un piano di recupero. Si è deciso di inserirle comunque tra le aree menzionate, seppur in un paragrafo a parte, per riprendere da un lato quanto fatto dal PTPG della Provincia di Roma, nel quale sono catalogate a parte come aree in cui sono in atto e/o in fieri interventi di recupero, e dall'altro per sottolineare un interessante esempio di recupero di un'area industriale nella provincia romana.

**Tab. 2 – Le aree dismesse, e in fase di recupero, della Valle del Tevere**

Struttura	Progetto	Tipo di intervento	Dimensioni intervento (mc)	Strumenti utilizzati
Romana Calcestruzzi	Intervento di recupero e riqualificazione urbana ed ambientale	20% Commerciale, 40% Terziario e 40% Residenziale + 3.378 mc per servizi pubblici	14.277 +3.378 per un totale di 17.655	Programma integrato
Ex Fornace Mariani	Intervento di recupero e riqualificazione urbana e riconversione funzionale di aree e fabbricati	Commerciale, terziario, residenziale, pubblico	142,216	Programma integrato
Ex Geosonda	Intervento di recupero e riqualificazione urbana con riconversione funzionale dell'area a sostegno e nuova localizzazione di funzioni ricettive universitarie	Terziario, ricettivo, pubblico di supporto ad una utenza studentesca universitaria	141,674	Programma integrato
Ex Fornace Briziarelli Marsciano	Intervento di recupero e riqualificazione urbana e riconversione funzionale di aree e fabbricati	Residenziale	60.000	Programma integrato

(continua)

(segue) **Tab. 2 – Le aree dismesse, e in fase di recupero, della Valle del Tevere**

<b>Struttura</b>	<b>Progetto</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Dimensioni intervento (mc)</b>	<b>Strumenti utilizzati</b>
Ex Fornace D'Agostino	Intervento di recupero e riqualificazione urbana e riconversione funzionale di aree e fabbricati	Commerciale, terziario, residenziale, pubblico	221,571	Programma integrato
Ex SCAC	Intervento di recupero e riqualificazione urbana con la finalità di integrare gli insediamenti urbani e la ricucitura di quartieri adiacenti l'ex insediamento industriale	Commerciale, terziario, alberghiero, residenziale e pubblico	134,176	Programma integrato

Il progetto che ha permesso il recupero è stato avviato nel 2006 quando il Comune di Monterotondo ha veicolato il processo di trasformazione dell'area situata tra lo scalo e la SS4 attraverso la redazione da parte dei privati di Programmi Integrati di Intervento (PII). L'area era caratterizzata principalmente da due fattori:

- uno sviluppo edilizio, avanzato in modo lineare lungo la SS Salaria e costretto tra la barriera fisica della linea ferroviaria Fm1 e quella ambientale-vincolistica del fiume Tevere, che non favorisce la mobilità all'interno del quartiere "scalo", in assenza peraltro di una rete alternativa di percorrenza;
- le cesure urbane tra le zone residenziali, costituite dalle aree inaccessibili delle fabbriche dismesse, che così come in passato hanno costituito i fulcri della vita degli abitanti dello scalo, ora ne rappresentano i principali elementi di degrado urbano e sociale.

Il programma intende conseguire la riqualificazione complessiva del quartiere "scalo", perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

- l'incremento della qualità abitativa ed insediativa attraverso lo sviluppo di microrealità di eccellenza composte da nuclei residenziali misti e luoghi di incontro per bambini, giovani ed anziani;
- l'implementazione delle "performance fruttive" dell'aggregato urbano, attraverso il riassetto complessivo del sistema della mobilità, la razionalizzazione ed la diversificazione dei flussi di traffico ed il miglioramento delle connessioni con il resto della città (eliminazione delle barriere fisiche presenti);
- il miglioramento delle condizioni ambientali dell'ambito di intervento, assicurando la realizzazione di una rete di aree verdi attrezzate di vicinato, interconnesse tra loro da direttrici di percorrenza ciclopedonale e la riappropriazione di aree marginali in abbandono all'interno del quartiere, e limitrofe al fiume Tevere;
- l'incentivazione dell'offerta occupazionale attraverso le seguenti azioni strutturali:
  - o favorire l'occupazione femminile e giovanile attraverso la realizzazione di spazi per servizi pubblici di carattere sociale e ricreativo da affidare in gestione ad operatori del cosiddetto "terzo settore";
  - o incrementare l'offerta di lavoro specializzato attraverso la riconversione delle fabbriche di mattoni dismesse e la realizzazione nelle aree ex-industriali di poli socio-economici tematici;
  - o sostenere un processo di inversione dei flussi migratori dal quartiere recuperandone la originaria vocazione di polo produttivo di eccellenza;

- l'integrazione sociale attraverso la realizzazione di interventi in grado di far convivere efficacemente, in aggiunta alle più tradizionali attività connesse al recupero edilizio, anche le azioni rivolte al miglioramento delle condizioni sociali dei cittadini.<sup>43</sup>

Allo stato attuale il progetto è in fase di realizzazione e usufruisce di importanti finanziamenti da parte della Regione Lazio.

---

<sup>43</sup> Per ulteriori informazioni è reperibile "Contratto di quartiere II, la parte tra il fiume e la città", presentato alla 5° Rassegna Urbanistica Nazionale, Venezia 10-20 Novembre 2004. Il file è reperibile sul sito: [http://www.planum.net/download/monterotondo\\_c\\_1-pdf](http://www.planum.net/download/monterotondo_c_1-pdf)

### **3. Le aree dismesse della provincia di Latina**

Di seguito si riporta un elenco delle aree dismesse della provincia di Latina. Occorre sottolineare che l'Assessorato allo sviluppo economico della Provincia di Latina ha portato avanti dal 2012 un progetto di catalogazione dei siti dismessi (industriali e non) presenti sul suo territorio. L'inventario a cui si fa qui riferimento è quindi aggiornato direttamente dall'Assessorato allo Sviluppo Economico della Provincia.

Per informazioni di maggiore dettaglio sui singoli siti si rimanda all'Allegato 2.

**Tab. 3 - Le aree dismesse della provincia di Latina**

Comune	Struttura	Proprietario	mq	Uso originario	Anno costruzione	Anno dismissione	Stato di conservazione	Materiali pericolosi	Accessibilità	Note
Aprilia	Coming srl	Portonaccio spa	17.337	Costruzione e posa in opera di carpenteria metallica	1979	1997	Il sito necessita di manutenzione esterna. I locali interni sono risultati inaccessibili	Materiali ferrosi sulla superficie dell'area esterna all'edificio	Il sito è ben collegato alle statali "148 Pontina" e "Nettunense"	
Aprilia	STL srl	n.d.	6.430	Autotrasporti di merci	2005	2008	Il sito versa in buone condizioni	n.d.	Il sito è ben collegato alle statali "148 Pontina" e "Nettunense"	
Aprilia	IN.GR.ED	IN.GR.ED. Spa, ENEL Spa, IN.GR.ED. Interservice Spa	34.695	Tipografia industriale	1960	1997	Il sito versa in buono stato ad eccezione degli infissi	nessuno	Il sito è ben collegato alle statali "148 Pontina" e "Nettunense"	
Aprilia	Enotria	n.d.	n.d.	Produzione e vendita vini	1950	1991	La struttura necessita di interventi di ristrutturazione totale	n.d.	Il sito è ben collegato alle statali "148 Pontina" e "Nettunense" ed è prossimo alla stazione ferroviaria di Aprilia	Sito attualmente occupato abusivamente
Cisterna	Ormobello	Ormobello	8.098	attività alberghiera	1965	1997	Il sito si presenta in uno stato piuttosto fatiscente.	n.d.	Il sito si trova su via Nettuno, arteria principale extraurbana. La distanza dal centro abitato è di circa 4 km.	
Cisterna	Good Year	Meccano Aeronautica Spa	21.505	Produzione pneumatici	1959	1989	L'edificio principale si trova in buono stato	n.d.	Il sito si trova a 3 km circa dalla S.S. 148 Pontina e a circa 8 km dal centro di Cisterna	
Cisterna	Lupoli	Lu.me.fer di Lupoli Luigi Sas, F.Ili Lupoli Srl	11.555	Recupero materiali vari	1985	1996	n.d.	n.d.	Il sito si trova in prossimità del centro urbano, lungo C.so della Repubblica	

(continua)

(segue) **Tab. 3 - Le aree dismesse della provincia di Latina**

Comune	Struttura	Proprietario	mq	Uso originario	Anno costruzione	Anno dismissione	Stato di conservazione	Materiali pericolosi	Accessibilità	Note
Formia	Blue Fish S.p.a.	n.d.	n.d.	Lavorazione e trasformazione di prodotti ittici	1981	1993	n.d.	nessuno	Il sito è ubicato sulla super strada Formia- Cassino e dista 5km da Formia	
Formia	Salid	Tirrena Immobiliare Srl	1.637	Produzione laterizi	1939	1966	La struttura versa in rovina	nessuno	Il sito è ubicato a 1 Km dal centro urbano di Formia in prossimità della super strada Formia-Cassino	
Gaeta	AVIR spa	n.d.	n.d.	Produzione di vetro	1911	1981	La struttura versa in rovina	Eternit in copertura	Il sito è ubicato nel centro urbano e dista 100 mt dal mare	
Latina	Elletre	Elletre	n.d.	Produzione guanti in gomma	1978	1997	Il sito versa in pessime condizioni	n.d.	Il sito è ubicato nelle vicinanze del centro cittadino	Da una prima valutazione esterna, i costi per il suo recupero appaiono elevati
Latina	Fonderie Pozzi Ginori	Fonderie e Smalterie genovesi Spa	83.115	Produzione vasche in ghisa	1974	1984	Il sito versa in pessime condizioni	n.d.	Il sito è localizzato a ridosso della S.S. 148	
Latina	Vianini Industria	Vianini Industria Spa	51.405	Produzione di pali in cemento armato	1968	1998	n.d.	presenza di Eternit	Il sito si trova a 3 Km dalla Via Appia e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Latina Scalo	
Latina	GIAL srl	n.d.	62.033	Produzione di frutta candita e marrons glacè	1990	n.d.	Il sito appare in ottimo stato di conservazione	n.d.	Il sito è facilmente raggiungibile attraverso la S.S. dei Monti Lepini e dista circa 3 Km dalla città di Latina	
Pontinia	Mira Lanza	n.d.	n.d.	Produzione detersivi	1965	1989	Le condizioni di conservazione del sito appaiono fatiscenti	presenza di Eternit	Il sito si trova lungo la S.S. Appia a circa 35 Km dalla città di Latina	

(continua)

(segue) **Tab. 3 - Le aree dismesse della provincia di Latina**

Comune	Struttura	Proprietario	mq	Uso originario	Anno costruzione	Anno dismissione	Stato di conservazione	Materiali pericolosi	Accessibilità	Note
Priverno	Lanificio Costa	Lanificio Massimo Costa Sud	n.d.	Azienda tessile	1970	1988	Conservazione risulta scarsa	Presenza di eternit sulle coperture	Il sito dista 1 Km dalla S.S. 156	
Sezze	Cirio	n.d.	n.d.	Produzione pomodori	1936	2001	Il sito versa in buone condizioni	n.d.	Il sito è ubicato a circa 12 Km dalla città di Latina e 2 km dalla via Appia	
Sezze	Trasfiv	n.d.	n.d.	Trasporto merci su strada	1999	2009	Il sito versa in buone condizioni	n.d.	Il sito è ubicato sulla S.S. Setina, in una zona agricola a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo	
Sezze	Detergo	mai inserito nel catasto	n.d.	Produzione di materie plastiche e chimiche	1998	2000	Lo stato di conservazione del sito risulta scarso	Eternit	Il sito è ubicato sulla S.S. Setina, a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo, in zona agricola	
Sezze	Copal	mai inserito nel catasto		Commercializzazione dei prodotti agricoli	1977	2007	Il sito è stato parzialmente ristrutturato	Eternit	Il sito è ubicato sulla S.S. 156, a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo	
Sonnino	SOC.COOP	Società Cooperativa Monte delle Fate Srl	20.904	Allevamento caprini	1986	1994	Il sito versa in buone condizioni	n.d.	Il sito si trova in zona agricola, scarsamente collegata al centro cittadino	
Spigno	Fornaci Pontine	Attualmente non in catasto		Produzione laterizi	1953	2002	Il sito si caratterizza per scarse condizioni di conservazione	presenza di eternit	Il sito si trova sulla super strada Formia-Cassino, a circa 6 Km da Formia	

## 4. Le aree dismesse della provincia di Rieti

Per le aree dismesse della provincia di Rieti si è fatto riferimento all'elenco di compendi immobiliari siti nelle aree industriali della provincia, gestite dal Consorzio industriale, che sono oggetto di un recente invito a presentare manifestazioni di interesse per l'acquisizione dei siti stessi. L'invito è scaduto a fine gennaio 2014.

Informazioni aggiuntive sui singoli siti sono contenute nell'Allegato 3.

**Tab. 4 - Le aree dismesse dell'agglomerato industriale di Rieti e Borgorose (elenco contenuto nell'invito a presentare manifestazioni di interesse per l'acquisizione con scadenza 31 gennaio 2014)**

<b>STRUTTURA</b>	<b>LOCALITÀ</b>
Ex COGESA CONSULT S.r.l.	Cittaducale
Ex COMIFAR S.r.l.	Rieti
Ex DUESSE S.r.l.	Cittaducale
Ex Falegnameria GRAZIANI DOMENICO	Rieti
Ex ICOSYSTEEL S.r.l.	Località Vazia
Ex il CASARO S.r.l.	Località Vazia
Ex SECAT S.r.l.	Cittaducale
Ex PAUGUSTA S.r.l.	Cittaducale
Ex S.I.M. (Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.)	Cittaducale
Ex NUOVA VERBANIA S.p.A.	Cittaducale
Ex OMICRON MANUFACTURING S.r.l.	Rieti
Ex RITEL S.p.A.	Cittaducale
Ex FRIGOR FRUTTA	Cittaducale
Ex Servizi Segnalazioni Stradali S.p.A.	Borgorose
Ex Centro Sud Prefabbricati S.p.A. <i>in liquidazione</i>	Borgorose

**Parte terza**

**MARKETING TERRITORIALE E POLITICHE DI  
SVILUPPO LOCALE**



# 1. Un inquadramento concettuale

Il processo di "globalizzazione" rappresenta senza dubbio il tratto caratteristico dell'odierna economia post-industriale.

La globalizzazione corrode i legami di dipendenza tra città e regioni e sovrappone una nuove rete sovranazionale di dipendenza e di competizione. I soggetti dell'economia diventano le reti territoriali: sistemi produttivi integrati che si muovono secondo la logica dei sistemi ramificati di subfornitura e di indotto dell'impresa a rete, e quindi dell'esternalizzazione di funzioni produttive e di servizi. A seguito di questo decentramento produttivo, non si è tuttavia registrata una parallela dispersione delle centrali di comando e di acquisizione dei profitti, che restano polarizzate nei paesi sviluppati, in particolare nelle grandi metropoli globalizzate.

A fronte degli scenari della globalizzazione negli ultimi anni si è anche assistito ad un ritorno di centralità del ruolo dei territori e dello sviluppo locale, che si è riflesso – almeno in una certa fase – nell'attenzione riconosciuta alle politiche di sviluppo locale. In questa cornice, accanto alla tradizionale competizione tra imprese e tra Paesi, si va sempre più affermando una competizione tra sistemi territoriali la cui scala operativa, sicuramente inferiore a quella nazionale, è però superiore a quella delle singole imprese o anche dell'insieme di imprese che fanno parte di un determinato bacino. I sistemi territoriali sono costituiti dal sistema produttivo di locale, ma anche dalle città, dalle infrastrutture, dalle Università e dai servizi che sono ubicati in quel territorio. Più che di sistema-Paese, quindi, è sempre più opportuno parlare dei diversi sistemi che sono presenti in ogni nazione, ciascuno in diretta concorrenza con altri sistemi in paesi diversi. Nei sistemi di produzione dell'era post-fordista, domina ormai la logica delle reti: sia l'"impresa a rete", cioè la grande impresa che si organizza in modo decentrato, sia le "reti di imprese", composte da più PMI. Questo aspetto chiama in causa una nuova macro-tendenza: i sistemi territoriali non competono più tra loro solo sulla base della propria struttura produttiva, principio in base al quale la forza competitiva del territorio è determinata dal maggiore o minore orientamento della struttura produttiva verso i settori più dinamici. Tra i fattori di competitività entrano ora in scena anche le strategie che gli attori locali pongono in essere per sostenere la concorrenza. Un sistema locale cresce e si sviluppa essenzialmente sotto la spinta di tre fattori: la nascita di nuove imprese, l'arrivo di imprese dall'esterno e la crescita di quelle esistenti.

In questo contesto assumono un ruolo molto importante le strategie di marketing territoriale, nella loro doppia funzione di attrarre investimenti (o turisti) dall'esterno e di promuovere il territorio nei confronti delle imprese e dei cittadini che vi risiedono in modo da aumentarne la coesione interna.

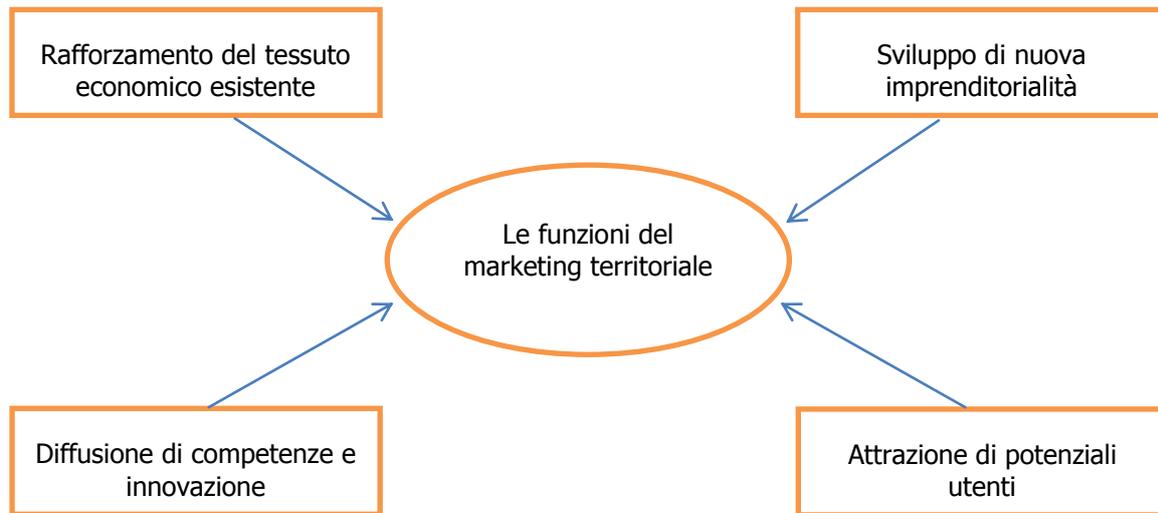
A livello teorico e scientifico si è consolidata una definizione ampia del concetto di "marketing territoriale", concetto riferibile all'insieme delle azioni e attività dirette a far incontrare l'offerta delle funzioni urbane/territoriali con la domanda da parte dei residenti, delle imprese interne ed esterne, dei turisti e visitatori in generale<sup>44</sup>. Si tratta quindi del processo attraverso cui le attività urbane sono relazionate alla domanda dei clienti-obiettivo per massimizzare il funzionamento sociale ed economico dell'area considerata. Parliamo quindi di un'applicazione delle nozioni e degli strumenti del marketing aziendale al territorio e ai suoi attori, dove l'offerta è data dal bene città/territorio e dai suoi servizi (di volta in volta codificati nelle aree per insediamenti produttivi, nelle emergenze turistiche e naturalistiche, nei servizi collettivi e culturali) e la domanda è data appunto da residenti e imprese locali (marketing interno) e dagli investitori esterni e nazionali, dai turisti e dai cittadini potenziali (marketing territoriale esterno). Siamo nel

---

<sup>44</sup> Sono ormai numerosi gli studi specifici in materia di marketing territoriale: Camagni R., (1999), "Globalizzazione e sviluppo delle economie locali" Sinergie, Vol. 49.

campo del non profit marketing<sup>45</sup> perché gli obiettivi degli attori coinvolti (città, governo locale, soggetti economici e sociali del territorio) non tendono a massimizzare il profitto o il potere di mercato, ma appunto ad assicurare e migliorare il benessere collettivo, attenuando il potenziale conflitto tra desideri dei consumatori, obiettivi di impresa e pubblico interesse. Non a caso si parla di "marketing relazionale visitatori"<sup>46</sup> (Caroli 1999) per il bisogno di creare e consolidare un sistema di relazioni durature tra il soggetto che gestisce l'offerta e l'acquirente, relazioni peraltro di tipo anche cooperativo perché deve esserci coerenza degli obiettivi reciproci (chi attrae e chi è attratto).

**Fig. 1 - Le funzioni del marketing territoriale**



Fonte: Caroli 1999

Le funzioni del marketing territoriale coincidono con le diverse finalità delle politiche di sviluppo locale:

- le azioni per consolidare il tessuto economico esistente;
- la promozione di nuova imprenditorialità (ad esempio attraverso la creazione di "incubatori" o centri servizi a supporto dello start-up aziendale);
- la diffusione dell'innovazione tecnologica attraverso centri di ricerca e trasferimento tecnologico tra università e imprese;
- l'attrazione di potenziali utenti, sia come investimenti esterni che come turisti<sup>47</sup> (Latusi 2002).

L'asse di integrazione funzionale tra marketing territoriale e politiche di sviluppo locale è rappresentato dalla moderna concezione della pianificazione strategica. La novità della nuova pianificazione strategica sta nella costruzione di una *governance* locale, ossia del governo del territorio partecipato da tutti gli attori locali, siano questi gli Enti locali alla diversa scala (Comuni, Comunità montane, Province, Regioni) o le rappresentanze delle associazioni di categoria (imprenditoriali, sindacali) e delle realtà sociali e culturali (volontariato, associazionismo prosociale, organizzazioni culturali). E' il metodo della pianificazione partecipata "dal basso" che cerca di superare i limiti di realizzabilità delle azioni derivanti da deficit di

<sup>45</sup> Kotler P., Haider D., Rein I.(1993), "Marketing Places", The Free Press, New York.

<sup>46</sup> Caroli M., (1999), " Il marketing territoriale", Franco Angeli, Milano.

<sup>47</sup> Latusi S., (2002), " Marketing territoriale per gli investimenti", Egea, Milano.

consenso e cooperazione tra pubblico e privato, e tra le diverse sfere degli interessi della cittadinanza (economici, ambientali, sociali).

Le leve di azione sono riconducibili alle "quattro p": prodotto, prezzo, promozione e politiche distributive. Dove per *prodotto* intendiamo il bene città o territorio con tutte le caratteristiche tangibili e intangibili (caratteri dell'insediamento urbano, aree industriali, arredo urbano, emergenze turistiche, architettoniche, storico-artistiche, servizi di eccellenza, cultura e tempo libero); per *prezzo* intendiamo tutte le componenti economico-finanziarie dei prodotti urbani (dai biglietti dei musei al costo delle aree produttive fino al costo della vita e del lavoro nell'area); per *politiche distributive* si considerano tutte le interazioni tra produzione e consumo territoriale (dall'accessibilità geografica e di trasporto alla fruibilità delle reti di trasporto e di accesso anche virtuale); per *promozione*, infine, tutte le azioni di pubblicità e costruzione dell'immagine della città/territorio. La pianificazione del marketing territoriale segue fasi sequenziali con propri strumenti e metodi di implementazione.

- a) La *prima fase* è quella dell'analisi di mercato o del posizionamento della città/territorio che si attua secondo le tecniche delle analisi SWOT.
- b) La *seconda fase* è la determinazione dei gruppi target, cioè della domanda attuale e potenziale: si tratta quindi di segmentare il mercato innanzitutto distinguendo tra domanda interna ed esterna.
- c) La *terza fase* è costituita dalla definizione dell'interazione tra offerta e domanda, segnatamente dall'analisi dell'opinione dei gruppi obiettivo sull'offerta esistente, tramite tutti gli strumenti delle analisi di mercato.
- d) La *quarta fase* riguarda la definizione dell'offerta attuale e potenziale in termini di formulazioni di possibili adattamenti dell'offerta urbana, del suo ruolo e della sua identità;
- e) La *quinta fase* è l'elaborazione del piano operativo di marketing territoriale con discussione partecipata da parte di tutte le componenti interessate.
- f) L'*ultima fase* è l'avvio del piano implementato attraverso l'inizio delle attività di promozione rivolte ai diversi target: turisti, investitori esterni e interni, cittadini attuali e potenziali. In questa fase si costruiscono le diverse partnership pubblico-privato tramite agenzie ad hoc (per l'attrazione di investimenti o per la promozione turistica) e si attivano i diversi strumenti operativi (incentivi agli investimenti, vendita di aree, pacchetti promozionali turistici).

Il posizionamento della città sul mercato di insediamento delle imprese si inserisce in un proprio mercato che è quello della localizzazione delle attività economiche, che dal lato dell'offerta propone gli aspetti promossi e comunicati da un territorio e l'offerta percepita ed acquistata, mentre sul fronte della domanda si configura nelle esigenze di localizzazioni non solo in una logica "spaziale" ma in termini di vantaggi comparati e fattori di localizzazione.

I vantaggi comparati di una nazione sono riconducibili agli sbocchi di mercato: la dimensione del mercato nazionale, in termini di volume di PIL pro capite o di consumi complessivi; le prospettive di crescita macroeconomica; la posizione geografica del paese; il rischio del paese in termini di instabilità politica e/o stabilità della moneta; le caratteristiche dei concorrenti presenti. Ma risultano altresì rilevanti i fattori di produzione quali il costo del credito e la disponibilità di capitale di rischio, la disponibilità di manodopera relativamente alle qualifiche ricercate, il costo del lavoro, le caratteristiche dei fornitori e subfornitori, gli altri costi di funzionamento (il costo dell'energia e delle telecomunicazioni). Ancora, tra i fattori localizzativi su scala nazionale incidono il regime fiscale delle società (imposte indirette, sussidi e agevolazioni fiscali), la flessibilità del lavoro, la durata minima delle procedure amministrative (permessi, licenze).

## 2. Buone pratiche di marketing territoriale: i casi di Barcellona e di Torino

Riportiamo due esempi di *best practice* nel campo del marketing territoriale (urbano), la città di Barcellona e la città di Torino.

Barcellona forse rappresenta l'esempio più emblematico di città che ha saputo, negli ultimi vent'anni, rinnovare completamente se stessa e la propria immagine secondo una logica di *city marketing* e di *event marketing*. Questa città, infatti, è stata in grado di cogliere e sfruttare nel migliore dei modi le opportunità fornitegli da "megaeventi" come le Olimpiadi del '92 e il Forum Internazionale della Cultura del 2004, perseguendo non solo meri obiettivi di breve periodo come l'aumento delle presenze stagionali in città, ma utilizzandoli come strumenti di trasformazione urbana volti alla valorizzazione e riqualificazione dell'immagine cittadina. La città di Barcellona e le Olimpiadi del '92 rappresentano una delle *case history* più efficaci per dimostrare cosa un evento sportivo sia in grado di generare in termini di impatto socio-economico su un territorio.

Barcellona, infatti, avendo avvertito nei primi anni ottanta l'esigenza di modernizzare il profilo e l'immagine della città e di invertire un ciclo economico negativo, che stava interessando le città portuali di tutta Europa, decise di individuare nuovi obiettivi e future linee strategiche per lo sviluppo della città. La scelta fu, naturalmente, quella di tendere ad una strategia che migliorasse la qualità della vita in città e portasse ad affermare Barcellona come possibile sede di attività economiche, turistiche e ricreative in ambito mondiale. Sulla scorta dell'assegnazione delle Olimpiadi del 1992 furono individuati gli interventi necessari allo sviluppo economico e sociale del proprio territorio: il recupero dell'accesso al mare (nuovo porto turistico, spiagge artificiali), la realizzazione di una nuova viabilità circolare, la ristrutturazione di edifici storici e il riassetto del Centro storico, il recupero di aree degradate della città (i c.d. "distretti Olimpici"), la realizzazione di nuove infrastrutture (aeroporto, telecomunicazioni), il recupero del sistema museale e il raddoppio della capacità alberghiera (con la costruzione di oltre 5.000 nuovi posti letto).

**Fig. 2 - Vista del nuovo porto turistico di Barcellona**



Perseguendo questa strategia Barcellona ha ottenuto risultati economici e sociali talmente rilevanti da rappresentare, ancora oggi, un modello universalmente riconosciuto di promozione territoriale attraverso lo sport. Basti pensare che gli arrivi in città nel 1994 aumentarono dell'80% rispetto al decennio precedente (vacanze, convegni e viaggi d'affari) e la città passò al primo posto per qualità della vita, al secondo per prezzo/qualità degli uffici ed al terzo per capacità di autopromuoversi nel ranking Healey & Baker. L'operazione nel suo complesso non si è limitata alle trasformazioni fisiche, ma ha coinvolto l'intera percezione dello spazio, restituendo a Barcellona l'immagine di una città solare. Tale immagine è stata ottenuta portando luce all'interno della città, riqualificando il lungo mare, realizzando arterie per il traffico, trasformando aree industriali dismesse in parchi o in nuovi quartieri residenziali.

Il caso nazionale che qui si vuole segnalare è invece quello di Torino. Torino rappresenta la città italiana che è riuscita a mettere in atto una politica di *city marketing* e di *branding* sul modello di altre città europee. Grazie soprattutto all'opportunità fornita dall'assegnazione delle Olimpiadi invernali del 2006, Torino ha dimostrato di essere una città "viva", che sa progredire e rinnovarsi, mostrando un'immagine di sé non esclusivamente legata alla grande industria e in particolare alla FIAT. Anzi, è stata in grado di associare al ruolo consolidato di polo industriale e alla tradizione manifatturiera una tendenza verso i settori ad alto contenuto di conoscenza e innovazione, nonché una maggiore propensione e attenzione verso la cultura, il turismo e la qualità della vita. Il nuovo disegno urbanistico della città si basa sullo sviluppo di tre assi che non sono solo fisici ma anche fortemente simbolici e caratterizzati dal punto di vista delle funzioni e delle visioni su cui si incentra la nuova idea di città:

- l'asse del Po, che dà risalto alla bellezza paesaggistica della città;
- l'asse di corso Marche, nuovo baricentro della città, orientato ad accogliere la rilocalizzazione di attività produttive e di servizi legati alle nuove tecnologie, alla ricerca, all'innovazione, alla conoscenza;
- il viale della "spina centrale", generato dall'interramento e copertura del Passante Ferroviario che, assieme alle nuove funzioni terziarie, residenziali e commerciali, ospitate dal riuso delle grandi aree industriali dismesse, rappresenta il luogo in cui convergerà, a ridosso del Centro storico, un sistema di ferrovie e metropolitane collegate tra loro da stazioni e fermate che renderà agevole l'accesso a Torino da ogni direzione.

L'urgenza di promuovere l'immagine di Torino è emersa già con la costituzione di alcune istituzioni pubblico-private:

- ITP (Invest in Torino e Piemonte), l'agenzia regionale costituita nel 1997, al fine di attrarre investimenti e imprese esterne nella zona. Nel 2006, l'agenzia è stata riorganizzata e ha accorpato le sue attività con quelle della IMA (Istituto Regionale per marketing agro-alimentare) ed è stata ribattezzata Piemonte Agenzia per gli Investimenti, l'Esportazione e il Turismo;
- tre agenzie turistiche locali (ATL denominate 1, 2 e 3), ognuna specializzata nella promozione di una determinata parte del territorio della Provincia di Torino. Dal 2006, le tre agenzie sono state fuse in una, chiamata Turismo Torino e Provincia;
- alcune organizzazioni che lavorano in settori tematici specifici, in particolare Torino Convention Bureau (nata nel 2000 con l'obiettivo di attrarre e organizzare fiere e mostre) e Torino Film Commission (nata nel 2000, allo scopo di attirare set cinematografici, fornendo vari impianti).

Ma, ancor più, un passaggio fondamentale che ha permesso tale cambiamento, ancora in atto, è stata la definizione del primo piano strategico della città, chiamato Torino Internazionale, approvato nel 2000<sup>48</sup> e organizzato dall'associazione omonima, in origine composta da 60 Partners (ora 120), tra i quali il Comune Torino e altri Comuni della zona, altri Enti pubblici, Accademie, Fondazioni culturali, e imprese private. Il piano strategico aveva tre obiettivi generali: promuovere l'internazionalizzazione, sviluppare una capacità organizzativa per la città, costruire una visione condivisa del suo futuro possibilmente disgiunta dalla Fiat e più vicina ad una concezione della città che riflettesse l'immagine di una società basata sulla conoscenza. È in questo contesto che i Giochi Olimpici Invernali hanno rappresentato un'occasione fondamentale per avviare una massiccia attività di costruzione dell'immagine di Torino.

Nel campo specifico del *branding*, infatti, la sfida olimpica ha spinto la città ad elaborare uno specifico piano di comunicazione, gestito da un ufficio costituito ad hoc, chiamato "Servizio Centrale di Comunicazione", con l'obiettivo di "*plasmare una nuova identità visiva per la città*" e rinnovare il materiale di marketing (Martina, 2006)<sup>49</sup>. Gli obiettivi di questa comunicazione possono essere divisi essenzialmente in tre categorie:

- istituzionali, ossia far percepire Torino come una città innovativa, dinamica, interessante, attraente ed accogliente;
- turistici, quindi posizionare Torino come destinazione turistica, attraverso il potenziamento dei flussi nei ponti festivi e nei week end, la sensibilizzazione della cittadinanza e degli operatori commerciali sull'importanza del turismo come leva di sviluppo economico, l'attrazione di convegni e congressi nell'area;
- di attrazione di investimenti e capitale umano, e quindi attrarre flussi economici ed investimenti nell'area torinese, concorrere ad accrescere la competitività del territorio, promuovere lo sviluppo dell'economia locale ed incentivarlo attraverso interventi focalizzati.

Altrettanto importante è stata la realizzazione di efficaci relazioni pubbliche e relazioni con la stampa. In questo modo, l'attività, già avviata, di comunicazione a livello nazionale e internazionale è stata ulteriormente sviluppata. La promozione internazionale della città si è accompagnata a un'attività di sostegno al settore turistico, che si è giovato delle molte azioni di riqualificazione urbana, di recupero del patrimonio culturale e storico, di costruzione di nuove infrastrutture di trasporto e di investimenti sulla ricettività alberghiera. Un esempio su tutti è stato il recupero del Parco Dora. Il parco sorge su un'area denominata Spina 3, caratterizzata da una forte industrializzazione fino agli anni novanta, quando quest'area industriale venne gradualmente dismessa, grazie alla vicinanza con la ferrovia e al fiume Dora. Il parco è stato abbandonato fino al 2004 quando il Comune ha indetto una gara internazionale per la sua riqualificazione. Il progetto di recupero è stato avviato nel 2007 e nello stesso anno viene inserito nei progetti per i 150 anni dell'Italia ottenendo un ulteriore finanziamento da parte dello Stato. Il Parco viene inaugurato nel 2011; con i suoi 456.000 metri quadrati, è di fatto uno dei polmoni verdi più estesi della città, ed è stato premiato con il prestigioso International Architecture Award 2012 dal Chicago Athenaeum – Museum of Architecture and Design. L'area oggetto della riqualificazione si compone di cinque lotti, corrispondenti agli insediamenti industriali che vi erano localizzati. A oggi all'interno del Parco tra le altre iniziative sono presenti: uno spazio multifunzionale destinato all'aggregazione sorto dove prima era presente l'ex stabilimento FIAT, un giardino acquatico con vasche e canali ricavati dalle fondamenta e dai laminatoi dello stabilimento Fiat e una spiaggia sulla sponda del fiume.

<sup>48</sup> il testo integrale del piano è reperibile al sito:

[http://www.torinostrategica.it/wp-content/uploads/2013/04/Piano\\_1.pdf](http://www.torinostrategica.it/wp-content/uploads/2013/04/Piano_1.pdf)

<sup>49</sup> Martina A, (2006), "Comunicare la città: il caso di Torino olimpica", Ed. Bruno Mondadori, Milano.

**Fig. 3 - Il Parco Dora di Torino**



### 3. Il marketing territoriale della Regione Lazio

La Regione Lazio ha mostrato negli ultimi anni una specifica attenzione per il marketing territoriale, riconoscendone una rilevante funzione strategica per lo sviluppo a scala regionale e locale.

Nello specifico, la Regione ha adottato nel luglio 2007 il documento "Masterplan del marketing territoriale: Linee guida per gli investimenti e le risorse nella Regione Lazio"<sup>50</sup>.

Gli obiettivi ultimi che devono trovare attuazione grazie alle misure previste dal Piano sono:

- creazione di nuova occupazione qualificata;
- rafforzamento qualitativo e quantitativo e in chiave internazionale delle filiere ritenute basilari per lo sviluppo economico sostenibile del Lazio;
- creazione di opportunità di crescita per il tessuto imprenditoriale di origine endogena;
- aumento dell'apertura internazionale del Lazio e delle persone che vi operano;
- miglioramento della attrattività complessiva del Lazio.

Nel Piano sono stati definiti e realizzati gli strumenti di promozione territoriale e di diffusione necessari ad accompagnare le scelte localizzative di investitori italiani e esteri.

Nell'analisi contenuta nel documento si prendono in considerazione le diverse forme di investimento che possono essere facilitate, e in particolare:

- investimenti "greenfield" (creazione di nuove strutture produttive o allargamento di quelle esistenti, in siti precedentemente non utilizzati);
- investimenti "brownfield" (creazione di nuove strutture produttive o allargamento di quelle esistenti in siti già utilizzati per scopi produttivi e riadattati per le nuove utilizzazioni);
- acquisizioni di partecipazioni di controllo in società estere o fusioni con società estere;
- creazione di nuove società con partner esteri (joint ventures internazionali).

