

ALLO SCOPO
DICHIARARE
LIMITI,
INCERTEZZE
E POSSIBILITÀ
DELLA DELIBERA DI
ATTUAZIONE
DEL NUOVO PRG

BRESCIA E CENTRO STORICO VERTICE COLLEGIO-LOGGIA SULL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Il 7 giugno scorso il Consiglio comunale di Brescia ha definito i parametri ed i criteri per l'"edilizia residenziale convenzionata", prevista dalle norme tecniche del Piano regolatore recentemente approvato in via definitiva dal municipio cittadino. In pratica sono stati fissati gli elementi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi convenzionati.

E' il caso di ricordare che tale normativa era già inserita nel Piano Secchi, per essere poi ripresa dal Piano Venturini Moreni e confermata definitivamente ora. La norma prevede che gli interventi, in aree di trasformazione, superiori a 7mila metri quadrati di superficie destinata alla residenza devono prevedere una convenzione che riservi una quota di edificato, ad esempio, all'affitto od alla vendita a prezzi e condizioni, appunto, "convenzionati" con il Comune.

Per la città antica, tecnicamente individuata come "zone A", l'obbligo della convenzione dovrebbe scattare con i 1.200 metri quadrati di superficie,

con una non determinata previsione di cessione o locazione "convenzionata".

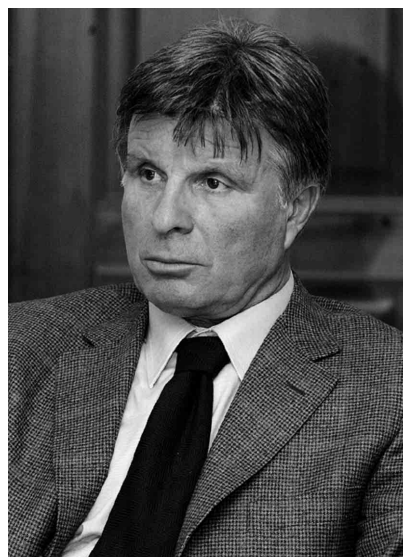
A suo tempo, con la prima adozione del piano Venturini Moreni, gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri ed i Collegi dei Geometri e dei Costruttori avevano osservato, riprendendo analoghi appunti fatti al Piano Secchi, come l'obbligo del convenzionamento soprattutto

per la città antica, evidenziava una pericolosa indeterminazione ed un effetto disincentivante per le operazioni di recupero, con effetti opposti alle linee programmatiche dichiarate della stessa amministrazione.

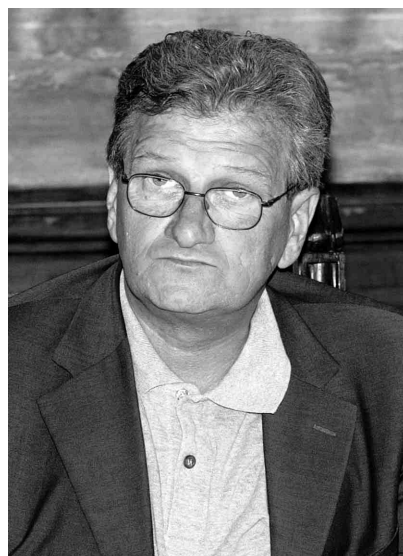
La delibera di attuazione del 7 giugno ha riportato di attualità l'argomento, confermando da un lato la volontà della Amministrazione di attuare la programmazione approvata e dall'altro la preoccupazione degli operatori.

In particolare il Collegio dei Costruttori ha esaminato l'insieme dei provvedimenti, anche raccogliendo numerose istanze portate dagli associati, vivamente preoccupati

Il presidente del Collegio Costruttori, geom. Giuliano Campana, ha illustrato le perplessità che la categoria manifesta sul provvedimento all'ingegner Mario Venturini, assessore per il settore urbanistica del Comune di Brescia.



Il Presidente del Collegio geom. Giuliano Campana



L'Assessore all'Urbanistica ing. Mario Venturini

GLI OPERATORI
DELL'EDILIZIA
CHIEDONO
CRITERI
ATTUATIVI
BASATI
SU PARAMETRI
CERTI

pati che i nuovi vincoli possano rallentare, rendere non economiche, o addirittura paralizzare, alcune iniziative.

Il presidente del Collegio Costruttori, geom. Giuliano Campana, ha pertanto illustrato i timori e le perplessità della categoria all'ingegner Mario Venturini, assessore per il settore urbanistica del Comune di Brescia, ed all'arch. Fausto Baresi, presidente della Commissione consiliare urbanistica del medesimo municipio. All'ing. Venturini ed all'arch. Baresi il geom. Campana ha sottolineato ulteriormente che i più grossi interrogativi si ap-



puntano sulla parte relativa alla città antica, per la quale l'indeterminatezza degli oneri di convenzione, la inaccettabile connessa discrezionalità nonché gli oneri fi-

nanziari, tecnici ed organizzativi ostacoleranno fortemente, e talvolta potranno impedire, investimenti su immobili di dimensioni non molto rilevanti. Senza contare che innegabilmente la norma può offrire il fianco a qualche ricorso al giudice amministrativo, aggiungendo così una ulteriore, e molto pesante, incertezza.

