

CRONACADIBRESCIA

cronaca@bresciaoggi.it | Telefono 030.2294221 - 224 - Fax 030.2294229

-51%LA RIDUZIONE DEL CONSUMO
DI SUOLO PREVISTA DAL PGTRispetto alla **Piano** della giunta
Paroli la **variante** elaborata dalla
giunta **Del Bono** prevede una
diminuzione del consumo di suolo
del 51% rispetto alle **previsioni****URBANISTICA.** Sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio la Loggia ha previsto riduzioni che arrivano fino all'83%

Il Pgt decolla con un maxi sconto sugli oneri per chi ristruttura

Del Bono: «È un'occasione per la città. Ci aspettiamo risposte positive dagli operatori». Maggiorazioni invece per le nuove costruzioni

Piergiorgio Chiarini

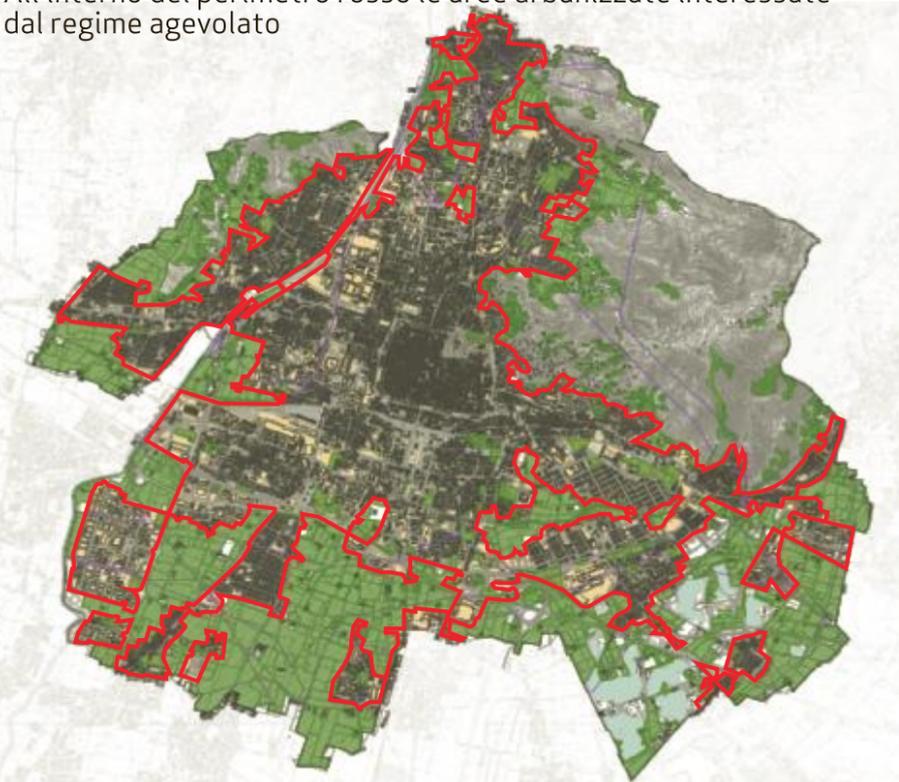
Oneri di urbanizzazione più che dimezzati sugli interventi di ristrutturazione. È un pacchetto di «sconti» particolarmente pesanti quello che la giunta Del Bono ha voluto mettere sul tavolo per far decollare la variante al Pgt. «È un gesto di grande fiducia verso gli investimenti in città - sottolinea il sindaco -. Abbiamo ridisegnato un Pgt più severo e rigoroso all'insegna di una drastica riduzione del consumo di suolo, adesso dovevamo dotarlo di un motore finanziario».

La riduzione degli oneri di urbanizzazione riguarda gli interventi di ristrutturazione che saranno effettuati all'interno del cosiddetto Tessuto Urbano Consolidato (Tuc), in pratica il perimetro di tutte le aree già urbanizzate della città sia a carattere residenziale che produttivo. La misura di abbattimento degli oneri ha dimensioni diverse a secondo della tipologia di intervento.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica attraverso un piano di interventi che interessa un complesso di più edifici (fattispecie piuttosto rara) nelle «aree di rigenerazione urbana» la riduzione è del 30 per cento. Rientrano in tale categoria gli insediamenti della zona di via Milano e di via Orzinuovi, corso Mameli, corso Cavour (nel tratto a sud dell'ex tribunale), la parte iniziale di via Mandolossa, le case di via Mazzucchelli, piazza Vittoria, corso Martiri, corso Garibaldi e i nuclei storici minori dei vari quartieri. Le agevolazioni sono più consistenti nel caso di ristrutturazioni su immobili singoli con demolizione totale o parziale a parità di superficie lorda. Qui la riduzione degli oneri sale al 40 per cento per tutta la parte di città ricompresa all'interno del Tuc e si incrementa di un ulteriore 25 per cento quando interessa edifici inclusi nelle aree di rigenerazione urbana prima elencate. In quest'ultimo caso però l'intervento di ristrutturazione