Da sottolineare quindi che nel marketing territoriale della Regione Lazio un ruolo centrale è assunto dal recupero di aree dismesse.

Per quanto riguarda l'assetto dell'offerta territoriale, si rilevano i seguenti aspetti:

- i. elevata differenziazione dei sistemi locali presenti nel territorio regionale, in termini sia di attrattività potenziale che di capacità di raggiungere una propria visibilità presso gli investitori internazionali;
- ii. elevata eterogeneità delle opportunità localizzative e mancanza di un quadro sistematico che ne valorizzi le possibili interdipendenze;
- iii. limiti infrastrutturali che riducono il notevole potenziale del territorio nella logistica.

---

<sup>50</sup> Il testo integrale del piano è reperibile al sito:

<http://www.strategiadilisbonalazio.it/Archivio/Documenti/MASTER%20PLAN%202007.pdf>

Per quanto riguarda l'assetto del sistema produttivo endogeno, vanno sottolineate:

- i. l'evoluzione ancora parziale delle aree-cluster per quanto riguarda il raggiungimento delle condizioni quali-quantitative tali da configurarsi come "poli di competitività" internazionali;
- ii. la presenza relativamente esigua di medie o medio-grandi imprese che possano rappresentare interlocutori significativi di gruppi internazionali per la realizzazione di investimenti produttivi sul territorio.

Relativamente all'assetto del capitale intangibile, il Lazio mostra i seguenti elementi di criticità nella prospettiva dell'attrazione degli investimenti diretti esogeni:

- i. debolezza (se non vera e propria mancanza) di una "visione" chiara, unitaria e condivisa tra gli attori locali degli obiettivi strategici e del posizionamento del Lazio nel confronto con altri contesti geografici per l'attrazione e lo sviluppo di investimenti produttivi;
- ii. scarso consolidamento delle relazioni tra gli organi di governo e tra questi e gli altri attori rilevanti per quanto riguarda le politiche per il rafforzamento dei fattori di attrattività del territorio.

Infine, riguardo l'assetto competitivo si osserva in particolare la mancanza di un vero e proprio progetto strategico unitario.

L'attuale struttura produttiva della regione e le dinamiche della competizione internazionale relativa alle imprese e ai contesti geografici portano ad individuare come prioritarie per il Lazio le seguenti quattro esternalità potenzialmente generate dalla presenza di nuovi investimenti:

- il rafforzamento delle economie di agglomerazione e il rafforzamento della notorietà internazionale di alcune aree cluster;
- l'attrazione di nuove risorse e di capitale umano ad alto potenziale;
- la valorizzazione della capacità di ricerca e innovazione delle università e dei centri di ricerca della regione;
- la crescita di nuove filiere produttive altrimenti poco presenti nella regione e di elevato impatto sullo sviluppo sostenibile della regione.

Il documento contiene inoltre una disamina dei punti di forza e dei punti di debolezza del sistema economico del Lazio. I principali punti di forza sono rappresentati da:

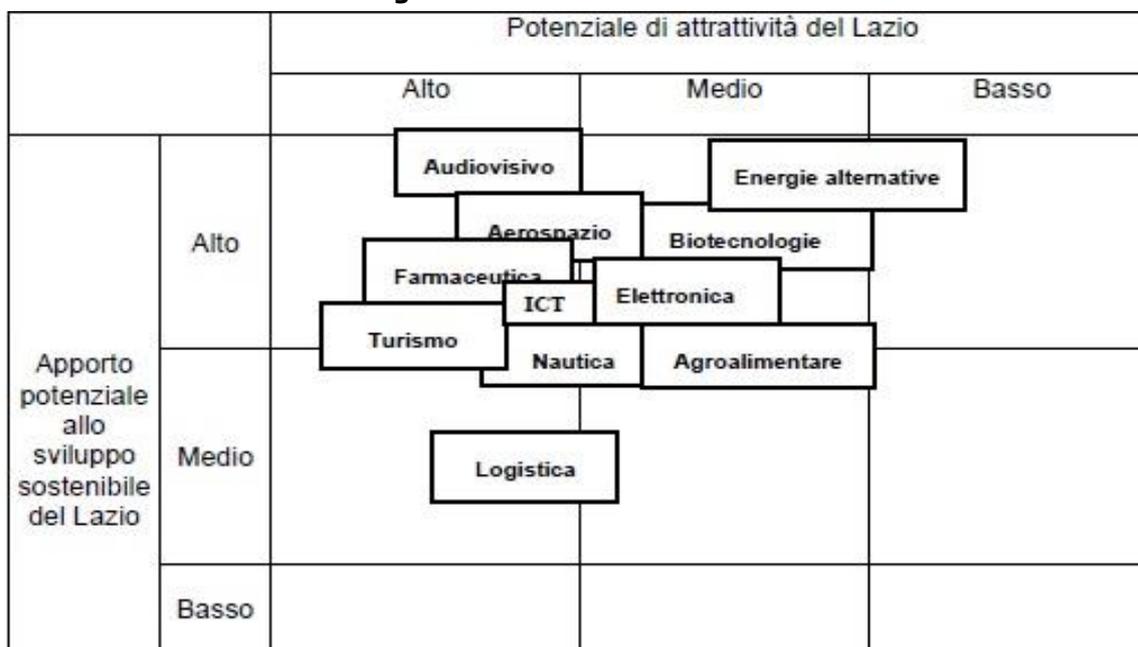
- la centralità geografica rispetto sia all'economia nazionale che per gli scambi mediterranei;
- l'importanza del patrimonio edilizio/immobiliare sia residenziale che industriale;
- la presenza di importanti centri di ricerca e quindi la disponibilità di risorse umane altamente qualificate;
- la disponibilità di ampie aree dedicate all'industria (soprattutto nelle province di Latina e Frosinone), di cui il 30 – 35% risulta ancora inutilizzato;
- la prossimità dei centri decisionali politico-istituzionali.

I principali punti di debolezza del Lazio sono invece rappresentati da:

- imposte regionali alte;
- alte spese energetiche;
- distretti industriali presenti, ma non ancora fortemente valorizzati;
- dotazioni infrastrutturali nella media nazionale, ma con alto tasso di congestionamento;

- alcune aree (tra cui Pomezia) hanno una dotazione inadeguata, in termini di prestazioni, sicurezza e continuità dei collegamenti fisici e informativi;
- burocrazia (anche locale) molto complessa e istituzioni locali poco orientate a risolvere i problemi delle imprese;
- presenza di un tessuto produttivo molto frammentato e, salvo specifiche aree, (tra cui Pomezia e Colferro) assenza di rilevanti specializzazioni produttive.

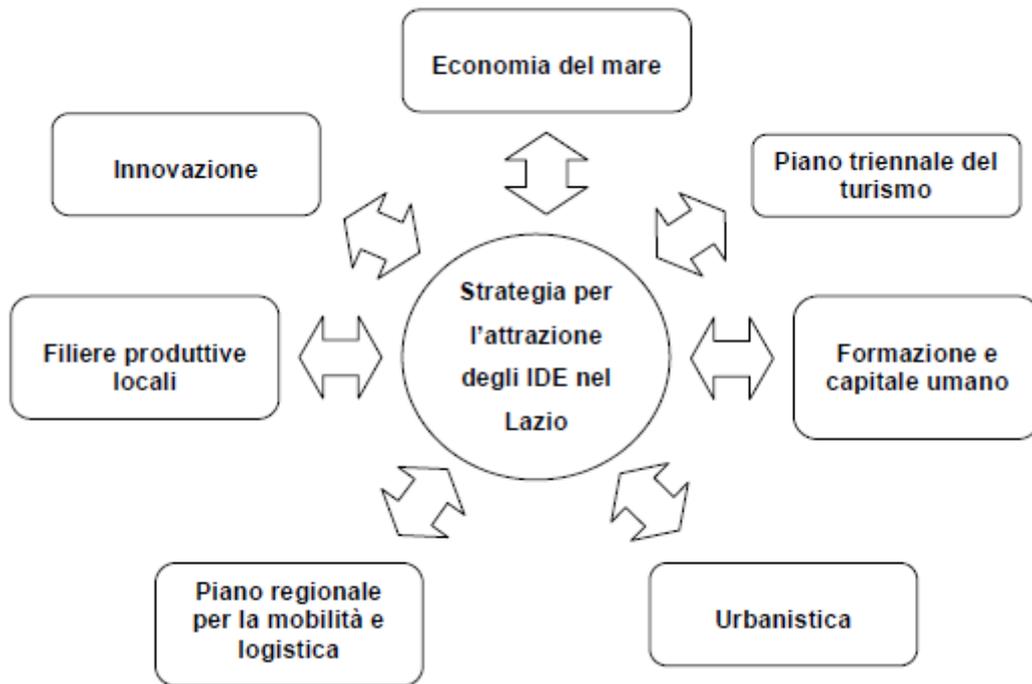
**Fig. 4 – Il posizionamento di alcune filiere economico-produttive rispetto all’apporto potenziale allo sviluppo sostenibile del Lazio e al potenziale di attrattività della regione**



Infine, il Masterplan suggerisce una serie di obiettivi per attrarre nuovi investimenti sul territorio:

- la crescita del grado di apertura internazionale dell’economia laziale;
- Il rafforzamento qualitativo e quantitativo delle filiere produttive esistenti;
- La progressiva integrazione tra imprese, centri di ricerca e istituzioni;
- La qualificazione del capitale umano;
- l’innalzamento a standard di eccellenza delle infrastrutture economiche;
- lo sviluppo dei fattori immateriali di attrattività, con specifico riferimento al patrimonio di conoscenza e al sistema relazionale;
- la predisposizione di servizi specializzati per gli insediamenti produttivi;
- la realizzazione di grandi progetti in grado di innovare e caratterizzare al meglio l’offerta territoriale.

**Fig. 5 - Politiche regionali strategiche per gli investimenti diretti esogeni**



## 4. I “pacchetti localizzativi”: esempi in Italia

### 4.1. Introduzione

Come già argomentato nei capitoli precedenti, il marketing territoriale è un processo articolato che vede la partecipazione di attori locali provenienti da tutti i settori coinvolti nella crescita del territorio (quindi amministrazioni, industrie, privati e cittadini stessi) e richiede un articolato piano di concezione e realizzazione (analisi SWOT del territorio, domanda potenziale, definizione del target, definizione della domanda e dell’offerta e definizione del piano operativo). L’ultima fase di un Piano di Marketing territoriale attiene alla promozione e “vendita” dell’area/sito/immobile oggetto del Piano stesso. Si tratta quindi di costruire, a partire dalle caratterizzazioni emerse dall’analisi, un insieme di strumenti operativi tra loro integrati che vadano a sostanziare il cosiddetto “pacchetto localizzativo”. Bisogna cioè individuare in modo puntuale quelle aree e servizi che verranno offerti agli investitori e che costituiranno il “prodotto” da vendere<sup>51</sup>.

Obiettivo di questo capitolo è quello di analizzare alcuni pacchetti localizzativi sviluppati in Italia e in settori diversi (industria, trasporti, ricerca etc..) per proporre, in conclusione, uno schema di riferimento dal quale si possa utilmente partire per la costruzione delle “offerte” dei siti dismessi di Roma e del Lazio.

### 4.2. La Provincia di Firenze

Il pacchetto localizzativo della Provincia di Firenze è stato il prodotto di un lungo processo iniziato nel 2001 per lo sviluppo del territorio provinciale che ha visto la partecipazione della Provincia con l’Agenzia per la Promozione del Territorio Promofirenze (oggi fusasi con il Laboratorio Chimico Merceologico nella società Metropoli), il Comune di Firenze, i 44 comuni della Provincia, la Camera di Commercio di Firenze, le Associazioni di Categoria e le Università.

La strategia di marketing territoriale di Firenze si è proposta innanzitutto di trasformare l’immagine della città da esclusivo ricco contenitore di arte e cultura, a luogo di produzione di innovazione, tecnologia, imprenditorialità qualificata. L’obiettivo specifico del progetto era ovviamente quello di esaltare i vantaggi competitivi del territorio (Area metropolitana) al fine di attrarre investitori.

Il pacchetto localizzativo che è stato costruito, sulla scorta delle analisi effettuate si è basato sulla distinzione consolidata tra potenziale investimenti *greenfield* e *brownfield*. Gli investimenti *greenfield* prevedono l’acquisizione di un’area vergine (letteralmente “prato verde”) oppure di un’area precedentemente utilizzata ed infrastrutturata che venga rivisitata ed utilizzata con destinazione ed usi radicalmente diversi da quelli per cui originariamente era stata concepita (come ad esempio la riqualificazione di aree manifatturiere in aree commerciali o residenziali). I pacchetti localizzativi *brownfield* si distinguono, invece, per essere costituiti da opportunità di collaborazione e partenariato con altre imprese già operanti sul territorio. L’attrazione

---

<sup>51</sup> Ciccarelli Andrea (2008), Una metodologia statistica per l’analisi di competitività delle Provincie. Working Paper dell’Istituto Tagliacarne.

dell'investimento scaturisce in questo caso dalla ricerca e dall'incontro di attori connotati da una dotazione asimmetrica di risorse (trasferimento di tecnologie, subfornitura, fornitura attrezzature produttive, collaborazione nella ricerca e sviluppo, competenze di marketing, gestionali o tecniche, partecipazione al capitale, canali di commercializzazione, risorse finanziarie) che intendano trovare un modo per collaborare-cooperare intersecando le rispettive catene del valore.

Per ciascun pacchetto sono state così definite: superficie territoriale complessiva dell'area fondiaria (se differente); denominazione d'uso; località; proprietà; destinazione d'uso; vocazione d'uso; contatti; proprietario; godimento; descrizione geografica (ubicazione); descrizione morfologica e geologica; piani urbanistici attuativi per l'area; principali vie d'accesso e distanze da aeroporti, città, stazioni ecc.; reti tecnologiche tra cui acquedotti industriali, rete elettrica, fognatura bianca e nera, rete idrica e idrica potabile, rete telefonica fissa e GSM, rete termica gas-metano; servizi quali parcheggi pubblici, punti di ristorazione, viabilità di servizio e/o sosta all'interno, servizi finanziari, servizi turistico-ricettivi, trasporti privati e pubblici; vincoli; tipo di smaltimento rifiuti, frequenza e competenza; dati territoriali e fondiari, tra cui l'indice di fabbricabilità, indice di utilizzazione, rapporto di copertura, distinti in territori e fondi; prezzi indicativi distinti in non urbanizzato, urbanizzato e finito; esistenza di piano urbanistico su supporto informatico; aerofotogramma; conferma alla pianificazione regionale e provinciale.

Dall'elaborazione del database sviluppato da Promofirenze sono state individuate, dal 2004 al 2008i, 115 opportunità potenziali, di cui 26 sono diventate Place Pack (*greenfield*) a tutti gli effetti (tab. 1) e 2 di queste opportunità sono diventate potenziali *brownfield*; 51 sono in stand-by e 31 sono state eliminate per ragioni di dimensioni.<sup>52</sup>

**Tab. 1 - I pacchetti territoriali potenziali**

<b>Indicatori di efficacia assoluti</b>	
Numero totale di pacchetti territoriali potenziali	115
Numero totale di pacchetti territoriali assemblati	62
Numero totale di pacchetti territoriali incrementali	3
a) Numero totale di pacchetti territoriali Greenfield	26
- Numero di pacchetti territoriali Greenfield incrementali	2
b) Numero totale di pacchetti territoriali Brownfield	39
- Numero di pacchetti territoriali Brownfield incrementali	1
Valore dei pacchetti territoriali assemblati (€)	132.786.500
Valore medio dei pacchetti territoriali assemblati (€)	7.810.971
Valore dei pacchetti territoriali assemblati (minimo) (€)	350.000
Valore dei pacchetti territoriali assemblati (massimo) (€)	45.000.000
<b>Legenda:</b>	
<i>Pacchetti territoriali potenziali:</i> Aree prese in considerazione all'inizio dell'attività di monitoraggio, su iniziativa dei Comuni e sottoposte a controllo da parte di Promofirenze	
<i>Pacchetti territoriali assemblati:</i> Opportunità di investimento costituite da una successiva scrematura delle Aree Potenziali. Sono pacchetti localizzati presentati come parte dell'offerta territoriale	
<i>Pacchetti incrementali:</i> Opportunità aggiunte nel corso dell'anno, rispetto a quelle inizialmente presentate	
<i>Pacchetti monitorati:</i> Aree sottoposte continuamente a monitoraggio, verificando la presenza della disponibilità e delle caratteristiche richieste	

<sup>52</sup> Aiello G., Donvito R., (2008), "La valutazione delle azioni di marketing territoriale della Provincia di Firenze". Il volume è consultabile al sito:  
<http://www.provincia.fi.it/fileadmin/assets/PSL/La%20Valutazione%20delle%20azioni%20di%20MarketingTerritoriale.pdf>

**Tab. 2 - I place pack individuati**

<b>N.</b>	<b>Comune</b>	<b>N.</b>	<b>Place pack</b>
1	Barberino	1	Casello Autosole
		2	Fossato
2	Firenzuola	3	Borgo Vecchio di Castiglioncello
		4	Montefreddi
3	Marradi	5	Lottizzazione Filetto ovest
		6	Villa Annunziata
4	Palazzuolo sul Senio	7	Fabbrica Fratini
5	Scarperia	8	Area Petrona
		9	Area Pianvallico
6	Vaglia	10	Gli Scoiattoli
7	Pelago	11	Fontisterni
8	Pontassieve	12	Borgo Verde
		13	Borgo Nuovo
9	Bagno a Ripoli	14	Il Bigallo
10	Barberino in Valdelsa	15	Patrignone
11	Figline V.no	16	Area produttiva comm.le
12	Firenze	17	Le Gualchiere di Remole
		18	Ex centrale termica Fiat
		19	S.Orsola
13	Fucecchio	20	Le Cerbaie
		21	San Pierino
14	Greve in Chianti	22	Fornace di Chiocco
15	Scandicci	23	Padule
		24	Nuovo centro civico
16	Signa	25	Ville San Lorenzo
17	Vinci	26	Villa Alessandri

### 4.3. Il Comune di Cremona

Il pacchetto localizzativo del Comune di Cremona è entrato in vigore nell'ottobre 2013. L'intenzione dell'Amministrazione è di creare uno strumento teso alla valorizzazione del contributo della piccola e media impresa industriale, dell'artigianato e del terziario. Promuovere il territorio, semplificare la fruizione dei contenuti da parte degli utenti, individuare forme di collaborazione tra soggetti locali per ampliare l'azione promozionale, sono i principali contenuti del pacchetto.<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Comune di Cremona, (2010), Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolte alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona, documento reperibili sul sito: [documenti.comune.cremona.it/advanced/.../pacchettolocalizzativo.pdf](http://documenti.comune.cremona.it/advanced/.../pacchettolocalizzativo.pdf)

Dopo una prima fase di analisi della situazione socioeconomica locale sono stati definite e messe a punto le agevolazioni specifiche per le imprese che scelgono di insediarsi nel territorio del Comune. I vantaggi possono essere di natura urbanistica, nelle pratiche edilizie, vantaggi fiscali /tributari, vantaggi finanziari, misure di supporto all'attività imprenditoriale.

#### *Vantaggi di tipo urbanistico*

- Ricerca di aree libere da assegnare a possibili investitori.
- Le suddette aree saranno vendute a 50-60 € al mq (prezzo da mantenere per 5 anni) circa la metà prezzo di mercato.

#### *Agevolazioni nelle pratiche edilizie*

- Semplificazione burocratica delle procedure del settore.
- Semplificazione formale e sostanziale della normativa specifica di settore a livello locale che si è tradotta nella stesura del nuovo Regolamento Edilizio.
- Semplificazione, attraverso un processo di progressiva dematerializzazione, delle procedure a carattere edilizio.
- Nuove procedure *online* che consentano la gestione informatizzata di ogni tipologia di pratica.
- Rapido rilascio del permesso di costruire (entro 30 – 40 giorni dalla consegna dell'istanza stessa); tale tempistica comprende l'istruttoria delle pratiche effettuate dagli uffici mediante una conferenza di servizi interna cui partecipa AEM.
- Progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti con forti sgravi per l'edilizia.
- Un'ulteriore possibilità di abbattimento per il riconoscimento dello "status" di ecosostenibilità dell'edificio denominato "eco" cumulabile.
- Interventi sugli oneri di urbanistica di cui è stata ridotta l'entità del versamento iniziale (dal 50% al 25%) e dilatati i termini per i pagamenti successivi (dai complessivi 18 mesi a 24 mesi).

#### *Forme di incentivazioni fiscali/tributarie*

- Agevolazioni IMU: il Comune non si avvarrà della possibilità di alzare l'aliquota sugli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D nelle aree incluse nel pacchetto localizzativo.
- Riduzione del 50%, con decorrenza dall'anno 2013, del Tributo comunale sui rifiuti e sui servizi per i primi cinque anni di occupazione dei locali o aree inclusi nel pacchetto localizzativo.

#### *Forme di incentivazione finanziarie*

- Agevolazioni tramite il Consorzio Fidi: facilità d'accesso al credito, ottenimento di un tasso d'interesse inferiore rispetto al tasso di mercato, diritto al ristorno di parte degli interessi che l'impresa ha pagato alle banche.
- Coinvolgimento delle banche per ottenere linee di credito dedicate sulle singole aree e mutui a tasso agevolato.

### Servizi di supporto alle imprese

Il Comune si impegna a:

- investire sulle infrastrutture stradali e fluviali;
- mettere a disposizione sportelli per la consulenza alle imprese con esperti nei vari settori sia amministrativi sia tecnici (come project management, formazione del personale ecc.);
- garantire la sostenibilità energetica;

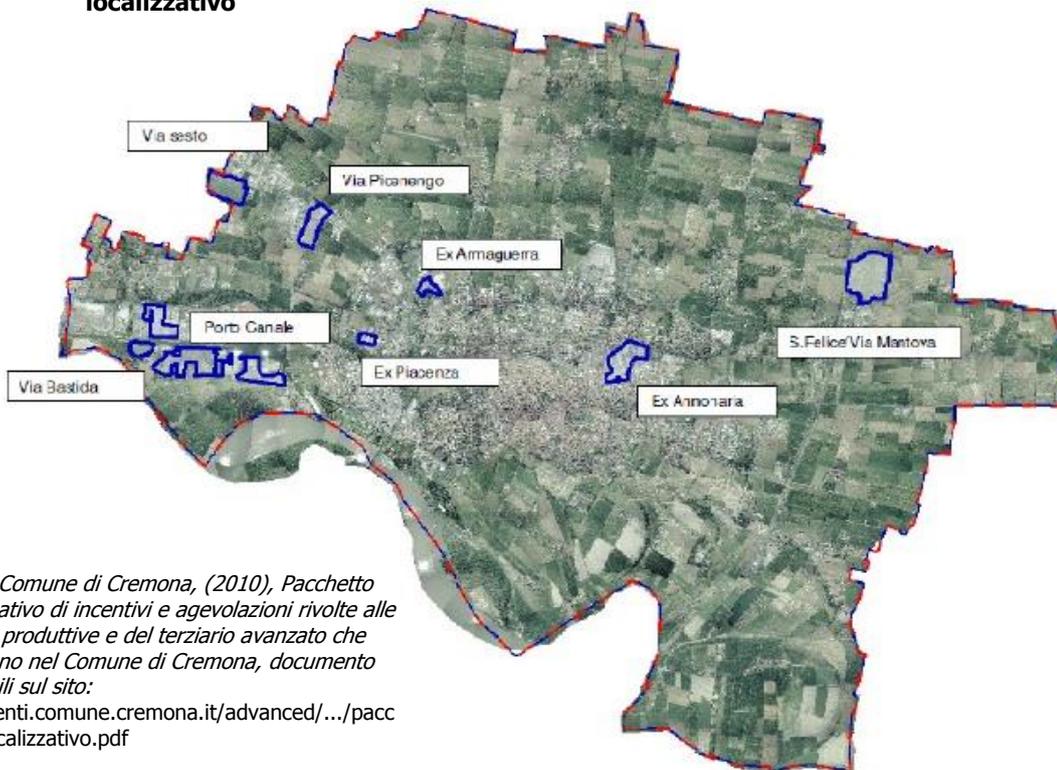
Nell'ambito del pacchetto localizzativo sono stati individuate 8 aree sia *brownfields* sia *greenfields* (vedi Tabella seguente).

**Tab. 3 - Aree interessate dal pacchetto localizzativo del Comune di Cremona**

<b>Brownfields</b>	<b>Greenfields</b>
ex Armaguerra	Via Sesto
ex Annonaria	San Felice Via Mantova
ex Piacenza Rimorchi	Via Bastida
	Via Picanengo
	Porto Canale

Di seguito riportiamo la mappa del Comune con sottolineate le aree identificate dal pacchetto localizzativo.

**Fig. 6 - Mappa del Comune di Cremona con evidenziate le aree del pacchetto localizzativo**



Fonte: Comune di Cremona, (2010), *Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolte alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona*, documento reperibili sul sito: [documenti.comune.cremona.it/advanced/.../paccettolocalizzativo.pdf](http://documenti.comune.cremona.it/advanced/.../paccettolocalizzativo.pdf)

## 4.4. La Provincia di Ferrara

Il pacchetto localizzativo della Provincia di Ferrara prende corpo nel 2011. Nel corso degli anni precedenti, il territorio ferrarese ha potuto usufruire di significativi contributi pubblici a fondo perduto sia per la realizzazione di infrastrutture che per iniziative promozionali (presenza a fiere, realizzazione di materiali, ecc.), con l'obiettivo di ridurre il «gap» di sviluppo con le altre province della Regione.

L'attuale ciclo di programmazione dei fondi comunitari (2007-2013) ha profondamente modificato la strategia e la prospettiva, investendo sulle eccellenze del territorio regionale, programmando risorse finalizzate a valorizzare la ricerca ed i Tecnopoli, nonché a sostenere gli investimenti innovativi da parte delle PMI e delle reti di impresa. L'obiettivo era quello di abbandonare un marketing generico per appoggiare invece una strategia di promozione mirata a determinati territori della Provincia. Per raggiungere tali scopi è stata istituita l'Agenzia per lo Sviluppo di Ferrara (SIPRO) la quale ha in gestione un fondo di rotazione, con un plafond disponibile di circa 2 milioni di Euro, finalizzato ad erogare finanziamenti agevolati alle piccole e medie imprese dell'intera provincia di Ferrara, per favorire lo sviluppo della loro attività. SIPRO è stata successivamente incaricata di gestire il pacchetto localizzativo, il quale ha visto un primo accordo tra le amministrazioni locali, le imprese presenti sul territorio e la Camera di Commercio<sup>54</sup>.

Dopo una prima presentazione del pacchetto localizzativo è stata organizzata una serie di incontri con tutti i possibili stakeholders per avere pareri su quanto fatto e suggerimenti su come migliorare il lavoro. Il pacchetto localizzativo è rivolto alle imprese che hanno interesse a operare sul territorio ferrarese.

Sono previste in particolare i seguenti supporti e agevolazioni:

- riduzione dell'aliquota IMU;
- semplificazione amministrativa-burocratica;
- servizi *online* per le pratiche amministrative;
- permesso di costruire e autorizzazione agli scarichi in circa 70 giorni;
- la stessa SIPRO si propone come interfaccia tra impresa e gli uffici amministrativi per il rilascio di autorizzazioni;
- assistenza nella preselezione della forza lavoro;
- nelle aree coinvolte nel pacchetto localizzativo sono previsti contributi a fondo perduto e finanziamenti agevolati per l'investimento, previo l'ingresso temporaneo di Invitalia, gestore dei fondi, nel capitale sociale dell'impresa;
- formazione di una short list di fornitori di lavori, beni e servizi nel comparto dell'edilizia industriale.

Inoltre sono state individuate delle aree produttive su cui concentrare gli investimenti e le agevolazioni. Le aree individuate sono riportate in tabella.

---

<sup>54</sup> L'intero Pacchetto Localizzativo, con le relative mappe e schede delle località è reperibile sul sito della SIPRO: <http://www.siproferrara.com/>

**Tab. 4 - Aree individuate per il pacchetto localizzativo della provincia di Ferrara**

Località	Estensione
Bosco Mesola	120000 mq
Berra - Serravalle	17780 mq
Comacchio	345000 mq
San Giovanni di Ostellato	618037 mq
Migliaro	94659 mq
Tresigallo	39998 mq
Portomaggiore - Ripapersico	157626 mq
Portomaggiore	104519 mq
Masi Torello - Borgo Sant'Anna	34603 mq
Voghiera - Gualdo	98512 mq
Poggio Renatico	117036 mq
Poggio Renatico	109948 mq
Ro Ferrarese	30000 mq
Copparo	335000 mq
Ferrara - Cassana PMI	488000 mq
Bondeno	84612 mq
Bondeno - Ponti Spagna	183854 mq

Riportiamo sotto la mappa delle aree individuate.

**Fig. 7 - Mappa delle aree del pacchetto localizzativo in provincia di Ferrara**



Fonte: [http://www.siproferrara.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=253&Itemid=197&language=it&pagina=mappa](http://www.siproferrara.com/index.php?option=com_content&view=article&id=253&Itemid=197&language=it&pagina=mappa)

## 4.5. La Provincia di Terni: il settore dell'industria chimica

Il pacchetto localizzativo della Provincia di Terni è stato avviato nel 2002 ed è considerato una *best practice*.

A differenza di quanto previsto nei pacchetti precedentemente analizzati, in questo caso ci si è concentrati sul rafforzamento di un unico settore: l'industria chimica. All'epoca della predisposizione del pacchetto localizzativo (202) il settore della chimica registrava la presenza di oltre 50 impianti produttivi, installati in una ventina di aziende, di cui 14 multinazionali, che avevano scelto Terni come area ideale per tradizione industriale ed integrazione delle problematiche d'impresa con l'ambiente. Gli occupati, tra diretti ed indiretti, erano circa 3.000.

L'obiettivo della Provincia era quello di rafforzare il settore da un lato e dall'altro di assicurare una miglior uso del territorio e della sostenibilità ambientale. A tal proposito i soggetti locali che fanno parte dell'Osservatorio Chimico Provinciale<sup>55</sup> hanno sottoscritto il protocollo di intesa del 19/9/2000 i cui obiettivi sono:

- una mutazione genetica del sistema produttivo favorendo lo sviluppo di PMI con meno grandi concentrazioni d'impresa;
- la valorizzazione delle risorse primarie prodotte dalla tradizionale realtà chimica locale;
- il miglioramento delle infrastrutture.

Nello sviluppare il pacchetto localizzativo ci si è poi concentrati su quanto già presente nel territorio poteva rappresentare un punto di forza per porre le basi di un progetto di sviluppo:

### *Infrastrutture materiali*

- Aree industriali (S. Liberato; Nera Montoro; S. Maria Magale) modernamente attrezzate con servizi alle imprese; Centro Servizi - localizzato in zona industriale (Maratta - Sabbione) per servire con efficienza ed efficacia, le imprese di zona.

### *Infrastrutture immateriali*

- Centri di ricerca e sviluppo (Università: Facoltà di Ingegneria dei Materiali, ISRIM e Parco Tecnologico Scientifico Sitech).
- Infrastrutture telematiche (Centro Multimediale dotato di nodo ATM e Cablaggio con fibre ottiche del territorio).
- Strutture formative di eccellenza (ICSIM, DUEC - Diploma Universitario per Economia ed Amministrazione di Impresa, Scuola Internet (CMM) e Nuovo Polo Universitario di Terni).

### *Compatibilità ambientale e vivibilità del territorio*

- Tra le aree disponibili quelle nuove sono infrastrutturate al meglio delle esigenze industriali ed eco-compatibili; quelle dismesse sono oggetto di bonifica (soprattutto nei settori chimici e siderurgici) per consentirne il riutilizzo nel rispetto delle esigenze ambientali.
- La presenza di Aziende multinazionali (sia siderurgiche che chimiche) con le quali sono in atto costruttivi rapporti di relazione.
- Una buona vivibilità del territorio che consente una relativa tranquillità per lo svolgimento del lavoro industriale, di servizi e di sub-fornitura.

<sup>55</sup> Per maggiori informazioni visitare il sito:

<http://cms.provincia.terni.it/online/Home/Areetematiche/Sviluppoeconomico/Programmazioneiniziative/OsservatoriodelaChimica.html>

Il pacchetto localizzativo lanciato nel 2002<sup>56</sup> prevede:

*Incentivi finanziari*

- incubatore per piccole iniziative di verticalizzazione da parte di giovani imprenditori;
- strumenti di incentivazione a sostegno delle attività di ricerca e sviluppo e diffusione delle tecnologie;
- partecipazione a capitale di rischio in progetti di investimento di PMI.

*Strumenti di agevolazione per assunzione di personale*

- contributo per ogni nuova assunzione;
- formazione professionale a sostegno di processi d'innovazione tecnologica organizzativa e di sviluppo di mercato ed a sostegno di iniziative di programmazione negoziata e di sistemi di imprese.

*Procedure per la realizzazione di nuovi insediamenti industriali e percorsi preferenziali e di autocertificazione*

- le procedure per ottenere concessioni edilizie vengono definite entro 120 giorni dalla presentazione delle domande; il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Terni dimezza, in tal senso, i tempi di rilascio delle autorizzazioni per costruzioni civili ed industriali;
- le richieste di autorizzazione per nuovi insediamenti industriali sono espletate per "corsie preferenziali e prioritarie" e questo è un procedimento messo in atto sia dal Comune di Terni che da quello di Narni;
- sportello unico per le Imprese, completamente informatizzato, che ha portato un ulteriore contributo alla diminuzione dei tempi burocratici di insediamento, stimati in un periodo ricompreso tra i 45 ed i 60 giorni.

*Tasse, tariffe e acquisizioni agevolate del comune di Terni*

- superfici di insediamenti produttivi inserite nel Contratto d'Area (-30% del costo);
- riduzione del 25% della tassa per lo smaltimento dei rifiuti;
- disponibilità di spazi infrastrutturati in maniera completa per nuovi insediamenti industriali, nella zona di Santa Maria Magale ed all'interno dello Stabilimento ex Montedison, a costi molto competitivi (spazi gestiti dal Consorzio per le Aree Industriali di Terni-Narni-Spoleto).

*Tasse, tariffe e acquisizioni agevolate del comune di Narni*

- - 30% del costo per terreni nelle Aree Industriali di San Liberato e Nera Montoro;
- riduzione del 25% della tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

Nella sottostante tabella riportiamo le aree industriali disponibili individuate nel 2002 per lo sviluppo del pacchetto localizzativo.

**Tab. 5 - Aree industriali disponibili sul territorio ternano-narnese**

Comune	Denominazione Area	Estensione totale
Narni	San Liberato	162.113 mq
Narni	Nera Montoro	159.760 mq
Terni	Santa Maria Magale	37.650 mq

<sup>56</sup> Il pacchetto localizzativo della provincia di terni è consultabili sul sito: [cms.provincia.terni.it/.../OsservatoriodellaChimica/.../documento883.htm](http://cms.provincia.terni.it/.../OsservatoriodellaChimica/.../documento883.htm)

## 4.6. La Provincia di Pisa: il settore della nautica

Il pacchetto localizzativo della Provincia di Pisa per lo sviluppo del settore nautico nasce dopo che la stessa Amministrazione aveva ravvisato nell'area dei Navicelli una zona di possibile sviluppo<sup>57</sup>.

Il canale dei Navicelli si estende per 16,5 km, ha un'ampiezza di 31,60 mt ed una profondità di 3 mt e accede al mare tramite il Porto di Livorno. La superficie complessiva disponibile per attività di tipo produttivo, commerciale, logistico, direzionale e per servizi connessi alla nautica ammonta a 280.000 mq circa. Quanto alla parte destinata a parcheggi e verde questa risulta pari a circa 199 mq oltre ad un'altra area destinata a offrire 2.550 posti auto circa.

La forza della zona risiede essenzialmente nella presenza dei cantieri di produzione di imbarcazioni da diporto le quali mettono sul mercato il prodotto finito supportati dall'indotto specializzato principalmente nei settori legno, tappezzeria, arredamento e allestimento. Il potenziale investitore ha quindi l'opportunità di avvalersi delle specializzazioni di filiera presenti nell'area. L'obiettivo quindi è quello di riuscire ad attrarre sia i grandi produttori di yacht, sia altre aziende appartenenti alla filiera, come le imprese di servizi innovativi, le aziende industriali di verniciatura e resinatura, quelle di engineering, yacht design e progettazione in genere, le aziende produttrici di motori a propulsione e non, o ancora produttori di materiali ad alto contenuto tecnologico e aziende specializzate nell'idraulica.

Oltre alla forte presenza di imprese, l'area possiede altri importanti punti di forza sui quali poter immaginare un possibile sviluppo economico:

- costruzione del Porto di Boccardano;
- presenza del Centro servizi per attività logistiche e coordinamento per la nautica;
- la vicinanza dell'acqua di Porto e di Canale e poi del mare offre enormi possibilità di lavoro e movimento per le imbarcazioni/navi di grandi dimensioni;
- presenza sul territorio di Università, le quali già collaborano con imprese nautiche;
- presenza del Consorzio Nautico Pisano;
- ottimi collegamenti con la stazione ferroviarie e l'aeroporto di Pisa.

Partendo quindi da questi punti di forza si è costruito il pacchetto localizzativo che prevede le seguenti facilitazioni:

- il rapido rilascio delle autorizzazioni per procedere avviene entro trenta giorni dalla presentazione dell'apposita istanza (tempi diversi restano salvi nel caso in cui, per la tipologia di attività svolta, si rendessero necessari pareri o procedure specifiche);
- le assegnazioni delle Concessioni avverranno direttamente da parte dei Consorzi tramite trattativa privata;
- l'incremento di servizi del tipo: sviluppo area dei Navicelli, Centro Servizi Navicelli, presenza di alberghi e servizi di ristorazione, area parcheggi;
- smaltimento dei rifiuti tramite concessione diretta per rifiuti speciali; inoltre sono state realizzate quattro penisole ecologiche per la raccolta differenziata nell'area;
- nessuna imposta indiretta.