Nell'occasione l'assessore Venturini ha confermato che tra i primari obiettivi della Amministrazione municipale rimane quello di favorire il recupero e la rivitalizzazione del tessuto urbano cittadino. In tale ottica la delibera del Consiglio comu-



SOLUZIONI AMBIENTALI



- * Coperture Civili, Industriali e Zootecniche
- * Bonifiche e Smaltimento Amianto
- * Risanamento Tetti
- * Sistemi d'illuminazione Naturale
- * Realizzazione Pensiline

Grazie all'esperienza acquisita nelle operazioni di bonifica Eternit, Coperture, Impermeabilizzazioni, Coibentazioni, Realizzazione Lucernari, Sheds ed Evacuatori di fumo e calore, siamo in grado di soddisfare ogni esigenza nell'ambito delle costruzioni civili ed industriali.

ABS SYSTEM s.r.l. Via Beato Luigi Orione, 13 - 25085 GAVARDO (BS)
Tel. 0365 376699 Fax 0365 375929 www.abssystem.it info@abssystem.it

TEKNO DRILL

TECNOLOGIA DELLE FONDAZIONI SPECIALI

CONSOLIDAMENTI - PALIFICAZIONI - JET GROUTING - DIAFRAMMI
TIRANTI - SONDAGGI GEOGNOSTICI - CONSULENZE



**SPIAZZO (TN):
FONDAZIONE SU MICROPALI
PER PASSERELLA PEDONALE**

TEKNO DRILL SRL VIA CASELLE 44, 25020 FLERO (BS)
TEL. 030 2541241 - 2541233 - FAX 030 2541210

nale del mese scorso si propone di definire parametri e criteri per l'attuazione della edilizia convenzionata nelle aree di trasformazione, mentre nulla è ancora definito per la città antica. Si è trattato quindi di un atto necessario, di un atto dovuto, di un provvedimento che non dovrebbe impedire ne ostacolare gli interventi convenzionati nelle aree esterne, in tutto una decina. L'ing. Venturini ha ribadito la propria convinzione che il provvedimento è nell'interesse della cittadinanza ma nel contempo tiene conto anche delle istanze degli operatori; l'applicazione della nuova normativa verrà comunemente periodicamente monitorata, con la piena apertura alle osservazioni di cittadini ed operatori. Nel caso i parametri ed i criteri fissati, nonché la normativa stessa, risultassero alla prova dei fatti meritevoli di correttivi, l'Amministrazione valuterà le relative proposte con la massima disponibilità, senza alcun pregiudizio.

Tale disponibilità è, e sarà, ancor maggiore per quanto concerne la città antica. L'ing. Venturini ha in animo di seguire con particolare attenzione le prime istanze che verranno, o potranno venire, presentate per le zone A, affinché vengano analizzate e valutate, senza scartare a priori alcuna opzione

e sempre nell'ottica di non ostacolare e nemmeno paralizzare iniziative altrimenti praticabili e realizzabili. L'arch. Baresi ha ricordato con l'occasione gli scopi e le finalità del provvedimento, che si propone di coniugare le trasformazioni più significative con un indi-

all'arch. Baresi, il presidente dei costruttori edili geom. Campana ha assicurato che l'azione di stimolo e di sollecito del Collegio Costruttori nei confronti della Amministrazione comunale proseguirà con lo stesso spirito costruttivo e collaborativo espresso negli anni

Edilizia residenziale convenzionata: il testo dell'articolo 32

L'art. 32 sull'edilizia residenziale convenzionata è parte integrante delle norme tecniche del Piano regolatore di Brescia. Eccone il testo: "Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

1. Città antica (zone A): gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1.200 mq di Slp. La convenzione riguarderà, in questo caso la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, ma in ogni caso non potrà essere inferiore a 9 anni e superiore a 16 anni.

2. Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 7.000 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare. Questa quota, salvo diversa specifica previsione per ciascun Progetto Norma, sarà pari: al 10% nel caso di cessione gratuita di alloggi realizzati; al 20% nel caso di affitto a prezzi convenzionati; al 30% nel caso di cessione di aree o di diritti volumetrici; al 30% nel caso di convenzionamento dei prezzi di vendita. L'A.C. provvederà a predeterminare e a periodicamente aggiornare parametri e criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni.

rizzo politico che privilegia forme di calmieramento dei prezzi di vendita. Nel contempo anche lo stesso arch. Baresi ha riconosciuto le difficoltà e la delicatezza connesse con l'applicazione di forme di edilizia convenzionata nelle aree della città antica.

All'assessore Venturini ed

scorsi. Ovviamente il Collegio Costruttori monitorerà costantemente l'applicazione delle regole contenute nell'art. 32. ■



Partnership, la nostra idea di business.

Il Banco di Brescia da sempre cresce a fianco dei clienti, offrendo servizi dinamici e risposte concrete alle esigenze delle aziende, degli imprenditori e delle famiglie. E' il nostro modo di lavorare e di essere presenti attivamente sul territorio, contribuendo alla crescita e allo sviluppo dell'economia. E' il nostro modo di essere Banca: avere partner, non solo clienti.

BANCO DI BRESCIA

 **Gruppo Banca Lombarda**