

Nuovo Piano casa. Per demolire la crisi

Recuperi, ampliamenti, ristrutturazioni: la Regione riscrive le regole dell'edilizia in Lombardia

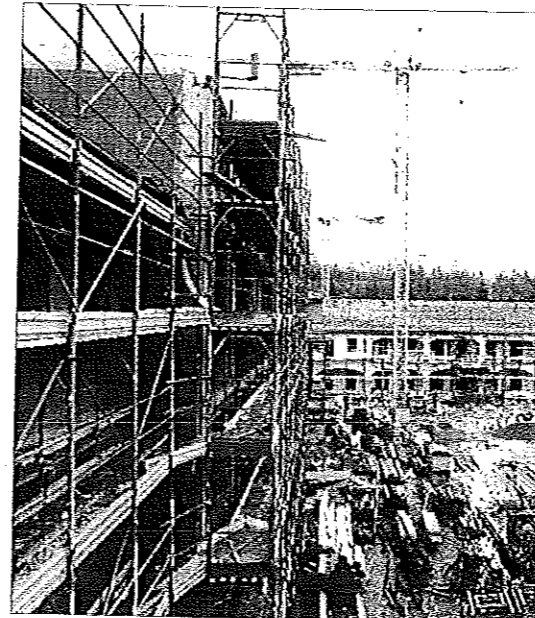
VARESE - Un nuovo Piano casa per la Lombardia. Un "contratto a termine" con i cittadini, le amministrazioni locali e le imprese del mattone nel tentativo di rilanciare un «settore primario dell'economia regionale» e di restituire ossigeno alle migliaia di imprese industriali, artigiane e dell'indotto che, da almeno cinque anni, registrano una costante, inesorabile contrazione del numero dei cantieri, dei margini operativi e dei livelli occupazionali (vedi tabella qui accanto relativa alla provincia di Varese). Le nuove regole per l'edilizia sono state progettate nelle stanze di Palazzo Lombardia sulle macerie del precedente Piano casa nazionale, i cui effetti, con pochissime eccezioni, non hanno corrisposto alle previsioni del legislatore, né alle attese del mercato. Un terzo dei Comuni lombardi non ha infatti applicato il piano e la possibilità di ampliare, ristrutturare e ricostruire immobili si è tradotta in appena 250 domande su un totale di 10 milioni di abitanti.

Da qui è ripartito il lavoro dello staff dell'assessore all'Urbanistica e al territorio Daniele Belotti con l'obiettivo di mettere a punto una «semplificazione» della norma, attraverso un dispositivo «cucito su misura sulla realtà lombarda» e da gestire in stretta collaborazione con gli enti locali.

I contenuti dei 19 articoli del progetto di legge sono stati presentati dall'esponente leghista ai colleghi di Giunta e sono stati sottoposti all'esame preliminare della Commissione Territorio, che ha indicato come relatore il proprio vicepresidente Ugo Parolo (Lega nord). Giovedì è prevista un'audizione dei rappresentanti dell'Anci regionale, dell'Associazione dei costruttori edili e delle principali sigle del movimento ambientalista. Subito dopo riprenderà il confronto tra le forze politiche: una marcia a tappe forzate che dovrebbe concludersi con l'approvazione definitiva in Con-

IN PROVINCIA DI VARESE	
ANNO	NUMERO
OPERAI NELL'EDILIZIA	
2007	9.371
2008	9.322
2009	8.053
2010	7.478
2011	7.344
IMPRESSE ARTIGIANE E INDUSTRIALI	
2007	2.375
2008	2.360
2009	2.117
2010	2.970
2011	1.885

siglio regionale entro metà novembre. Il pdl (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) accorderà «particolari condizioni di vantaggio» fino al 31 dicembre 2012, termine ultimo per l'entrata in vigore dei Piani di governo del territorio, gli strumenti di pianificazione urbanistica delle Amministrazioni comunali. Dopo quella data, continueranno a essere applicati (fino a tutto il 2014) gli incentivi per l'edilizia sociale «mediante interventi di qualificazione, ampliamento e trasformazione degli edifici esistenti». Tre gli «indirizzi strategici» ai quali l'assessore Belotti ha ancorato il progetto di legge nella prima riunione di Commissione: «contenimento del consumo del suolo, promozione del recupero e della riqualificazione delle aree industriali dismesse, miglioramento dell'efficienza energetica e della diffusione delle fonti rinnovabili (ad esempio per