---

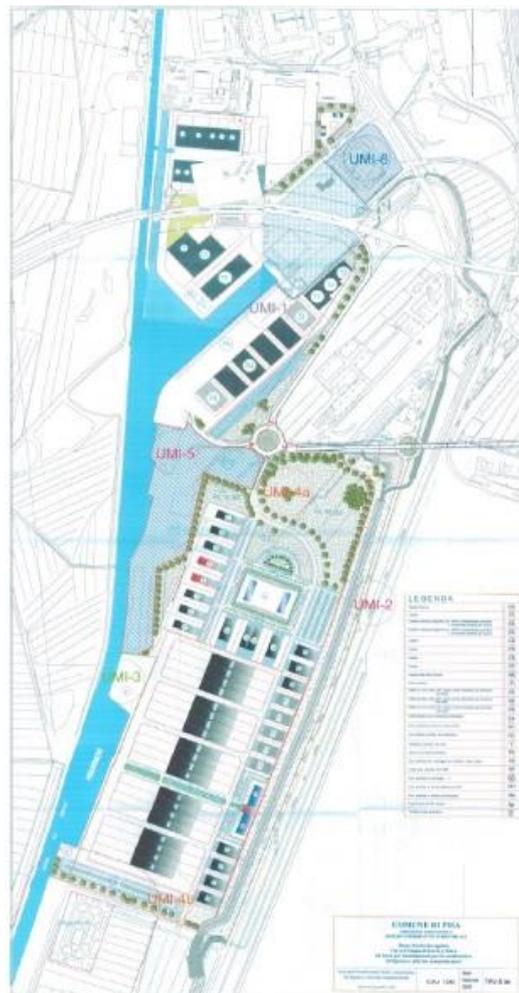
<sup>57</sup> Il Pacchetto localizzativo di Pisa è reperibile al sito:  
<http://www.provincia.pisa.it/investinpisa/?page=default&id=2549&lang=it>

Oltre alle suddette agevolazioni si stanno portando avanti importanti opere infrastrutturali per migliorare i servizi offerti. In particolare:

- la Sviluppo Navicelli spa sta realizzando il progetto dell'area cantieristica sul canale navigabile Pisa-Livorno ed ha partecipato alla realizzazione del Centro Servizi per la Nautica in collaborazione con il Polo Tecnologico di Navacchio per la new economy;
- una nuova darsena corredata di due piazzali laterali per l'alaggio delle imbarcazioni mediante travel-lift e di un ampio piazzale di manovra sul lato più lungo;
- al centro dell'area per le attività complementari è prevista una zona commerciale destinata ad attività varie, come la ristorazione, un punto di primo soccorso, l'edicola e punti di esposizione vari;
- tutta l'area sarà dotata di viabilità interna tale da permettere agevolmente il transito di mezzi di grandi dimensioni per il trasporto di imbarcazioni, di parcheggi pubblici per i visitatori e di parcheggi privati per i lavoratori.

In totale sono stati individuati 6 macro lotti suddivisi a loro volta in lotti più piccoli tutti in vendita come singoli pacchetti localizzativi.

**Fig. 8 - L'area Canale dei Navicelli**



## 4.7. La Regione Toscana: i settori ICT, logistica e turismo

I pacchetti localizzativi della Regione Toscana si focalizzano sui settori dell'ICT, della logistica e del turismo. La gestione spetta all'agenzia Invest in Tuscany<sup>58</sup> che, in collaborazione con l'agenzia di promozione economica Toscana Promozione, Province e Comuni, si pone come interlocutore di riferimento per le aziende e per le multinazionali interessate ad investire in Toscana. La rete opera in collaborazione con Invitalia, Istituto nazionale per il Commercio Estero (ICE), Camere di Commercio e soggetti interessati dal processo di attrazione degli investimenti (es. Università, Ministeri, Desk Italia, etc.). La Regione si rivolge soprattutto a investitori stranieri. Sono così disponibili schede tecniche in inglese con le offerte disponibili nei tre settori. Le agevolazioni, finanziarie e amministrative, sono comuni ai tre settori e riguardano:

- incentivi per la formazione del personale;
- sgravi fiscali per le nuove imprese;
- sgravi fiscali per l'imprenditoria femminile;
- diminuzione dei tempi per le richieste burocratiche;
- fondo per la reindustrializzazione rivolto a aiutare imprese che operano in aree di crisi.

Per il settore dell'ICT, oltre ai suddetti aiuti la Regione si concentra anche sulla possibilità di lavorare su un territorio che già vede la presenza di importanti aziende sia nazionali che multinazionali che operano nel settore e inoltre offre l'opportunità di collaborare non solo con le aziende, ma anche con le Università e i Centri di Ricerca presenti nella Regione. La Regione ha infatti dato vita al cluster tecnologico FORTIS che vede la presenza di 500 compagnie, tre Università, Centri di ricerca come il CNR e le associazioni imprenditoriali.

Per il settore della logistica la Regione Toscana sottolinea come le nuove aziende sarebbero inserite in un contesto in cui operano 500 operatori e che coinvolge 38000 lavoratori. Inoltre il territorio esporta prodotti per 38 miliardi di cui il 30% in Italia. Oltre alle infrastrutture già presenti (tra cui tre porti principali, 1500 chilometri di rotaie e due aeroporti) la Regione sta operando anche per implementare l'Interporto centrale della Toscana, l'interporto di Arezzo e l'aeroporto di Pisa.

Quanto infine al turismo, la Toscana a livello internazionale rappresenta un *brand* di grandissima rilevanza. Circa il 50% dei visitatori vengono dall'estero. La Regione ha individuato delle aree pregiate, soprattutto nel Nord del territorio regionale, dove grazie a investimenti pubblici si è intervenuto per il restauro e il miglioramento delle strutture ricettive (Marina di Cecina, Bigagli, Palazzo al Piano, Castello Mascagni, La Palazzina della Presidenza a Siena ecc.)

## 4.8. Il parco scientifico e tecnologico della Sardegna

A differenza dei casi precedenti si accenna qui al pacchetto localizzativo promosso non da un Ente locale, ma da un consorzio, nella fattispecie quello della Porto Conte Ricerche, Parco scientifico e tecnologico partecipato dalla Regione Sardegna. Il Centro ha predisposto un

<sup>58</sup> Per maggiori informazioni i pacchetti localizzativi sono consultabili al sito:  
[http://www.investintuscany.it/show\\_pacchetto\\_localizzativo/settore-turismo/9](http://www.investintuscany.it/show_pacchetto_localizzativo/settore-turismo/9)

pacchetto con lo scopo di offrire alcuni spazi (privati e comuni) a imprese e a organizzazioni che intendano svolgere le proprie attività all'interno del Parco<sup>59</sup>.

Gli spazi privati non sono comunque acquisiti, ma presi in locazione. Ogni utente potrà allestire gli spazi ad esso destinati con propri arredi, apparecchiature e macchine d'ufficio, suppellettili e attrezzature, purché questi siano rispondenti a tutte le disposizioni e le leggi vigenti in materia di sicurezza e di sanità e sempre che queste siano utilizzate per la realizzazione di attività di ricerca, sviluppo e servizi e in linea con la destinazione d'uso dei locali.

Circa gli spazi e le risorse comuni, essi comprendono le infrastrutture gestite dalla Porto Conte Ricerche a disposizione degli utenti insediati, ma anche di utilizzatori esterni. L'utilizzo di tali risorse è disciplinato da un regolamento interno che ne definisce condizioni, modalità, tempi e costi di utilizzo (questi ultimi al di fuori del presente pacchetto).

Gli spazi comuni comprendo l'auditorium, la biblioteca, sale riunioni, spazi per la formazione e foyer. Il Parco assicura inoltre i servizi di seguito indicati.

#### *Attività di base e logistica*

- Servizi di segreteria, Vigilanza e sicurezza, Manutenzioni ordinarie e straordinarie, Manutenzione verde, Pulizie, Energia elettrica, Fonia e dati.

#### *Attività comuni e di accoglienza*

- Utilizzo di spazi e attrezzature comuni, Accoglienza visitatori, Servizio mensa, Sportello informazioni.

#### *Iniziative a supporto della ricerca*

- Attività a supporto della ricerca nel settore delle tecnologie proteomiche: accesso alla piattaforma proteomica gestita dal Porto Conte Ricerche e possibilità di usufruire dei laboratori presenti nel Parco.
- Attività a supporto della Ricerca nel settore delle Tecnologie Agroindustriali e Biomedicali: accesso alla piattaforma NMR e Chimica analitica e accesso ai relativi laboratori.
- Attività a supporto della Ricerca nel settore delle Tecnologie Alimentari. La piattaforma di Tecnologie Alimentari e Biotecnologie Microbiche è stata realizzata all'interno di un capannone industriale di circa 800 m2 e consiste di diverse unità operative: area trasformazione, area di stabilizzazione, area di estrazione e laboratorio tecnologico.
- Attività a supporto della ricerca nel settore delle Biotecnologie Microbiche.
- Attività a supporto della ricerca nel settore delle Bio-Nanotecnologie. Presso la struttura di Porto Conte Ricerche è attualmente operativa una piattaforma per le applicazioni nano biotecnologiche. Grazie alla strumentazione presente la struttura rappresenta una buona opportunità di interazione tra le aziende e laboratori universitari.

#### *Iniziative a supporto dell'innovazione*

- Animazione tecnologica, Fruizione tecnologica, Seminari, Marketing e promozione della ricerca, Progetti integrati di sviluppo, Fruizione della biblioteca, Assistenza al trasferimento tecnologico, Formazione, Assistenza alla predisposizione di progetti, Assistenza allo start-up.

---

<sup>59</sup> Il pacchetto è reperibile al sito: [http://www.portocontericerche.it/Servizi\\_di\\_localizzazione.html](http://www.portocontericerche.it/Servizi_di_localizzazione.html)

## 5. Un possibile formato standard per i pacchetti localizzativi

La rapida disamina di alcuni significativi esempi di pacchetti localizzativi promossi o in fase di promozione in Italia mostra come tale strumento possa essere adottato sia in logica aziendale, a prescindere dal settore di appartenenza, sia in logica settoriale. La caratteristica principale è che in tutti i casi il fine ultimo è la valorizzazione di un territorio o abbandonato (aree *brownfields*), oppure non ancora utilizzato nonostante le potenzialità di sviluppo (aree *greenfields*).

Fondamentali sono gli studi da svolgere nella fase preparatoria antecedente alla messa a punto del pacchetto localizzativo, ovvero l'analisi e l'individuazione del territorio e la programmazione del marketing territoriale. Queste fasi sono indispensabili per capire quale settore poter sviluppare e quindi per quali potenziali clienti formulare il pacchetto; ad esempio il settore di interesse è ben specifico soprattutto laddove il territorio coinvolto è limitato (come il caso della Porto Conte Ricerche), oppure come nel caso della Provincia di Terni con l'industria chimica, qualora si decida di intervenire per rilanciare o risanare un settore già presente.

Particolare rilevanza assume anche la comunicazione esterna e il coinvolgimento di diversi attori nella formulazione del pacchetto localizzativo. Il primo è il caso della Provincia di Firenze dove come si è visto, un primo sforzo da parte dell'Amministrazione è stato quello di sviluppare un piano di comunicazione al fine di presentare la Provincia non solo come una possibile attrattiva per le filiere dei beni culturali e del turismo, ma anche per la nascita di nuove aziende e industrie. Il secondo caso invece ha come possibili riferimenti gli esempi forniti dai casi della Provincia di Ferrara e della Regione Toscana; la prima ha coinvolto gli stakeholders durante lo sviluppo del marketing territoriale e anche nel corso della prima fase di avvio del pacchetto per raccogliere opinioni e suggerimenti finalizzati ad incrementare l'attrattività della zona; la seconda con l'istituzione di Invest in Tuscany ha creato un'agenzia che al suo interno include le amministrazioni, le Camere di Commercio, le Università e le associazioni imprenditoriali

In sintesi, viste le esperienze passate si possono – in via generale - individuare le seguenti procedure da seguire prima della formulazione del pacchetto localizzativo:

- analisi SWOT del territorio amministrato;
- individuazione delle aree territoriali e dei settori di interesse;
- identificazione dei possibili investitori;
- pianificazione delle azioni da intraprendere;
- politica di comunicazione;
- iniziative per il coinvolgimento degli stakeholders.

Gli esempi riportati confermano inoltre che tra i fattori che determinano l'attrattività di un territorio vi sono:

1. le politiche verso il settore privato;
2. i profili legali e amministrativi del contesto (certezza del diritto, stabilità e qualità degli assetti istituzionali e politici, grado di burocrazia delle Pubbliche Amministrazioni; ordine e sicurezza pubblici);

3. le infrastrutture fisiche, di comunicazione e di mercato (distanze geografiche in senso stretto, tecnologie disponibili per il trasporto e loro costi, dimensione e qualità delle infrastrutture, costi immobiliari, costi del sistema distributivo ecc.).

Circa i primi due aspetti, seppure la cornice nazionale di riferimento (norme e politiche) sia molto condizionante, gli attori locali hanno tuttavia ampio margini di manovra per avvicinarsi alle richieste dei privati. Le agevolazioni solitamente seguite nei pacchetti analizzati riguardano:

- riduzione dell'aliquota comunale dell' IMU;
- riduzione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti;
- servizi *online* per le pratiche amministrative;
- sportello unico per le imprese;
- riduzione dei tempi burocratici;
- facilità d'accesso al credito;
- inclusione delle nuove aziende nel network locale comprendente sia il settore pubblico sia il privato;
- interventi per ridurre le imposte indirette;
- assistenza alla pre-selezione del lavoratore;
- contributo per ogni nuova assunzione;
- formazione professionale.

Nel caso di interventi indirizzati ad aree su cui costruire è possibile fornire:

- una progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti con forti sgravi per l'edilizia;
- un'ulteriore possibilità di abbattimento per il riconoscimento dello "status" di ecosostenibilità dell'edificio denominato "eco" cumulabile;
- la diminuzione dei tempi delle procedure per ottenere concessioni edilizie;
- "corsie preferenziali e prioritarie" per le autorizzazioni per nuovi insediamenti industriali.

Circa gli interventi per settori industriali altamente specializzati, come nell'esempio dell'industria chimica o l'industria navale il pacchetto potrebbe contenere:

- rafforzamento delle collaborazioni con le Università e Centri di Ricerca del territorio;
- formazione professionale mirata al settore specifico;
- processi d'innovazione tecnologica;
- azioni per favorire il trasferimento tecnologico;
- miglioramento delle infrastrutture necessarie per lo sviluppo dell'industria (ad esempio aumento del numero delle darsene presenti nel caso della nautica).

Anche le politiche di sviluppo infrastrutturale e le politiche di sviluppo urbano svolgono un ruolo fondamentale nella determinazione del pacchetto localizzativo. In generale, le aree del pacchetto localizzativo vengono scelte dove le infrastrutture sono già presenti (ovviamente la dotazione infrastrutturale rappresenta un punto di forza dell'attrattività dell'area e quindi del pacchetto offerto). In alcuni casi tuttavia l'Amministrazione si è impegnata ad intervenire nel settore con importanti interventi di supporto e completamento, quali ad esempio:

- la costruzione di Poli Tecnologici;
- lo sviluppo di aree commerciali vicino i territori individuati;

- la costruzione di parcheggi;
- il miglioramento delle infrastrutture già presenti (ad esempio manutenzione e prolungamento vie di comunicazione, completamento raccordi ecc.).

Qualora siano presenti sul territorio e vengano previsti appositamente alla luce dello sviluppo del pacchetto localizzativo, i Consorzi possono svolgere un ruolo molto importante.

Un caso emblematico è il ruolo del Consorzio per la ricerca Porto Conte Ricerche che si è fatto direttamente promotore del pacchetto. Ovviamente, a differenza delle politiche promosse dagli enti pubblici, gli interventi del Consorzio non hanno previsto agevolazioni burocratiche e fiscali; in compenso è stata messa a disposizione una serie di servizi (come la pulizia, la sicurezza, servizio mensa etc..) oltre a mettere a disposizione spazi condivisi e risorse scientifiche e informative (come database, laboratori specializzati ecc.). Importante anche la possibilità di prevedere una forte interconnessione tra le PMI e la ricerca, collaborazione che porterebbe potenzialmente ottimi risultati per entrambi i settori. A tal proposito si inseriscono l'assistenza alle start-up, il marketing per la ricerca, l'assistenza a bandi nazionali e internazionali e l'assistenza al trasferimento tecnologico.

Altre indicazioni sul ruolo che può essere svolto dal Consorzio viene dall'esempio di Cremona e Pisa, dove i consorzi si impegnano a fornire le seguenti facilitazioni:

- agevolazioni per l'accesso al credito;
- ottenimento di un tasso d'interesse inferiore rispetto al tasso di mercato;
- diritto al ristorno di parte degli interessi che l'impresa ha pagato alle banche.

I Consorzi inoltre si sono anche fatti parte per la gestione degli spazi liberi occupandosi della trattativa con i privati.

Importante infine è la presentazione del prodotto, ovvero la catalogazione dei lotti disponibili e i materiali contenenti le informazioni sul prodotto. A tal proposito interessante la politica della regione Lazio che nel master plan per il marketing territoriale prevede la predisposizione di schede dei prodotti nelle quali riassumere i dati peculiari di ciascun pacchetto localizzativo, al fine di facilitare la selezione dei campi di interesse degli investitori. Per ciascun pacchetto sono prodotte 3 tipologie di "schede informative" che forniscono dati e indicazioni più o meno approfondite per rispondere alle necessità di interlocutori diversi: il "pacchetto localizzativo" (ossia una documentazione completa e assolutamente esaustiva utilizzata soprattutto a scopo interno), una scheda "breve" (di massimo 10 pagine che riassume le principali informazioni in termini di dati tecnici del progetto e analisi del contesto territoriale) ed una scheda in formato "fronte – retro" (brevissima per fornire le principali informazioni tecniche).

Segue una breve tabella che sintetizza gli interventi che un pacchetto localizzativo dovrebbe prevedere:

**Tab. 6 – Schema dei possibili contenuti del pacchetto localizzativo**

Categoria	Interventi
Azioni preliminari al pacchetto localizzativo	Analisi SWOT del territorio amministrato
	Individuazione delle aree territoriali e dei settori di interesse
	Identificazioni di possibili investitori
	Pianificazione delle azioni da intraprendere
	Politica di comunicazione
	Iniziative per il coinvolgimento degli stakeholders

(continua)

(segue) **Tab. 6 – Schema dei possibili contenuti del pacchetto localizzativo**

<b>Categoria</b>	<b>Interventi</b>
Agevolazioni fiscali	Riduzione dell'aliquota comunale dell' IMU
	Riduzione sulla tassa per lo smaltimento dei rifiuti
	Facilità d'accesso al credito
	Interventi per ridurre le imposte indirette
	Contributo per ogni nuova assunzione
Servizi per le imprese	Servizi on line per le pratiche amministrative
	Sportello unico per le Imprese
	Riduzione dei tempi burocratici
	Assistenza alla pre-selezione del lavoratore
	Formazione professionale
Interventi per incentivare nuove costruzioni e ristrutturazioni	Inclusione delle aziende nel network locale
	Progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti con forti sgravi per l'edilizia
	Ulteriore possibilità di abbattimento per il riconoscimento dello "status" di ecosostenibilità dell'edificio denominato "eco" cumulabile
	Diminuzione dei tempi delle procedure per ottenere concessioni edilizie
Interventi per settori industriali specializzati	Corsie preferenziali e prioritarie per le autorizzazioni per nuovi insediamenti industriali
	Rafforzamento delle collaborazioni con le Università e Centri di Ricerca del territorio
	Formazione professionale mirata al settore specifico
	Processi d'innovazione tecnologica
	Azioni per favorire il trasferimento tecnologico
	Borse per impiegare ricercatori in azienda
Interventi sulle infrastrutture	Miglioramento delle infrastrutture necessarie per lo sviluppo dell'industria (ad esempio aumento del numero delle darsene presenti)
	Costruzione di Poli Tecnologici
	Sviluppo area commerciale vicino i territori individuati
	Costruzioni di parcheggi
	Miglioramento delle infrastrutture già presenti (ad esempio manutenzione e prolungamento delle vie di comunicazione o restauro di edifici per il turismo)
Azioni di Consorzi privati	Nuove strade
	Servizio di pulizia
	Servizio di sicurezza
	Servizio mensa
	Inclusione nel network del Consorzio
	Agevolazioni per l'accesso al credito
	Ottenimento di un tasso d'interesse inferiore rispetto al tasso di mercato
	Diritto al ristorno di parte degli interessi che l'impresa ha pagato alle banche
Gestione degli spazi e trattativa con i privati per l'acquisizione dei lotti	

(continua)

(segue) **Tab. 6 – Schema dei possibili contenuti del pacchetto localizzativo**

Azioni per Consorzi di ricerca	Mettere a disposizione spazi condivisi
	Accesso a laboratori e banche dati
	Assistenza alle start-up
	Marketing per la ricerca
	Assistenza alla partecipazione a bandi nazionali e internazionali
Schede per la divulgazione dei pacchetti localizzativi	Il "pacchetto localizzativo" (ossia una documentazione completa e assolutamente esaustiva utilizzata soprattutto a scopo interno)
	Una scheda "breve" (che riassume le principali informazioni in termini di dati tecnici del progetto e analisi del contesto territoriale)
	Scheda in formato "fronte – retro" (breve per fornire le principali informazioni tecniche)



**Parte quarta**

**SCHEDE DI APPROFONDIMENTO  
TERRITORIALE**



# 1. L'area di Colleferro

Il forte sviluppo industriale di Colleferro ha come data simbolica di inizio il 1912 quando una fabbrica oramai in disuso da anni (lo zuccherificio della Società Valsacco) fu rilevata dalla B.P.D. (dalle iniziali dell'industriale Bomprini e del senatore Parodi Delfino) per un primo insediamento nel settore degli esplosivi. Il primo nucleo di case infatti fu costruito nelle prossimità dell'attuale stazione ferroviaria. Successivamente, insieme allo stabilimento, venne creato un nuovo nucleo di case, conosciuto come "Villaggio BPD", nel quale si trasferirono numerosi operai con le loro famiglie, provenienti da diverse regioni d'Italia. Nella località era presente anche la "Calce e cementi Segni" (successivamente acquisita dalla Italcementi), la quale a fondovalle portava e lavorava il materiale estratto dalle cave della vicina città di Segni per produrne cementi per l'edilizia.

Colleferro, il cui territorio apparteneva originariamente ai comuni di Valmontone (zona dello Scalo), di Roma (zona dove sorge l'attuale capoluogo comunale) e di Genazzano (alcune aree rurali nei pressi della "via Palianese"), continuò la propria espansione urbana per tutti gli anni venti e trenta, fino a divenire comune autonomo nel 1935. Successivamente il comune di Colleferro aggiunse al proprio territorio limitate porzioni di quello dei comuni limitrofi di Segni e di Paliano.

Nel dopoguerra Colleferro, grazie anche al boom economico, registrò uno straordinario incremento delle industrie presenti sul territorio accompagnato da un importante flusso migratorio per effetto del quale la popolazione passò dalle 4197 unità del 1936 alle 15008 registrate nel 1961.

La ristrutturazione dell'industria italiana degli anni '80 ha però segnato l'inizio di un lento declino, accelerato notevolmente con l'attuale crisi economica. Importanti industrie sono tuttora chiuse come la KSS (trasferitasi in Messico), la Alstom e soprattutto la BPD stessa. A questo si aggiunge l'alto tasso di inquinamento dell'area la quale è stata così inserita tra i Siti di Interesse Nazionale.

## 1.1. Elementi del quadro socioeconomico

Dopo la grande espansione demografica fino a tutti gli anni 70, nei decenni successivi la popolazione di Colleferro è continuata a crescere, ma a ritmi decisamente più contenuti. Nel 2011 la popolazione residente nel comune di Colleferro ha raggiunto la consistenza di 21.579 abitanti, con un aumento rispetto al 1991 del 5,6%.

Se, da un lato, il progressivo aumento della popolazione si traduce in una maggiore densità demografica in tutto il comprensorio, così come a livello provinciale e regionale, l'indice di vecchiaia, efficace indicatore sintetico della struttura d'età, segnala un incremento costante e generalizzato degli anziani rispetto alla popolazione in età giovanile (0-14). Nel caso di Colleferro, in particolare, nel periodo 2002-2011 si evidenzia un aumento della dipendenza della popolazione non attiva rispetto a quella attiva, con un andamento inverso nella fascia giovanile (in decremento da 13,9 a 13,3) rispetto a quella anziana (in aumento da 17,4 a 19,8), mentre la popolazione in età attiva si riduce (da 68,7% a 67%), a testimonianza del progressivo invecchiamento della popolazione.

**Fig. 1 - Evoluzione demografica di Colferro**



Fonte: Elaborazione dati censimento ISTAT 2011

**Fig. 2 - Struttura dell'età della popolazione a Colferro**



Fonte: Elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Circa il sistema imprenditoriale nel periodo 2001-2011 si rileva una tendenza verso l'incremento del loro numero: dalle 3.143 imprese registrate nel 2001 si passa infatti alle 3.958 del 2011. Un importante ruolo lo svolgono i servizi, i quali coprono circa il 62% del totale delle imprese con 2.482 unità.

Come illustrato nelle tabb. 1 e 2, rispetto al 2001 si è verificato un incremento del 25,9% delle imprese presenti sul territorio, con un aumento del 29,4% degli addetti. Si evidenzia peraltro una forte crisi del settore manifatturiero che registra un calo del 13,3% delle imprese e del 24% degli addetti al settore. La figura 3 mostra più nel dettaglio le difficoltà del comparto.

**Tab. 1 - Le imprese presenti nell'area di Colferro<sup>(\*)</sup>**

Tipologia d'impresa	2001	2011	Percentuale variazione
Attività manifatturiere	330	286	-13,33
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	19	35	84,21
Costruzioni	434	674	55,30
Servizi	1.999	2.482	24,16
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	361	481	33,24
<b>Totale</b>	<b>3.143</b>	<b>3.958</b>	<b>25,93</b>

<sup>(\*)</sup> Tra il censimento 2001 e quello del 2011 le tipologie settoriali di impresa sono state modificate; l'osservazione vale ovviamente anche per le successive tabelle. Nell'allegato 4 è disponibile la legenda con la descrizione approfondita.

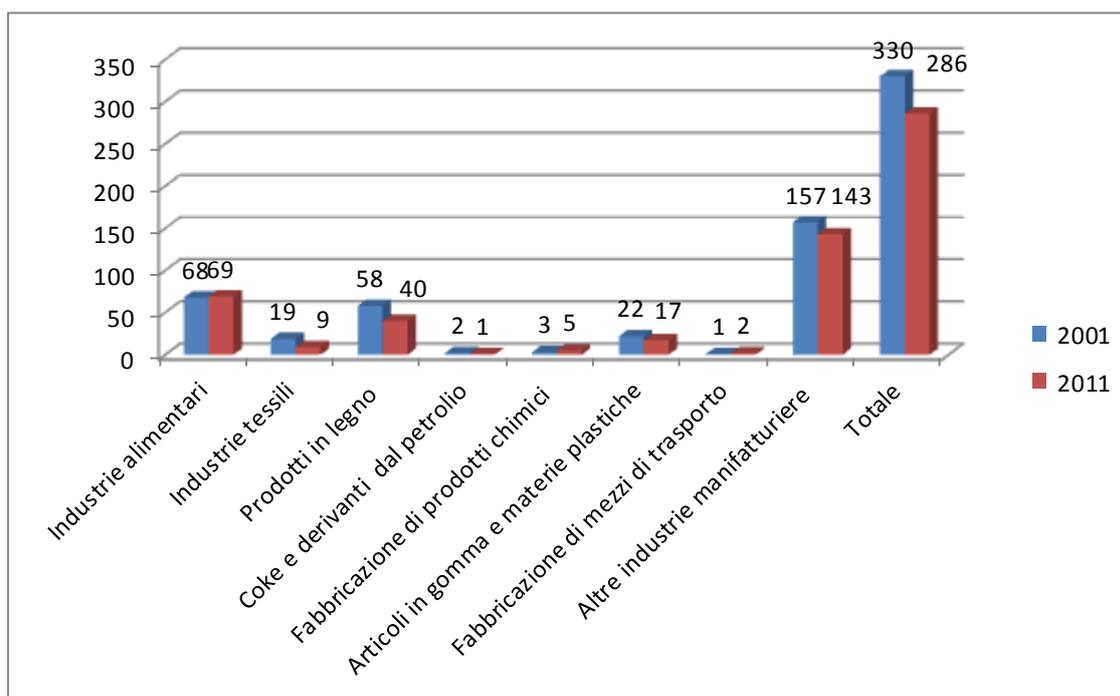
Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

**Tab. 2 - Gli addetti delle imprese nell'area di Colferro**

Tipologia d'impresa	2001	2011	Percentuale variazione
Attività manifatturiere	1.920	1.460	-23,96
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	60	638	963,33
Costruzioni	1.188	1.969	65,74
Servizi	3.986	5.376	34,87
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	1.133	1.276	12,62
<b>Totale</b>	<b>8.287</b>	<b>10.719</b>	<b>29,35</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

**Fig. 3 - Raffronto 2001 – 2011 delle industrie presenti nell'area di Colferro**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Il calo dell'industria manifatturiera tocca vari settori merceologici, in particolar modo i prodotti in legno e le altre industrie manifatturiere (meccanica). In forte decremento anche il numero di addetti nel manifatturiero che passa dalle 1920 unità del 2001 alle 1460 del 2011.

**Tab. 3 - Numero di addetti nell'industria per settore merceologico a Colferro**

<b>Settori merceologici</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>Variazione %</b>
Industrie alimentari	261	394	51,0
Industrie tessili	39	31	-20,5
Prodotti in legno	151	120	-20,5
Coke e derivanti dal petrolio	15	16	6,7
Fabbricazione di prodotti chimici	6	8	33,3
Articoli in gomma e materie plastiche	115	100	-13,0
Fabbricazione di mezzi di trasporto	523	6	-98,9
Altre industrie manifatturiere (meccanica)	810	785	-3,1
<b>Totale</b>	<b>1.920</b>	<b>1.460</b>	<b>-24,0</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

Nonostante la forte crisi del comparto industriale, Colferro mantiene importanti potenzialità legate soprattutto alla sua posizione geografica. Il territorio infatti si colloca tra Roma e Napoli e importanti infrastrutture (in particolari stradali e ferroviarie) assicurano i collegamenti con i due Comuni. In particolare: l'autostrada A1 (Milano-Napoli), dove l'uscita di Colferro si colloca nel tratto Roma-Napoli, la Strada Statale Casilina (SS6) che attraversa la cittadina all'altezza della frazione Colferro-Scalo, la Via Carpinetana (SS 609) che termina nel comune di Priverno. Concludendo sulle infrastrutture stradali da citare alcune importanti arterie provinciali: Via Palianense che collega Colferro con il frusinate e via Ariana che invece unisce il comune con i Castelli romani. Circa il sistema ferroviario nel centro urbano è collocata la stazione ferroviaria la quale è costruita sulla linea Roma-Cassino-Napoli usata soprattutto per il traffico regionale e per alcuni collegamenti con la sponda adriatica.

Nella dotazione infrastrutturale del territorio di grande rilevanza è lo SLIM (Sistema Logistico di Interesse Nazionale), inserito nel sistema territoriale della Piattaforma Logistica Tirrenico-Adriatica Centrale, previsto dal Piano nazionale della logistica del 2006. Le linee del nuovo Piano nazionale (dicembre 2010) assegnano allo SLIM di Colferro il ruolo specifico di completamento delle strutture finalizzate alla razionalizzazione dell'ultimo miglio nell'ambito della c.d. piattaforma logistica centrale, assieme all'asse trasversale di Frosinone verso Pescara (linea di forza tirrenico-adriatica).

Lo SLIM di Colferro si estende su un area di 140 ettari di cui 400mila metri quadri sono destinati alle aziende. Per la gestione della funzione amministrativa dei servizi negli spazi comuni è stato costituito il Consorzio "Colferro Logistica", al quale aderisce la società SPL Sistemi e Progetti Logistica srl titolare dell'iniziativa funzionalmente inserita nello SLIM (denominata "Centro Logistico Multimodale") e con mandato di gestione dei lotti ancora liberi. Il Comune di Colferro stima prudenzialmente i volumi di traffico merce all'avvio dello SLIM in 500 mila tonnellate di merci movimentate, di cui 150 mila tonnellate con modalità ferroviaria, con un carico sulla linea di 300 treni/anno in orari notturni, in coerenza con il Piano regionale della logistica che prevede, tra gli obiettivi fondamentali, l'incremento della quota modale ferroviaria.

## 1.2. Elementi per il marketing territoriale di Colferro

Nel 2011 il Comune di Colferro ha preparato il Piano Strategico per lo Sviluppo Economico (PSSE) di Colferro. Il documento rappresenta la tappa finale di un percorso analitico compiuto nell'ambito di un ricco processo partecipativo prima con la cittadinanza (Agenda 21) e, poi, con i comuni contermini e con le parti sociali (Forum per lo sviluppo sostenibile di Colferro), che si è accompagnato allo studio di tipo statistico e di tipo qualitativo sui punti di debolezza (criticità) e di forza (opportunità) dell'area.

L'analisi viene fatta in un periodo molto critico per la zona, sia da un punto di vista ambientale sia economico. Infatti l'area, come già sottolineato, è inserita dal 2006 tra i Siti di Interesse Nazionale a causa degli alti inquinanti presenti nelle falde acquifere e nell'aria dovuti in parte anche alla cattiva gestione del termovalorizzatore di Colferro. Nel 2009 a seguito di un'inchiesta della polizia si è scoperto che nei dieci anni di attività l'inceneritore ha bruciato tonnellate di materiali altamente inquinanti provenienti da diverse parti d'Italia. 27 persone sono state accusate di associazione a delinquere finalizzata al traffico illecito di rifiuti, truffa aggravata ai danni dello stato, accesso abusivo a sistemi informatici, violazione dei valori limite delle emissioni in atmosfera, prescrizione delle autorizzazioni e favoreggiamento personale e l'impianto fu posto sotto sequestro per poi essere riaperto alcuni mesi dopo la vicenda; la bonifica del territorio comunque un tema ancora non risolto. Circa l'economia dopo anni di sviluppo industriale, Colferro negli ultimi decenni sta subendo un processo di deindustrializzazione fortemente accelerato tra l'altro dalla crisi economica mondiale.

Tra i dati più rilevanti si registra la chiusura degli stabilimenti ARC, KSS e Caffaro che ha causato la perdita di 410 posti di lavoro e, la vertenza Alstom Ferroviaria, per la quale ne sono a rischio altri 200. Il documento però sottolinea anche le opportunità quali la realizzazione del sistema logistico Slim, nel quale si sono già insediati un importanti operatori internazionali e sono in corso le attività di cantiere, e l'apertura al pubblico del parco tematico Rainbow Magic Land. Si stima, infatti, che il polo turistico possa sviluppare circa 1.400 posti di lavoro, 2.000 a regime, mentre il polo logistico è in grado di creare circa 500 posti di lavoro diretti e altri 1.200 a regime nell'ambito dell'indotto nella filiera della logistica, dei trasporti e della movimentazione delle merci, per un totale di circa 4.000 nuovi occupati per il territorio.

Per Colferro non si può invece parlare di distretto industriale, poiché il riconoscimento istituzionale richiede la presenza di un tessuto di piccole e piccolissime imprese in grado di dare un valore numerico elevato all'indicatore statistico della cosiddetta "densità imprenditoriale manifatturiera". Nel caso di Colferro, il numero rilevante di addetti nel settore manifatturiero è in gran parte determinato da aziende di media e grandi dimensione a fronte di un numero relativamente contenuto di unità locali.

Diversa invece è la prospettiva per l'area di promuovere *reti di impresa*. La *rete di impresa* è uno strumento, previsto dalla legge finanziaria del 2006, grazie al quale le aziende possono riunirsi in aggregazioni (che in economia industriale sono denominate, usando termini anglosassoni, *network* o *cluster*) sulla base di programmi comuni, per fare sistema, intessere relazioni, moltiplicare le opportunità di business, aprire le imprese a mercati complessi.

I vantaggi della rete sono numerosi, in ragione dell'evoluzione del quadro normativo in materia di cui alle leggi 266/05, 33/09, 99/09. Prima con la finanziaria 2006 (la legge 266/05) poi con le più recenti leggi del 2009 (la 33 e la 99), sono state poste le basi per disegnare l'innovazione nei sistemi territoriali, data da questa particolare forma di aggregazione. La rete d'impresa viene costituita, nei territori, quale aggregazione di aziende in un "organo comune", con funzione di rappresentanza delle imprese aderenti: nelle procedure di programmazione negoziata con le pubbliche amministrazioni; nelle procedure inerenti ad interventi di garanzia per l'accesso al

credito; nell'utilizzazione di strumenti di promozione e tutela dei prodotti italiani; nello sviluppo del sistema imprenditoriale nei processi di internazionalizzazione e di innovazione.

Le reti d'impresa usufruiscono, inoltre, delle agevolazioni previste dall'art. 1, comma 368, legge 266/2005 in quattro materie espressamente indicate (fiscale, amministrative, finanziarie e per la ricerca e sviluppo) previa autorizzazione rilasciata con decreto del Ministero dello sviluppo economico, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze. Va evidenziato, però, che per essere attuate queste disposizioni necessitano dei relativi decreti attuativi.