La mappa del Tessuto Urbano Consolidato

All'interno del perimetro rosso le aree urbanizzate interessate dal regime agevolato



Casi di riduzione degli oneri

1 RISTRUTTURAZIONE con demolizione (totale o parziale) a parità di slpsu tutta la città **- 40%**

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE previsto per Nuove Costruzioni

COSTO DI COSTRUZIONE

=

ONERI DI URBANIZZAZIONE

ULTERIORE -25% Per interventi INTERNI alle AREE DI RIGENERAZIONE URBANA (P.C. richiesto entro 18 mesi dalla delibera)**2** RISTRUTTURAZIONE di tipo conservativo (non comportante demolizione totale o parziale e ricostruzione della slp)

su tutta la città

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

COSTO DI COSTRUZIONE

-30%

rispetto al medesimo contributo previsto per ristrutturazione

+

ONERI DI URBANIZZAZIONE

-50%

rispetto al medesimo contributo previsto per le nuove costruzioni

ULTERIORE -25% Per interventi INTERNI alle AREE DI RIGENERAZIONE URBANA (P.C. richiesto entro 18 mesi dalla delibera)

ne deve essere richiesto entro 18 mesi.

Per le ristrutturazioni di tipo conservativo che non comportano demolizioni gli sconti salgono ancora. Sul costo di costruzione la riduzione è del 30 per cento che si somma a un -50 per cento di riduzione degli oneri di urbanizzazione. E se si tratta di interventi che avvengono all'interno di aree di rigenerazione urbana si scende di un ulteriore 25 per cento.

«**ABBIAMO** voluto ridimensionare lo squilibrio che c'è fra chi recupera l'esistente e chi costruisce su aree libere che non richiedono interventi di bonifica del terreno - spiega l'assessore all'Urbanistica Michela Tiboni -. L'aggravio per chi ristruttura era troppo forte, per questo bisognava ridurre il gap perché recuperare il patrimonio immobiliare esistente o un'area dismessa non sia più svantaggioso». Una scelta in linea con la filosofia di fondo della variante al Pgt che mira a ridurre al minimo il consumo di suolo.

Un'agevolazione particolare è stata introdotta per i soggetti appartenenti al Terzo settore che godranno di una riduzione dal 10 al 3 per cento del costo documentato d'intervento.

Al pacchetto di riduzione corrisponde invece una maggiorazione sui costi di costruzione del nuovo che arriva al 30 per cento in più di oneri sulle poche aree edificabili rimaste esterne al Tuc. Inoltre gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole verranno assoggettate a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5 per cento.

«Gli introiti ricavati con queste maggiorazioni - precisa l'assessore Tiboni - saranno destinati a compensazioni ecologiche come nuove piantumazioni e opere di rinaturalizzazione».

Adesso la parola passa agli operatori. Del Bono è fiducioso: «Intendiamo dare un impulso ai proprietari di aree dismesse. È una proposta rivolta non a pochi grandi operatori ma a tanti piccoli destinatari che vogliono ristrutturare. A loro vogliamo dare questa opportunità». •



La stima sugli introiti

Previsioni difficili per le casse della Loggia

In quattro anni l'introito derivante dagli oneri di urbanizzazione per il Comune di Brescia è diminuito dell'80 per cento. Nel 2010 ammontava a 13 milioni di euro, a fine 2014 era sceso a 2,8 milioni. È difficile fare stime su quale potrà essere l'effetto per le casse della Loggia del pacchetto di riduzione degli oneri sulle ristrutturazioni. «Sarebbe una stima del tutto approssimativa», dice il sindaco Del Bono. L'aspettativa però è che le agevolazioni introdotte dal Comune facciano da volano aumentando in misura significativa il numero di interventi sul patrimonio edilizio esistente andando di fatto a compensare il mancato introito dovuto alla riduzione

degli oneri. Introito che, peraltro, senza la riduzione degli oneri, sarebbe del tutto ipotetico. «Il Piano Casa di qualche anno fa aveva previsto una riduzione nell'ordine del 10 per cento ma l'effetto sul mercato era stato praticamente nullo - ricorda il presidente della commissione urbanistica Aldo Boifava -, qui invece adesso siamo in presenza di abbattimenti che arrivano anche all'80 per cento. Pertanto è legittimo aspettarsi una risposta positiva dai proprietari».

