

BRESCIA E PROVINCIA

cronaca@giornaledibrescia.it

Urbanistica

Le scelte dell'Amministrazione

Dalla Loggia sconti per chi ristruttura, 18 mesi per rimettere in moto l'edilizia

La riduzione degli oneri può arrivare all'83% Misure su tutta la città, ad hoc per le aree degradate

Davide Bacca
 d.bacca@giornaledibrescia.it

■ Per due anni abbiamo sentito il sindaco Emilio Del Bono parlare di «rigenerazione urbana» e riduzione del consumo di suolo. Ora quei principi, messi nero su bianco nella variante al Pgt, hanno anche un «motore finanziario», un articolato sistema di incentivi e disincentivi per spingere a ristrutturare gli immobili esistenti, sfavorendo quei cantieri che si mangiano aree agricole. Ci sono casi dove la riduzione del contributo di costruzione - quello che si paga al Comune per realizzare o recuperare un immobile - sarà tagliato dell'83%, passando da 15,5 a 2,58 euro al mq. Ma anche senza prendere i casi limite, la scontistica coinvolge tutta la città (una sorta di Piano Carmine diffuso) e ha una consistenza «significativa». Non poteva che essere così, rimarca il presi-

dente della commissione urbanistica Aldo Boifava: misure più blande - come il piano casa o il piano Paroli su via Milano - hanno già fatto flop. Resta che si tratta di una «scommessa» spiega Del Bono, senza certezze sui risultati. Ma l'obiettivo è chiaro: «Spingere operatori e proprietari a investire sulla riqualificazione degli immobili». In fondo, ripete il sindaco, «la nostra variante al Pgt ha un'impostazione netta: recuperare le aree dismesse e riqualificare l'esistente. Avevamo il dovere di introdurre un'incentivazione». Una sorta di seconda gamba del Pgt. «Un modo per dare forza alla nostra idea di città» dice l'assessore Michele Tiboni. Non basterà a equiparare il costo di una ristrutturazione a quello di una costruzione ex novo, che resta più conveniente, ma per lo meno «ci si è avvicinati molto».

Le misure. Il contributo di costruzione è formato dal costo di costruzione e dagli oneri di

urbanizzazione. In tutto una cifra che vale(va) il 10-12% di ciò che si spende per i lavori edili. Ora la Loggia ha previsto una riduzione di quelle cifre per tutti gli immobili inseriti all'interno del tessuto urbano consolidato, in pratica dentro quartieri e fette di città già costruite. All'esterno di questa trama - nelle aree verdi di San Polo, Verzano o sulla Panoramica - dove il Pgt consente di costruire, lo si potrà fare, ma pagando un contributo maggiore: il 30% in più sugli oneri, un contributo del 5% per potenziare le aree verdi, un aumento del costo di

costruzione. **Gli sconti.** Il principio è semplice, il meccanismo un po' complesso. La prima mossa è stata la ripermittazione del centro storico, allargato dal Pgt Paroli-Vilardi e ora riportato alle mura venete. Solo questo per porta Venezia o la porzione est di via Milano vuol dire un taglio della tariffa attuale del 33%. Ci sono poi le «Aree di rigenerazione», zone individuate ad hoc perché hanno bisogno di una rivitalizzazione: i nuclei storici minori (Borgo Trento, Folzano, Caionvico), via Milano, via Orzinuovi, piazza Vittoria, corso Mameli, corso Garibaldi. Qui, in caso di ri-

strutturazione urbanistica (dove riguardano più edifici), il contributo di costruzione viene ridotto del 30%. Sui singoli edifici gli sconti sono diffusi in tutta la città: -40% sul contributo di costruzione in caso di ristrutturazione con demolizione, anche parziale; -30% sul costo di costruzione e -50% sugli oneri di urbanizzazione per una riqualificazione conservativa.

Se poi la ristrutturazione avviene in una delle «Aree di rigenerazione» allora c'è un ulteriore 25% di sconto. «Ma solo per 18 mesi dalla delibera», approvata dal Consiglio prima di Natale. Questo vuol dire che il massimo degli sconti accumulabili varrà per il primo anno e mezzo. Gli sconti sono già attivi e le prossime settimane serviranno per informare professionisti, operatori, costruttori.