Il territorio di Colleferro è caratterizzato da diversi elementi strategici, potenzialmente in grado di attrarre investimenti imprenditoriali e di stimolare la localizzazione di nuove imprese. Tra questi, in particolare:

- la realizzazione del sistema Logistico SLIM che rappresenta l'attrattore logistico del centro Italia lungo il corridoio Europeo per il Tirreno e la piattaforma logistica Tirrenico-adriatica;
- la disponibilità di vaste aree dismesse di proprietà Avio Holding, tramite la controllata Secosvim;
- la sede dell'Università di Tor Vergata a Colleferro;
- realizzazione di un incubatore da parte della stessa Università;
- importante presenza del Distretto tecnologico Aerospaziale (DTA) grazie alla forte presenza sul territorio di aziende controllate dal gruppo Finmeccanica.

Tra i punti di debolezza si sottolineano invece:

- alto tasso di inquinamento ambientale e delle falde acquifere (per tale problema si sono avviati i primi programmi di bonifica);
- chiusura di stabilimenti e la compressione dei livelli occupazionali in diverse imprese industriali localizzate nel territorio (in particolare si registra la chiusura di Alstom ferroviaria, key Safety System, Gruppo Gaia, Agensel, Gaiagest, Gaiser e Mobilservice);
- problemi derivanti da politiche sovra-territoriali (alte tasse, burocrazia etc..).

Nel Piano strategico del Comune sono anche indicati i settori in cui l'area è più interessata a investire, in particolare il settore aerospaziale e la creazione del distretto integrato per il recupero dei rifiuti.

Per quanto concerne in particolare il settore aerospaziale, si è appena anticipato che, in collaborazione con l'Università Tor Vergata, è stato promosso un intervento per realizzare, a Colleferro, un polo aerospaziale di livello nazionale. Tale processo può essere concretizzato con la concentrazione delle risorse pubbliche e l'attrazione di capitali privati su politiche industriali unitarie, volte alla creazione di aggregazioni sistemiche a livello territoriale, al fine di favorire una maggiore competitività delle aree produttive.

È in questo quadro che si colloca la costituzione del Polo Aerospaziale Nazionale (PAN) a Colleferro nell'ambito del distretto tecnologico aerospaziale del Lazio (acronimo "DTA"), ovvero il primo sistema distrettuale verticale di filiera nel comparto aerospaziale italiano. In particolare, il PAN consentirà di valorizzare il patrimonio innovativo in tale settore e di promuovere le condizioni idonee all'insediamento di nuove imprese, secondo logiche di filiera, con il potenziamento dei centri produttivi e di ricerca di eccellenza, lo sviluppo di politiche industriali unitarie, la concentrazione degli incentivi alle imprese.

La fattibilità del PAN può contare sui notevoli punti di forza di questo territorio, in quanto Colleferro si configura quale sede privilegiata per avviare un'azione integrata di sistema che, partendo dalle esperienze positive formatesi nell'area, costituisca un modello efficace per il contrasto alla deindustrializzazione tramite la definizione di un sistema integrato industriale,

scientifico e tecnologico, in grado di porsi come elemento propulsore del processo di sviluppo dell'innovazione del settore aerospaziale, grazie all'ottimizzazione delle risorse scientifiche, tecnologiche e produttive. Inoltre, il PAN favorirà la localizzazione a Colleferro di ulteriori imprese del comparto aerospaziale, che potranno godere delle opportunità di questo sistema integrato industriale, scientifico e tecnologico. Le aziende, infatti, potranno aggregarsi secondo la logica innovativa dei sistemi di rete. Infine, Colleferro potrebbe utilmente sviluppare la vocazione ambientale con la realizzazione di un distretto integrato per il recupero e il riuso dei rifiuti sia urbani (provenienti da raccolta differenziata) sia industriali (da conferire nel sistema), quali le plastiche, il vetro, i metalli, le apparecchiature elettriche ed elettroniche (dagli elettrodomestici ai computer), eccetera.

Dal punto di vista "politico", si tratta di un'azione strategica che potrebbe essere avviata nell'ambito di un disegno complessivo che vede, in passaggi combinati, la riduzione dei rifiuti prodotti, la raccolta differenziata ed il riciclo del materiale recuperato assicurando, tra l'altro, la disponibilità di materiali utilizzabili nelle attività produttive sullo stesso territorio. In questo modo, i conferimenti in discarica potranno essere notevolmente limitati scongiurando, così, l'emergenza rifiuti.

Un progetto innovativo di eco-sostenibilità di questo genere è capace di far "quadrare" la tutela dell'ambiente con le esigenze dell'industria e del mercato e, in particolare, di perseguire tre risultati strategici:

- contribuire alla riconversione industriale del territorio, caratterizzato dalle pesanti dismissioni nella grande industria e dalla crisi diffusa nella piccola e media impresa;
- creare nuova occupazione in un'area che, in ragione della grave crisi industriale, ha visto la perdita di centinaia di posti di lavoro;
- salvaguardare l'ambiente e, in particolare, trasformare il rifiuto in risorsa, in modo di valorizzare il lavoro delle pubbliche amministrazioni per incentivare la raccolta differenziata e da dare un contributo essenziale all'obiettivo fissato dal Governo di arrivare al 50% di recupero, entro il 2020, per vetro, carta, plastica e metalli.

Come noto, nella regione Lazio sono particolarmente carenti gli impianti per il recupero del materiale proveniente da raccolta differenziata (o, direttamente, dalle imprese) che, spesso, deve essere stoccato in attesa di conferimento agli utilizzatori e, quindi, deve essere portato al di fuori del territorio con i connessi costi di trasporto. Emergono quindi le opportunità per promuovere a Colleferro un sistema produttivo integrato per il ciclo del recupero e riuso dei rifiuti, grazie all'insediamento nel territorio di aziende dell'economia sostenibile, specializzate nella lavorazione del materiale. Il progetto risponde al bisogno di Colleferro di assicurare al territorio uno sviluppo.

Nell'area si prevede dunque la riconversione delle aree industriali dismesse, l'attivazione di un programma integrato di riutilizzo delle funzioni strategiche, la creazione di una serie di funzioni per attrarre nuove imprese.

Importante è evidenziare che il comune di Colleferro è inserito nella Carta degli aiuti di Stato. Lo scopo della Carta è quello di assegnare aiuti economici e incentivi per la creazione e per il mantenimento di nuove imprese per fare fronte alla grave crisi occupazionale che ha colpito l'area. Assieme a Colleferro nella Carta sono stati inseriti anche i comuni contermini di Artena, Labico e Valmontone nella Carta europea degli aiuti di Stato (nella provincia di Roma, sono gli unici comuni ammessi a fruire delle agevolazioni, oltre a Civitavecchia e Santa Marinella).

Il Comune di Colleferro quindi nel suo piano di sviluppo ha previsto di veicolare finanziamenti comunitari, nazionali e regionali per:

- finanziare nuove attività imprenditoriali;

- sostenere le attività di supporto allo sviluppo imprenditoriale e alla crescita dimensionale delle imprese;
- potenziare la politica industriale sul territorio;
- fronteggiare le situazioni di difficoltà finanziaria delle imprese;
- realizzare le infrastrutture e i servizi alla mobilità;
- attuare le politiche attive del lavoro;
- supportare la capitalizzazione e finanza d'impresa;
- garantire maggiore efficacia ai fondi regionali;
- attribuire carattere di priorità per le iniziative sviluppate nell'area di crisi dell'Ambito Prenestino, Alta Valle del Sacco e comuni contermini.

Gli incentivi individuati sono:

- gli incentivi previsti per la risoluzione della crisi socio-economica, occupazionale ed ambientale a norma dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c) del trattato CE per l'intero periodo 2007 – 2013, in ragione dell'inserimento fra le zone ammesse nella "Carta degli aiuti di Stato a finalità regionale 2007/13";
- le risorse per le aree sottosviluppate del Paese di cui all'art. 43 della legge 6 agosto 2008, n. 133 di conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112. In questo caso le opportunità di sviluppo riguardano sia finanziamenti ad iniziative private sia opere infrastrutturali complementari agli investimenti privati finanziati, da definire entro un quadro di cooperazione Stato – Regioni – Enti Locali;
- le disponibilità del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS) nell'ambito del Fondo Infrastrutture previsto dall'Art. 6 quinquies della legge n. 119 del 2008;
- il finanziamento pubblico statale (66 milioni di euro) destinato al bacino del fiume Sacco e al relativo Accordo di Programma. Il contributo ha il fine di portare a soluzione la situazione di grave criticità;
- i contributi europei per il finanziamento di progetti di ricerca e sviluppo tecnologico nell'ambito dei relativi programmi gestiti dalla Commissione;
- il Fondo speciale rotativo per l'innovazione tecnologica (FIT), istituito dalla legge n. 46 del 17 febbraio 1982 che prevede la concessione di agevolazioni a favore di programmi di sviluppo sperimentale, finalizzati alla realizzazione di innovazioni di prodotto e/o processo nei settori tecnologici;
- il Programma Industria 2015, ovvero il disegno di legge sulla nuova politica industriale varato dal governo italiano il 22 settembre 2006, le cui previsioni sono state recepite dalla Legge Finanziaria 2007;
- i contributi previsti dal Decreto del Ministero dello Sviluppo economico n. 87 del 27 marzo 2008 istitutivo del Regime di Aiuto per la Ricerca, lo Sviluppo e Innovazione destinati al sistema delle imprese;
- la Legge Regionale n. 23 del 03/07/1986 (come modificata dall'articolo 19 della L.R. n. 10 del 10/05/2001) che istituisce il Fondo Regionale destinato a promuovere ed incentivare i processi di innovazione tecnologica, la ricerca industriale e lo sviluppo competitivo, in particolare nell'area romana;
- il redigendo Piano nazionale di innovazione e ricerca del MIUR per il recupero della competitività del sistema Italia in questo comparto strategico.

### 1.3. L'area industriale di Colferro e lo stabilimento Ex BPD–SECOSVIM

Nell'approfondire la questione inerente il Comune di Colferro e in particolare l'area dello stabilimento ex BPD-SECOSVIM fondamentale è l'analisi di due documenti: Il Piano strategico speciale per il recupero dell'area industriale di Colferro del 2011 e la Relazione delle attività di bonifica nel sito di interesse nazionale della Valle del Sacco del 2011.

### 1.4. Il Piano strategico speciale per il recupero dell'area industriale di Colferro

Il Piano strategico speciale per il recupero dell'area industriale di Colferro è stato preparato dal Comune di Colferro nel 2011 e descrive l'area e i propositi di recupero della stessa. Si riporta di seguito una sintesi del documento riprendendo quella originale del Comune stesso.

**Tab. 4 – La scheda sintetica del Piano strategico di Colferro**

<b>Caratteristiche del sito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Costituito dal comprensorio industriale ex Snia Bpd, circa 850 ettari</li> <li>• Inserito tra i SIN (siti di bonifica di interesse nazionale) ex legge 426/98</li> </ul>
<b>Obiettivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riconversione industriale (per Implementare i piani industriali delle imprese insediate, creare occupazione qualificata per il territorio, insediare imprese tecnologicamente avanzate e compatibili con l'ambiente)</li> <li>• Sviluppo ricerca ed alta tecnologia</li> <li>• Ricucitura urbana</li> <li>• Bonifica e messa in sicurezza</li> <li>• Infrastrutturazione</li> </ul>
<b>Criticità da risolvere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dismissioni di attività industriali e perdita posti di lavoro</li> <li>• Criticità ambientali (bonifica dei siti inquinati)</li> <li>• Ampliamento dei vuoti urbani e frattura con l'abitato (necessità di ricucire il territorio urbano, recuperando alla città le aree in prossimità del centro urbano)</li> <li>• Realizzazione delle infrastrutture viarie (circonvallazione e riapertura via Romana)</li> </ul>
<b>Visione da perseguire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area di programmazione dello sviluppo, con funzione di area produttiva di moderna concezione ed elevata attenzione alla qualità ambientale</li> <li>• Asse di sviluppo di attività produttive ed asse di sviluppo di servizi (già esistenti, Bic, Università, e nuovi servizi legati all'aerospazio)</li> </ul>
<b>Normativa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strumento dell'accordo di programma ex D.lgs. 4/08</li> <li>• Conferenza di servizi (Min. Ambiente per la bonifica e Min. Sviluppo Economico per interventi reindustrializzazione) - partecipano tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti, gli enti, le associazioni e le organizzazioni sindacali interessati alla realizzazione del programma</li> <li>• Decreto dei Ministeri competenti d'intesa con la Regione e sentiti il Presidente della Provincia e il Sindaco del Comune territorialmente competenti.</li> <li>• In sede di accordo di programma sono elaborati ed approvati i progetti</li> </ul>

*(continua)*

(segue) **Tab. 4 – La scheda sintetica del Piano strategico di Colferro**

<b>Contenuti dell'accordo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accordo determina azioni, tempi, modalità, finanziamento e gli adempimenti per l'attuazione dei programmi; disciplina il piano economico finanziario degli investimenti da parte dei proprietari delle aree (piano industriale)</li> </ul>
<b>Finanziamenti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanziamento statale globale di € 450 milioni (14% al Comune di Colferro)</li> <li>• Delibera CIPE 61/08 per il recupero economico produttivo di siti inquinati</li> <li>• Fondi FAS per recupero siti dismessi e insediamento attività</li> <li>• Fondi FIS per infrastrutturazione</li> <li>• Nota: l'erogazione di finanziamenti pubblici richiede la sottoscrizione di accordo di programma</li> </ul>
<b>Linee di intervento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastrutturazione e completamento dei servizi industriali che rendono competitive le condizioni di insediamento delle imprese</li> <li>• Recupero ambientale dei siti industriali inquinati</li> <li>• Realizzazione aree a verde e spazi di uso pubblico, per razionalizzare il sistema esistente e immettere qualità sul sistema territoriale</li> </ul>
<b>Indicazioni del Comune di Colferro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorità principale, la realizzazione della bonifica per rimozione delle fonti attive di contaminazione, in base ai risultati dei piani di caratterizzazione: Arpa 1, Arpa 2, ex cava pozzolana, area Colle Sughero, area Caffaro, scuola Barchiesi, aree agricole e ripariali, alveo Sacco, falda profonda (il Comune intende avviare in merito una proficua collaborazione con l'Ufficio commissariale)</li> <li>• Salvaguardare gli insediamenti industriali presenti e relativa occupazione</li> <li>• Recupero dell'area tramite il relativo piano, fondato su uno studio comparato dei flussi per programmare funzioni e utilizzo del territorio (assetto organico e equilibrato alla definizione funzionale del comprensorio)</li> <li>• Coerenza del piano di recupero all'insieme delle dinamiche di sviluppo attuali e prospettive di Colferro (per individuare gli ottimali scenari di assetto senza creare diseconomie ma, anzi, un equilibrio dei processi a scala urbana)</li> <li>• Realizzazione del polo tecnologico (vocazione all'alta tecnologia, con funzioni di parco scientifico e tecnologico sul modello europeo, inserimento nel DTA del Lazio, per favorire lo sviluppo tecnologico e l'innovazione lungo tutta la filiera produttiva aerospaziale e attuare programmi per l'innovazione, il trasferimento tecnologico, l'alta formazione, promozione, ricerca ed incontro con il mondo scientifico)</li> <li>• Concentrare gli interventi nelle attività per la riconversione e lo sviluppo economico, individuati nel processo partecipativo: salvaguardia della salute pubblica, con particolare riferimento al monitoraggio delle aree e della popolazione; bonifica e messa in sicurezza dell'area "Caffaro"; infrastrutture (recupero di via Romana e realizzazione circonvallazione ovest); realizzazione opere di urbanizzazione primaria delle aree di riconversione industriale, derivanti dalla delocalizzazione; trasferimento delle lavorazioni di maggiore impatto, con realizzazione delle reti di servizio per le nuove localizzazioni</li> </ul>

(continua)

(segue) **Tab. 4 – La scheda sintetica del Piano strategico di Colferro**

<p><b>Indicazioni del Comune di Colferro</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Armonizzare i piani di investimento delle realtà produttive esistenti (Avio, in particolare) con le esigenze della città, e realizzare un processo di riconversione produttiva verso la ricerca e l'alta tecnologia</li> <li>• Attuazione del progetto Secosvim di Patto e delle relative infrastrutture pubbliche - reindustrializzazione tramite spostamento nell'ambito dell'area di parte dello stabilimento produttivo esistente, al fine di rendere fruibile l'area da lasciare libera e da cedere al pubblico, per realizzare insediamenti di attività produttive innovative (di nuova concezione e basso impatto, alta tecnologia, ricerca) ed assi di servizi, in un quadro di ricucitura urbana del nucleo a ridosso dell'abitato (infrastrutturazione viaria e di servizio)</li> <li>• Perequazione degli interventi, con cessione di aree oltre a standard, strade e servizi pubblici da parte dei soggetti privati, per consentire il riuso degli insediamenti dismessi, a fronte di eventuale edificazione e/o valorizzazione prodotta da nuove destinazioni consentite rispetto alla pianificazione urbanistica</li> </ul>
<p><b>Procedimento interno all'Amministrazione</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Comune indica le aree di programmazione all'interno del comprensorio sulla base delle valutazioni emerse in sede di programmazione dello sviluppo socio-economico (PSSE e relativo Piano strategico) e del relativo processo partecipativo promosso dall'Amministrazione (Agenda 21, Forum Sviluppo Sostenibile)</li> <li>• Il Comune promuove la sottoscrizione dell'accordo di programma, nel quale vanno definiti gli obiettivi di reindustrializzazione e di sviluppo economico produttivo e, in ragione di tali obiettivi condivisi tra i sottoscrittori, gli interventi da realizzare, i relativi investimenti e le coperture finanziarie pubbliche e private</li> <li>• Il progetto di sviluppo e di reindustrializzazione, previsto dalla legge vigente (4/2008) è predisposto nell'ambito dell'accordo di programma; gli interventi sono attuati con conferenze di servizi</li> <li>• Va sviluppato il piano industriale Secosvim ad attuazione del procedimento di patto, con previsione del regime convenzionale e relative perequazioni, con dettaglio degli ambiti delle aree di programmazione e delle assi di sviluppo, in un quadro di coerenza rispetto agli indirizzi programmatici dell'amministrazione di tipo socioeconomica (PSSE) ed urbanistica (PUCG)</li> </ul>
<p><b>Criteri</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni produttive attinenti e compatibili</li> <li>• Minor uso del suolo</li> <li>• Tutela delle risorse ambientali con destinazione a zone verdi delle aree a maggior pregio</li> <li>• Priorità al recupero dei siti degradati ed alla bonifica e/o messa in sicurezza dei siti inquinati, nonché al recupero, riutilizzo, riqualificazione funzionale del patrimonio immobiliare dismesso</li> <li>• Ammissibilità di eventuali nuove volumetrie esclusivamente su base perequativa (convenzioni) con parametro compensativo fissato con riparto al 50% in termini di superficie utile, per la cessione di aree e/o immobili al Comune al fine di realizzarvi attività al servizio della collettività</li> </ul>

Di seguito la descrizione del Piano previsto per il recupero dedicato all'area ex BPD:

**i** Attuazione del progetto Secosvim di Patto e delle infrastrutture pubbliche comprese le infrastrutture della mobilità (Via Romana e Circonvallazione). In particolare: – Presentazione del progetto definitivo Secosvim, del regime convenzionale e delle relative compensazioni (progettazione definitiva dettagliata per gli interventi proposti nell'ambito del Patto territoriale, sviluppando il piano industriale in un quadro di coerenza con la programmazione comunale e

sovracomunale). La progettazione dovrà prevedere la localizzazione e individuazione univoca e inequivocabile delle aree interessate dall'intervento, i relativi dati dimensionali e le grandezze urbanistiche applicate. Dovranno inoltre essere dettagliati gli ambiti ove prevedere gli interventi di riuso, di recupero e di riqualificazione delle aree dismesse, con specifica individuazione delle destinazioni d'uso, la disposizione planovolumetrica degli edifici (demolizioni, ampliamenti o nuove costruzioni), con destinazione funzionale dei singoli edifici. Dovrà essere definita la individuazione dell'esatto riparto tra pubblico e privato, e quindi delle cessioni per compensazione edificatoria a fronte degli incrementi negli indici di edificabilità, nonché la individuazione delle superfici territoriali per standard, strade e servizi pubblici, da definire nell'ambito di specifica convenzione che definisca le obbligazioni ed impegni tra le parti.

- Approvazione della convenzione tra Comune e Secosvim ed attuazione degli interventi del primo step del Piano strategico. Nell'ambito del regime convenzionale e delle relative compensazioni, potrà essere configurata la realizzazione della circonvallazione di collegamento nel sistema della mobilità.
- La Secosvim, ad adempimento delle obbligazioni sottoscritte, dovrà: cedere al Comune le aree e/o i fabbricati a titolo compensativo; cedere al Comune le aree destinate a standards urbanistici; cedere al Comune le aree per verde pubblico; realizzare gli standard e le opere di urbanizzazione; attuare gli interventi progettuali secondo la pianificazione definita.

**ii.** Attuazione degli indirizzi relativi alla nuova progettualità per i soggetti privati, costituiti dalla esclusiva previsione di destinazioni produttive attinenti e compatibili e, per eventuali nuove volumetrie, l'ammissione laddove il Comune ne ravvisi l'esigenza con minore uso del suolo e, comunque, esclusivamente su base perequativa:

- i parametri perequativi per la cessione di aree al Comune sono individuati con un riparto al 50%. Le aree a maggior pregio ambientale, sia private sia di utilizzo pubblico, per l'interesse della collettività dovranno essere destinate a zone verdi;
- i progetti in essere per il comprensorio industriale e, in particolare, gli interventi previsti dalla Secosvim nell'ambito del Patto Territoriale, potranno essere attuati in un quadro complessivo di coerenza rispetto agli indirizzi programmatici dell'amministrazione di tipo socioeconomica (PSSE) ed urbanistica (PUCG);
- il Comune di Colleferro potrà acquisire – tramite attività compensative – spazi e strutture destinabili a funzioni urbane e servizi pubblici per una prima ricucitura del tessuto urbano, con al contempo disponendo la riapertura al traffico della via Romana e la realizzazione della Circonvallazione ovvero delle infrastrutture della mobilità in grado di "riaprire" alla città una parte significativa del comprensorio;
- gli interventi dovranno prevedere la puntuale individuazione degli ambiti ove realizzare gli interventi di riuso, di recupero e di riqualificazione delle aree dismesse, con specifica individuazione delle destinazioni d'uso; l'individuazione della disposizione planovolumetrica degli edifici (demolizioni, ampliamenti o nuove costruzioni), con la relativa destinazione funzionale; l'individuazione del regime convenzionale nel cui ambito definire l'esatto riparto tra pubblico e privato e quindi delle cessioni per compensazione edificatoria a fronte degli incrementi negli indici di edificabilità, nonché la individuazione delle superfici territoriali per standard, strade e servizi pubblici.

**iii.** In questa fase potrà avviarsi la realizzazione del Polo tecnologico, anche in sinergia con l'Università Tor Vergata e così recuperare la competitività dell'area, definire le condizioni per attrarre nuove imprese, investimenti e talenti professionali, creare posti di lavoro con servizi ad elevato valore aggiunto, quali laboratori, centri servizi, centri polifunzionali e, chiaramente, i servizi da prevedere nella misura necessaria ai fabbisogni dello specifico sistema territoriale, sviluppando così un polo produttivo di nuova concezione.

**iv.** I soggetti privati potranno presentare le proprie specifiche proposte progettuali, nel quadro programmatico predisposto dall'Amministrazione Comunale, e portare ad attuazione i loro piani industriali e, al contempo, tramite le relative compensazioni, il Comune potrà completare l'opera di complessivo ridisegno delle funzioni urbane nel comprensorio portando a piena realizzazione il proprio disegno strategico.

**v.** Le proposte progettuali presentate dai soggetti privati dovranno prevedere esclusivamente destinazioni produttive attinenti e compatibili.

**vi.** La valutazione degli interventi di trasformazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere orientata ai seguenti criteri:

- minor uso del suolo;
- tutela delle risorse ambientali con esclusiva destinazione a zone verdi delle aree a maggior pregio ambientale, sia private sia di utilizzo pubblico;
- priorità al recupero delle strutture maggiormente degradate, con particolare riferimento ai siti contaminati e che pertanto necessitino delle attività di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale;
- priorità attribuita alle iniziative che consentano il riutilizzo del patrimonio immobiliare dismesso, che siano in grado di soddisfare la domanda di spazi pubblici e di uso pubblico per la collettività collettività;
- ammissibilità di eventuali iniziative volte alla riqualificazione funzionale per i soli immobili che risultino dismessi fatti salvi i progetti per i quali il Consiglio Comunale si sia già espresso disponendo l'adozione delle relative varianti di PRG;
- ammissibilità di eventuali nuove volumetrie esclusivamente su base perequativa con parametro compensativo fissato con riparto al 50% in termini di superficie utile, per la cessione di aree e/o immobili al Comune al fine di realizzarvi attività al servizio della collettività.

**vii.** A seguito della presentazione delle proposte il Comune potrà procedere alla sottoscrizione delle convenzioni con i soggetti privati, per disciplinare i rapporti con l'Amministrazione, la cessione delle aree, la realizzazione degli standard, delle opere di urbanizzazione, delle opere pubbliche comprese le infrastrutture viarie, del verde pubblico, nonché i tempi e le modalità di attuazione degli interventi programmati dai soggetti privati.

Il documento contiene anche un cronoprogramma secondo il quale nel 2013 si sarebbero iniziate le prime opere infrastrutturali circa le arterie dell'area interessata (quindi via Romana e la circonvallazione). In realtà la questione sembra abbia avuto un forte rallentamento, questo si evince dal fatto che non sono disponibili ulteriori documenti sull'argomento se non la Previsione e programmatica periodo 2012-2014 del Comune di Colferro del giugno 2012 in cui si afferma che "La formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, ha vissuto un breve periodo di difficoltà per le dimissioni del coordinatore metodologico; l'Amministrazione ha attuato una soluzione alternativa, privilegiando la continuità, ed ha conferito l'incarico all'arch. Busnengo, ampliando i suoi compiti, essendo già inserito nel team progettuale. Dopo l'adozione del documento Preliminare di Indirizzo, è stata attivata la procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (presso l'apposito Ufficio della regione Lazio) e sono stati condotti colloqui con i tecnici dell'Amministrazione Provinciale, per definire tutte le questioni tecnico procedurali per lo svolgimento della Conferenza di Pianificazione. Nell'ambito dei colloqui, sono state poste le basi per una definizione, nel redigendo PUCG, delle aree industriali dismesse, per le quali è quali è necessario e previsto il loro recupero, a fronte di progetti concreti di sviluppo, che consentano un sostanziale rilancio dell'economia e, quindi, dell'occupazione."

## 1.5. La Relazione delle attività di bonifica nel sito di interesse nazionale della Valle del Sacco

La Relazione delle attività di bonifica nel sito di interesse nazionale della Valle del Sacco del 2011 ha come scopo quello di mostrare lo stato dei lavori nella zona. Lo Stato ha stanziato nel 2008 importanti finanziamenti per la bonifica della zona, i fondi però sono stati utilizzati per ricostruire la città dell'Aquila a seguito del terremoto, rallentando di fatto i lavori nella Valle del Sacco. Come si evince dal rapporto nonostante i ritardi una tra le prime aree in cui si sono iniziati i lavori di bonifica è stata la zona industriale di Colferro. Questo passo è essenziale per poter pensare poi di riutilizzare gli stabilimenti in stato di disuso.

In particolare, si è provveduto ad effettuare: a) la pulizia della rete delle acque bianche nell'area di stabilimento Alstom, Caffaro, Italcementi e Se.Co.Sv.Im.; b) la verifica della tenuta delle cisterne interrate ad Alstom, Caffaro, Italcementi, Se.Co.Sv.Im. ed RFI.; c) il censimento e/o rimozione dei manufatti contenenti amianto (o rifiuti con amianto) ad Alstom, Caffaro, Italcementi, Se.Co.Sv.Im. ed RFI; d) la rimozione e smaltimento presso impianti autorizzati, delle porzioni di suolo/sottosuolo che presentavano alti valori di contaminazione (hot spot) per l'area stabilimento Chetoni e per l'area per la produzione del benzoino facenti capo a Caffaro, per l'area degli ossicloruri di competenza della società Se.Co.Sv.Im., per l'area di piazzale ex chimica riferita a Italcementi e per l'Area residenziale Colferro scalo – giardino della scuola "Barchiesi". Tutte le predette attività sono state effettuate e concluse; la rimozione di ulteriori hot spot per diossine rilevate in area di compensazione Caffaro (area benzoino) e Se.Co.Sv.Im. (area compresa tra lo stabilimento del benzoino e il sito Arpa 1) è stata avviata nel corso della bonifica del sito, attuata dall'Ufficio commissariale che agisce in sostituzione e danno di entrambi i soggetti (Caffaro e Se.Co.Sv.Im.). L'area Se.Co.Sv.Im. è stata una delle più interessate ai controlli di messa in sicurezza come si evince dalla sottostante cartina dello Stato di avanzamento per le attività di messa in sicurezza d'emergenza.

A seguito della messa in sicurezza dell'area, le società Fenice e Tecno IN, per conto dell'Ufficio commissariale, hanno provveduto a condurre le attività di caratterizzazione integrativa, mediante rilievi geofisici e trincee esplorative sul sito, al fine di verificare, preliminarmente alla bonifica della matrice suolo/sottosuolo, l'eventuale presenza di corpi metallici interrati, da avviare a smaltimento in discarica autorizzata (esterna al sito).

L'Ufficio commissariale ha altresì proceduto a svolgere indagini integrative per la caratterizzazione dell'area dello stabilimento per la produzione del benzoino di proprietà Se.Co.Sv.Im., ancorché utilizzata per attività industriale della società Caffaro. Le attività richieste sono state completate nel mese di luglio 2009.

I siti industriali coinvolti sono stati:

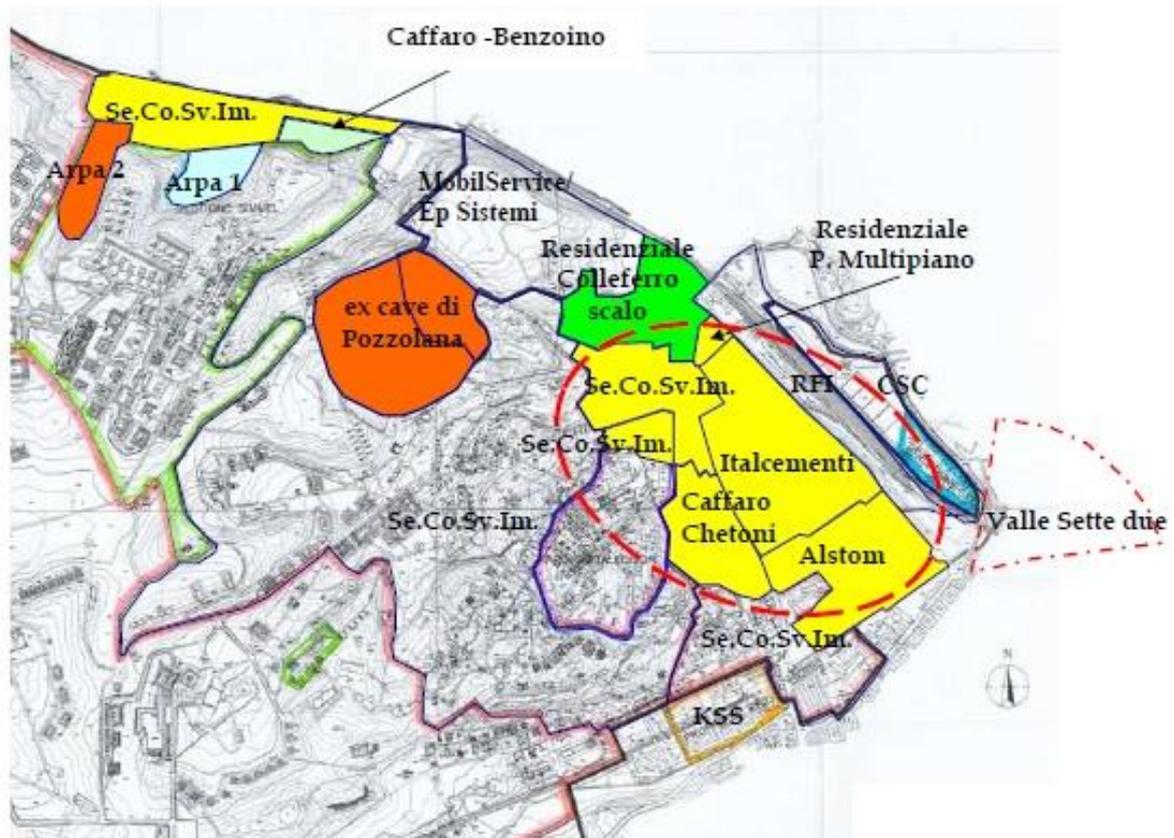
- area di discarica di Colferro denominata Arpa 1 (Se.Co.Sv.Im.);
- area di discarica di Colferro denominata Arpa 2 (Se.Co.Sv.Im.);
- area di discarica di Colferro indicata come ex Cava di pozzolana (Se.Co.Sv.Im.);
- aree esterne alle discariche (Se.Co.Sv.Im.);
- area di piazzale ingresso principale (Se.Co.Sv.Im.);
- area di piazzale ingresso merci (Se.Co.Sv.Im.);
- area vasta di proprietà (Se.Co.Sv.Im.);
- area indicata come ex esplosivistica (Se.Co.Sv.Im.);
- area della centrale Se.Co.Sv.Im.;

- area di proprietà Se.Co.Sv.Im. destinate a stabilimenti Simmel difesa ed ex Arc (Se.Co.Sv.Im.).

Tutte le attività di caratterizzazione sopra elencate sono state completate, fatta eccezione per la Caratterizzazione del sito di proprietà Se.Co.Sv.Im. destinate a stabilimenti Simmel difesa ed ex Bag i cui Piani sono stati approvati.

In sintesi si illustra nelle cartine seguenti lo stato d'avanzamento dei lavori.

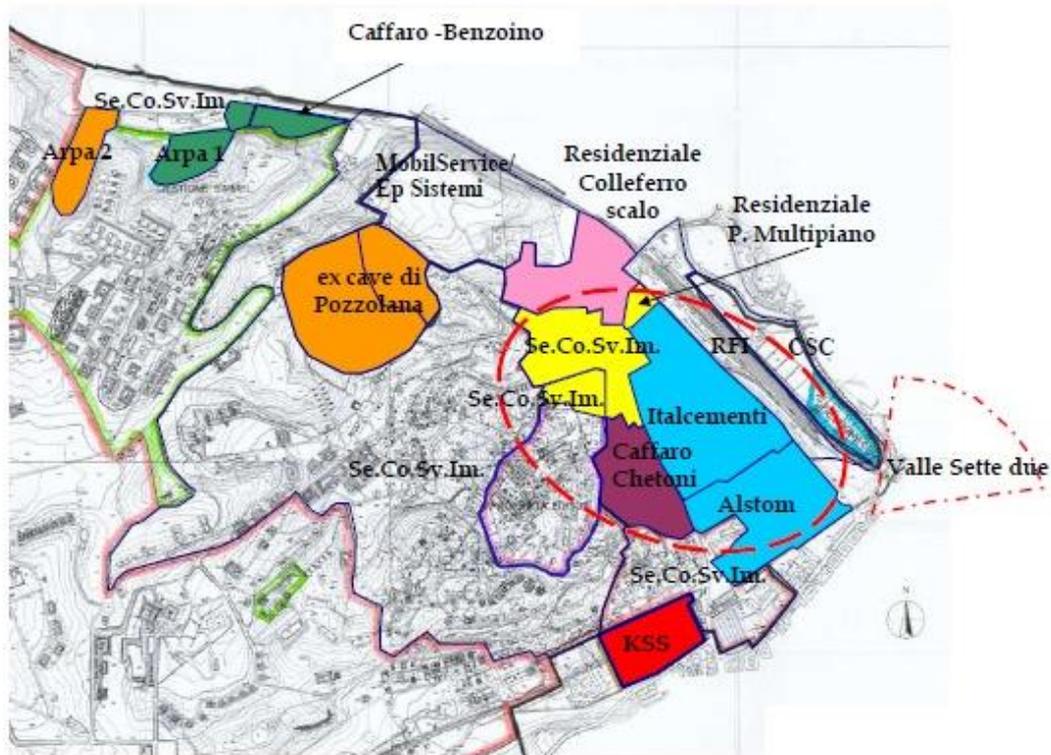
**Fig. 4 - Stato di avanzamento dei lavori per le attività di messa in sicurezza d'emergenza**



**LEGENDA**

- Aree in cui è stata completata la bonifica
- Aree in cui non sono richieste azioni di Misure di Messa in Sicurezza d'Emergenza
- Aree in cui sono state richieste e avviate Misure di Messa in Sicurezza d'Emergenza
- Aree in cui sono in corso le attività di bonifica
- Aree per le quali è stato approvato il progetto di Messa in Sicurezza Permanente
- Area in cui è maggiore il rischio di presenza di fonti attive di contaminazione: ex polo chimico

**Fig. 5 - Stato di avanzamento dei lavori per le attività di bonifica, messa in sicurezza operativa o messa in sicurezza permanente**



**LEGENDA**

- Aree in cui non sono previsti interventi di bonifica
- Aree in cui è stata completata l'attività di bonifica
- Aree in cui è prevista la Messa in Sicurezza Operativa
- Aree in cui sono state avviate le attività di bonifica
- Aree in cui è prevista la Messa in Sicurezza Permanente
- Aree in cui è in corso la Caratterizz. integrativa per definire gli eventuali interv. di Bonifica
- Area di proprietà Caffaro su cui l'Ufficio commissariale agisce in sostituzione e danno (predisposto il progetto definitivo di bonifica e Messa in Sicurezza Operativa)
- Area oggetto di ricorso(KSS)
- Area in cui è maggiore il rischio di presenza di fonti attive di contaminazione: ex polo chimico

## 2. L'area di Pomezia

Il decollo industriale di Pomezia inizia a metà degli anni '50, a seguito dell'inclusione dell'area nei territori beneficiati dalla ex Cassa del Mezzogiorno. Grazie ai cospicui incentivi agli investimenti offerti dalla Cassa, a Pomezia si è rapidamente formato un rilevante polo industriale nei settori prevalenti del chimico-farmaceutico e dell'elettronica. Nonostante il ridimensionamento del tessuto di imprese e dell'occupazione, registrato negli ultimi 20 anni circa, il distretto produttivo di Pomezia resta ad oggi il più importante a livello regionale e di assoluto rilievo a livello nazionale (in particolare per il settore chimico-farmaceutico).<sup>60</sup>

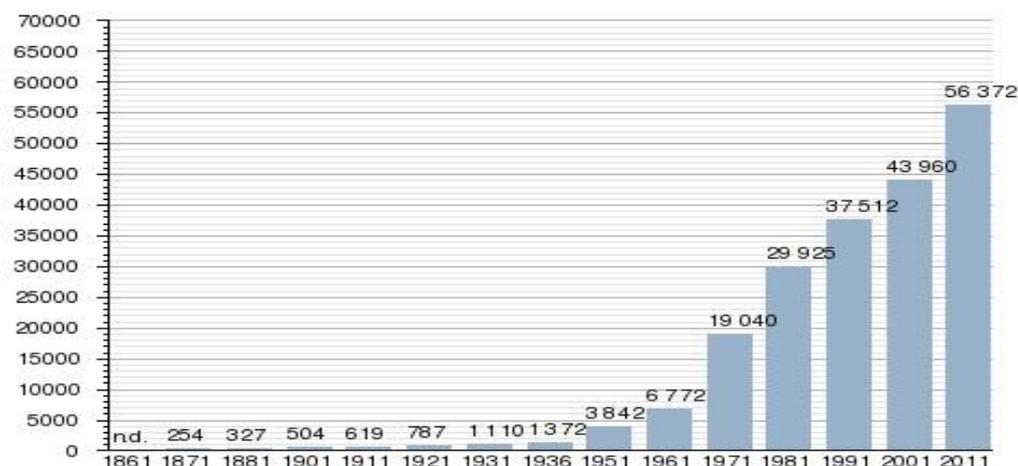
L'intenso processo di industrializzazione ha determinato un forte sviluppo complessivo del sistema socio-economico dell'area urbana. La popolazione di Pomezia è letteralmente "esplosa", passando dai 6.005 abitanti del 1951 ai 37.512 abitanti del 1991. Ancora più impressionante la crescita degli addetti nelle aziende manifatturiere, passati dai 104 del 1951 ai 18.943 del 1991 (gli aiuti della Cassa per il Mezzogiorno erano terminati l'anno prima).

