ANCE | BRESCIA

COLLEGIO DEI COSTRUTTORI EDILI DI BRESCIA E PROVINCIA

LA MAPPATURA DELLE AREE DOVE I RECUPERI IMMOBILIARI GODRANNO DI "SCONTI TRIBUTARI"

SCONTI SUGLI ONERI: GLI INCENTIVI DELLA LOGGIA PER ABBATTERE IL DEGRADO

Uno sconto per incentivare il recupero di aree degradate. Un "alleggerimento tributario" che serva da stimolo affinché si metta mano ad alcune zone della città, anche in chiave di rilancio.

Si basa su questi principi la nuova politica urbanistica di Palazzo Loggia, che "chiama" - di fatto - investimenti nuovi su una città che vuole, allo stesso tempo, riappropriarsi di alcuni spazi e ridare nuova luce a quelli, magari, che mostrano potenzialità ancora tutte da esplorare.

L'azione del Comune di Brescia (portata avanti nella fattispecie dell'assessorato all'Urbanistica guidato da Michela Tiboni) è partita da una "mappatura" dell'intero territorio urbano, individuando vie specifiche (e non quartieri) dove sia auspicabile una cantierizzazione che porti ad un restyling o ad un vero recupero.

In concreto, la Loggia applicherà (per i prossimi 18 mesi) sconti sui contributi di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, che nella nostra città equivalgono al 10% del valore dell'opera. Minori introiti per il Comune, certo, ma compensati dalla possibilità di rivitalizzare aree "critiche" all'ombra del Cidneo. Si parla di risparmi fino al 75% per i costruttori, che non avranno limitazioni per quello che riguarda le destinazioni d'uso, dal commerciale al residenziale.

Le tariffe calmierate saranno parametrate a seconda della tipologia di intervento

Vediamo ora alcune delle zone che saranno interessate dalle agevolazioni: il Comune ha individuato via Milano (dove l'obiettivo primario è una rigenerazione urbana degli spazi), piazza Vittoria e via Orzinuovi (casi nei quali la Giunta Del Bono ipotizza forme di rilancio non solo urbanistico, ma anche commerciale), oltre a tutte le zone "antiche" della città, ovvero Buffalora, Caionvico, Fornaci e Sant'Eufemia.

Un caso a parte, infine, riguarda le costruzioni di housing sociale e le strutture di servizi (un esempio sono le associazioni senza scopo di lucro), che potranno godere dello sconto su tutto il territorio cittadino.

Parlando, infine, di cifre, le tariffe calmierate saranno parametrate a seconda della tipologia di intervento. Per demolizioni parziali o totali ricostruzioni (nel rispetto della superficie preesistente) si parla di un risparmio del 40% sul contributo di costruzione; per gli interventi conservativi (che non prevedono, quindi, demolizioni) si ridurranno del 30% i costi di

UN PASSO IMPORTANTE PER INCENTIVARE GLI SFORZI DEI COSTRUTTORI NELL'ADEGUARE VECCHIE STRUTTURE

costruzione e del 50% gli oneri di urbanizzazione. Va poi detto che nelle aree storiche e per quello che concerne cantierizzazioni inserite nei progetti speciali contenuti nella variante al Piano di governo del territorio, è applicato un ulteriore sconto del 25% sul contributo di costruzione.

Nel contempo, Palazzo Loggia ha scelto di aumentare del 25% gli oneri sulle aree di nuova costruzione che riguardano ex aree verdi o agricole.

C'è poi, per quello che riguarda i costruttori, da valutare un'altra fonte di spesa, ovvero la Tosap (Tassa occupazione spazi e aree pubbliche), che viene definita sulla base delle 5 classi nelle quali sono divisi i Comuni italiani (secondo una logica che riguarda il numero di abitanti. Brescia, ad esempio, è in classe II, quella che contempla i Municipi tra 100mila e 500mila abitanti). Per un Comune di classe II si va da un minimo di 35 ad un massimo di 53 euro circa per metro quadro per quello che riguarda le occupazioni permanenti. Per quelle temporanee si va - sempre nei Municipi di classe II - da poco meno di un euro a oltre 5 per metro quadro.

TIZIANO PAVONI UN'OPZIONE DA SFRUTTARE

«Importanti». Tiziano Pavoni, presidente del Collegio Costruttori, ha commentato così alla stampa locale l'entità degli sconti presentati dalla Loggia.

"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 varia depotenziato dalla burocrazia". Di più, Pavoni sul tema non dice altro, preferendo concentrarsi su quanto di positivo le imprese e il mercato hanno ora a disposizione. Ovviamente Pavoni teme la burocrazia, unico possibile deterrente alla politica attuata dalla Loggia.