Budget. Nel piano finanziario la Loggia ha previsto che l'operazione chiuda in pareggio: i minori introiti per singolo intervento dovrebbero essere compensati dal rifiorire delle gru in città. Gli oneri incassati, va detto, sono passati da 13 milioni (dato 2010) a 2,8 (2014). Gli sconti potrebbero essere una boccata d'ossigeno, aiutando l'edilizia a ripartire. //



La città. Gli sconti sui contributi di costruzioni sono già attivi

GLI SCONTI

Contributo di costruzione costo di costruzione + oneri di urbanizzazione	
Riduzione del contributo se l'immobile è all'interno del tessuto urbano consolidato	
-30% IN	
● nuclei storici minori	● tratto iniziale Mandolossa
● zona via Milano	● case via Mazzucchelli
● zona via Orzinuovi	● zona piazza Vittoria
● corso Mameli	● corso Martiri
● corso Cavour	● corso Garibaldi
su tutta la città	
● ristrutturazione con demolizione parziale o totale:	-40%*
● ristrutturazione di tipo conservativo:	
-30%* costo di costruzione	-50%* oneri di urbanizzazione
* ulteriore 25% se l'immobile è nelle aree di rigenerazione, entro 18 mesi dalla delibera	
Costo di costruzione per servizi (soggetti terzo settore)	
● si pagava il 10%, si pagherà il 3%	-70%
Oneri di urbanizzazione per housing sociale	
● Alloggi in affitto a canone sociale	-70%
● Edilizia sociale a canone moderato	-50%

infogdb

Coinvolte tutte le tipologie, riduzioni anche per il terzo settore

Gli esempi

Incentivi al recupero di appartamenti, negozi, fabbriche e servizi delle onlus

■ A Bergamo hanno deciso di spingere forte sul recupero delle fabbriche dismesse, scontando dell'85% gli oneri. In altre città hanno scelto un quartiere, tagliando le tariffe su una precisa porzione. «Noi abbiamo deciso di intervenire su tutto il territorio comunale,

pur con differenze, e su tutte le tipologie di immobili» spiega il sindaco Emilio Del Bono.

Gli sconti valgono per le abitazioni, i negozi, le attività produttive. Per dire: la ristrutturazione di un piccolo appartamento di 80 mq (lavori per 40mila euro) con il recupero del sottotetto (spesa di 15mila euro) paga un contributo di 5.852 euro. Prima doveva versare 13.044 euro. In pratica un importo più che dimezzato. «Molte attività commerciali avrebbero bisogno di un restyling - spiega il sindaco - noi cerchiamo di dare una mano nel difendere i negozi di vicina-



Il progetto. Il dormitorio di via Trivellini

to». Prendere un capannone in via Orzinuovi e rimetterlo in sesto in ottica produttiva, vale invece uno degli sconti massimi, fino all'83%.

Ma la Loggia ha pensato a misure specifiche anche per il terzo settore: chi offre servizi in ambito sociale, sanitario, socio assistenziale, educativo o sportivo pagherà un contributo del 3% del costo complessivo dell'intervento. Prima versava il 10%. «Una riduzione del 70%» rimarca il sindaco.

Anche qui un esempio riassume bene la questione. Per ristrutturare un immobile di 1.100 mq, investendo 450.000

euro, prima si dovevano versare 45mila euro (il 10% del valore dei lavori), ora si è scesi a 13.500 euro (il 3%). Dentro questa casistica rientrano per esempio la ristrutturazione delle sedi delle associazioni o il nuovo dormitorio di via Trivellini, che dovrebbe beneficiare di minori oneri per 150.000 euro.