A partire dalla fine degli anni ottanta la zona di Pomezia è stata interessata da un progressivo processo di deindustrializzazione che ha portato alla chiusura di numerose piccole e medie imprese, e al progressivo ridimensionamento, o anche all'abbandono, di alcune tra le grandi imprese e le multinazionali.

### 2.1. Elementi del quadro socioeconomico

La popolazione di Pomezia è continuata ad aumentare, e in modo significativo, anche negli anni della deindustrializzazione; si è passati infatti dai 43.960 abitanti del 2001 ai 56.372 del 2011.

**Fig. 6 - Evoluzione demografica di Pomezia**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

<sup>60</sup> Si veda Carminucci Carlo (a cura di): "Una nuova identità di sviluppo per il distretto di Pomezia", Ed. Il Sole24ore, 2004

Tale forte incremento si spiega, in buona misura, alla luce dei processi di migrazione di cospicue fasce di popolazione romana verso i comuni dell'area metropolitana, dove il costo delle abitazioni e il costo della vita in generale sono più bassi. Infatti negli stessi anni si è registrata una contestuale diminuzione della popolazione del comune di Roma. In linea con quanto si è visto per Colferro, si osserva a Pomezia un incremento costante nel tempo della percentuale della popolazione anziana, che tra il 1992 e il 2001 passa dal 11,1% al 13,6% e di una diminuzione di quella attiva che decresce dal 71,9% al 70,5%.

**Fig. 7 - Struttura per età della popolazione**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Nel decennio analizzato si evidenzia anche un importante aumento delle imprese presenti sul territorio con un incremento del 22,2%. Il dato che colpisce è, come del resto anche nel caso di Colferro, il grande impatto dei servizi, che passano dalle 2.036 alle 2.553 unità e rappresentano il 56% delle imprese pometine.

**Tab. 5 – Il numero di unità locali a Pomezia per macrosettori (\*)**

	2001	2011	Variazione percentuale
Attività manifatturiere	481	355	-26,2
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	13	23	76,9
Costruzioni	409	573	40,1
Servizi	2.036	2.553	25,4
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	323	483	49,5
<b>Totale</b>	<b>3.262</b>	<b>3.987</b>	<b>22,2</b>

(\*) Tra il censimento 2001 e quello del 2011 le tipologie settoriali di impresa sono state modificate; l'osservazione vale ovviamente anche per le successive tabelle. Nell'allegato 4 è disponibile la legenda con la descrizione approfondita.

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

Nell'ultimo decennio il tessuto economico di Pomezia si è frammentato. A fronte della forte crescita del numero di unità locali (superiore al 20%), infatti, si è contestualmente registrata una stabilità nel numero di addetti. La dimensione media delle imprese è quindi diminuita significativamente.

**Tab. 6 - Il numero di addetti a Pomezia per macrosettori**

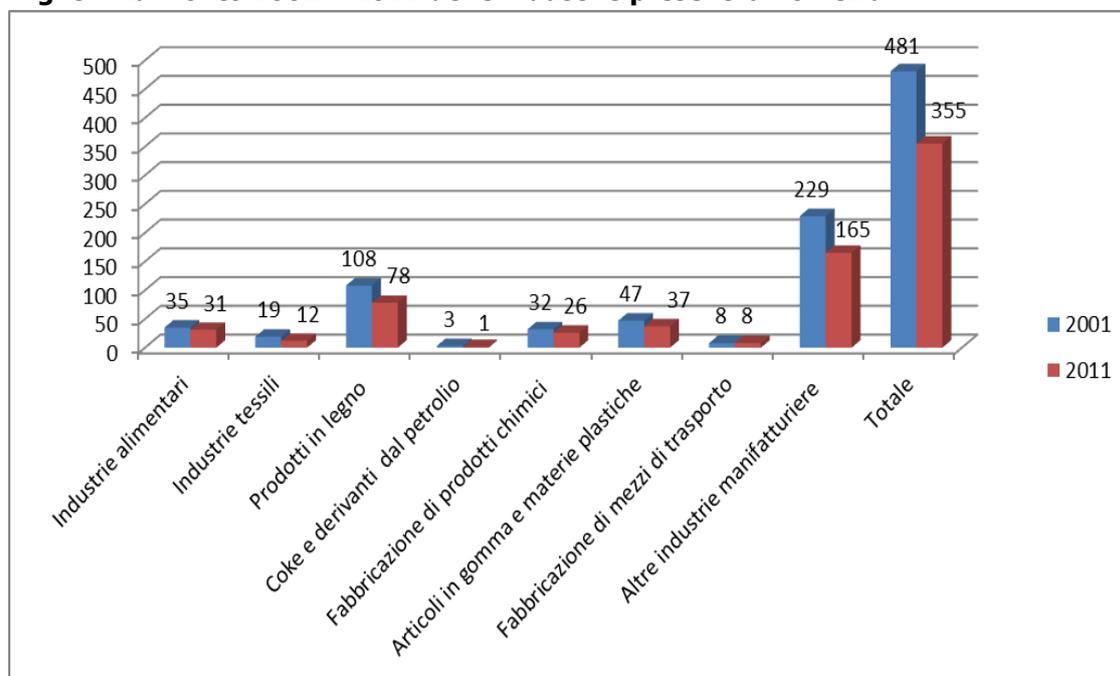
	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>Percentuale variazione</b>
Attività manifatturiere	9.849	7.944	-19,3
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	95	185	94,8
Costruzioni	1.208	1.783	47,6
Servizi	14.274	14.987	5,0
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	1.351	1.850	36,9
<b>Totale</b>	<b>26.777</b>	<b>26.749</b>	<b>-0,1</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Il grafico in Figura 8 mette in luce la forte flessione subita dalle attività manifatturiere che diminuiscono del 26,2% e impiegano 1905 persone in meno rispetto al 2001. La riduzione interessa anche il comparto chimico-farmaceutico nonostante sia stato riconosciuto dalla Regione Lazio come "Sistema produttivo locale".

La diminuzione del numero delle industrie pometine è dovuta in grande parte alla crisi economica che ha colpito l'Italia e che ha portato da un lato alla chiusura di molte aziende locali e dall'altro alla diminuzioni degli investimenti esteri.

**Fig. 8 - Raffronto 2001 – 2011 delle industrie presenti a Pomezia**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Il grafico mostra inoltre come il calo sia presente in tutti i settori merceologici a eccezione di quello della fabbricazione di mezzi di trasporto. Parallelamente al crollo del numero di industrie presenti sul territorio, sono diminuiti anche i numeri di addetti nel settore passando dai 9849 del

2001 ai 7944 del 2011, segnando quindi un decremento del 19,34%, come illustrato nella Tabella 7.

**Tab. 7 - Raffronto 2001-2011 addetti impiegati dal settore industriale a Pomezia**

<b>Settori merceologici</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>Variazione percentuale</b>
Industrie alimentari	1.785	1.127	-36,9
Industrie tessili	57	21	-63,2
Prodotti in legno	1.290	1.003	-22,3
Coke e derivanti dal petrolio	43	5	-88,4
Fabbricazione di prodotti chimici	3.026	3.085	2,0
Articoli in gomma e materie plastiche	434	254	-41,5
Fabbricazione di mezzi di trasporto	125	104	-16,8
Altre industrie manifatturiere (meccanica)	3.089	2.345	-24,1
<b>Totale</b>	<b>9.849</b>	<b>7.944</b>	<b>-19,3</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

Uno dei punti di forza che hanno permesso la presenza di un alto numero di industrie nel Comune di Pomezia è la sua collocazione geografica.

L'area di Pomezia infatti è localizzata immediatamente a Sud del comune di Roma e a Nord delle aree produttive della provincia di Latina. Il suo sistema di trasporti gode dunque del doppio vantaggio derivante dalla forte infrastrutturazione dell'area metropolitana della Capitale e dal ruolo di snodo tra le due province. A poca distanza da Pomezia si trovano due nodi aeroportuali di assoluto rilievo nazionale: l'hub internazionale Leonardo Da Vinci e il sesto scalo commerciale italiano a Ciampino. Notevoli anche i collegamenti su gomma: la Via Pontina (SR148) che collega Roma alla provincia di Latina svolgendo la funzione di strada veloce tra le due province passa per il comune di Pomezia; altra arteria stradale è la Via Appia (SS7) che collega Roma alla Campania. La rete ferroviaria è costituita dalla tratta di rilevanza nazionale Roma – Napoli con l'innesto del braccio per Anzio e Nettuno che costituisce la ferrovia metropolitana denominata FR7 e dalla linea ferroviaria metropolitana che collega i Castelli Romani con Velletri e Albano Laziale (FR4). La FR7 collega i centri di Nettuno e Latina con la stazione Termini, mentre la FR4 collega Roma a Ciampino e da qui prosegue ramificandosi in tre braccia indipendenti sino ai comuni di Frascati, Albano e Velletri. Circa il traffico merci si sottolinea la presenza dell'interporto di Santa Palomba, il quale movimentava oltre 50 milioni di colli all'anno.

## 2.2. Elementi per il marketing territoriale di Pomezia

L'elevata concentrazione di attività industriali, nonostante le crisi diffuse negli anni recenti, e la forte specializzazione settoriale, fanno di Pomezia il perno di un sistema produttivo locale che la Regione Lazio ha definito come "Area del chimico-farmaceutico del Lazio Meridionale".

Tale sistema è stato individuato lungo l'asse Roma Sud-Pomezia-Aprilia-Latina e vede la presenza delle più importanti industrie nazionali e multinazionali del settore. Con quasi 15.000 addetti, il sistema produttivo locale comprende circa 25 stabilimenti di grandi dimensioni (quasi

tutti i principali gruppi mondiali) e oltre 250 imprese medio-piccole per un fatturato totale di oltre 3 miliardi di euro.<sup>61</sup> Nell'area del SPL insistono numerosi centri di eccellenza della ricerca e della formazione, quali le tre Università di Roma e la sede decentrata di Latina), diversi Centri di formazione pubblici e privati, o parchi scientifici e tecnologici di Roma e del Lazio meridionale. Il sistema produttivo locale è stato riconosciuto con il Decreto Regionale n. 311/03 e da allora, come del resto gli altri distretti e poli produttivi della Regione ha potuto usufruire di importanti finanziamenti da parte della Regione grazie all'accesso privilegiato a fondi FESR.<sup>62</sup>

La prossimità a Roma resta uno degli elementi di maggior importanza per attrarre capitali sul territorio di Pomezia. Ancora oggi per lo sviluppo sia di Roma sia di Pomezia vengono rafforzati i collegamenti tra i due comuni; il Piano Regolatore di Roma ha infatti confermato il potenziamento dei collegamenti con la ferrovia di Santa Palomba (in prossimità dell'area industriale di Pomezia gestita dal Consorzio ASI). Era prevista anche la possibilità di prolungare la rete metropolitana Roma –Lido fino a Pomezia (il progetto non è stato mai realizzato). Pomezia svolge un ruolo fondamentale per la gestione del traffico merci grazie alla presenza del polo intermodale. Questo ruolo viene riconosciuto nel già citato MasterPlan della Regione Lazio, di cui si è già detto. Nello stesso Masterplan si assegna a Pomezia una specifica centralità nelle filiere produttive della farmaceutica, delle biotecnologie e dell'elettronica.

**Tab. 8 - Aree territoriali prioritarie per i segmenti target distinti per filiera nella Regione Lazio**

<b>Segmento target filiera</b>	<b>Aree territoriali prioritarie</b>
FARMACEUTICO E BIOTECNOLOGIE	- Roma - Pomezia - Frosinone - Latina
AEROSPAZIO	- Roma - Tiburtina - Roma - Pomezia - Frosinone
AUDIOVISIVO	- Roma - Tiburtina - Roma - Tuscolana - Roma - Centro
TURISMO	- Viterbo - Roma - Litorale - Latina - Rieti - Terminillo
ELETTRONICA	- Roma - Tiburtina - Roma - Pomezia - Frosinone - Rieti
ICT	- Roma - Tiburtina - Roma - Centro
NAUTICA	- Roma - Litorale - Roma - Latina
LOGISTICA	- Roma - Roma - Civitavecchia - Latina
AGROALIMENTARE	- Viterbo - Rieti - Latina
ENERGIE ALTERNATIVE	- Tutte le province

<sup>61</sup> Fonte InvestinLazio: i dati sono reperibili al sito: <http://www.investinlazio.it/index.php/it/perche-investire/settori-chiave/103-sistema-produttivo-locale-area-del-chimico-farmaceutico-del-lazio-meridionale>.

<sup>62</sup> Informazioni sui bandi Filas per i distretti industriali e poli produttivi <http://www.filas.it/Page.aspx?IDPage=234>.

Circa i principali documenti strategici per lo sviluppo di Pomezia, il Patto territoriale per lo sviluppo dell'area di Pomezia risale al 1997. L'idea più interessante, alla base del modello di sviluppo della zona, risiede nella possibilità di "valorizzare un modo integrato il patrimonio di risorse produttive sfruttando le potenzialità localizzative". Le macrolinee di intervento individuate sono:

- difesa e sviluppo dell'occupazione;
- costruzione di un adeguato habitat competitivo;
- esplorazione di nuove opportunità economiche;
- riqualificazione e consolidamento del tessuto della piccola e media impresa;
- individuazioni di un ruolo sistematico per le multinazionali.

Per raggiungere gli obiettivi descritti sono stati stanziati 47,9 milioni di euro di cui 15 circa per le infrastrutture e i restanti per lo sviluppo di otto iniziative imprenditoriali. Alla fine sono stati spesi 44 milioni, ma i progetti conclusi sono stati solo quattro nel complesso l'impatto su economia locale e occupazione risulta modesto.

Tormentata è stata la vicenda del Piano Regolatore. Dal 1974 il primo Piano prevedeva 11 aree da destinare come aree industriali, di queste 3 vengono gestite col piano particolareggiato dell'ASI. Nel 1996 a seguito di molte proteste il Comune presenta una variante la quale ripristina la destinazione agricola a una serie di lotti già destinati alle industrie. Segue una serie di ricorsi da parte di industriali e/o proprietari terrieri danneggiati da tale variante. Di fatto si è ancora oggi in una fase transitoria in cui il processo di concessioni di lotti è procede molto a rilento. Nell'aprile 2012 la Regione Lazio ha approvato una terza variante al Piano che si auspica possa mettere fine al blocco delle concessioni.

Nel 2001 si è stato rivisto il Patto territoriale di Pomezia e Pontina Nord. Tale documento riportava la seguente analisi SWOT:

#### PUNTI DI FORZA

a) *Presenza di gruppi a capitale esterno e un diffuso sistema di PMI.*

L'area è caratterizzata dall'insediamento di numerose industrie, soprattutto multinazionali specializzate nel settore farmaceutico ed elettronico; alle quali si affianca una significativa presenza di PMI.

b) *Adeguata presenza industriale e commerciale che garantisce rilevanti livelli occupazionali.*

Il settore industriale e quello commerciale sono rappresentati da una elevata concentrazione dimensionale. La zona di Cisterna si caratterizza per la produzione della gomma, anche i settori metallurgici e quello della fabbricazione di macchine elettriche sono importanti, sia in termini di addetti che per unità produttive .

Il settore commerciale è piuttosto esteso, con un mercato di sbocco prevalentemente locale o regionale. Il terziario è cresciuto negli ultimi anni, anche se esiste ancora una forte carenza di servizi soprattutto innovativi.

L'agricoltura costituisce un bacino occupazionale e una fonte di reddito di rilievo. A Latina e Aprilia diverse piccole e medie imprese operano nell'ambito della trasformazione dei prodotti agricoli.

c) *Collocazione strategica dell'area.*

L'area gode di una posizione strategica di rilievo, limitrofe al polo romano, che rappresenta il mercato di sbocco di molte produzioni.

d) *Forte diversificazione settoriale e dimensionale del sistema produttivo.*

L'area si presenta divisa tra due realtà produttive, differenti per natura e vocazione.

La diversificazione delle attività produttive industriali è sicuramente un punto di forza del territorio. I settori sono quasi tutti rappresentati e vanno dal primario al terziario. Le industrie presenti sono di grandi dimensioni con un elevato livello tecnologico.

A nord la periferia meridionale di Roma vede la presenza delle sedi amministrative e operative di molte grandi società, dell'industria ad alta tecnologia e del terziario avanzato; a sud, nell'agro pontino, risultano insediate l'industria e l'artigianato alimentare di qualità, le coltivazioni orticole e gli allevamenti.

PUNTI DI DEBOLEZZA

a) *Scarsa organizzazione del territorio*

L'organizzazione del territorio è debole sia nei servizi che nel supporto infrastrutturale. Inoltre l'apparato produttivo risente della localizzazione di molte imprese multinazionali, le cui scelte di politica internazionale con i conseguenti processi di aggregazione d'impresa hanno portato alla chiusura dell'attività di molte unità locali. L'intera area è densamente urbanizzata, per cui oltre al traffico delle merci anche il trasporto di persone risente della forte inadeguatezza della rete viaria sia interna che di collegamento ad altre aree limitrofe.

La zona industrializzata (circa metà dei 100.000 addetti totali sono occupati nell'industria), è percorsa da intensi flussi di trasporto di merci (industriali ed agricole) e di persone, aggravati nel periodo estivo dai transiti indirizzati e provenienti dalle località marine pontine.

La strada statale 148 risulta sotto dimensionata anche rispetto al volume di traffico ordinario. Inadeguate sono le trasversali di collegamento con le vicine aree interne, a loro volta fittamente urbanizzate o industrializzate.

b) *Inadeguatezza delle infrastrutture primarie, delle strutture di servizio avanzate e di reti tecnologiche*

Questo ambito è caratterizzato da inadeguate infrastrutture primarie, di strutture di servizio avanzate e di reti tecnologiche in grado di sostenere le attività produttive.

A questa assenza di strutture nel terziario avanzato, si collega anche una bassa capacità imprenditoriale rispetto alle tematiche dell'innovazione del processo produttivo e del prodotto.

MINACCE

Il mancato adeguamento dei processi produttivi e la mancata innovazione dei prodotti rispetto alle richieste del mercato ha portato ad una contrazione dell'attività manifatturiera e della relativa occupazione.

OPPORTUNITÀ

Le opportunità sono molteplici ed hanno come obiettivo quello di perseguire l'aumento dell'occupazione tramite strategie rivolte ad incrementare la qualità dei lavoratori attraverso una formazione mirata ed altamente qualificata degli addetti, ed anche alla riqualificazione e aggiornamento del management e dei quadri tecnici, favorendo così il processo di acquisizione di una nuova cultura tecnico-organizzativa.

Ulteriore opportunità è quella di promuovere una strategia di sostegno e di incentivazione allo sviluppo del tessuto delle piccole e medie imprese, cercando una collaborazione e cooperazione tra il mondo del lavoro e organismi pubblici e aziende, soprattutto ai fini dell'innovazione tecnologica.

Per il settore agro-alimentare la strategia da seguire è quella di riqualificare la zona mediante la creazione di strutture e servizi avanzati, a beneficio delle attività dell'intera area .

Un'altra opportunità è legata al settore turistico, ancora poco valorizzato, che può crescere notevolmente soprattutto se collegato ad alcune zone adiacenti di sicura rilevanza internazionale (parco del Circeo, Torre Astura, Torre Caldara, Fogliano).

A seguito di tale analisi, si sottolineava l'importanza, soprattutto per la zona di Pomezia, area come visto interessata dalla presenza sia di PMI che di grandi multinazionali, di porsi come obiettivi da un lato di trattenere le imprese già presenti sul territorio e contemporaneamente di riuscire a attrarne di nuove.

### 2.3. Il consorzio ASI e l'area di Santa Palomba

Una delle zone maggiormente interessate al fenomeno dell'industrializzazione è l'area di Santa Palomba. Quest'area infatti ha usufruito di importanti finanziamenti da parte del Consorzio ASI, ente nato nel 1966. Al fine di favorire l'insediamento di nuove industrie, il Consorzio ha un suo Piano Regolatore Territoriale attraverso il quale individua quali sono le zone più idonee ad accogliere gli insediamenti produttivi e provvede poi ad attrezzarli mediante la realizzazione di opere infrastrutturali (rete stradale, idrica, fognante, etc..). Dopo aver opportunamente equipaggiato le aree, il Consorzio provvede ad assegnarle a coloro che siano interessati alla creazione di nuove iniziative industriali, che possono acquisirle direttamente o attraverso una procedura espropriativa. Contemporaneamente, il Consorzio fornisce la propria assistenza agli operatori al fine di creare i presupposti necessari per lo sviluppo economico dell'area.

L'area di Santa Palomba è tuttora un punto importante per l'industrializzazione della zona di Pomezia, pertanto il Comune, con l'intento di raggiungere gli obiettivi descritti nel paragrafo seguente, ha posto la sua attenzione sullo sviluppo della zona.

Nel 2009 il Comune ha infatti lanciato il "Programma integrato di intervento L.R. 22/09 e L.R. 21/09 – riqualificazione urbana ambientale Via Pontina, Via del Mare". Il piano, come si evince anche dal nome, si avvale in particolare dell'articolo 8 della Legge regionale 21/09 che, come descritto nella prima parte del Rapporto, dà la possibilità di incrementare fino al 40% le superfici industriali demolite. Il piano per il Parco metropolitano di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano e Roma, prevede:

**a.** Obiettivi: rilancio dell'area ASI con requisiti di elevata competitività, attraverso una strategia di maggiore specializzazione funzionale su filiere di attività compatibili, dotazione di servizi specializzati alla produzione e alla logistica, qualificazione ambientale ed urbanistica, miglioramento dell'accessibilità metropolitana su ferro e strada. Integrazione delle aree ASI con le aree produttive previste dai PRG. Concentrazione delle sedi di attività industriali, artigianali e di servizio disperse in aree attrezzate ed infrastrutturate. Recupero e riuso delle aree dismesse per funzioni strategiche (Università e ricerca, funzioni tecnologiche, logistiche e di servizio). Le direttive generali e le azioni da sviluppare per la qualificazione competitiva del Parco produttivo sono indicate al precedente articolo.

**b.** Modello organizzativo spaziale: ambito di attività industriali e commerciali e servizi che comprende: a. le aree ASI in località Santa Palomba, Cancelliera, Pavona, Cecchina con I.P.3 Centro intermodale di Santa Palomba; b. le aree di PRG (Pomezia) collocate su Via Pontina, ai margini dell'Area protetta di Decima-Malafede e del Territorio Agricolo Tutelato (nastro verde sud orientale).

**c.** Usi da favorire: attività legate al ciclo della produzione e distribuzione merci (sedi industriali ed artigianali, depositi all'ingrosso, trasporto, stoccaggio e distribuzione merci) e dotazione di servizi moderni e specializzati in rapporto alle nuove esigenze del sistema produttivo (servizi alle imprese e d'innovazione del sistema produttivo, servizi per gli addetti, impianti tecnologici e civili, centro intermodale).

**d.** Esigenze di accessibilità e servizi: potenziamento del sistema viario interno alle aree e nuova viabilità dedicata di connessione allo svincolo Pomezia sud sulla nuova Pontina. Potenziamento dell'Interporto IP2 di Santa Palomba, migliorando l'accessibilità su gomma e la dotazione di servizi alle imprese.

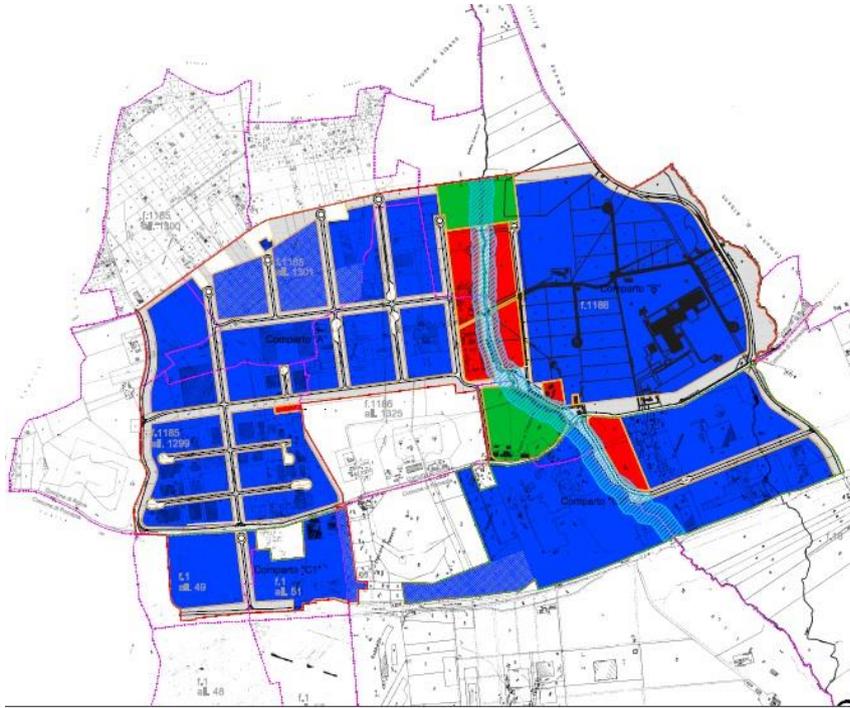
In linea col piano descritto nell'aprile 2012 è stata approvata dalla Regione Lazio la variante al piano urbanistico proposta dal Comune di Pomezia. Le modifiche prevedono una nuova viabilità che abbia come scopo quello di porre un limite alla congestione delle arterie vicino la strada stradale 148 e soprattutto assegna altri 400.000 mq per l'insediamento di attività produttive e in parte anche a servizi e verde pubblico.

Di seguito si riportano le cartine delle zonizzazione della zona di Santa Palomba e dell'aree già utilizzate.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Le mappe sono reperibili sul sito del Consorzio ASI per lo sviluppo Roma – Latina: <http://www.consorzioasi.com/>

**Fig. 9 - Zonizzazione dell'area di santa Palomba**



**LEGENDA**

**Confini**

-  LIMITE DELL'AGGLOMERATO INCLUSE LE FASCE DI RISPETTO
-  LIMITE COMPARTO
-  LIMITE FOGLIO CATASTALE
-  LIMITE COMUNE

**Zonizzazione**

-  VIABILITA' INTERNA AGLI AGGLOMERATI
-  FASCE CONSORTILI DI RISPETTO (Art.17 N.T.A.)
-  AREE DI RISPETTO (Art.17 comma 6 N.T.A.)
-  AREE DESTINATE ALLA INSTALLAZIONE DI NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE
-  AREE OCCUPATE DA AZIENDE ESISTENTI O PROGRAMMATE
-  AREE A SERVIZI
-  VERDE ATTREZZATO
-  FASCIA DI RISPETTO FOSSI CLASSIFICATI "ACQUE PUBBLICHE": ml. 50,00 dall'argine  
Prescrizione Regione Lazio (nota prot.133576 del 27/10/2006)  
NA. Sono fatti salvi i patti e le autorizzazioni rilasciate anteriormente alla prescrizione (27/10/2006)

**Fig. 10 - Aree utilizzate nella zona di Santa Palomba**



**LEGENDA**

**Confini**

-  LIMITE DELL'AGGLOMERATO INCLUSE LE FASCE DI RISPETTO
-  LIMITE COMPARTO
-  LIMITE FOGLIO CATASTALE
-  LIMITE COMUNE

**Zonizzazione**

-  VIABILITA' INTERNA AGLI AGGLOMERATI
-  FASCE CONSORTILI DI RISPETTO (Art.17 N.T.A.)
-  AREE DI RISPETTO (Art.17 comma 6 N.T.A.)
-  AREE A SERVIZI
-  VERDE ATTREZZATO
-  FASCIA DI RISPETTO FOSSI CLASSIFICATI "ACQUE PUBBLICHE"; ml. 50,00 dall'argine  
Prescrizione Regione Lazio (nota prot.133576 del 27/10/2006)  
N.B. Sono fatti salvi i piani e le autorizzazioni rilasciate anteriormente alla prescrizione (27/10/2006)

### 3. L'area di Formello

Formello sorge nel medioevo come comunità agricola, ma a differenza di altre comunità dell'agro romano, il suo sviluppo socioeconomico è stato alquanto ritardato.

I collegamenti sono stati notevolmente influenzati dalla presenza del fiume Cremera che attraversando tutto il territorio di Formello da nord a sud, ha spesso reso inagibili i ponti durante i periodi di piena. Questa causa potrebbe spiegare l'isolamento nel quale il territorio si trovò a vivere e di conseguenza la sua assenza dai moti innovatori per l'autonomia politica del comune rurale e la mancanza di rapporti con quelle comunità già ben definite e con una vita economica e civile organizzata autonomamente.

Formello conosce una sostanziale crescita demografica solo all'inizio del '900 quando a seguito alla riforma agraria l'Università Agraria, erede dell'antica comunità, cominciarono ad affermarsi per forza propria e ad affrontare i problemi della sua autonomia. Inoltre nel 1913 la nuova amministrazione civica decide con l'autorizzazione prefettizia di concedere per 29 anni a tutti i padri di famiglia un ettaro di terra con la clausola della riconsegna alla fine della concessione ma con le garanzie che il beneficio si sarebbe trasformato in perpetuo<sup>64</sup>. L'economia di Formello si è quindi basata soprattutto sull'agricoltura. Le prime industrie, legate alle filiere agroalimentari, nascono solo nella seconda metà del '900 senza tuttavia svolgere un ruolo primario rispetto al settore agricolo.

Solo nel 1993 a Formello si attrezza un'area industriale, come effetto dell'espansione dello sviluppo di Roma e della conseguente ricerca di nuovi spazi residenziali e per le attività economiche.

#### 3.1. Elementi del quadro socioeconomico

Come si può osservare dalla Fig. 11 a differenza di Pomezia e Colferro dove il boom demografico si è registrato negli anni '60, a causa della tardiva industrializzazione e dell'isolamento Formello è cresciuto soprattutto negli ultimi 30 anni. In questo periodo la sua popolazione è più che raddoppiata.

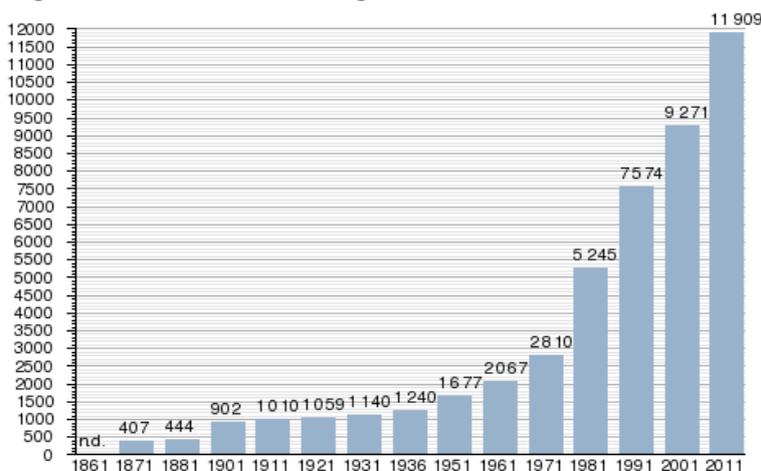
Il trend continua ad essere positivo e anche nell'ultimo decennio si è verificata una crescita del 28% passando dai 9.271 abitanti del 2001 agli 11.909 del 2011. Anche per Formello, il dato sull'espansione demografica dell'ultimo decennio va letto contestualmente al calo di popolazione del comune di Roma.

Nella struttura della popolazione per età cresce la quota delle fasce inattive (0-14 e over 65 anni) rispetto a quella attiva. La popolazione attiva è passata dal 70,5% del 2002 al 67,6 del 2011, registrando quindi una diminuzione di 3 punti percentuali; la popolazione under 14 invece è aumentata dello 0,6% mentre gli over 65 passano dal 12,4 al 14,7%.

---

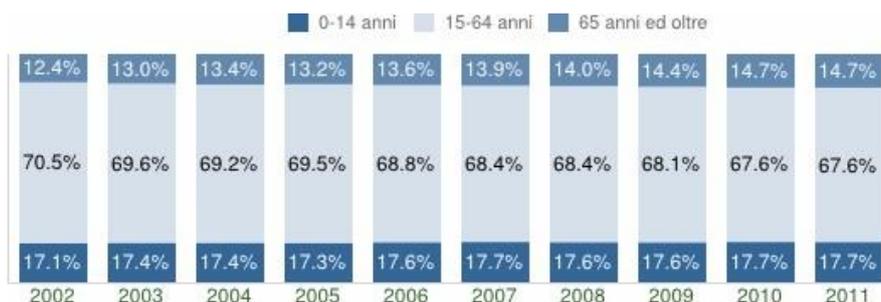
<sup>64</sup> Formello: la storia, l'articolo è reperibile al sito: <http://www.lcnet.it/reticiviche/formello/storia.html>

**Fig. 11 - Evoluzione demografica di Formello**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

**Fig. 12 – Struttura della popolazione di Formello**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Nel decennio analizzato si evidenzia anche un forte aumento delle imprese presenti sul territorio con un incremento pari al 42%. Tale incremento è trainato soprattutto dai servizi, in linea con quanto avvenuto a Pomezia e Colferro, e dalle imprese di costruzioni (sette che tradizionalmente è sempre stato forte sul territorio); di segno negativo invece è l'andamento delle attività manifatturiere, confermando quindi la crisi del settore.

**Tab. 9 - Il numero di imprese a Formello per macrosettori<sup>(\*)</sup>**

	2001	2011	Variation percentuale variazione
Attività manifatturiere	62	55	-11,3
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	3	6	100,0
Costruzioni	84	140	66,7
Servizi	441	642	45,6
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	125	172	37,6
<b>Totale</b>	<b>715</b>	<b>1.015</b>	<b>42,0</b>

<sup>(\*)</sup> Tra il censimento 2001 e quello del 2011 le tipologie settoriali d'impresa sono state modificate; l'osservazione vale ovviamente anche per le successive tabelle. Nell'allegato 4 è disponibile la legenda con la descrizione approfondita.

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2001-2011

Molto significativo è stato anche l'incremento del numero di addetti cresciuti di ben il 64%, con una particolare spinta dai comparti dei servizi (+130%). Si conferma invece la forte caduta dell'occupazione nel settore manifatturiero (-65,6%).