L'assessore Daniele Belotti con il sindaco di Varese Attilio Fontana

acqua calda, riscaldamento, condizionamento)». Tre punti fermi, il cui rispetto consentirà ai cittadini lombardi e alle imprese di beneficiare di significative concessioni sul piano degli incrementi di volumetria. Come? L'articolato esplora un ampio ventaglio di opportunità, in alcuni casi anche in deroga alle scelte urbanistiche dei Comuni. Ecco le principali.

EDIFICI DISMESSI

Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici dismessi potranno essere effettuati attraverso la demolizione e la ricostruzione senza «vincolo di sagoma». In altri termini i progettisti non saranno più obbligati a mantenere le caratteristiche estetiche precedenti, inclusa la ripartizione dei piani, e potranno collocare i nuovi immobili anche in posizioni diverse all'interno del perimetro dei terreni. Sono inoltre previsti possibili aumenti della volumetria e riduzioni degli oneri di urbanizzazione se le nuove co-

struzioni saranno realizzate adottando efficaci sistemi di contenimento dei consumi energetici.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI
La possibilità di recupero abitativo dei sottotetti, in precedenza limitata agli edifici costruiti entro il 2005, potrà essere applicata a tutte le abitazioni realizzate entro il 31 dicembre 2010.

COPERTURE IN AMIANTO

Per incentivare la rimozione delle coperture in cemento-amianto, la Regione intende concedere la facoltà di modificare le falde fino a una pendenza massima del 40 per cento, con possibilità di utilizzare il sottotetto per scopi abitativi. In questo caso i Comuni potranno ridurre anche del 50 per cento il contributo di costruzione a carico dei proprietari o degli operatori.

EDILIZIA SOCIALE

La ristrutturazione di palazzi di edilizia residenziale pubblica costruiti prima del 31 marzo 2005 potrà avvenire con

incrementi volumetrici significativi (comunque non superiori al 40 per cento dell'esistente) a condizione che i nuovi spazi siano destinati alla realizzazione di alloggi "sociali", anche da concedere in locazione, o di edilizia universitaria convenzionata. In accordo con i Comuni, il diritto di aumentare la volumetria, in caso di operazioni di housing sociale (che beneficerà anche della riduzione del contributo di costruzione al pari dell'edilizia residenziale pubblica) potrà essere ceduto in tutto o in parte anche ad altri operatori e applicato in altre zone all'interno dello stesso Comune.

AREE INDUSTRIALI ABBANDONATE

La nuova norma sarà applicata solo nei Comuni che si sono dotati di Piano di governo del territorio in presenza di complessi immobiliari non utilizzati dal almeno quattro anni e prevede la possibilità per i sindaci di invitare i proprietari entro un anno una proposta di riutilizzo dell'area con incremento dei volumi fino al 20 per cento.

ASCENSORI E PARCHEGGI

Gli ascensori esterni potranno essere realizzati, per favorire il superamento delle barriere architettoniche, anche in deroga alle distanze minime dagli edifici vicini. Sarà inoltre agevolata la realizzazione di parcheggi interrati e seminterrati nei centri storici.

Infine la progetto di legge modifica alcune precedenti disposizioni in materia urbanistico-edilizia introducendo, tra l'altro, il principio del silenzio-assenso da parte dei Comuni in risposta alle richieste dei permessi di costruire.

E proprio i municipi avranno un ruolo fondamentale nell'attuazione del Pdl. Su questo l'assessore Belotti è stato esplicito: «In Lombardia - ha dichiarato in Commissione - l'incentivazione di riqualificazione urbana del patrimonio edilizio si fa con i Comuni».

Gianfranco Giuliani