



Avvocati

Butti Peres Zalin
& Partners

10 ottobre 2025

**GLI INTERVENTI EDILIZI NEI SITI IN BONIFICA:
LA RECENTE DISCIPLINA DELLA
REGIONE VENETO**

DGR n. 849 del 29 luglio 2025

Allegato A

Federico Peres

Carlotta Casagrande

L'art. 242-ter del Testo Unico Ambientale contiene la disciplina per realizzare interventi edilizi nelle aree in bonifica e affida allo Stato (per le aree SIN) e alle Regioni (per le aree extra SIN) il compito di definire una disciplina più dettagliata. Il Ministero lo ha fatto con il DM n. 45/2023; **la Regione Veneto con la DGR n. 849 del 29 luglio 2025** che ricalca sostanzialmente il DM 45, fatte salve le seguenti differenze.

* * *

L'art. 1 co. 2 DM 45 /2023 **esclude**, in modo ridondante, **dall'ambito di applicazione gli interventi e le opere necessari per la bonifica**. La DGR non contiene analoga esclusione, che però può ritenersi implicita perché scontata.

* * *

L'Autorità Procedente è quella che rilascia il titolo abilitativo edilizio, mentre l'**Autorità Competente** (che nel DM è il Ministero), si identifica con (**art. 2 DGR**):

- la **Regione Veneto** per i siti in bonifica ricadenti, anche solo parzialmente, all'interno del territorio del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia;
- i **Comuni** per i siti in bonifica ricadenti al di fuori del territorio del Bacino.

* * *

L'**art. 3 DGR** riprende **l'elenco degli interventi** di cui all'art. 242-ter, aggiungendo:

- opere di mitigazione del rischio geomorfologico;
- opere, impianti e infrastrutture, necessarie al raggiungimento degli obiettivi fissati dal PNIEC, riportate nell'All. 1-bis, alla Parte II, d.lgs. 152/2006, per la cui realizzazione occorre privilegiare, ove possibile, l'utilizzo di superfici di strutture edificate;
- interventi ed opere non elencati che ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 25 del d.p.r. 120/2017 oppure corrispondenti ad attività di scavo da realizzare in siti oggetto di procedimento di bonifica già caratterizzati.

* * *

L'**art. 3** indica anche **tre condizioni generali sempre necessarie** per realizzare interventi edilizi nei siti in bonifica: due sono previste anche dal DM (l'assenza di interferenze con la bonifica e l'assenza di rischi per la salute dei lavoratori), mentre l'ultima (mancato accertamento o rilevazione, a qualsiasi profondità, della presenza di rifiuti nell'area interessata dal progetto) è prevista dal DM soltanto in riferimento agli interventi e alle opere che possono essere realizzati mediante relazione tecnica asseverata, previa acquisizione del quadro ambientale (art. 7 DM).

* * *

Gli **articoli 4, 5, 6 e 7** della DGR ricalcano il contenuto dei medesimi articoli del DM, con alcune precisazioni ulteriori.

L'**art. 4**, co. 1 contiene un elenco non esaustivo degli interventi che ricadono in **attività libera**. A differenza del DM, la DGR precisa che, per gli interventi urgenti, l'Autorità Competente valuta la necessità di aggiornare il piano di caratterizzazione, l'analisi di rischio, il progetto di bonifica o di messa in sicurezza, per tenere conto degli interventi effettuati (art. 4, co. 4).

Come nell'art. 3, così anche nell'**art. 5** della DGR vengono aggiunti gli interventi di sistemazione dei versanti per la prevenzione e riduzione del rischio geomorfologico tra quelli realizzabili previa redazione di una **relazione tecnica asseverata**.

A differenza del DM, l'**art. 6** della DGR prevede che ARPAV, qualora rilevi che gli interventi pregiudicano le attività di MISO o modifichino il modello concettuale o il progetto di MISO,

non debba necessariamente vietarli, ma possa anche disporre **l'avvio con prescrizioni**. La DGR precisa, inoltre, che l'art. 6 può applicarsi **solo qualora la MISO riguardi tutte le matrici ambientali** (suolo, materiali di riporto, sottosuolo, acque sotterranee) risultate contaminate; in caso contrario, sarà possibile applicare una delle procedure previste dagli artt. 4, 5 o 7.

L'**art. 7** della DGR, per quanto riguarda gli **elementi conoscitivi** necessari a definire il quadro ambientale, prevede che, per le aree eliminate dal SIN di Porto Marghera, sarà necessario concordare con ARPAV uno **stralcio della caratterizzazione** già approvata per macroaree dal Ministero prima della ripermimetrazione. Tale articolo, a differenza del DM, precisa che le modalità per acquisire elementi conoscitivi vanno concordate con ARPAV.

* * *

L'**art. 9** descrive con **maggiore dettaglio rispetto al DM la procedura di valutazione delle interferenze**, specificando che:

- gli elementi conoscitivi sono acquisiti seguendo tutte le modalità indicate dall'art. 7, co. 2 (non soltanto, come prevede il DM, tramite indagini preliminari o di caratterizzazione);
- per i siti già caratterizzati o non sufficientemente caratterizzati, la dimostrazione dei requisiti ambientali va effettuata seguendo le modalità delineate dall'all. 2 della DGR;
- nel caso in cui sia già stata approvata l'Analisi di Rischio, mentre il DM richiede la sola trasmissione dei risultati, la DGR prevede una Relazione Tecnica dove chiarire i motivi per i quali l'intervento o l'opera non comportano modifica né al modello concettuale né agli esiti dell'Analisi di Rischio;
- l'Autorità competente alla valutazione deve chiedere il parere degli altri Enti Competenti in materia di bonifiche.

* * *

L'**art. 10** aggiunge ai criteri fissati dal DM per la valutazione delle interferenze anche la verifica della **compatibilità degli interventi e delle opere con le attività di caratterizzazione** approvate o da approvare **e con il modello concettuale** del sito incluso nell'Analisi di Rischio approvata.

La possibilità di un contraddittorio con ARPAV è prevista anche dall'**art. 11** della DGR, per verificare la sussistenza dei requisiti tecnico-costruttivi ed ambientali dichiarati.

A differenza dell'art. 12 del DM, contenente le norme transitorie e finali, l'**art. 12** della DGR prevede che, entro 60 giorni dalla sua entrata in vigore, saranno adottati i modelli per la presentazione di alcune istanze e comunicazioni.

Ai sensi dell'**art. 13** la DGR **si applica anche alle istanze** che, sebbene presentate prima della pubblicazione della delibera nel BUR (avvenuta il 19.08.2025), risultano ancora **in corso di istruttoria**.

Infine, **a fronte di un unico allegato al DM, la DGR ne contiene due**: il primo riproduce il contenuto della tabella 1 dell'allegato 1 al DM, mentre il secondo contiene le modalità con cui dimostrare i requisiti ambientali dei siti non caratterizzati o non sufficientemente caratterizzati e, in parte, riporta quanto previsto dall'all. 1 al DM, in parte fornisce indicazioni ulteriori (v. punti 1, 3 e 4).