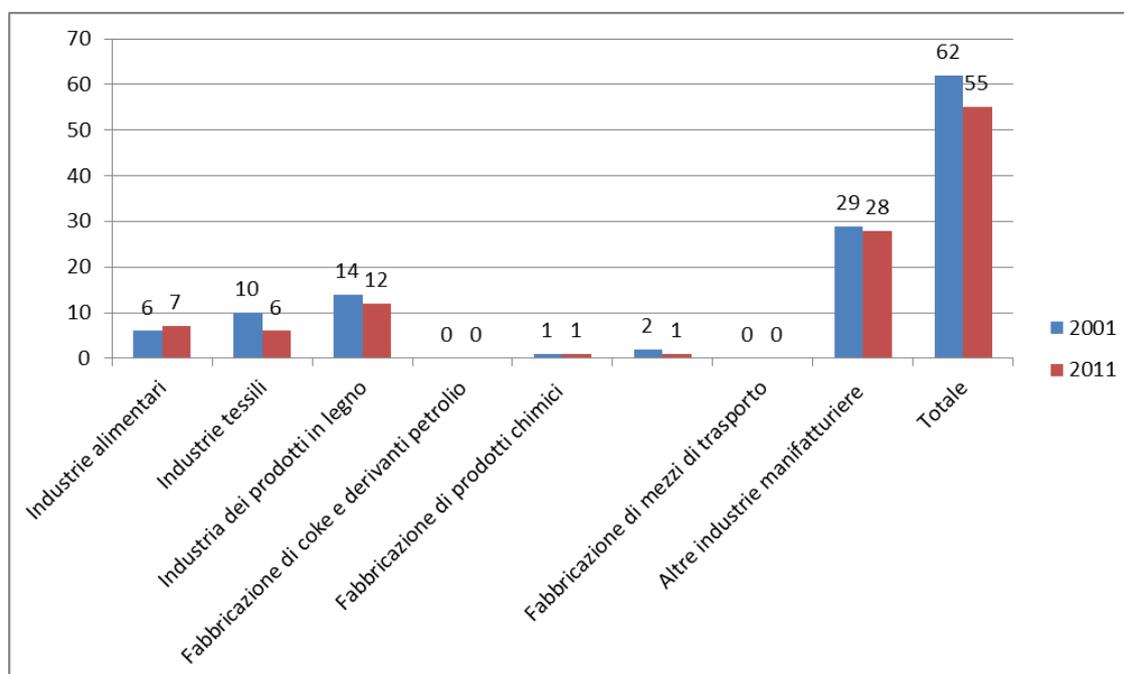
**Tab. 10 - Il numero di addetti a Formello per macrosettori**

Tipologia d'impresa	2001	2011	Percentuale variazione
Attività manifatturiere	578	199	-65,6
Industrie "primarie"(agricoltura, energia, estrattiva)	6	6	-
Costruzioni	213	297	39,4
Servizi	1.151	2.651	130,3
Altri servizi (istruzione, sanità, servizi pubblici e sociali)	199	381	91,5
<b>Totale</b>	<b>2.147</b>	<b>3.534</b>	<b>64,6</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Il grafico della Fig. 13 focalizza l'attenzione sull'andamento del numero di imprese nei singoli comparti manifatturieri. La particolarità del calo è data dal fatto che la crisi è più forte nei settori dove fino al 2001 si registrava il maggior numero di aziende, ovvero il settore tessile e il legno (che calano rispettivamente del 40% e del 14,4%). L'unico settore in crescita, come numero di unità locali, è quello delle industrie alimentari che comunque aumentano di una sola unità (passando da 6 a 7 imprese).

**Fig. 13 - Raffronto 2001 – 2011 delle industrie presenti a Formello**



Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Dalla tab. 11 relativa alle dinamiche dell'occupazione per singoli comparti merceologici emerge la crisi specifica dei settori della meccanica e dell'elettronica (persi 3 posti di lavoro su 4).

**Tab. 11 - Numero di addetti nelle industrie di Formello per settore merceologico**

<b>Settori merceologici</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>Percentuale variazione</b>
Industrie alimentari	15	23	53,3
Industrie tessili	59	20	-66,1
Prodotti in legno	38	34	-10,5
Coke e derivanti dal petrolio	0	0	
Fabbricazione di prodotti chimici	1	7	600,0
Articoli in gomma e materie plastiche	6	8	33,3
Fabbricazione di mezzi di trasporto	0	0	0
Altre industrie manifatturiere	459	107	-76,7
<b>Totale</b>	<b>578</b>	<b>199</b>	<b>-65,6</b>

Fonte: elaborazione dati censimento ISTAT 2011

Circa la collocazione geografica, Formello si trova a pochi chilometri a Nord di Roma e è collegato dalla Via Cassia (SS2) Roma e Firenze passando per la Provincia di Viterbo, mentre l'autostrada più vicina è la Roma – Civitavecchia e la distanza col porto è di 90 chilometri.

L'aeroporto internazionale di Fiumicino è a 51 chilometri mentre l'aeroporto di Ciampino a 44.

Le ferrovie rappresentano il punto di debolezza dell'area. Il territorio comunale infatti non è collegato direttamente da ferrovie, le stazioni più vicine sono quelle di Saxa Rubra e Cesano rispettivamente a 17 e 18 chilometri di distanza e collegate a Formello tramite un servizio navetta. Le stazioni ricevono solo traffico locale e fanno parte delle linee Roma Nord e FR3. Il Comune non registra la presenza di interporti o importanti attività funzionali al trasporto merci; questo poiché a differenza di Colleferro e Pomezia, Formello sorge in un'area di nuova industrializzazione.

### 3.2. Elementi per il marketing territoriale di Formello

L'economia di Formello è basata essenzialmente sui settori dell'edilizia, dell'artigianato, dell'agricoltura e sulle attività del commercio. Lo sviluppo delle attività secondarie è stato piuttosto scarso sino agli anni '90, ovvero fino alla nascita del Consorzio Industriale. Da allora nell'area industriale si sono localizzate diverse attività, in verità piuttosto eterogenee, che tuttavia hanno strutturato sul territorio un polo produttivo di indubbio rilievo nel contesto provinciale.

Formello può essere classificato nella fascia dei centri urbani in grado di erogare servizi a livello superiore (servizi sociali, commerciali, ricettivi e amministrativi) con un bacino di utenza di ampiezza di circa 30 – 40.000 persone. L'agricoltura, che era l'attività principale fino agli anni '70, è stata fortemente penalizzata da un'espansione edilizia a scopo residenziale a bassa densità, che ha "consumato" via via le destinazioni d'uso agricole.

Formello fa parte del sistema territoriale della Valle del Tevere e della Sabina, una vasta area che comprende 53 comuni, di cui 27 nella Provincia di Roma e nell'area della Valle del Tevere e della Sabina e 26 nella Provincia di Rieti. Nel 2007, con il contributo della Provincia di Roma e di Rieti è stato pubblicato il Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina<sup>65</sup> il quale coinvolge 53 Amministrazioni Comunali, gli altri Enti territoriali, le associazioni di rappresentanza imprenditoriale e sindacale di entrambe le province. L'obiettivo di fondo del Programma è quello di promuovere un nuovo dinamismo sociale ed economico nel quadrante nord-est della provincia di Roma rendendo sinergiche le potenzialità delle aree della Sabina e della Valle del Tevere con il confinante territorio della provincia di Rieti.

Il Programma si articola su 6 assi principali di intervento strategico:

- Sistema manifatturiero, artigiano e logistico.
- Servizi alle persone ed attività legate all'economia sociale.
- Turismo e tempo libero.
- Agricoltura.
- Ricerca e Sviluppo.
- Formazione e risorse umane.

Al fine di sostenere lo sviluppo dell'area, il Programma aveva previsto:

- l'inserimento del comune di Formello nel Sistema produttivo locale dell'Audiovisivo facendo variare di poco gli indicatori complessivi dell'area (in base al Censimento ISTAT Industria e Servizi del 2000 ivi risultano 5 unità locali specializzate nei settori dell'Audiovisivo);
- l'inserimento nel suddetto Sistema di altri 7 comuni (Albano Laziale, Sacrofano, Formello, Guidonia, Tivoli, Palestrina, Pomezia) che da soli registrano quasi 50 unità locali con oltre 1.500 addetti.

Con l'approvazione di queste richieste di inserimento Formello fa oggi parte del Sistema Produttivo Locale dell'Audiovisivo, il quale riconosciuto è dalla Regione Lazio in base alla DRG n. 1309 del 2003, e comprende l'area del Comune di Roma in cui operano 2.142 imprese con oltre 50.500 addetti pari al 94% degli addetti totali regionali e il 31% di quelli italiani.

A seguito dell'ipotesi di trasferimento della Rai di Saxa Rubra, che tuttavia al momento appare rallentata, si dovrebbe avere una ridislocazione delle imprese ad essa collegata in direzione Nord con la possibilità di collocare a Formello proprio il Polo Europeo dell'Industria dello Spettacolo e della Comunicazione. A tal proposito è in esame il progetto per l'apertura dell'Open media park, un parco tecnologico multimediale di 46mila metri quadri su 12 ettari di superficie, con un investimento di oltre 100 milioni di euro. Questo progetto darebbe un forte slancio all'economia di Formello, come indicato anche da un recente studio Unioncamere-Censis, che individua nel polo costituito dall'asse Fiano Romano-Formello il più interessante bacino di una nuova imprenditorialità per il Lazio all'interno del quale Formello può assumere i connotati di un'autentica cittadella tecnologica dell'audiovisivo<sup>66</sup>.

Circa i Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST), Formello rientra in quello di Civitavecchia.

Le idee forza del PRUSST sono così sintetizzate:

- concentrazione strategica e progettuale sull'obiettivo occupazione;
- implementazione di strategie di sviluppo innovative;

<sup>65</sup> Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina è reperibile al sito: <http://www.provinciattiva.it/pagina/progetti/pis-valle-del-tevere-e-sabina>

<sup>66</sup> Impresa, Territorio e Diretrici di sviluppo nel Sistema Lazio. Una mappa ragionata del capitale produttivo regionale. Union Camere-Censis, marzo 2010

- definizione e realizzazione di azioni integrate in aree diverse e complementari, (turismo, agricoltura, servizi). L'obiettivo finale è la realizzazione/adequamento di infrastrutture, sia in rete che puntuali, di livello territoriale e urbano, in grado di accrescere le occasioni di sviluppo sostenibile del territorio sotto il profilo economico, sociale ed ambientale.

Il PRUSST di Civitavecchia prevede investimenti complessi per un totale di oltre 11 miliardi di euro. Il 30% degli investimenti complessi è di competenza di soggetti privati.

Di seguito si riportano i principali ambiti specifici di intervento identificati in base al valore degli investimenti con riferimento al comune di Formello:

- i) Sistema ambientale e urbano dei centri storici: interventi mirati al ripristino delle infrastrutture di servizio (separazione reti fognarie, completamento depuratore comunale e bonifica aree discarica a Ladispoli e Allumiere), alla riqualificazione dei centri storici (a Sacrofano, Formello, Allumiere e Canale Monterano) e dell'arredo urbano (giardini pubblici, piste ciclabili, palazzi d'epoca e centri sportivi a Formello, Allumiere, Civitavecchia e Cerveteri). Tale asse rappresenta il 26% delle risorse economiche del PRUSST con riferimento al territorio della Provincia di Roma e attualmente risulta finanziato per circa il 75% da soggetti privati.
- ii) Sistema industriale, artigianale e commerciale: progetti mirati al potenziamento dei Piani di Insediamento Industriale (aree PIP ad Allumiere e Canale Monterano), al sostegno dello sviluppo industriale (centro servizi a Formello nell'area industriale) e al potenziamento delle attività commerciali (centri commerciali a Civitavecchia, Anguillara Sabazia e Cerveteri). Il presente asse costituisce circa il 14% delle risorse complessive del PRUSST e si caratterizza per un coinvolgimento quasi esclusivo del settore privato (97% delle risorse per tale asse).
- iii) Sistema turistico dei servizi e dell'offerta ricettiva : nuovi insediamenti turistico residenziali del tipo agriturismo (a Tolfa, Anguillara Sabazia, Trevignano di Roma e Cerveteri) complessi alberghieri e residence (a Civitavecchia, Cerveteri e Formello); campi pratica golf (ad Anguillara Sabazia e Cerveteri); ristrutturazione stabilimenti balneari, realizzazione parchi divertimento e centro fieristico (a Cerveteri). Il sistema turistico assorbe attualmente oltre il 20% delle risorse economiche complessive e si caratterizza per una prevalente presenza di operatori privati pari al 94%.

### 3.3. L'area industriale di Formello

Il Consorzio della Zona Industriale di Formello nasce nel 1993, tra i proprietari dei lotti all'interno di Via degli Olmetti e Via delle Macere, per effettuare le opere di urbanizzazione. La zona industriale si estende su 30 ettari circa.

**Fig. 14 - L'area industriale di Formello**



Fonte: <http://www.formelloindustriale.com/servizi/mappagooglezonaind.php>

Nella **tab. 12** si indicano le aziende e i servizi presenti nell'area.

**Tab. 12 - Aziende presenti nell'area industriale di Formello**

Nome	Settore
Acquarama Italia	Commercio all'ingrosso
Almi sas	Ristorazione
Angelo Dani	Trasporti
ARS Panis srl	Catering
Assolazio	Consulenza aziendale

Fonte: Formello industriale - <http://www.formelloindustriale.com/index.php>

Per visualizzare gli edifici, verificare dove sono collocate le aziende e trovare gli spazi ancora disponibile è presente una mappa multimediale al sito:

<http://www.formelloindustriale.com/servizi/mappazonaindustriale.php>

**Fig. 15 -La mappa multimediale dell'area industriale di Formello**



Fonte: Formello industriale - <http://www.formelloindustriale.com/servizi/mappazonaindustriale.php>

## 4. La provincia di Frosinone

La provincia di Frosinone ha avuto per secoli un'economia basata sul settore agricolo. Lo sviluppo industriale, come nel caso del comune di Pomezia, si è registrato a partire dal dopoguerra. Prima degli anni '60 il contesto di industrializzazione era caratterizzato da poche industrie del tessile, dell'abbigliamento, del legno e delle costruzioni edili concentrate prevalentemente nell'attuale agglomerato industriale Sora-Isola Liri. Agli agglomerati più o meno industrializzati di alcune zone si contrapponevano aree di spopolamento nelle quali non si è avviato nessun processo di insediamento produttivo. Solo nel 1962 si ebbero i primi significativi segnali di sviluppo e di industrializzazione grazie all'apertura dell'autostrada Roma-Napoli con la quale il frusinate si collegò ai mercati di consumo di Roma e Napoli.

Su iniziativa del Comune di Frosinone si iniziò a lavorare sulla creazione di un Consorzio industriale; il Nucleo di industrializzazione della Valle del Sacco venne istituito con D.P.R. n.1526 dell'11-10-1963. Con l'istituzione del Nucleo il panorama industriale, demografico e sociale venne a subire notevoli modificazioni in positivo. Già nel 1965 un'indagine sull'area industriale evidenziava un aumento dell'occupazione nel triennio 1962-1964 pari all'intero decennio 1951-1961. Inoltre si verificò un aumento della popolazione nei comuni del comprensorio del Nucleo.

La massima espansione si registra agli inizi degli anni '90; erano presenti ben 330 stabilimenti in funzione, per 34000 unità lavorative addette, 70 in costruzione e circa 170 in programmazione. Dalla metà degli anni '90 è iniziata la crisi del settore industriale, aggravatasi con la recente crisi economica mondiale. Sono inoltre da sottolineare i gravi problemi ambientali che affliggono la Valle del Sacco che verranno approfonditi nel paragrafo 4.2.

### 4.1. La struttura del Consorzio ASI

Il Consorzio Industriale di Frosinone si articola in 4 agglomerazioni: Frosinone, Anagni, Ceprano e Sora-Isola-Iri.

L'agglomerato industriale di Frosinone è oggi formato da parte del territorio dei comuni di Frosinone, Ferentino, Ceccano, Alatri, Morolo, Patrica e Supino. Dei cinque consorzi questo è il meglio collegato con la rete viaria, essendo attraversato in direzione Nord-Ovest e Sud-Est dalla Via Casilina, dall'Autostrada del Sole con i caselli a Frosinone e Ferentino e collegato da strade statali con Latina, Fuggi, Sora e Isole Iri. Inoltre dista 80 chilometri dal porto di Gaeta, 96 dall'aeroporto di Fiumicino e 75 da quello di Ciampino. Ha una superficie totale di 2.205 ha di cui 1360 destinati a lotti industriali, mentre 393 ha risultano a servizi e zona mista (commerciale) e 413 ha a verde pubblico.

L'agglomerato di Anagni è particolarmente ben servito da vie di comunicazione, infatti ha un proprio casello sull'Autostrada del Sole e la linea ferroviaria Roma-Caserta. La distanza dai porti di Gaeta e Civitavecchia è rispettivamente di 106 e 145 chilometri, dall'aeroporto di Fiumicino 76 e 55 da quello di Ciampino. La superficie totale è di 883 ha di cui 671 destinati a lotti industriali, 27 ha riservati a servizi, mentre ha 136 per il verde, strade e parcheggi e ha 15 sono riservati alla zona mista, 18 ha alla logistica e 2 alla tecnologia.

L'agglomerato urbano di Ceprano è formato da parte del territorio dei comuni di Ceprano, Pofi e Felvaterra. L'agglomerato dista 116 chilometri dall'aeroporto di Fiumicino, 95 da Ciampino e è collegato al mare grazie alla provinciale Cassino-Formia. Il totale degli ettari della zona produttiva è di 305 ha, 9 per la zona servizi 98 per la zona verde, strade e parcheggi e 10 per gli impianti tecnologici per una estensione totale di 500 ha circa. Per la morfologia del territorio è indicato a ospitare industrie di medio-grande dimensione.

L'agglomerato industriale di Sora-Isola del Liri è formato dal territorio dei comuni di Sora, Isola del Liri, Arpino, Broccostella e Monte San Giovanni Campano. I comuni sono raggiungibili tramite la strada statale 214 e soprattutto con la superstrada Sora-Frosinone-Ferentino; è anche collegato con l'Abruzzo attraverso la statale Sora-Avezzano e la superstrada Cassino-Atina-Sora. La superficie totale è di 363 ha mentre quella disponibile per insediamenti industriali è di 227 ha, 59 sono designati per i servizi, 16 ha per il verde, le strade e i parcheggi e 6 per le tecnologie.

Nelle tabelle seguenti si riportano alcuni dati di interesse sugli agglomerati<sup>67</sup>.

**Tab. 13 - Scheda riassuntiva sugli agglomerati industriali della provincia di Frosinone**

***Agglomerato industriale di Frosinone***

Zona produttiva		Zona servizi	
Occupata	Libera	Occupata	Libera
11.880.000	1.710.000	600.000	1.970.000
<b>Numero aziende insediate</b>		<b>Numero aziende dismesse</b>	
588		36	

***Agglomerato industriale di Anagni***

Zona produttiva		Zona servizi	
Occupata	Libera	Occupata	Libera
4.750.000	670.000	50.000	210.000
<b>Numero aziende insediate</b>		<b>Numero aziende dismesse</b>	
161		3	

***Agglomerato industriale di Ceprano***

Zona produttiva		Zona servizi	
Occupata	Libera	Occupata	Libera
1.060.000	1.980.000	0	90.000
<b>Numero aziende insediate</b>		<b>Numero aziende dismesse</b>	
53		2	

***Agglomerato industriale di Sora-Isola del Liri***

Zona produttiva		Zona servizi	
Occupata	Libera	Occupata	Libera
2.210.000	30.000	130.000	450.000
<b>Numero aziende insediate</b>		<b>Numero aziende dismesse</b>	
182		3	

Fonte: Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone – Cinquant'anni (2013).

<sup>67</sup> Le tabelle sono aggiornate al 31.12.2012 e i valori sono espressi in mq. La fonte è Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone – Cinquant'anni (2013). Il volume è stato distribuito in occasione della Conferenza di celebrazione per i 50 anni del Consorzio tenutasi il 26-11-2013 presso il Palazzo della Provincia di Frosinone.

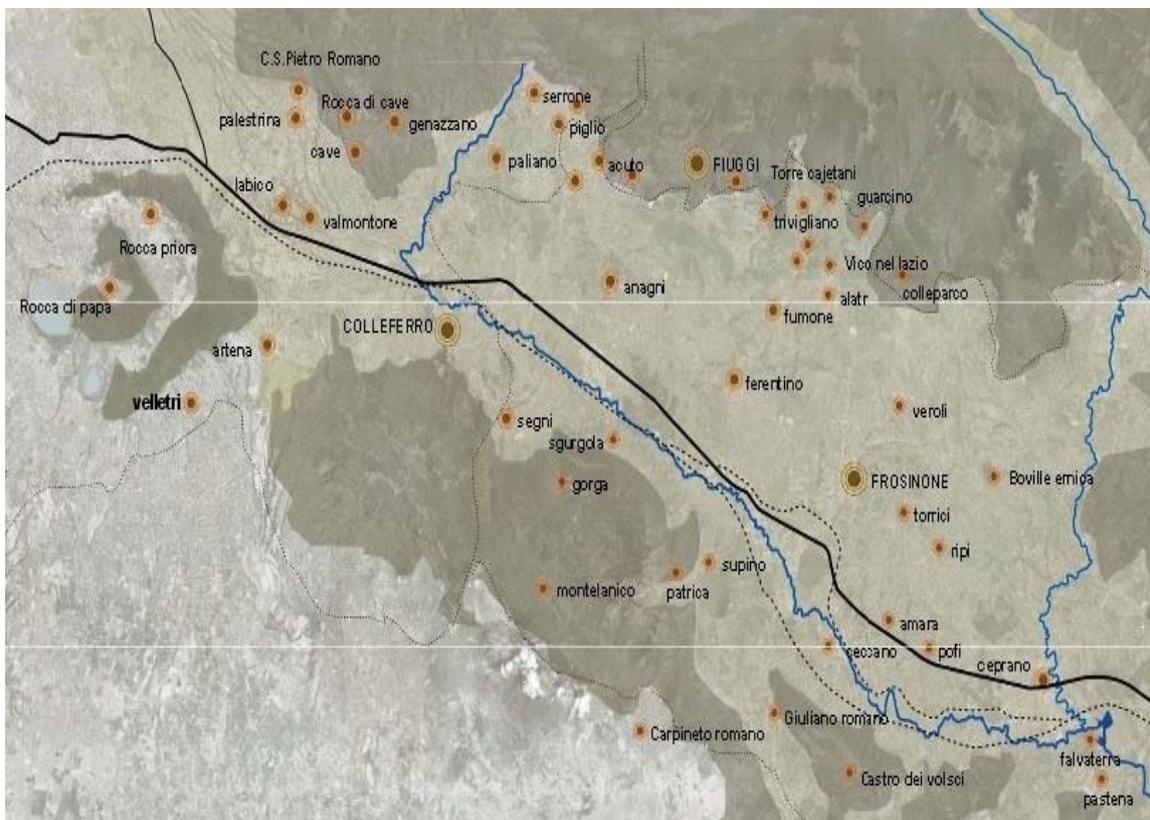
Grazie alla rilevante e diversificata presenza industriale dentro gli agglomerati del Consorzio, Frosinone ha assunto negli anni un ruolo rilevante nella mappa industriale della regione. Nell'ambito del proprio Masterplan del marketing territoriale, la Regione Lazio ha pertanto inserito la provincia di Frosinone in molti segmenti di filiera considerati prioritari e segnatamente nel farmaceutico e biotecnologie, nell'aerospazio, nell'elettronica e nelle energie alternative.

## 4.2. La Valle del Sacco: breve introduzione sulla questione dell'emergenza ambientale

Tutti gli agglomerati descritti nel precedente paragrafo sono dislocati nella pianura del Sacco, lungo il fiume e l'Autostrada del sole, tranne quello di Sora-Isola-Iri che si sviluppa verso l'Abruzzo.

La Valle del Sacco è situata in massima parte nella provincia di Frosinone e, per un breve tratto, in quella di Roma. È compresa tra i Monti Ernici ed i Monti Lepini ed è attraversata dal fiume Sacco. Al suo interno sorgono numerose città tra cui la principale è Frosinone. I Comuni più importanti, per popolazione, sono: Anagni, Alatri, Ceccano, Ceprano, Paliano, Colferro, Artena, Ferentino, Morolo, Supino, Patrica.

Fig. 16 - La valle del Sacco



Nel marzo 2005 è stato riconosciuto lo stato di emergenza per la valle del fiume Sacco a seguito dei risultati analitici di campioni di latte crudo di un'azienda agricola che evidenziavano livelli di beta-esaclorocicloesano molte volte superiori a quelli previsti dalla legge. Sulla base dei controlli eseguiti si è accertato un inquinamento ambientale di ampia estensione legato alla contaminazione del fiume Sacco.

Gli studi fino ad ora effettuati hanno dimostrato l'esistenza di un rapporto di causa-effetto tra la presenza nei sedimenti e nelle acque del fiume Sacco delle molecole HCH (alfa, beta e gamma) e la contaminazione dei terreni agricoli prossimi al fiume e successivamente il possibile trasferimento all'uomo attraverso la catena alimentare (dal foraggio ai prodotti animali). In particolare, il beta-esaclorocicloesano venne usato abbondantemente fino agli anni settanta per la produzione di insetticidi, quindi limitato e infine proibito nel 2001 a seguito dell'adozione dell'Unione Europea della Convenzione di Stoccolma sugli inquinanti organici persistenti<sup>68</sup>. Con le acque piovane che colavano nei terreni delle discariche a cielo aperto e si convogliavano nei fossi detti Fosso Savo e Fosso Cupo si creò un inquinamento costante nel fiume Sacco, il quale, esondando periodicamente, nei decenni successivi portò gli inquinanti sui terreni limitrofi a destinazione agricola, generando problemi in tutta la catena alimentare.

A partire dal novembre 2005, sulla base dei dati disponibili e ricavati dalla caratterizzazione del sito, l'Ufficio Commissariale per l'Emergenza nel bacino del Fiume Sacco ha adottato le necessarie azioni di "messa in sicurezza d'emergenza" (MISE). Ciò ha permesso di attuare il confinamento della contaminazione all'interno delle matrici ambientali già compromesse e di attenuare, e in alcuni casi eliminare, le fonti di contaminazione.

Per limitare l'emergenza sono state intraprese le seguenti azioni:

1. rimozione dei sedimenti contaminati dalla rete delle acque di dilavamento dei piazzali industriali (nell'area della vecchia produzione chimica). Dette acque vengono depurate in appositi impianti prima dello scarico nel fiume. Ciò consente di eliminare la principale fonte di contaminazione del fiume Sacco;
2. rimozione, e smaltimento presso impianti autorizzati, fuori Colleferro, circa 3400 mc di terreni contaminati;
3. bonifica del giardino della Scuola "Barchiesi" dello Scalo;
4. realizzazione di opere di sbarramento (Pozzi barriera) per arginare il rischio di diffusione della contaminazione verso l'esterno del Comprensorio industriale quando le acque di falda sotterranee superano i limiti ammessi;
5. avviamento delle acque emunte, circa 70.000 mc, ad un impianto di trattamento e riportate ai limiti di qualità previsti dalle Direttive Europee;
6. adozione di nuove ordinanze per interdire l'uso agricolo delle aree più prossime alle rive del fiume, per inibire l'uso delle acque del fiume Sacco a fini irrigui e per inibire l'uso delle acque emunte da pozzi idropotabili se non preventivamente analizzate e certificate dall'ente di controllo (ARPA Lazio, ASL);
7. attivata la coltivazione di biomasse destinate alla trasformazione agroenergetica (pioppi, Short Rotation Forestry) nelle aree agricole interdette alle attività umane, quale misura di messa in sicurezza per la eliminazione del rischio di contaminazione nella filiera agroalimentare e ulteriore forma di tutela della salute pubblica e dell'ambiente;

<sup>68</sup> Il testo integrale della Convenzione è consultabile al sito:  
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32006D0507:IT:NOT>

8. consegna nel mese di gennaio 2009 dei lavori per la bonifica di uno dei siti industriali in cui sono presenti le principali fonti attive di contaminazione (sito denominato ARPA1). I lavori di bonifica si concluderanno entro il corrente anno;
9. inizio della realizzazione delle opere per la bonifica della falda acquifera media e profonda.

La Valle del Sacco è stata inserita tra i Siti di Interesse Nazionale (S.I.N.), la responsabilità della bonifica era quindi inizialmente assegnata al livello nazionale. Nel marzo 2013, tuttavia, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Mare, con il Decreto n.60,<sup>69</sup> ha declassato la Valle del Sacco da SIN a SIR (Sito di Interesse Regionale), attribuendo le politiche (e soprattutto i fondi) per la bonifica alla Regione Lazio.

### 4.3. Il Piano di sviluppo promosso dal Consorzio ASI

Il profilo dell'economia locale tracciato nei paragrafi precedenti mostra i due volti dell'impatto dell'industrializzazione sulla Valle del Sacco e in particolare sulla Provincia di Frosinone; da un lato il Consorzio ASI è stato fondamentale per la crescita economica e demografica del frusinate cambiando in modo sostanziale l'economia e la società dei comuni coinvolti dall'industrializzazione verificatasi dal 1963 in poi; dall'altro lato uno sviluppo poco attento alle tematiche ambientali e l'uso di sostanze che poi si sono dimostrate essere altamente nocive hanno portato l'area a essere classificata tra i luoghi più inquinati d'Italia. In questo senso Frosinone risulta essere al centesimo posto su 103 comuni italiani per qualità dell'ambiente.

La forte crisi economica e del comparto industriale e al contempo la drammatica situazione ambientale registrata nel frusinate impone quindi una visione diversa dello sviluppo industriale e può essere un'opportunità importante per cambiare il modello economico locale, guardando con maggiore convinzione ai temi alla sostenibilità.

In occasione della Conferenza per i 50 anni del consorzio tenutasi il 26-11-2013 presso il Palazzo della Provincia di Frosinone, il Consorzio ASI ha presentato il piano programmatico per lo sviluppo economico e la sostenibilità ambientale del frusinate. Al centro del Piano è stata posta la missione degli agglomerati industriali i quali dovrebbero essere allo stesso tempo sviluppatori di infrastrutture di seconda generazione, attuatori di azioni di marketing territoriale, sviluppatori di un ecosistema aperto, promotori di progetti di innovazione industriale. Per attuare questi quattro compiti sono state individuate le seguenti linee strategiche: attuazione e radicamento degli investimenti produttivi, servizi alle imprese, eccellenza ambientale, grandi progetti territoriali, diffusione dell'innovazione e sviluppo dei clusters produttivi.

Nella sottostante tabella riportiamo lo schema delle linee strategiche sopra elencate con gli obiettivi e le principali attività per raggiungere i risultati prefissati:

Si può osservare che la tutela del paesaggio è ben presente nel programma che è volto appunto a garantire da un lato lo sviluppo economico dell'area e dall'altro la tutela dell'ambiente, tema molto delicato soprattutto in una zona come la Valle del Sacco con i gravi problemi descritti in precedenza.

<sup>69</sup> Il Decreto è reperibile al sito: <http://gazzette.comune.jesi.an.it/2013/60/2.htm>

**Tab. 17 – Le linee strategiche del Piano di sviluppo economico di Frosinone**

Linee strategiche	Obiettivo	Principali attività
<b>Attrazione e radicamento degli investimenti produttivi</b>	Predisporre un'offerta localizzativa in grado di attrarre nuove imprese nazionali e internazionali e rafforzare la presenza di quelle già insediate	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Elaborazione di un'offerta territoriale attrattiva per gli investitori target;</li> <li>2) Attivazione per la semplificazione normativa e burocratica;</li> <li>3) Attivazione di un programma di accompagnamento nelle diverse fasi del processo decisionale e realizzativo;</li> <li>4) coordinamento con gli organismi regionali e nazionali competenti per la comunicazione dell'offerta territoriale;</li> <li>5) individuazione e attivazione dei diversi canali distributivi dell'offerta territoriale.</li> </ol>
<b>Eccellenza ambientale</b>	Rendere l'area consortile un'eccellenza ambientale sia sul piano paesaggistico sia nel senso di essere un'area produttiva ecologicamente attrezzata attuando contemporaneamente le misure affinché questa eccellenza sia un fattore di competitività per le imprese insediate.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) analisi delle best practices in Italia e all'estero;</li> <li>2) costruzione di un piano per la gestione del processo verso lo status di APEA;</li> <li>3) elaborazione di un piano di marketing per la valorizzazione dello status di APEA al fine della competitività dell'area;</li> <li>4) definizione e attuazione degli interventi per il miglioramento paesaggistico nelle zone di competenza del consorzio;</li> <li>5) integrazione degli interventi per il miglioramento paesaggistico dell'area consortile con quelli analoghi previsti per tutto il territorio di Frosinone.</li> </ol>
<b>Servizi alle imprese</b>	Predisporre un'offerta qualificata di servizi finalizzata a rafforzare la competitività delle imprese localizzate nel consorzio, puntando all'internazionalizzazione, integrazione a reti, qualificazione del capitale umano e efficienza	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Attivazione di servizi rivolti a favorire la collaborazione tra imprese e centri di ricerca, sostenere l'espansione dei mercati esteri e stimolare la partecipazione alle reti di imprese;</li> <li>2) predisposizione di un progetto per la mobilità interna alle aree del consorzio;</li> <li>3) predisposizione di un programma di alta formazione;</li> <li>4) attuazione di progetti per risolvere specifiche problematiche segnalate.</li> </ol>

(continua)

(segue) **Tab. 17 – Le linee strategiche del Piano di sviluppo economico di Frosinone**

<b>Linee strategiche</b>	<b>Obiettivo</b>	<b>Principali attività</b>
<b>Grandi progetti territoriali</b>	Predisporre grandi progetti per il rafforzamento competitivo di Frosinone e contribuire alla loro migliore attuazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) studiare le opportunità progettuali nei seguenti ambiti: aree brownfield, area precedentemente vincolata per la realizzazione aeroporto-interporto, realizzazione della nuova stazione ferroviaria;</li> <li>2) partecipazione al progetto Frosinone smart province</li> </ol>
<b>Diffusione dell'innovazione</b>	Rafforzare le strutture e i servizi per l'innovazione all'interno del Consorzio e proporre ad attori istituzionali, imprese, enti di ricerca iniziative strategiche per aumentare il livello dell'innovazione nel frusinate.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Predisporre e attuare un progetto strategico per l'innovazione delle imprese insediate nelle aree del consorzio e avviare il polo tecnologico;</li> <li>2) Elaborare con gli organismi regionali e nazionali in iniziative per l'incubatore e acceleratore di start-up ad alta innovazione;</li> <li>3) predisporre e attuare un progetto strategico per la collaborazione tra piccole e medie imprese e centri di ricerca.</li> </ol>
<b>Clusters produttivi</b>	Promuovere lo sviluppo dei principali clusters produttivi esistenti nelle aree di competenza del consorzio anche attraverso progetti con altri territori e rafforzarne l'immagine a livello nazionale e internazionale.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) creazione di gruppi di lavoro specializzati per cluster finalizzato a individuare e attuare misure funzionali allo loro sviluppo nell'ambito di ciascuna delle precedenti linee strategiche;</li> <li>2) predisposizione insieme alle imprese dei clusters di azioni di comunicazione finalizzate a posizionare il frusinate come area di eccellenza;</li> <li>3) predisposizione e realizzazione di un progetto per la sostenibilità dell'insieme delle imprese nei clusters produttivi.</li> </ol>

Fonte: Consorzio per lo Sviluppo industriale Frosinone, *Gli scenari di sviluppo industriale dei prossimi 20 anni*, (2013).<sup>70</sup>

<sup>70</sup> Consorzio per lo Sviluppo industriale Frosinone, *Gli scenari di sviluppo industriale dei prossimi 20 anni*, (2013). Lavoro presentato in occasione della Conferenza per i 50 anni del consorzio tenutasi il 26-11-2013 presso il Palazzo della Provincia di Frosinone.

A conferma dell'importanza del tema ambientale il Consorzio ASI ha anche sottoscritto il Masterplan della Valle del Sacco<sup>71</sup>. Questo è un progetto nato grazie alla partecipazione del gruppo LAND e dalla Fondazione Kambio nel 2010 con il quale si è cercato di favorire la realizzazione di un networking territoriale nell'area del frusinate per far emergere posizioni condivise su temi strategici per la crescita del territorio. Nell'ottica di una visione di sistema, il Masterplan punta a fare da cornice a uno sviluppo sostenibile per il prossimo decennio dove il paesaggio rappresenti la vera infrastruttura entro cui collocare in modo coerente ed armonioso le diverse politiche di sviluppo.<sup>72</sup>

Sulla base delle analisi effettuate e delle criticità riscontrate il territorio della Valle del Sacco è stato suddiviso in 10 cellule, da Colleferro a Ceprano, che racchiudono ambiti omogenei di paesaggio e che rappresentano unità minime di attuazione del Masterplan, all'interno delle quali gli attori locali possono fare sistema per realizzare progetti condivisi. La finalità principale rimane quella di assecondare le vocazioni del territorio, partendo dalle radici storico-culturali e facendo riemergere le tracce del paesaggio alla ricerca di una nuova identità della Valle del Sacco.

L'area ex Videocolor nei pressi di Anagni e dismessa dal giugno 2012, potrebbe essere l'occasione per proporre una strategia che trasformi l'area in oggetto in un laboratorio in grado di attivare un processo virtuoso negli ambiti industriali del Consorzio. I primi studi del territorio hanno messo in evidenza come il sistema naturalistico, insieme alla morfologia dell'abitato, sia bruscamente interrotto dal sistema industriale rigido compreso tra le infrastrutture veloci dell'autostrada e delle linee ferroviarie. Il progetto prova quindi ad interrogarsi su come il paesaggio storico-naturale e quello industriale possano ritrovare un dialogo e come il paesaggio possa diventare un fattore per innescare nuove forme di economia ecologicamente sostenibile.

Il progetto propone di intervenire sulle superfici coperte (circa 7 ettari) attraverso alcune azioni che hanno l'obiettivo di trasformare lo spazio industriale in spazio adatto ad accogliere un mix funzionale (piccole imprese, commercio, artigianato, professioni creative etc...). Le azioni sul costruito puntano alla riduzione delle volumetrie attuata selezionando i corpi di fabbrica da mantenere e la frammentazione dei corpi principali. L'obiettivo è la creazione di un luogo attrattivo anche attraverso nuovi spazi. Il tema degli spazi esterni assume particolare importanza in quanto i vecchi piazzali asfaltati e le aree contermini divengono il simbolo della rigenerazione dell'ambiente. A tal proposito si prevedono una anello di biomassa, culture agro energetiche, una piazza tra gli edifici principali, inoltre sono previsti interventi di riqualificazione del paesaggio circostante con interventi di forestazione<sup>73</sup>.