Sconti anche per l'housing sociale: gli oneri sono tagliati del 70% per gli alloggi Erp affittati a canone sociale, del 50% per quelli locati a canone moderato; meno 40% infine per l'edilizia convenzionata, in vendita o in affitto. // DB



Adesso la sfida si chiama semplificazione

Costruttori e Aib

Consenso da industriali e imprese
Che però avvertono:
snellire le procedure

■ «Importanti». Così Tiziano Pavoni, presidente del Collegio Costruttori, definisce l'entità degli sconti che ieri sindaco ed assessore hanno presentato. «L'azione messa in campo dal Comune di Brescia è apprezzabile, significativa, e potrebbe anche costituire il detonatore per il riavvio dell'attività per molte imprese. E' poi apprezzabile la determinazione a concentrare l'intervento nelle ristrutturazioni. Ripeto: la sfida c'è. Adesso ci affidiamo al mercato e - aggiunge Pavoni - alla speranza che il propellente deciso dall'amministrazione non venga in misura variabile depotenziato dalla burocrazia». Di più, Pavoni sul tema non dice, preferendo concentrarsi su quanto di positivo le imprese e il mercato da ieri hanno a disposizione.

Facciamo come in Carinzia. E' più immediato Marco Bonometti, presidente dell'Aib. «E' un segnale importante, in grado di ridare fiducia alle aziende. Spero che l'esempio della città venga seguito anche da altri Comuni. Ma al di là ed oltre gli sconti - commenta Bonometti - serve un impegno

forte sulla semplificazione. Avere lo sconto è certamente importante, ma se per avere il via libera ai lavori mi servono anni è evidente che la misura si annulla. Bonometti porta l'esempio dell'austriaca Carinzia: non solo incentivano le aziende ad insediarsi con fortissimi sconti, ma garantiscono una rapidità sorprendente nell'approvare i progetti. Ripeto e concludo: bene gli sconti e adesso concentriamoci sulla semplificazione. Gli investimenti arriveranno».

Vedremo. Adesso altro di fatto non si può fare: stare a vedere se il mercato - le imprese interessate a reindustrializzare aree dismesse o i cittadini che vogliono ristrutturare casa - sapranno o vorranno o potranno cogliere questa opportunità.

Nel provvedimento presentato ieri, c'è una sorta di premio a chi parte per primo: un -25% di sconto che si aggiunge alle altre agevolazioni a chi deciderà di fare gli interventi nei prossimi 18 mesi.

Fa bene Pavoni (e con lui il sindaco) a parlare di sfida. Perché al dunque il tema è questo: basteranno questi sgravi (che in qualche caso toccano,

come diciamo qui accanto, l'80% e oltre) a dare un minimo di fiato al mercato? Questo è il quesito vero sul quale ci si misurerà nei prossimi mesi ed anni.

Dal Carmine a via Milano. La città si misura da una parte con l'operazione Carmine di una quindicina di anni fa (giunta Corsini) e con la più recente operazione via-Milano (giunta Paroli). Operazioni parzialmente differenti e soprattutto lanciate in tempi differenti. Quella del Carmine arrivò negli anni affluenti ed oggi questa parte di città è certamente migliore di com'era venti-trenta-cinquanta anni fa.

Via Milano attende un segno più deciso. Qualcosa si muove, ma la crisi ha tagliato

le gambe a quell'operazione di rilancio. Adesso si tratta di vedere se - per davvero - la crisi è al giro di boa. Ma questo lo si potrà verificare solo nei mesi prossimi, come detto.

«Il segnale che arriva dalla Loggia è importante Adesso si spera nel mercato»



Tiziano Pavoni
Presidente Costruttori

C'è un'aria nuova. Vero è che c'è un'aria nuova. Nulla di travolgente, ma certamente il mercato immobiliare qualche segnale positivo lo sta dando rispetto ai disastri degli anni passati. Ma c'è forse anche una valutazione diversa che si registra sul mercato, anche degli immobili industriali e commerciali periferici dismessi. Il caso clamoroso di Prada che per la sua sede di Milano è andata in piena periferia recuperando vecchi capannoni è esemplare. E non è da meno il nostro Lanzani (gastronomia di livello) che in via Milano-via Villa Glori farà da pioniere. //