

# Economia delle aree edificabili e valutazione dei rischi

02 dicembre 2025

## L'approccio degli operatori: le aree logistiche



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
HIC SUNT FUTURA



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORI ESPERTI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# L'approccio degli operatori: le aree logistiche



# Greenfield Vs. Brownfield: Rischi diversi?



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
HIC SUNT FUTURA



**GEOVAL**  
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

02 dicembre 2025

### Rischi legati al passato

- Rischi archeologici
- Bonifiche belliche
- Bonifiche ambientali – tempi decisionali ed operativi difficilmente prevedibili
  - *Greenfield*, es pb. Falde acquifere
  - *Brownfield*, bonifiche con smaltimento di rifiuti pericolosi (anche la demolizione di precedenti manufatti) o dovute a modalità operative delle precedenti attività (es. raffinerie, centrali elettriche, stabilimenti siderurgici)
- Rischi su provenienza delle aree (recentissimo cambio normativo sulle donazioni)



### Servitù

- Elettrodotti, tralicci, antenne, gasdotti, altri cavidotti interrati
- Servitù acquisite per accedere a fondi interclusi, rogge e cavi irrigui
- Cessione di diritti edificatori o di superficie, temporanei o permanenti



### Rischi ambientali

- Possibili fasce di rispetto;
- Presenza di flora e fauna caratteristiche;
- Possibili enti con cui non è immediato interfacciarsi (Enti parco, Consorzi di Bonifica, Città Metropolitana)



### Rischi geologici:

- proprietà del terreno che influenzano caratteristiche tecniche dei manufatti;
- Problema della mitigazione idraulica (invarianza idraulica o idrogeologica)



### Rischi amministrativi normativi

- Compatibilità con norme tecniche del piano urbanistico
  - E' prevista la destinazione d'uso logistica? Ci sono limitazioni tipologiche (es. celle frigo, Stoccaggi che richiedono autorizzazioni speciali tipo AIA, Seveso, ecc)
  - Caratteristiche che devono avere edifici (altezza, distanza dai confini, spazi pertinenziali, ecc)
  - Fasce di rispetto da particolari siti o vincoli di non edificabilità
  - Aree facenti parte di lottizzazioni non ancora concluse (quale è il vero indice edilizio?)



### Rischi amministrativi politici anche a carattere sovracomunale:

- In caso di piani attuativi complessi che richiedono una procedura autorizzativa particolarmente strutturata, la volontà dell'Amministrazione può cambiare strada facendo, modificando la destinazione d'uso o il contesto urbano o infrastrutturale in cui è situato l'immobile
  - Esempio area Mira Lanza a Genova
- Decisioni che orientano il territorio a medio-lungo termine
  - Esempio tracciati TEEM A58
  - Esempio ZLS (Zone Logistiche Semplificate)



## Rischi sociali

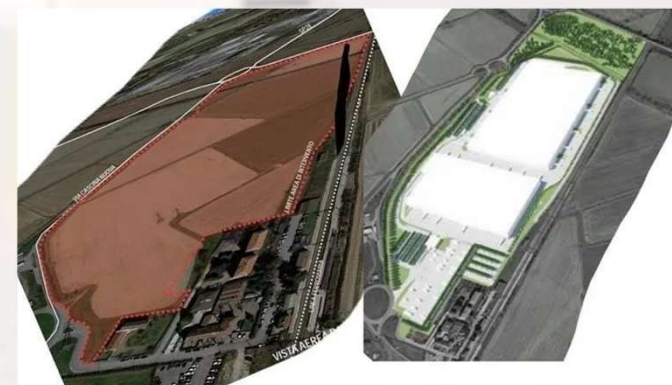
- Movimenti spontanei di cittadini che si oppongono alla nuova iniziativa



**IL GIORNO**

## Logistica, incubo da 500mila metri quadrati

Interrogazione del M5s in Regione **contro l'insediamento a Lacchiarella.**  
Di Marco: «Si tenga conto dei vincoli contenuti del Pgt»



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
HIC SUNT FUTURA



**GEOVAL**  
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

02 dicembre 2025

### Elementi che valorizzano le aree

- Livello delle urbanizzazioni e contesto territoriale
- Livello delle infrastrutture per la mobilità, anche intermodale
- Livello delle infrastrutture dei servizi (rete elettrica, rete dati, servizi per i dipendenti)

## Greenfield Vs. Brownfield: Rischi diversi e profittabilità diversa?



### La valutazione integrata: una questione di tempo

- La valutazione di un'area non è una fotografia statica, ma un'analisi multidisciplinare che deve includere una precisa cronologia.
  
- IL PASSATO → I Rischi Ereditati
- IL PRESENTE → I Vincoli Attuali (tecnici, politici, ambientali, sociali)
- IL FUTURO → La sostenibilità dell'investimento dipende dalla certezza dei tempi di cantierizzazione e conclusione delle opere



**Grazie per l'attenzione**

([www.tirsospa.it](http://www.tirsospa.it) - [angelo.piccardo@tirsospa.it](mailto:angelo.piccardo@tirsospa.it))



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
HIC SUNT FUTURA



**GEOVAL**  
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

02 dicembre 2025