---

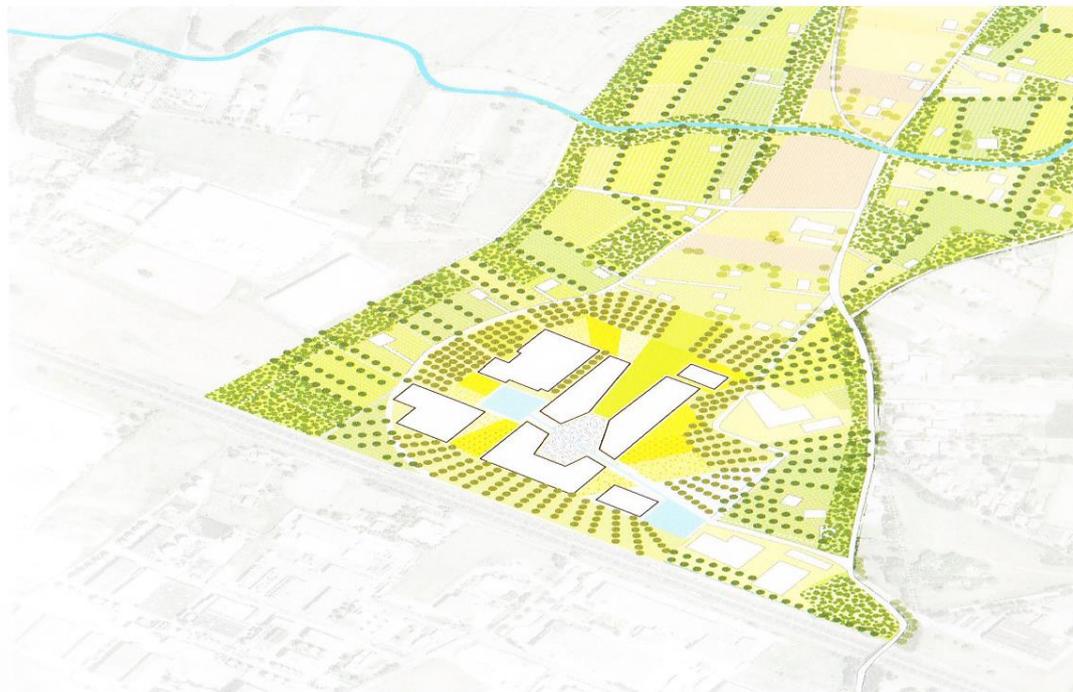
<sup>71</sup> Il testo integrale del Masterplan è disponibile sul sito:

<http://www.avvisatore.it/file1/progetto%20strategico%20valle%20del%20sacco.pdf>

<sup>72</sup> Consorzio per lo Sviluppo industriale Frosinone, Gli scenari di sviluppo industriale dei prossimi 20 anni, (2013).

<sup>73</sup> Sopra nota.

**Fig. 15 – Possibile mappa per il recupero dell'area ex Videocolor**



*Un anello alberato, un nuovo bordo permeabile al sistema paesaggistico*



*Lo spazio esterno tra i volumi viene 'de-cementificato'. Il suolo si rigenera e produce colture energetiche*



*La 'spaccatura' dei volumi crea nuove centralità. Una piazza sulla quale si affacciano nuove forme del lavorare*



*Le spalle verdi: il paesaggio ritrova spazio*





# Bibliografia

## MONOGRAFIE E ARTICOLI

Accetturo A., De Blasio G. (2011), *"Le politiche per lo sviluppo locale: la valutazione dei Patti Territoriali"*, Banca d'Italia, Temi di discussione, Roma.

Aiello G., Donvito R., (2008), *"La valutazione delle azioni di marketing territoriale della Provincia di Firenze"*.

Arbizzani E., Materazzi G., (2012) *"La riqualificazione delle aree industriali dismesse. Considerazioni di metodo."*, (h)ortus rivista di architettura, N.62.

Camagni R., (1999), *"Globalizzazione e sviluppo delle economie locali"* Sinergie, Vol. 49.

Carminucci C.,(a cura di) (2005) *"Una nuova identità di sviluppo per il distretto di Pomezia"* ed. Il Sole 24 ore, Milano.

Caroli M., (1999), *"Il marketing territoriale"*, Franco Angeli, Milano.

Ciocchetti A., (2001), *"l'intervento nelle aree industriali dismesse a Torino: le aree della spina centrale"*, in Gargiulo C., (a cura di) *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, Atti dei convegni Audis 1999/2000, Edizioni Audis, Venezia.

Ciccarelli Andrea (2008), *"Una metodologia statistica per l'analisi di competitività delle Province"*. Working Paper dell'Istituto Tagliacarne.

Commissione Europea (1999) *"Lo schema di sviluppo dello spazio comunitario"*,

Comune di Monterotondo, (2004), *"Contratto di quartiere II, la porta tra il fiume e la città"*, presentato alla 5° Rassegna Urbanistica Nazionale, Venezia 10-20 Novembre 2004.

Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone (2013). *"Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone – 50 anni"* volume distribuito alla Conferenza di celebrazione per i 50 anni del Consorzio tenutasi il 26-11-2013 presso il Palazzo della Provincia di Frosinone.

Consorzio per lo Sviluppo industriale Frosinone, (2013), *"Gli scenari di sviluppo industriale dei prossimi 20 anni"*, volume distribuito alla Conferenza per i 50 anni del consorzio tenutasi il 26-11-2013 presso il Palazzo della Provincia di Frosinone.

D'Agostino R. (2003), *"Qualità urbanistico-architettonica e ricadute socio-economiche nella riflessione di Audis"*, in Dragotto M., Cangiulo C. *"Aree dismesse e città. Esperienze di metodo, effetti di qualità"*, Franco Angeli, Milano.

Dansero E (1996), *"Aree urbane dismesse: un quadro della ricerca"*, in Dansero E. (a cura di), *"Le aree urbane dismesse : un problema una risorsa"*, Contributo INU alla conferenza mondiale habitat II, Torino.

Gargiulo C., Davino A. (2000) *"Processi di rivitalizzazione e riqualificazione urbana: dalla pianificazione del recupero all'attuazione degli interventi"*, in Atti della XXI Conferenza di scienze Regionali, Palermo.

Gargiulo C., Papa R., (2001), *"Aree dismesse e processi di trasformazione urbana"*, in Gargiulo C., (a cura di), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, atti dei convegni Audis 1999/2000, Edizioni Audis, Venezia.

Gargiulo C., Travascio L. C., De Ciutiis F. (2006), *"Una lettura dei processi di valorizzazione in atto nelle realtà urbane"*, in Atti della XXVII Conferenza Italiana di Scienze Regionali, Pisa, 11-14 Ottobre.

Gargiulo C., Travascio L. C. (2007), *"Conservare, ristrutturare, demolire: vincoli, scelte ed opportunità nella trasformazione delle aree dismesse"*, relazione presentata Convegno Inertech, Rimini, 7 Novembre.

- Giovanelli G., (1997), "Oltre la dismissione: da spazio marginale a luogo urbano", in Giovanelli G. (a cura di ), "Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi per il recupero", Alinea, Firenze.
- Gregotti V. (1990), "I territori abbandonati. Editoriale", Rassegna, 42.
- Kotler P., Haider D., Rein I.(1993), "Marketing Places", The Free Press, New York.
- Latusi S., (2002), "Marketing territoriale per gli investimenti", Egea, Milano.
- Martina A, (2006), "Comunicare la città: il caso di Torino olimpica", Ed. Bruno Mondadori, Milano.
- Secchi B., (1984), "Un problema urbano: l'occasione dei vuoti", Casabella, 503.
- Spaziante A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero E. Giaimo C. e Spaziante A. (A cura di) "Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: la valutazione, i risultati", Alinea Editrice, Firenze.
- Unioncamere-Censis (2010), "Impresa, Territorio e Diretrici di sviluppo nel Sistema Lazio. Una mappa ragionata del capitale produttivo regionale", marzo 2010
- Vianello D., (2001), " Programmazione e recupero delle aree dismesse", in Faustini L., Guidi E., Misiti M., (a cura di) Archeologia industriale. Metodologie di recupero e fruizione del bene industriale, Edifir, Firenze.

#### DOCUMENTI

##### *A) Leggi e protocolli comunitari*

- Regolamento europeo sull'utilizzazione dei Fondi per la programmazione 2014-2020 (L 347/355 del 20/12/2013)
- Convenzione di Stoccolma sugli inquinanti organici persistenti (2006)

##### *B) Leggi nazionali e locali*

- Legge Nazionale 29-6-1939 n.1497
- Legge Nazionale 1150/42
- Legge Nazionale 8-9-1985 n.431
- Legge Nazionale 441/87
- Legge Nazionale.142/1990
- Legge Nazionale 70/2011
- Decreto Legislativo.22/97
- Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112
- Decreto Legislativo n. 152/2006.
- Decreto Legislativo n. 4 del 2008
- Decreto Ministeriale 471/1999
- Decreto Ministeriale n.60 del 12 marzo 2013
- Legge della Regione Lazio n.27 del 9.07.1998
- Legge della Regione Lazio n.22 del 22.12.1998
- Legge Regionale 21/2009
- Decreto Sviluppo 70/2011
- Decreto del Commissario delegato n.65 del 15.07.2003

### *C) Piani per lo sviluppo locale*

- Piano Torino Internazionale (2000)
- Patto territoriale di Pomezia e Pontina Nord (2001)
- Pacchetto localizzativo della Provincia di Terni (2002)
- Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina (2007)
- Masterplan del marketing territoriale: Linee guida per gli investimenti e le risorse nella Regione Lazio (2007).
- Pacchetto localizzativo settore nautico (2008)
- Riquilificazione urbana ambientale Via Pontina, Via del Mare (2009)
- Masterplan della valle del Sacco (2010)
- Piano territoriale Generale della Provincia di Roma (2010)
- Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolte alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona (2010)
- Pacchetto localizzativo Porto Conte Ricerche (2011)
- Piano Strategico per lo Sviluppo Economico di Colleferro (2011)
- Piano per il recupero industriale del comune di Colleferro (2011)

## **Sitografia**

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_protezione\\_civile/?vw=contenutidetail&id=55](http://www.regione.lazio.it/rl_protezione_civile/?vw=contenutidetail&id=55) Siti da bonificare nella Regione Lazio

<http://www.sitiindustrialiprovincialatina.com/> Siti industriali dismessi nella Provincia di Latina

<http://dwcis.istat.it/cis/index.htm> Censimento delle industrie Istat 2001

<http://www.istat.it/it/censimento-industria-e-servizi> Censimento delle industrie Istat 2011

<http://www.filas.it/Page.aspx?IDPage=234>. Informazione sui bandi FILAS

<http://www.lcnet.it/reticiviche/formello/storia.html> Storia di Formello

[http://www.investintuscany.it/show\\_pacchetto\\_localizzativo/settore-turismo/9](http://www.investintuscany.it/show_pacchetto_localizzativo/settore-turismo/9)

Invest in Tuscany, pacchetti localizzativi della Regione Toscana

<http://www.siproferrara.com/>

Sipro, il pacchetto localizzativo della Provincia di Ferrara

<http://www.formelloindustriale.com/servizi/consorzio.php> Consorzio industriale di Formello

<http://www.consorzioasi.com/> Consorzio industriale ASI di Pomezia – Santa Palomba

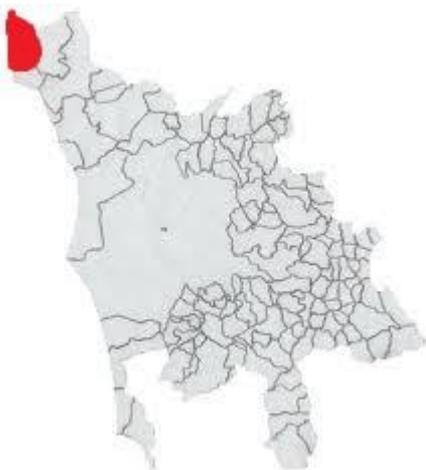


**Allegato 1**

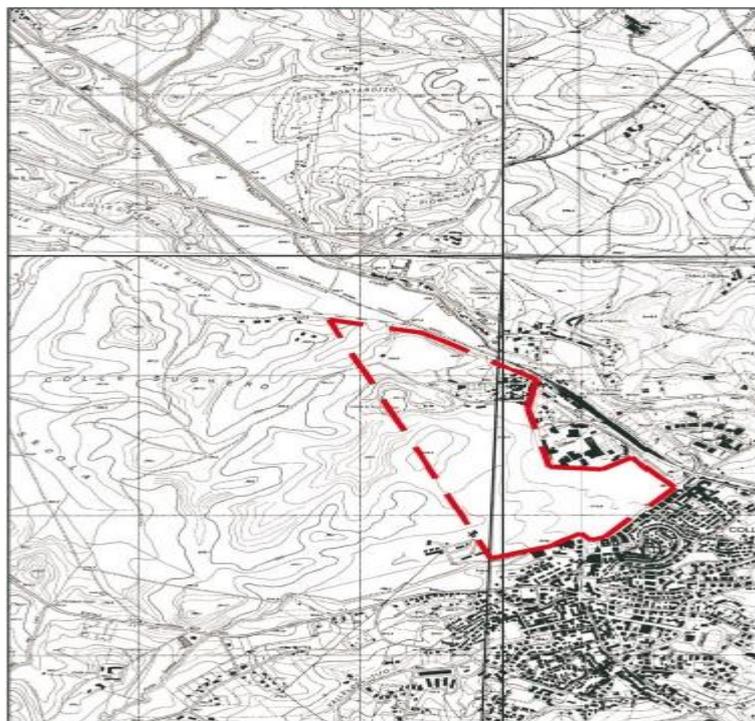
**LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI ROMA**



<b>Comune</b>	Civitavecchia
<b>Struttura</b>	Ex centrale elettrica Fiumaretta
<b>Proprietario</b>	Patrimonio disponibile dello Stato
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione di energia
<b>Anno costruzione</b>	n.d.
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	Amianto
<b>Accessibilità</b>	Vicino al porto di Civitavecchia e alla città stessa, ben collegato sia per terra che per rotaia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Privato - Project financing
<b>Note</b>	Impianto inserito nelle lista delle area da bonificare del Lazio



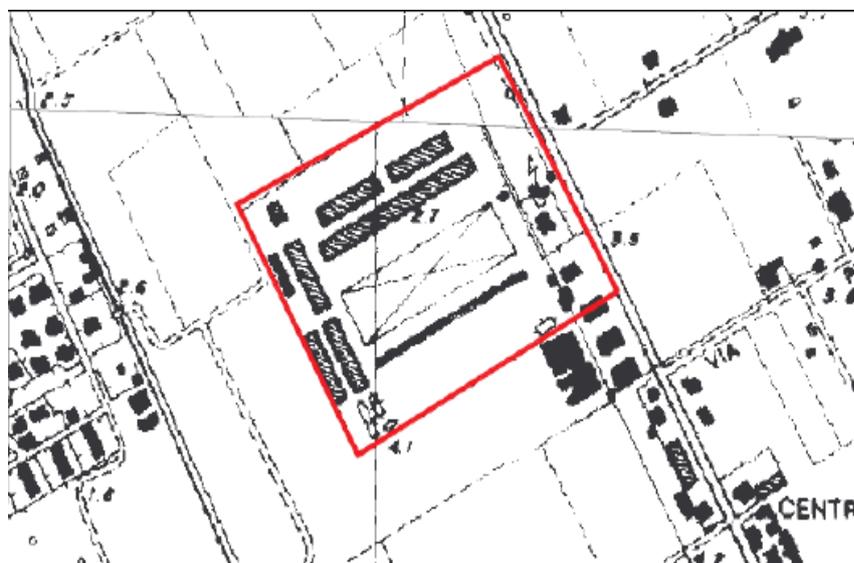
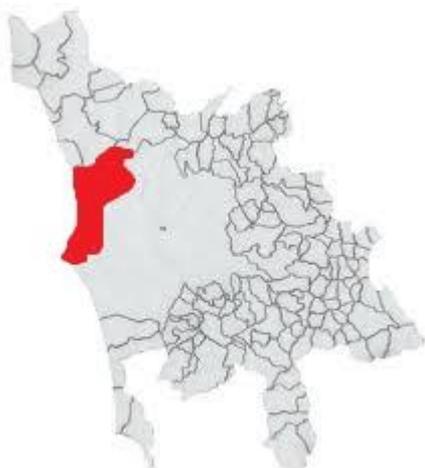
<b>Comune</b>	Colleferro
<b>Struttura</b>	Ex BPD –SECOSVIM
<b>Proprietario</b>	FINMECCANICA – Carlite (ex FIAT)
<b>Estensione</b>	19 acri
<b>Uso originario</b>	Impianto Industriale e di trasformazione e attività estrattiva
<b>Anno costruzione</b>	n.d.
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	Sostanze chimiche (anche per industria bellica) e insetticidi
<b>Accessibilità</b>	Autostrada Roma -Napoli e stazione ferroviaria. In prossimità del centro urbano
<b>Ipotesi di recupero</b>	Privato - Sistema logistico ed imprese industriali e artigiane
<b>Note</b>	Inserito in area di pregio ambientale, dal 2011 sono in atto azioni di bonifica



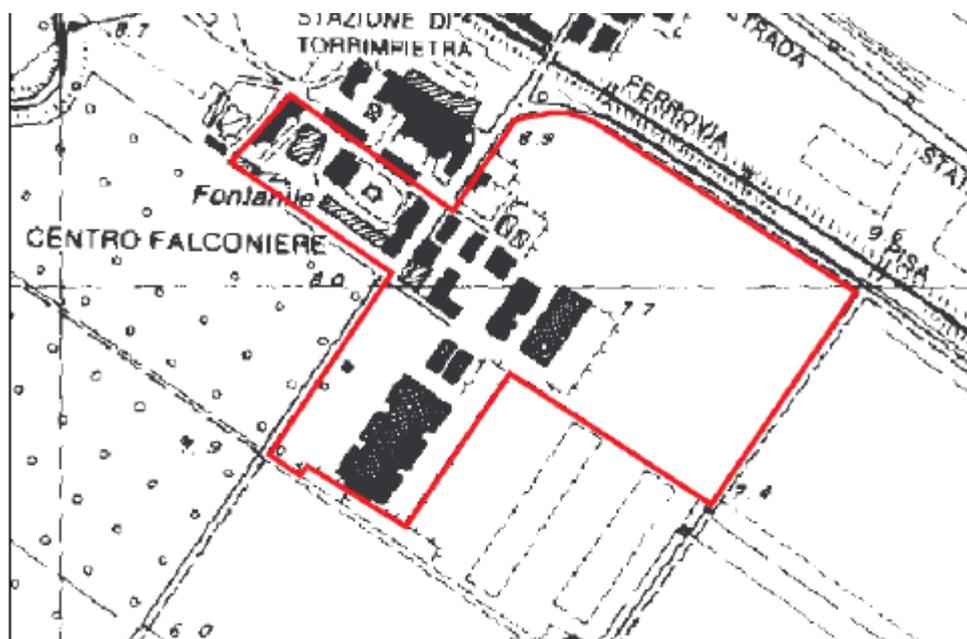
<b>Comune</b>	Colleferro
<b>Struttura</b>	Alstom
<b>Proprietario</b>	Alstom SPA
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Impianto industriale per la costruzione di treni
<b>Anno costruzione</b>	n.d.
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	Sostanze chimiche (anche per industria bellica) e insetticidi
<b>Accessibilità</b>	Autostrada Roma -Napoli e stazione ferroviaria. In prossimità del centro urbano
<b>Ipotesi di recupero</b>	n.d.
<b>Note</b>	Impianto inserito nelle lista delle area da bonificare del Lazio - ufficialmente non è in disuso ma è chiuso e inutilizzato dal 2012 a causa della crisi economica dell'azienda



<b>Comune</b>	Fiumicino
<b>Struttura</b>	Ex stalle Maccarese sud
<b>Proprietario</b>	Società Maccarese S.P.A.
<b>Estensione</b>	8 ha
<b>Uso originario</b>	Attività zootecnica
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	1975
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Strada statale (SS) Aurelia, aeroporto di Fiumicino e autostrada Roma- Fiumicino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Inserito in area di pregio ambientale

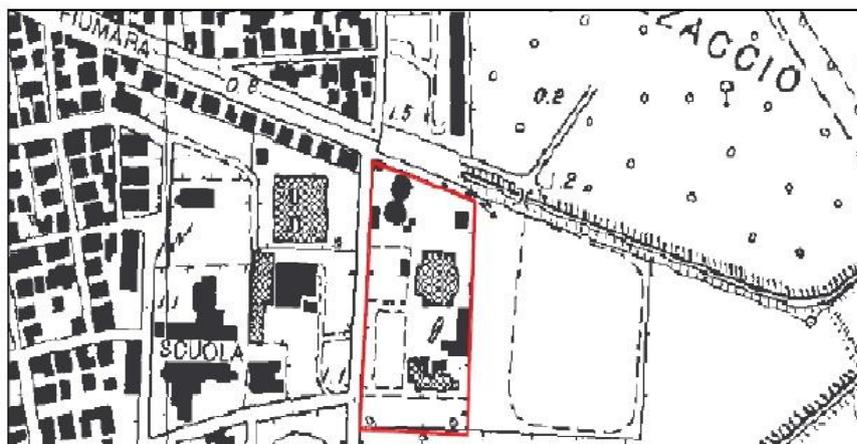
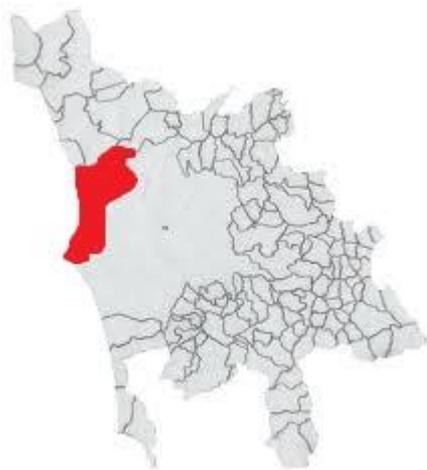


<b>Comune</b>	Fiumicino
<b>Struttura</b>	Centro Falconiere
<b>Proprietario</b>	GENAGRICOLA
<b>Estensione</b>	12,5 ha
<b>Uso originario</b>	Impianto di produzione e trasformazione agricola
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	2000
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Stazione ferroviaria e SS Aurelia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Edifici di valore storico-archeologico e inserito in area di pregio ambientale

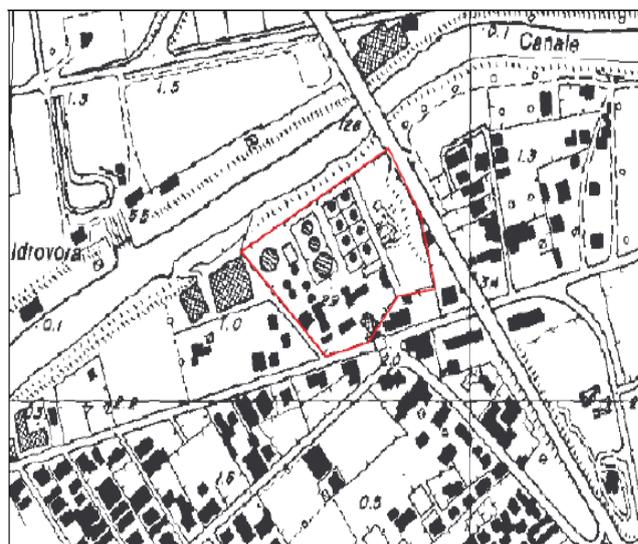
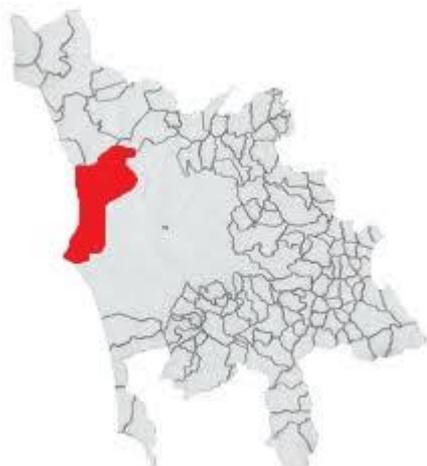




<b>Comune</b>	Fiumicino
<b>Struttura</b>	Ex aree di produzione dell'energia elettrica
<b>Proprietario</b>	Privato (non specificato)
<b>Estensione</b>	2,50 ha
<b>Uso originario</b>	Produzione e trasformazione di energia
<b>Anno costruzione</b>	n.d.
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Aeroporto di Fiumicino, autostrada Roma Fiumicino, stazione ferroviaria di Fiumicino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Inserito in area di pregio ambientale

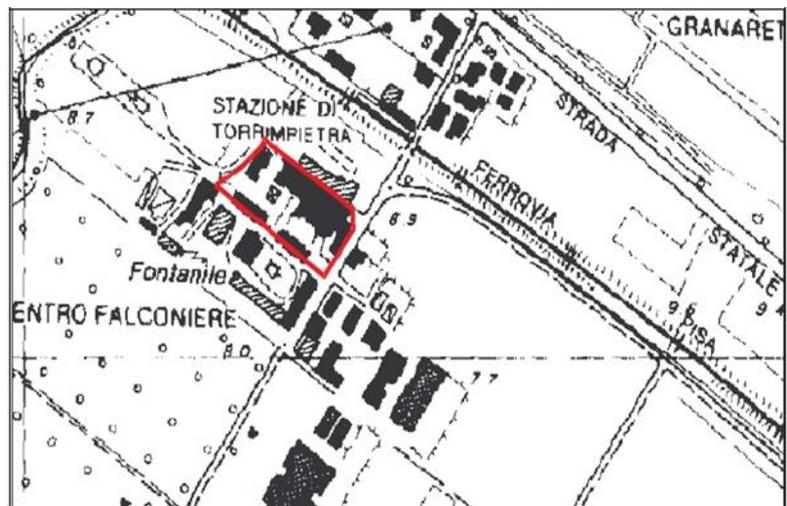


<b>Comune</b>	Fiumicino
<b>Struttura</b>	Ex Deposito Carburanti
<b>Proprietario</b>	privato (non specificato)
<b>Estensione</b>	3,50 ha
<b>Uso originario</b>	Produzione e trasformazione di energia
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	1975
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Aeroporto di Fiumicino, autostrada Roma Fiumicino, stazione ferroviaria di Fiumicino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Inserito in area di pregio ambientale

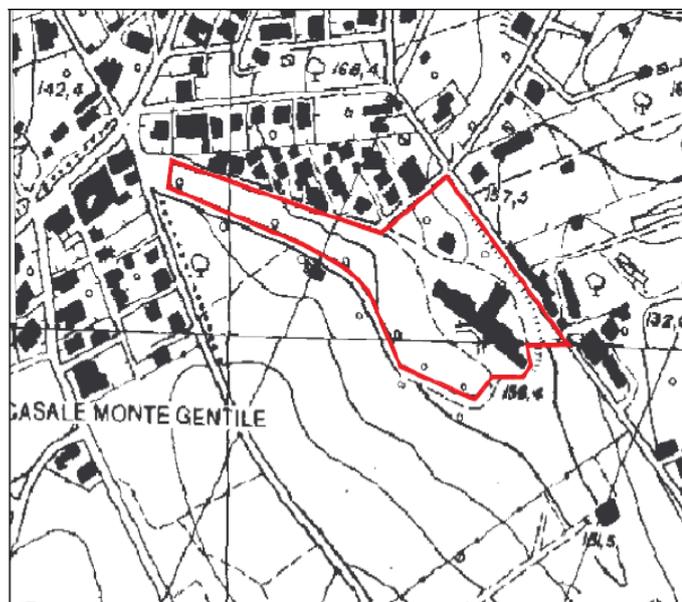
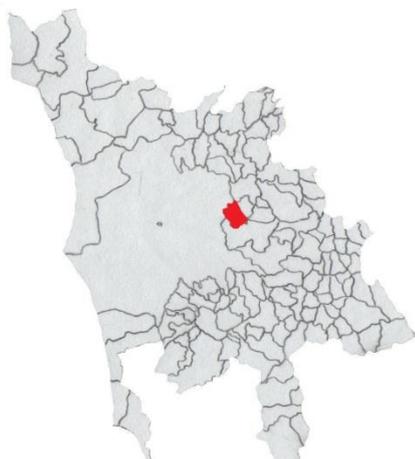




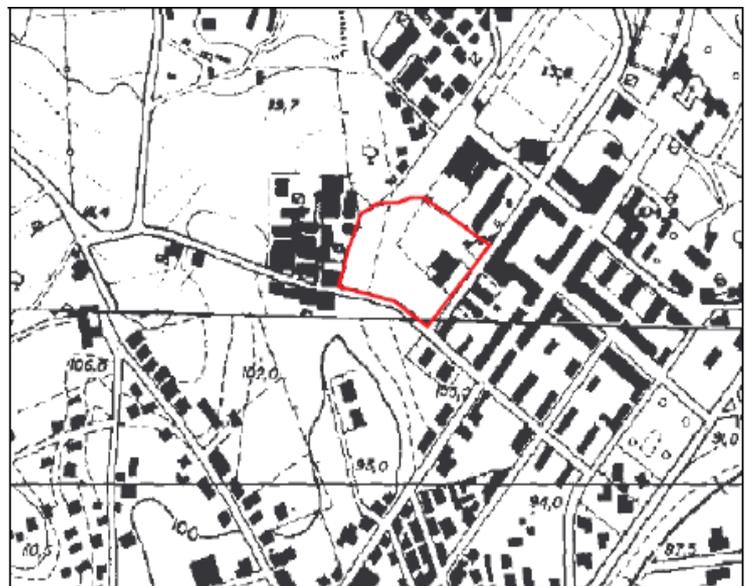
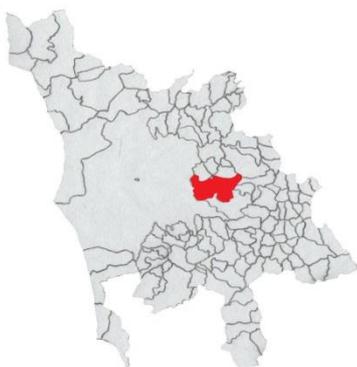
<b>Comune</b>	Fiumicino
<b>Struttura</b>	Ex Stabilimento Yomo
<b>Proprietario</b>	Ex Torrimpietra
<b>Estensione</b>	1 ha
<b>Uso originario</b>	Impianto di produzione e trasformazione agricola
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Stazione ferroviaria e strada statale Aurelia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Privato - Progetto di riconversione con demolizione edificio Yomo
<b>Note</b>	Inserito in area di pregio ambientale



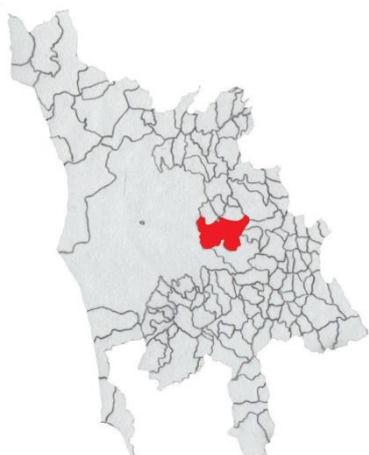
<b>Comune</b>	Fonte Nuova
<b>Struttura</b>	Ex ospedale
<b>Proprietario</b>	Università La Sapienza
<b>Estensione</b>	10,90 ha
<b>Uso originario</b>	Ospedale gestito dall'Università La Sapienza
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Via nomentana e relativa vicinanza al Grande Raccordo Anulare di Roma
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	L'Impianto è inserito in un'area significata da un sistema di parchi regionali e interesse locale



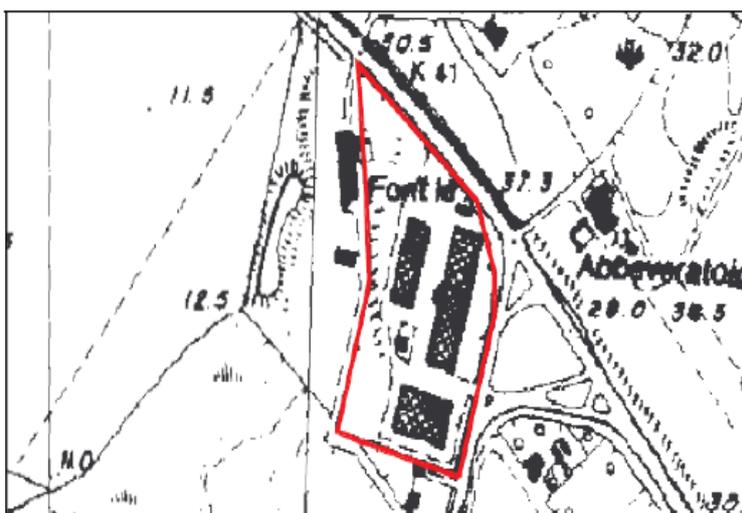
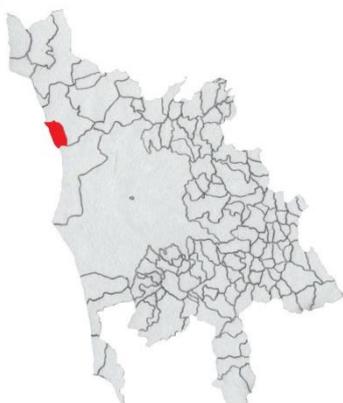
<b>Comune</b>	Guidonia Montecelio
<b>Struttura</b>	Ex ricoveri
<b>Proprietario</b>	Patrimonio disponibile dello Stato
<b>Estensione</b>	2 ha
<b>Uso originario</b>	Clinica
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Stazione ferroviaria, SS Tiburtina
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



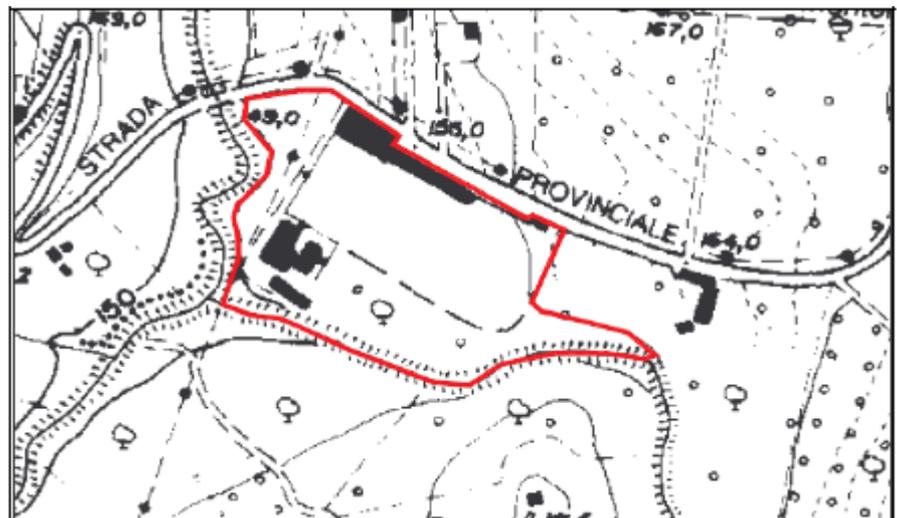
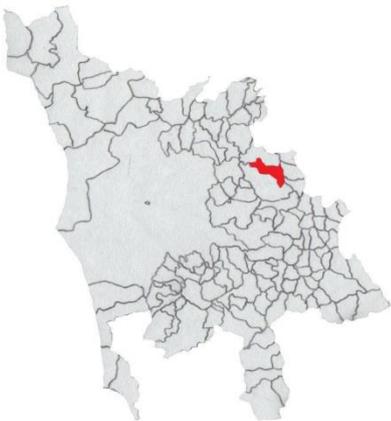
<b>Comune</b>	Guidonia Montecelio
<b>Struttura</b>	Capannoni ex Giannini
<b>Proprietario</b>	Comune di Guidonia Montecelio
<b>Estensione</b>	1 ha
<b>Uso originario</b>	Magazzino
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	Stazione ferroviaria, SS Tiburtina
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



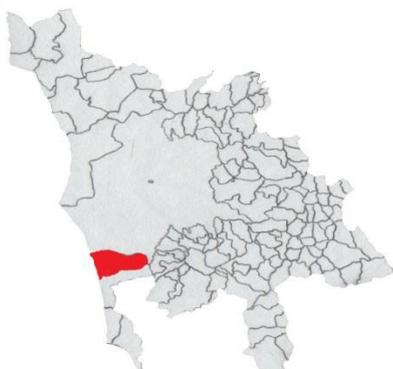
<b>Comune</b>	Ladispoli
<b>Struttura</b>	Ex consorzio agrario
<b>Proprietario</b>	Comune di Ladispoli
<b>Estensione</b>	2 ha
<b>Uso originario</b>	Impianto di servizio all'agricoltura
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	SS Aurelia, stazione ferroviaria
<b>Ipotesi di recupero</b>	Pubblico - consorzio Universitario La Sapienza
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Moricone
<b>Struttura</b>	Ex industria siderurgica
<b>Proprietario</b>	Privato (non specificato)
<b>Estensione</b>	3,50 ha
<b>Uso originario</b>	Industria siderurgica
<b>Anno costruzione</b>	n.d.
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	No
<b>Accessibilità</b>	si trova nel centro del Paese collegato dalla strada statale Palombara (SS636)
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Pomezia
<b>Struttura</b>	ex italcarton
<b>Proprietario</b>	Leasint spa
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Imballaggio di cartoni
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	Alta presenza di idrocarburi pesanti
<b>Accessibilità</b>	SS Pontina, si trova vicino alla stazione di Santa Palomba
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Impianto inserito nelle lista delle area da bonificare del Lazio