TRADOTTO in euro sulla ristrutturazione di un edificio di 80 metri quadri con recupero di un sottotetto di 35, nel nucleo storico di un quartiere con i nuovi parametri si arrivano a risparmiare quasi 7.200 euro contro i 13 mila precedenti. **P.C.H.**

«Un piano del territorio senza consumare nuovo suolo»



«Abbiamo ridisegnato un Pgt all'insegna della riduzione del consumo di suolo»

EMILIO DEL BONO
SINDACO DI BRESCIA

«Valorizzare il patrimonio esistente e recuperarlo»



«Recuperare il patrimonio immobiliare esistente non sarà più svantaggioso»

MICHELA TIBONI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA



GLI OPERATORI. Ance e Collegio Costruttori danno una valutazione positiva sulle misure adottate dal Comune

«Bene, ma adesso occorre semplificare le procedure»

Campana e Pavoni: «La strada imboccata è quella giusta, ma serve troppo tempo per iniziare i lavori ed è cara l'occupazione del suolo»

Mauro Zappa

«La strada imboccata è certamente quella giusta». Giuliano Campana, vicepresidente nazionale dell'Ance, l'associazione dei Costruttori Edili, promuove la Loggia per gli strumenti messi in campo con lo scopo di incentivare le ristrutturazioni del patrimonio immobiliare esistente.

Le misure varate in forma di sconti sugli oneri di urbanizzazione e di costruzione però non bastano: «Sono sicuramente uno stimolo importante, ma occorre uno sforzo ancora maggiore finalizzato a rendere più snelli i passaggi burocratici che oggi rappresentano un grosso ostacolo, sia per le imprese, sia per i privati cittadini».

In molti casi, sottolinea Campana, «è impossibile operare nel breve termine, occorrono mesi, se non anni, per dare il via ai lavori e questo vale non solo per il centro storico, ma anche per il resto

della città». L'ex presidente del Collegio Costruttori di Brescia plaude ai provvedimenti dell'Amministrazione comunale, ma resta convinto che si possa fare qualcosa in più. «Alla fine - insiste - sarebbe l'intera città a trarne un grande vantaggio». Campana auspica inoltre «la riduzione dei costi connessi all'occupazione del suolo pubblico, necessaria alle imprese per poter intervenire su un immobile, troppo elevati, specialmente nel centro storico».

PREMIARE la rigenerazione dell'esistente e scongiurare il più possibile l'edificazione del nuovo, con il fine di limitare il più possibile il consumo di suolo, trova d'accordo Campana. Una presa di posizione, la sua, «forse in controtendenza rispetto a quella di molti colleghi»: «Fermo restando il rispetto delle posizioni già in essere, dico che è inutile occupare altro terreno avendo enormi problemi



Costruttori favorevoli. Nella foto Tiziano Pavoni e Giuliano Campana

Il vicepresidente nazionale si sente in controtendenza nell'approvare lo stop al consumo di altro suolo

di invenduto, meglio valorizzare il patrimonio che abbiamo, mediamente obsoleto e con consumi energetici elevatissimi, è una scelta che condivido. Nell'immediato dopoguerra, vista l'emergenza, abbiamo costruito case in tutta fretta che oggi vanno adeguatamente, sarebbe un delitto lasciar-

le in queste condizioni». Sulla stessa lunghezza d'onda del suo predecessore, si mostra Tiziano Pavoni: «Sono decisioni che da tempo avevamo chiesto fossero assunte e siamo molto contenti che la Loggia sia arrivata alle nostre stesse conclusioni».

SECONDO l'attuale presidente del Collegio Costruttori rappresentano «uno stimolo alla rigenerazione». «Speriamo - prosegue Tiziano Pavoni - che lo stesso impegno venga posto nel rendere più rapide le procedure burocratiche, un problema che assilla sia le imprese, sia i cittadini che hanno voglia di investire in questo settore».

Di lavoro da fare ce ne sarebbe tantissimo? «Assolutamente - conferma il presidente Pavoni - e sono sicuro che presso le famiglie ci siano sia le risorse per intervenire, sia la giusta mentalità per farlo, ormai la convinzione di adeguare le proprie abitazioni a nuovi standard è diventata generale, adeguamenti sismici compresi, è un sentimento ormai ampiamente diffuso». •