

Il futuro del mattone

Disegno di legge Daldoss ha illustrato ieri a Rebuild le linee guida del provvedimento: «Demolire e ricostruire sarà più facile»

Urbanistica, stop al consumo di territorio

Nuove realizzazioni solo per prime case. Detassate e incentivate le riqualificazioni

TRENTO — Carlo Daldoss lo aveva promesso: dopo la riforma dei Prg, sarebbe arrivata la riforma urbanistica. Obiettivo: semplificare la normativa, limitare fino a impedire l'uso di nuovo territorio e incentivare la riqualificazione dell'esistente facilitando le demolizioni. Ieri, l'assessore ha illustrato le linee guida della riforma a Riva del Garda, in occasione di Rebuild, convegno nazionale sulla riqualificazione edilizia. Di fatto, costruire su nuovi terreni sarà se non impossibile, molto oneroso. Al contrario, per chi riqualifica sono previste agevolazioni economiche e volumetriche.

Nuove realizzazioni

Il primo e fondamentale giro di vite riguarderà i Prg, o meglio le varianti. «L'eventuale previsione di nuove aree di espansione» dovrà essere «vincolata alla sola realizzazione di residenze primarie». In sostanza, un Comune potrà sì rendere edificabile una nuova area, ma sarà obbligato a destinarla da subito e interamente alla costruzione di prime case. Non bastasse a disincentivare l'occupazione di nuovo territorio, gli oneri di costruzione saranno aumentati applicando l'aliquota maggiore, il 20%. «È nostra intenzione — chiosa Daldoss — dare un deciso stop all'inserimento di nuove aree edificabili nei piani comunali, limitandole a specifiche esigenze, come prime case o interventi di interesse pubblico».

Ristrutturazioni

Altro aspetto importante della riforma sarà l'estensione del concetto di «ristrutturazione». Vi saranno ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione. Non riguarderà solo gli insediamenti «storici», ma tutti quelli presenti sul suolo comunale. Non dovrebbe più succedere, come in passato, che si imponga a chi ricostruisce il mantenimento, ad esempio, di un solo muro. «Intendiamoci — chiarisce Daldoss — ciò che va tutelato lo sarà sempre, ma dove è possibile demolire l'attenzione sarà concentrata sulla qualità del nuovo edificio, che sarà più efficiente da un punto di vista energetico, ma dovrà rispettare le caratteristi-

che di quello abbattuto». Per gli interventi di ristrutturazione, la giunta sta valutando la possibilità di ridurre gli oneri di costruzione «in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni», oppure «l'applicazione dell'aliquota più favorevole, il 5%».

Insedimenti storici

Quanto al «recupero degli insediamenti storici», anche in deroga al Prg, sarà possibile avere l'esenzione totale dagli oneri di costruzione nel caso in cui la destinazione d'uso sia modificata in prima casa e, cosa particolarmente importante per i nuovi esercizi commerciali, «l'esenzione dall'obbligo del rispetto degli standard di parcheggio e dalla relativa monetizzazione». Non solo, sarà permessa la «sopraelevazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi» fermi restando, ovviamente, i vincoli storico artistici.

Bonus volumetrici

Venendo alla riqualificazione di edifici residenziali mediante demolizione e ricostruzione (esistenti da almeno 15 anni), anche in questo caso sarà possibile ottenere l'esenzione dagli oneri di costruzione nel caso di cambio d'uso in prima casa, oltre a un bonus volumetrico del 15% in deroga alla destinazione di zona «integrativo del bonus per l'efficientamento energetico». Qualora altri vincoli rendessero impossibile ottenere il bonus volumetrico, questo sarà tradotto in «crediti edilizi» «da trasferire su aree omogenee». Il bonus volumetrico sale al 20 per cento qualora ad essere demolito e ricostruito fosse un insieme di edifici, o di aree urbane. Anche in questo caso, si prevede la riduzione dell'attuale onere di costruzione. I crediti edilizi eventualmente maturati andranno assegnati attraverso convenzione con il Comune. Avranno una «scadenza» di massimo 10 anni. «Vogliamo creare — ha sottolineato Daldoss — un mercato del volume, sostituendolo al mercato delle aree, vincolandolo ad un limite temporale. In questo modo crediamo di evitare la creazione di rendite sui volumi detenuti». C'è poi un'altra possibilità: demolire (eventualmente

con concorso pubblico) «edifici dismessi, o degradati posti all'esterno degli insediamenti, o incongruenti rispetto al contesto paesaggistico». In questo caso, si potrà ricostruire in un altro luogo.

Licenze edilizie

Infine, l'attesa semplificazione dei titoli edilizi: in alternativa al permesso di costruire, per restauro, risanamento e ristrutturazione sarà possibile dare il via ai lavori con la sola Scia (Segnalazione certificata di inizio attività).

Oltre al tavolo di confronto tradizionale, sarà possibile produrre osservazioni alla legge anche attraverso il sito della Provincia. «Tre sono le parole chiave — conclude Daldoss —: risparmio del territorio, riqualificazione e demolire si può. Il Trentino potrà essere tra qualche anno terra di attrazione solo se saprà fare delle scelte coraggiose, serve un cambio di paradigma, che porti a concentrare le risorse, ormai limitate, ad interventi strategici».

Tristano Scarpetta

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Giunta

Carlo Daldoss sui banchi dell'esecutivo in consiglio. L'assessore è netto nell'indicare la fine del consumo di territorio come la prima finalità della riforma della normativa sull'urbanistica (Rensi)