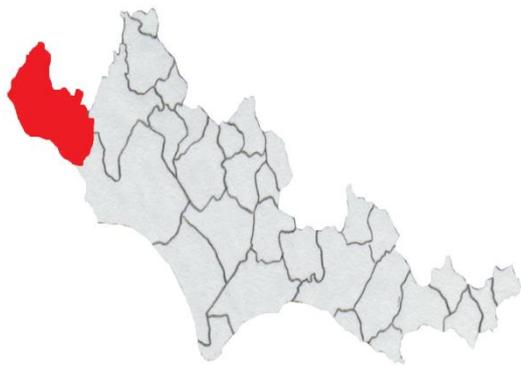
<b>Comune</b>	Pomezia
<b>Struttura</b>	ex kema
<b>Proprietario</b>	Kema srl
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Preparazione di prodotti farmaceutici
<b>Anno costruzione</b>	n.d
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	Alta presenza di idrocarburi pesanti
<b>Accessibilità</b>	SS Pontina, si trova vicino alla stazione di Santa Palomba
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Impianto inserito nelle lista delle area da bonificare del Lazio

**Allegato 2**

**LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI LATINA**



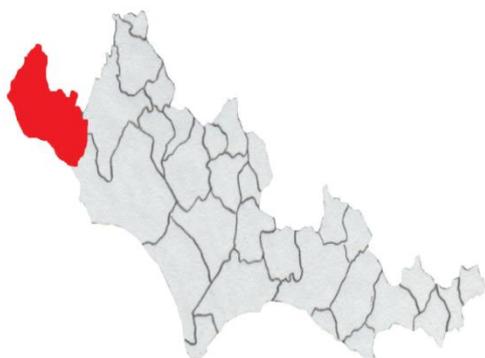
<b>Comune</b>	Aprilia
<b>Struttura</b>	Coming srl
<b>Proprietario</b>	Portonaccio spa
<b>Estensione</b>	17.337 m.q.
<b>Uso originario</b>	Costruzione e posa in opera di carpenteria metallica
<b>Anno costruzione</b>	1979
<b>Anno dismissione</b>	1997
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito necessita di manutenzione esterna. I locali interni sono risultati inaccessibili
<b>Materiali pericolosi</b>	Materiali ferrosi sulla superficie dell'area esterna all'edificio
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alle statali "148 Pontina" e "Nettunense"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Aprilia
<b>Struttura</b>	STL srl
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	6.430 m.q.
<b>Uso originario</b>	Autotrasporti di merci
<b>Anno costruzione</b>	2005
<b>Anno dismissione</b>	2008
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in buone condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	Nessuna
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alle statali “148 Pontina” e “Nettunense”
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Aprilia
<b>Struttura</b>	IN.GR.ED
<b>Proprietario</b>	IN.GR.ED. Spa, ENEL Spa, IN.GR.ED. Interservice Spa
<b>Estensione</b>	34.695 m.q.
<b>Uso originario</b>	Tipografia industriale
<b>Anno costruzione</b>	1960
<b>Anno dismissione</b>	1997
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in buono stato ad eccezione degli infissi
<b>Materiali pericolosi</b>	Amianto
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alle statali “148 Pontina” e “Nettunense”
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



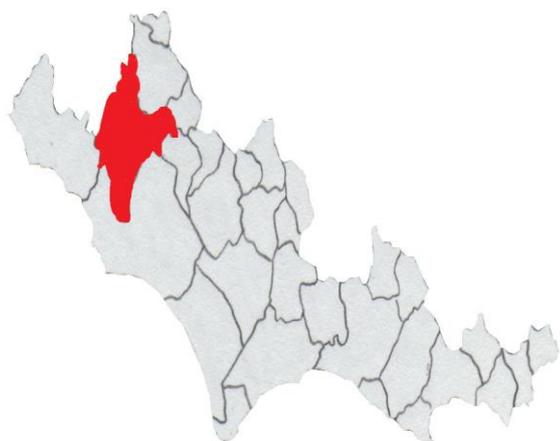
<b>Comune</b>	Aprilia
<b>Struttura</b>	Enotria
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione e vendita vini
<b>Anno costruzione</b>	1950
<b>Anno dismissione</b>	1991
<b>Stato di conservazione</b>	La struttura necessita di interventi di ristrutturazione totale
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alle statali “148 Pontina” e “Nettunense” ed è prossimo alla stazione ferroviaria di Aprilia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Sito attualmente occupato abusivamente



<b>Comune</b>	Cisterna
<b>Struttura</b>	Ormobello
<b>Proprietario</b>	Ormobello
<b>Estensione</b>	8.098 m.q.
<b>Uso originario</b>	Esercizio di di attività alberghiera, ristorazione e ricreativa
<b>Anno costruzione</b>	1965
<b>Anno dismissione</b>	1997
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito si presenta in uno stato piuttosto fatiscente.
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova su via Nettuno, arteria principale extraurbana. La distanza dal centro abitato è di circa 4 km.
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



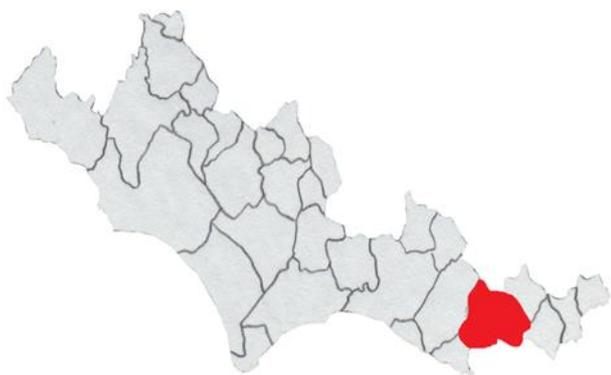
<b>Comune</b>	Cisterna
<b>Struttura</b>	Good Year
<b>Proprietario</b>	Meccano Aeronautica Spa
<b>Estensione</b>	21505 m.q.
<b>Uso originario</b>	Produzione pneumatici
<b>Anno costruzione</b>	1959
<b>Anno dismissione</b>	1989
<b>Stato di conservazione</b>	L'edificio principale si trova in buono stato
<b>Materiali pericolosi</b>	Nessuno
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova a 3 km circa dalla S.S. 148 Pontina e a circa 8 km dal centro di Cisterna
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Cisterna
<b>Struttura</b>	Lupoli
<b>Proprietario</b>	Lu.me.fer di Lupoli Luigi Sas, F.lli Lupoli Srl
<b>Estensione</b>	11.555 m.q.
<b>Uso originario</b>	Recupero materiali vari
<b>Anno costruzione</b>	1985
<b>Anno dismissione</b>	1996
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito si trova in stato di totale abbandono
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova in prossimità del centro urbano, lungo C.so della Repubblica
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



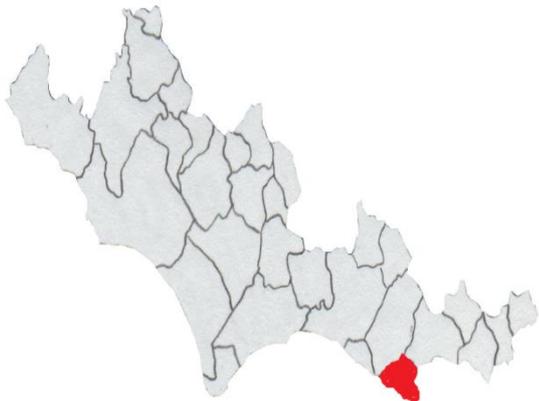
<b>Comune</b>	Formia
<b>Struttura</b>	Salid
<b>Proprietario</b>	Tirrena Immobiliare Srl
<b>Estensione</b>	1.637 m.q.
<b>Uso originario</b>	Produzione laterizi
<b>Anno costruzione</b>	1939
<b>Anno dismissione</b>	1966
<b>Stato di conservazione</b>	La struttura versa in rovina
<b>Materiali pericolosi</b>	Nessuno
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato a 1 Km dal centro urbano di Formia in prossimità della super strada Formia-Cassino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consiglio Comunale di Formia ha approvato all' unanimità il Piano di Lottizzazione convenzionata dell'area da riconvertire a centro commerciale/ricettivo
<b>Note</b>	Grazie alle particolari qualità edificatorie, il sito rientra nella categoria archeologia industriale



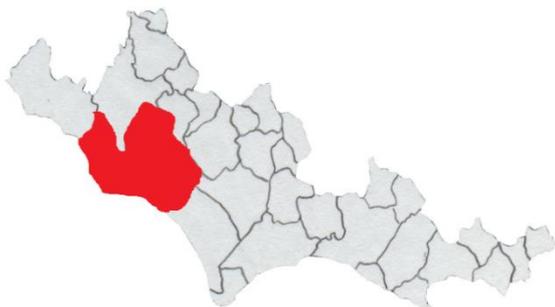
<b>Comune</b>	Formia
<b>Struttura</b>	Blue Fish S.p.a.
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Lavorazione e trasformazione di prodotti ittici
<b>Anno costruzione</b>	1981
<b>Anno dismissione</b>	1993
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato sulla super strada Formia- Cassino e dista 5km da Formia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



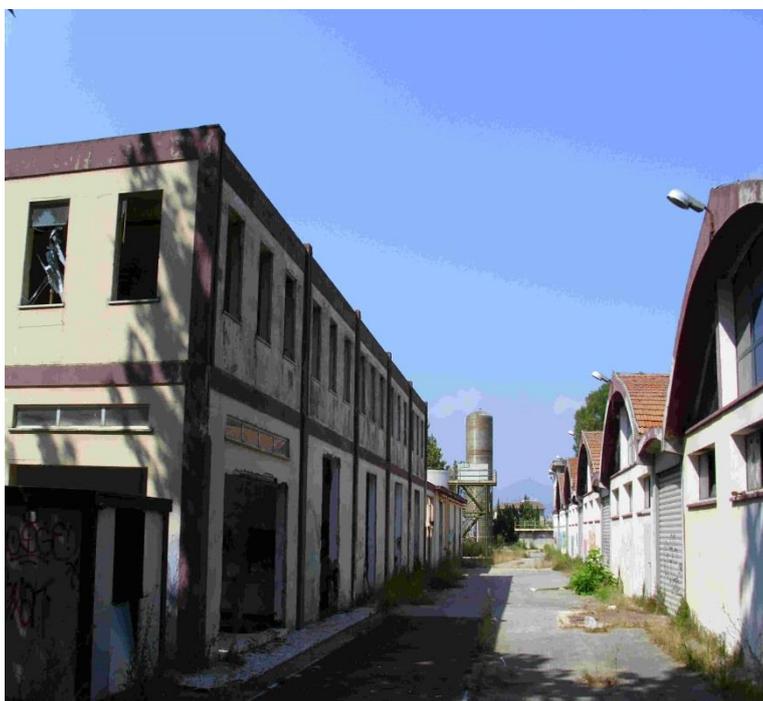
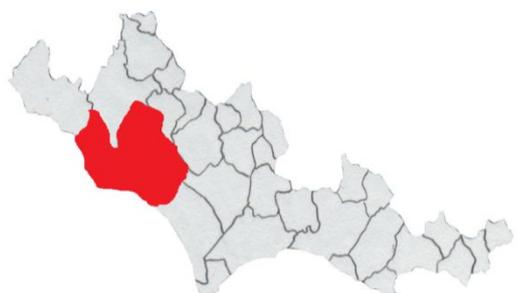
<b>Comune</b>	Gaeta
<b>Struttura</b>	AVIR spa
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione di vetro
<b>Anno costruzione</b>	1911
<b>Anno dismissione</b>	1981
<b>Stato di conservazione</b>	La struttura versa in rovina
<b>Materiali pericolosi</b>	Eternit in copertura
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato nel centro urbano e dista 100 mt dal mare
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Per la sua natura edificatoria, il sito è stato ricompreso nella categoria archeologia industriale



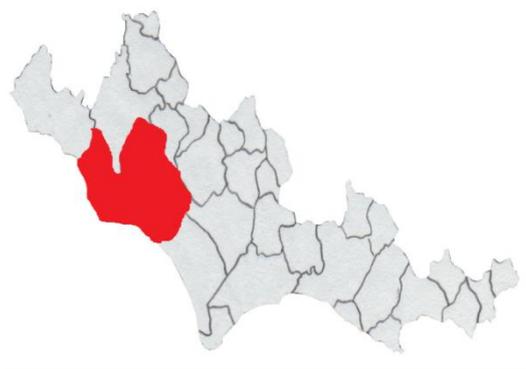
<b>Comune</b>	Latina
<b>Struttura</b>	Fonderie Pozzi Ginori
<b>Proprietario</b>	Fonderie e Smalterie genovesi Spa
<b>Estensione</b>	83.115 m.q.
<b>Uso originario</b>	Produzione vasche in ghisa
<b>Anno costruzione</b>	1974
<b>Anno dismissione</b>	1984
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in pessime condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è localizzato a ridosso della S.S. 148
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



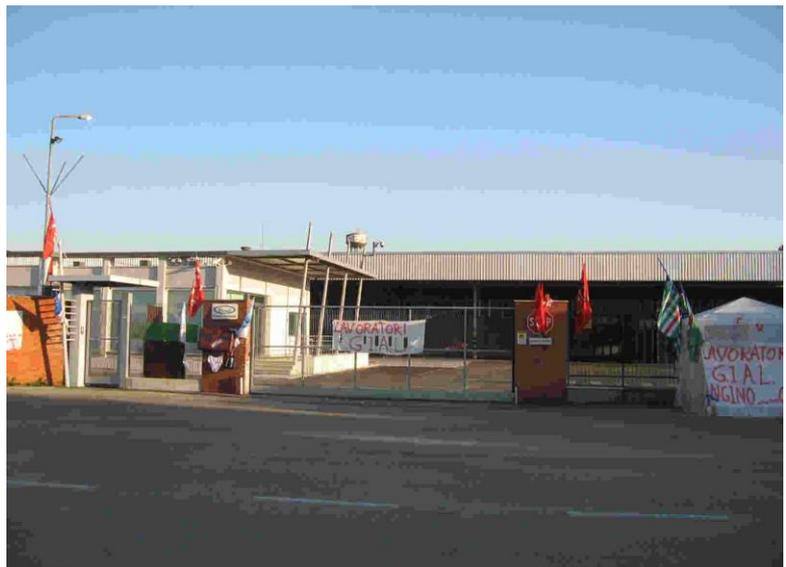
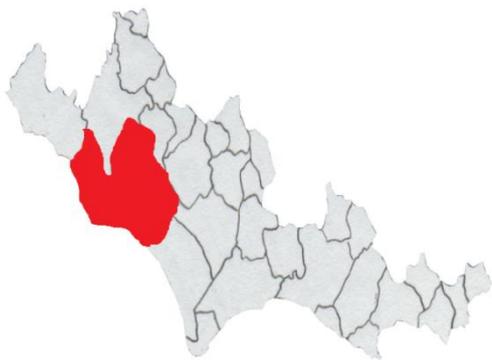
<b>Comune</b>	Latina
<b>Struttura</b>	Elletre
<b>Proprietario</b>	Elletre
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione guanti in gomma
<b>Anno costruzione</b>	1978
<b>Anno dismissione</b>	1997
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in pessime condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato nelle vicinanze del centro cittadino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	Da una prima valutazione esterna, i costi per il suo recupero appaiono molto elevati



<b>Comune</b>	Latina
<b>Struttura</b>	Vianini Industria
<b>Proprietario</b>	Vianini Industria spa
<b>Estensione</b>	51.405 m.q.
<b>Uso originario</b>	Produzione di pali in cemento armato
<b>Anno costruzione</b>	1968
<b>Anno dismissione</b>	1998
<b>Stato di conservazione</b>	n.d.
<b>Materiali pericolosi</b>	presenza di Eternit
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova a 3 Km dalla Via Appia e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Latina Scalo
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Latina
<b>Struttura</b>	GIAL srl
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	62.033 m.q.
<b>Uso originario</b>	Produzione di frutta candita e marrons glacè
<b>Anno costruzione</b>	1990
<b>Anno dismissione</b>	n.d.
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito appare in ottimo stato di conservazione
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è facilmente raggiungibile attraverso la S.S. dei Monti Lepini e dista circa 3 Km dalla città di Latina
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



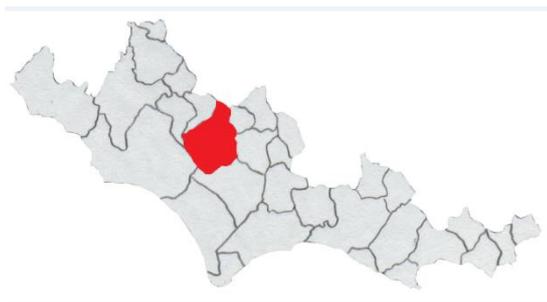
<b>Comune</b>	Pontinia
<b>Struttura</b>	Mira Lanza
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione detersivi
<b>Anno costruzione</b>	1965
<b>Anno dismissione</b>	1989
<b>Stato di conservazione</b>	Le condizioni di conservazione del sito appaiono fatiscenti
<b>Materiali pericolosi</b>	Presenza di eternit
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova lungo la S.S. Appia a circa 35 Km dalla città di Latina
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Priverno
<b>Struttura</b>	Lanificio Costa
<b>Proprietario</b>	Lanificio Massimo Costa Sud Spa
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Azienda tessile
<b>Anno costruzione</b>	1970
<b>Anno dismissione</b>	1988
<b>Stato di conservazione</b>	Le condizioni di conservazione del sito risultano scarse
<b>Materiali pericolosi</b>	Presenza di eternit sulle coperture
<b>Accessibilità</b>	Il sito dista 1 Km dalla S.S. 156
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Sezze
<b>Struttura</b>	Cirio
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione pomodori
<b>Anno costruzione</b>	1936
<b>Anno dismissione</b>	2001
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in buone condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato a circa 12 Km dalla città di Latina e 2 km dalla via Appia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



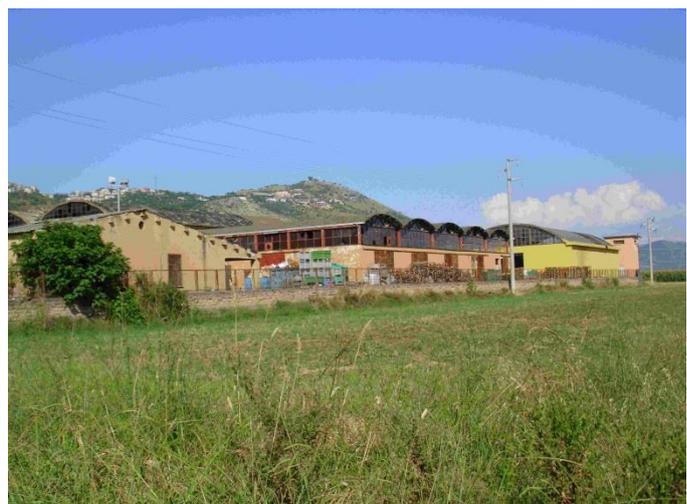
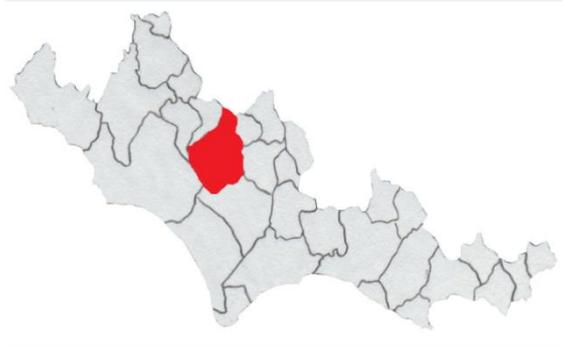
<b>Comune</b>	Sezze
<b>Struttura</b>	Trasfiv
<b>Proprietario</b>	n.d.
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Trasporto merci su strada
<b>Anno costruzione</b>	1999
<b>Anno dismissione</b>	2009
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in buone condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato sulla S.S. Setina, in una zona agricola a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



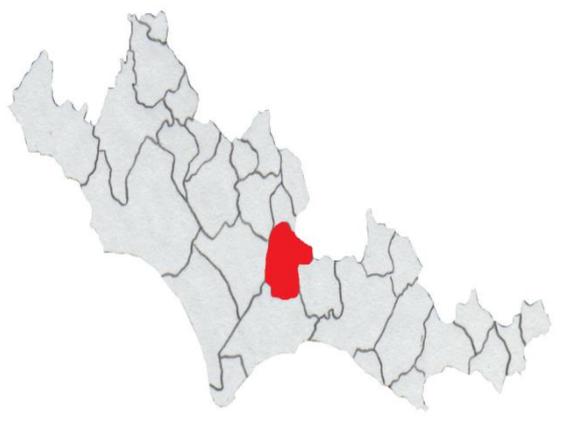
<b>Comune</b>	Sezze
<b>Struttura</b>	Detergo
<b>Proprietario</b>	mai inserito nel catasto
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione di materie plastiche e chimiche
<b>Anno costruzione</b>	1998
<b>Anno dismissione</b>	2000
<b>Stato di conservazione</b>	Lo stato di conservazione del sito risulta scarso
<b>Materiali pericolosi</b>	Eternit
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato sulla S.S. Setina, a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo, in zona agricola
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Sezze
<b>Struttura</b>	Copal
<b>Proprietario</b>	mai inserito nel catasto
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Commercializzazione dei prodotti agricoli
<b>Anno costruzione</b>	1977
<b>Anno dismissione</b>	2007
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito è stato parzialmente ristrutturato
<b>Materiali pericolosi</b>	Eternit
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ubicato sulla S.S. 156, a circa 5 Km dal centro di Sezze Scalo
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Sonnino
<b>Struttura</b>	SOC.COOP
<b>Proprietario</b>	Società Cooperativa Monte delle Fate Srl
<b>Estensione</b>	20.904 m.q.
<b>Uso originario</b>	Allevamento caprini
<b>Anno costruzione</b>	1986
<b>Anno dismissione</b>	1994
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito versa in buone condizioni
<b>Materiali pericolosi</b>	n.d.
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova in zona agricola, scarsamente collegata al centro cittadino
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	



<b>Comune</b>	Spigno Saturnia
<b>Struttura</b>	Fornaci Pontine
<b>Proprietario</b>	Attualmente non in catasto
<b>Estensione</b>	n.d.
<b>Uso originario</b>	Produzione laterizi
<b>Anno costruzione</b>	1953
<b>Anno dismissione</b>	2002
<b>Stato di conservazione</b>	Il sito si caratterizza per scarse condizioni di conservazione
<b>Materiali pericolosi</b>	Eternit
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova sulla super strada Formia-Cassino, a circa 6 Km da Formia
<b>Ipotesi di recupero</b>	Nessuna
<b>Note</b>	





**Allegato 3**

**LE AREE DISMESSE IN PROVINCIA DI RIETI**



<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex COGESA CONSULT S.r.l.
<b>Proprietario</b>	CO.GE.S.A. CONSULT S.r.l.
<b>Estensione/locazione</b>	Via delle Industrie 4
<b>Uso originario</b>	Edilizia
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2008
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	Nel sito sono stati riscontrati alti valori di inquinanti
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	il sito risulta essere chiuso a causa dell'alto tasso di inquinanti, la CO.GE.S.A. CONSULT S.r.l. è in causa per recuperare l'area. Dati catastali: Comune di Cittaducale Fig 5 Mappale 188



<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex ICOSYSTEEL s.r.l.
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/ locazione</b>	Via F.M. Malfatti
<b>Uso originario</b>	Sviluppo di apparecchiature elettroniche
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2011
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Rieti Fig 29 VA mappale 373



<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex COMIFAR S.r.l.
<b>Proprietario</b>	COMIFAR S.r.l.
<b>Estensione/locazione</b>	Via O. di Fazio
<b>Uso originario</b>	Distribuzione farmaci
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2012
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati Catastali: Comune di Rieti FIg. 24 VA Mappale 24



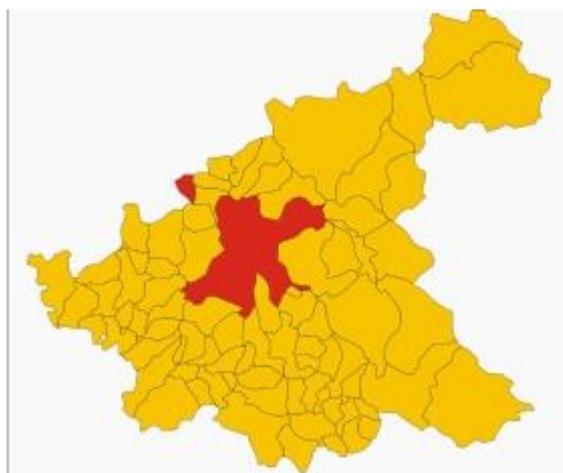
<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex RITEL S.p.A.
<b>Proprietario</b>	RITEL SPA
<b>Estensione/ locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	Costruzione prodotti elettronici
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2012
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è sulla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale Fig.9 mappale 21



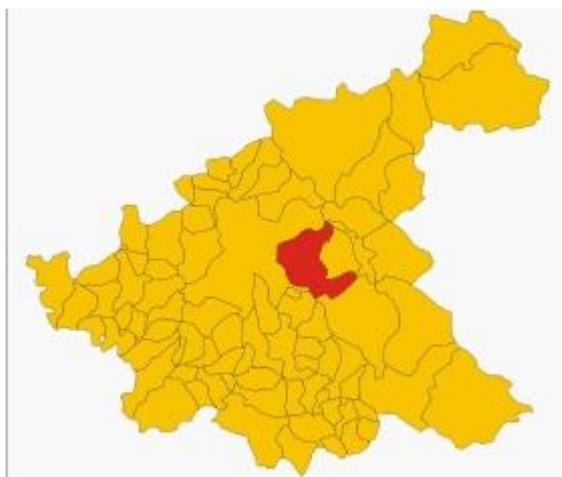
<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex OMICRON MANUFACTURING S.r.l.
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via E. Greco
<b>Uso originario</b>	Industria farmaceutica
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2007
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Rieti 24 VA mappale 714



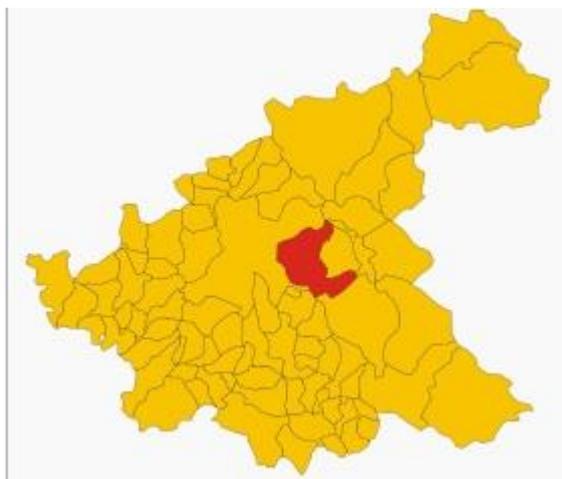
<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex Falegnameria Graziani Domenico
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Donatori di sangue
<b>Uso originario</b>	Lavorazione prodotti in legno
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Rieti 29 VA mappale 194-195



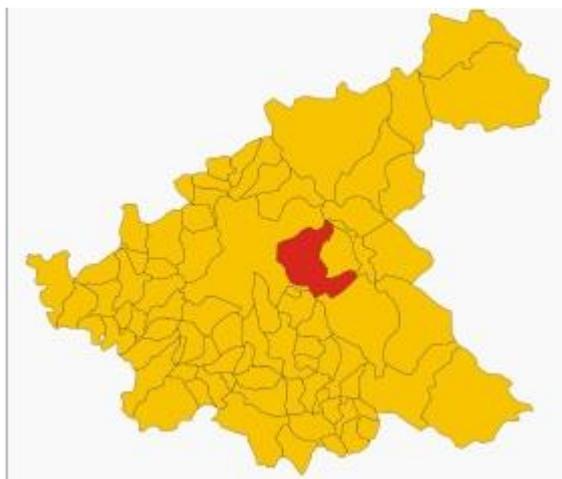
<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex SECAT srl
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via della Meccanica
<b>Uso originario</b>	Apparecchi e Forniture Elettriche
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale 5 mappale 569



<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex S.I.M. (Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.)
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito si trova sulla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale 9 mappale 969



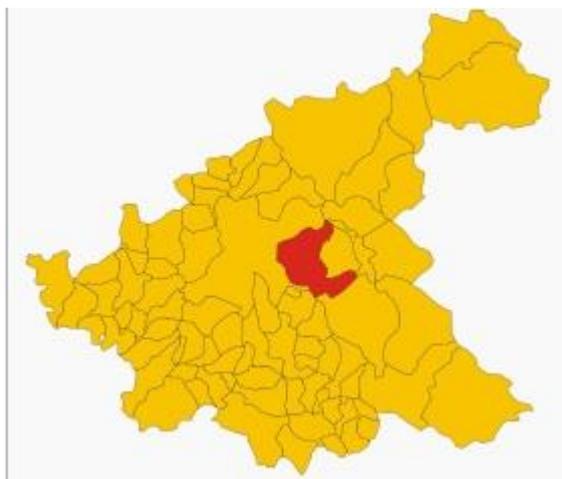
<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex Dueesse
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	Commercio al dettaglio di mobili
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è sulla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale 9 mappale 236



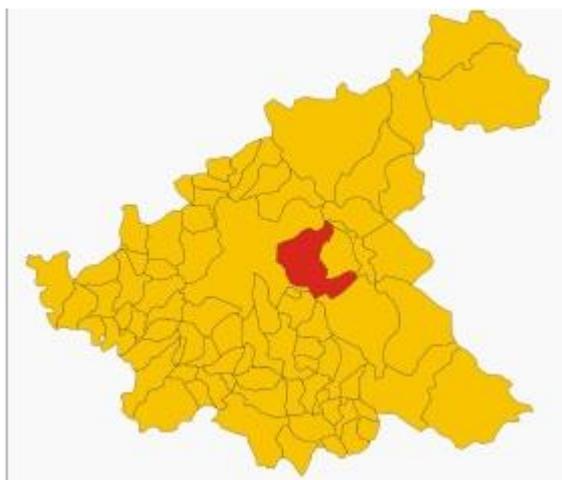
<b>Comune</b>	Rieti
<b>Struttura</b>	Ex Il Casaro s.r.l.
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via della Genetica,9
<b>Uso originario</b>	Vendita di alimentari
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria" e si trova nel centro della città
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Rieti Fig. 24/VA mappale 208



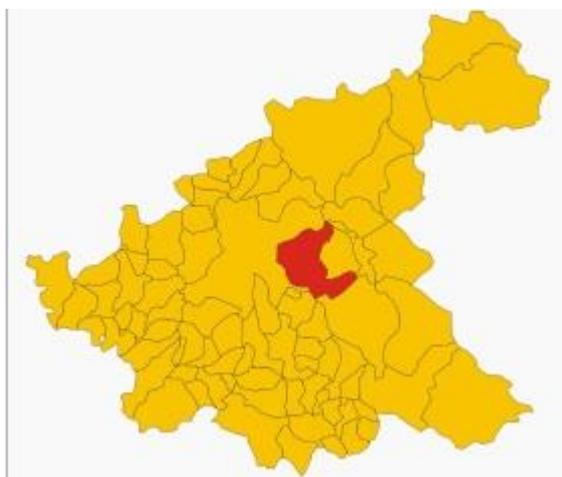
<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex Nuova Verbania Spa
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale 14 mappale 80



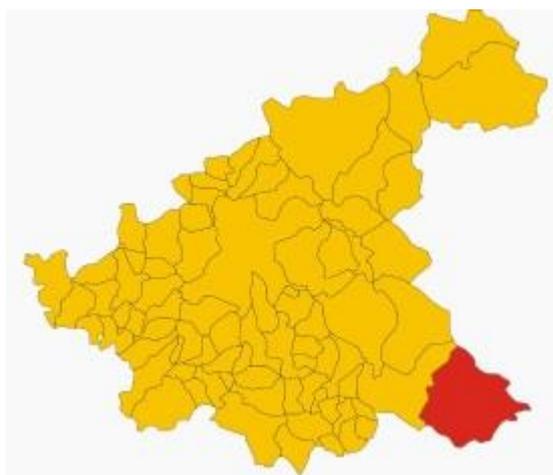
<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	Ex Paugusta srl
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale 9 mappale 207



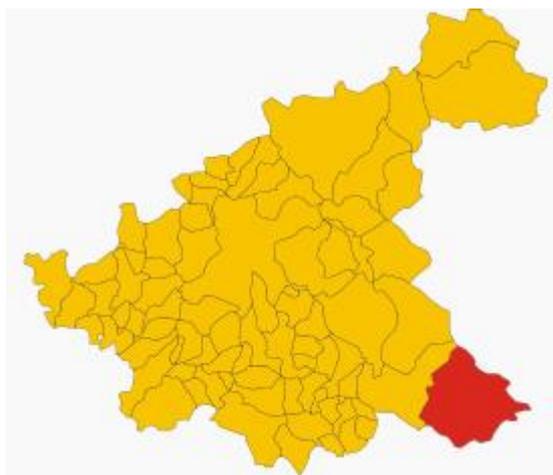
<b>Comune</b>	Cittaducale
<b>Struttura</b>	ex Frigor frutta
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/locazione</b>	Via Salaria per L'Aquila
<b>Uso originario</b>	
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è sulla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Cittaducale, Fig. 9 mappale 66



<b>Comune</b>	Borgorose
<b>Struttura</b>	ex Servizi Segnalazioni stradali spa
<b>Proprietario</b>	Servizi Segnalazioni stradali spa
<b>Estensione/locazione</b>	Località Piana di Spedino
<b>Uso originario</b>	Segnaletica stradale
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2010
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Borgorose, Fig. 92 mappale 250 Circa il fallimento dell'azienda c'è una vertenza tra la Regione Lazio e l'azienda stessa



<b>Comune</b>	Borgorose
<b>Struttura</b>	Ex Centro Sud Prefabbricati S.p.A.
<b>Proprietario</b>	
<b>Estensione/località</b>	Località Piana di Spedino
<b>Uso originario</b>	Costruzione di pre-fabbricati
<b>Anno costruzione</b>	
<b>Anno dismissione</b>	2013
<b>Stato di conservazione</b>	
<b>Materiali pericolosi</b>	
<b>Accessibilità</b>	Il sito è ben collegato alla statale "Salaria"
<b>Ipotesi di recupero</b>	Il Consorzio Industriale della Provincia di Rieti ha avviato un bando per presentare progetti per il recupero dello stabile. Il bando scade il 31/1/2014
<b>Note</b>	Dati catastali: Comune di Borgorose, Fig. 72 mappale 233





**Allegato 4**

**TAVOLA DI RAFFRONTO SETTORIALE TRA I  
CENSIMENTI ISTAT 2001 E 2011 SULLE ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE**



**Descrizione dei Settori economici del censimento ISTAT 2001 e del censimento ISTAT 2011 (\*)**

<b>ISTAT CENSIMENTO 2001</b>	<b>ISTAT CENSIMENTO 2011</b>
<b>Attività manifatturiere</b>	<b>Attività manifatturiere</b>
<b>Altre industria</b> Agricoltura, caccia e silvicoltura, pesca, piscicoltura e servizi connessi l'estrazione di minerali, produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua.	<b>Altre industria</b> Agricoltura, silvicoltura e pesca, estrazione di minerali da cave e miniere, fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento, fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata
<b>Costruzioni</b>	<b>Costruzioni</b>
<b>Servizi</b> Commercio all'ingrosso e dettaglio, riparazione di auto, moto e beni personali, alberghi e ristoranti, trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, intermediazione monetaria e finanziaria, attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, studi professionisti e servizi per le imprese.	<b>Servizi</b> Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli, attività dei servizi di alloggio e di ristorazione, servizi di informazione e comunicazione, trasporto e magazzinaggio ,attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari ,attività professionali, scientifiche e tecniche ,noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese
<b>Altri servizi</b> Istruzione, sanità e altri servizi sociali, altri servizi pubblici, sociali e personali.	<b>Altri servizi</b> Istruzione, sanità e assistenza sociale ,altre attività di servizi, attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento

(\*) Questa tavola di raffronto è stata appositamente ricostruita per le elaborazioni proposte in questo Rapporto, poiché non esiste al momento una tavola ufficiale dell'ISTAT

Descrizione dei Settori merceologici dell'industria manifatturiera del censimento ISTAT 2001 e nel censimento ISTAT 2011

<b>ISTAT CENSIMENTO 2001</b>	<b>ISTAT CENSIMENTO 2011</b>
<b>Industrie alimentari, delle bevande e del tabacco</b>	<b>Industrie alimentari, delle bevande e del tabacco</b>
<b>Industrie tessili, dell'abbigliamento, articoli in pelle e simili</b>	<b>Industrie tessili, dell'abbigliamento, articoli in pelle e simili</b>
<b>Industria dei prodotti in legno e carta, stampa</b> Industria del legno e dei prodotti in legno, fabbricazione di pasta-carta, carta e prodotti di carta, stampa ed editoria	<b>Industria dei prodotti in legno e carta, stampa</b>
<b>Fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio</b> Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento di combustibili nucleari	<b>Fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio</b>
<b>Fabbricazione di prodotti chimici</b> Fabbricazione di prodotti chimici e delle fibre sintetiche artificiali	<b>Fabbricazione di prodotti chimici</b>
<b>Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici</b>	<b>Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici</b>
<b>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi</b>	<b>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi</b>
<b>Fabbricazione di mezzi di trasporto</b>	<b>Fabbricazione di mezzi di trasporto</b>
<b>Altre industrie manifatturiere</b> Produzione di metallo e fabbricazione di prodotti in metallo, produzione macchine ed apparecchi meccanici, installazione e riparazione di fabbricazione di macchine elettriche e apparecchiature elettriche ed ottiche e altre industrie manifatturiere	<b>Altre industrie manifatturiere</b>