



CONVEGNO  
AL COLLEGIO  
CON GLI ASSESSORI  
DAVIDE BONI  
(REGIONE)  
E PAOLA VILARDI  
(COMUNE  
DI BRESCIA)

## PIANO CASA REGIONALE, UNA LEGGE CHE PUÒ FAR... 13 PER IL COMPARTO EDILE



*Il tavolo dei relatori con il presidente Giuliano Campana che ha introdotto i lavori*

Il Piano casa all'esame dell'Ance, messo a nudo di fronte alla categoria che vi pone speranze (pur condizionate da qualche quesito ancora da risolvere) e attese per un futuro in cui il settore edilizio possa riprendere a marciare.

Nell'introdurre l'incontro il presidente del Collegio, Giuliano Campana, ha subito messo le carte in tavola: "Sulla normativa regionale non posso che avere un giudizio positivo, perché credo che possa validamente agire come volano per rilanciare le attività del settore. Se poi consideriamo che le imprese edili lombarde sono circa 140mila, con almeno 330mila addetti occupati, capiamo che rilanciare il comparto farà bene a tutta l'economia

della Lombardia". Per Campana tra le caratteristiche pregnanti del Piano è opportuno sottolineare "la capacità di coniugare l'iniziativa per sostenere il settore con il risparmio di territorio, agevolando azioni immobiliari senza dover reperire nuove aree. Peccato però che si tratti di un Piano limitato nel tempo, in quanto mirato ad un rilancio immediato".

Campana si è detto altresì convinto di come "venga concessa agli operatori del comparto l'opportunità di migliorare la qualità del patrimonio edilizio, favorendo gli aspetti estetici ma, soprattutto, quelli funzionali, legati a profili ambientali ed energetici".

Giuliano Campana ha poi rinnovato le sfide da affrontare. "E'

**Ha avuto buoni riscontri il Convegno organizzato lo scorso 29 ottobre dall'Ance Brescia, che ha messo attorno ad un tavolo (e di fronte ad una folta platea di rappresentanti delle imprese locali) Regione (presente l'assessore Davide Boni) e Comune di Brescia (con l'assessore Paola Vilardi), "interrogati" e incalzati da Giuliano Campana, presidente del Collegio costruttori di Brescia, sui risvolti generali e locali del documento regionale.**

IL PRESIDENTE  
CAMPANA:  
“PECCATO SI TRATTI  
DI UN PIANO  
LIMITATO  
NEL TEMPO,  
MIRATO  
ALL’IMMEDIATO”



necessario costruire bene ed offrire un prodotto di qualità, così come sono fondamentali nuove soluzioni tecniche che favoriscano il risparmio energetico”.

In chiusura Campana si è soffermato sulla delibera di Palazzo Loggia: “Ritengo coerente l’aver considerato zona produttiva secondaria alcune aree artigianali e produttive individuate così come è corretta la metodologia utilizzata per applicare la riduzione dei contributi di costruzione”.

C’è poi il discorso delle “zone franche” rispetto al Piano casa. Per Campana “è ben motivata l’individuazione di zone non soggette al documento regionale, con il Comune che tiene fuori solo il centro storico e i nuclei urbani di antica formazione. Infine è condivisibile anche la richiesta minima, 1 box o posto macchina per alloggio, di parcheggi pertinenziali. Va poi detto – ha concluso Campana – che è interessante quanto previsto circa il verde profondo, che dovrà essere garantito nei limiti delle oggettive possibilità del lotto, e l’individuazione delle case a schiera quali edifici monofamiliari, con la possibilità di applicarvi la Legge regionale”.

**La Regione ha fatto... 13.** Il Pirellone ha fatto... 13 sulla ruota dell’edilizia. Tredici è il numero della legge sul Piano casa. Anzi, sul “Piano di rilancio edilizio”, come ha spiegato l’assessore Boni facendo sfoggio di una certa pignoleria semantica.

“Non stiamo parlando di una legge urbanistica – ha sottolineato –, ma di una legge finanziaria, che dura 18 mesi per i privati e 24 mesi per gli edifici pubblici. Lo scopo? Incentivare il cittadino e gli enti ad intervenire sulle proprietà”. Per Boni è importante spazzare via ogni fraintendimento rispetto alle reali finalità della Legge 13. “Il Piano ha un taglio liberistico e vuole incentivare non

il consumo di nuovo territorio ma il miglioramento di quanto già esistente. Il tutto con un indotto previsto di oltre 5 miliardi di euro”.

“Il Piano – ha proseguito Boni – è calibrato sulla piccola e media impresa e supera alcuni vincoli, permettendo ad esempio di intervenire (anche se poi la scelta è lasciata alla discrezionalità dei Comuni, ndr) su parchi e centri storici, magari mettendo mano con più facilità ad edifici che, altrimenti, sarebbero quasi intoccabili. Importante è anche quanto stabilito nelle aree miste residenziale/industriale, con la parte industriale che potrà essere riconvertita purchè rispetti questo parametro: per definire come e quanto intervenire va considerata la media della volumetria residenziale attorno all’area interessata, aggiungendovi il 30 per cento”.

Complessivamente secondo Boni “la 13 è una Legge di snellimento, di velocizzazione burocratica, che servirà anche ad innalzare il livello qualitativo di molti edifici. Inoltre si intreccerà con quanto stabilito dalla Legge 12 (quella sui Pgt, ndr), proseguendo su quella strada che vuole promuovere la riqualificazione delle aree dismesse”.

Dopo la promessa di “una risoluzione entro fine anno del problema del fuori sagoma”, quanto all’applicazione del “sistema regionale” Boni è stato chiaro: “La Regione guarda con interesse “all’Abruzzo, dove si è costruito con grande rapidità. Vedremo se sarà possibile ripeterne le modalità di messa in cantiere delle opere”.

Telegrafico il commento di Campana all’intervento dell’assessore. “La burocrazia ci strozza: uno snellimento è assolutamente necessario”.

**Il mattone va in Loggia.** Il bello e il brutto del mattone. Paola Vilardi, assessore di Palazzo Loggia, ha analizzato, ma con un’analisi non

PAOLA VILARDI:  
 “LA DELIBERA  
 DELLA LOGGIA  
 PRESA AD ESEMPIO  
 DA MOLTI  
 ALTRI  
 COMUNI  
 BRESCIANI”

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMPATTO ECONOMICO		
	milioni di €	
1) utilizzo patrimonio edilizio esistente (art. 2)	500	
2) ampliamento di edifici residenziali (art. 3, comma 1)	2.500	
3) sostituzione di edifici residenziali (art. 3, commi 3 e 4)	1.700	
3 bis) sostituzione di edifici produttivi (art. 3 comma 5)	700 - 1.430	
4) riqualificazione residenziale pubblica (art.4)	420	
<b>TOTALE</b>	<b>5.820 - 6.550</b>	

  

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL RISPARMIO ENERGETICO ANNUO		
	Mwh	€ (milioni)
a) ampliamento edifici residenziali	150.170	10,8
b) sostituzione edifici residenziali	56.560	4,1
c) sostituzione edifici produttivi	404.170	29,4
<b>TOTALE</b>	<b>610.900</b>	<b>44,3</b>

acritica, il documento regionale, ribadendone i punti deboli e lodandone gli aspetti più efficaci.

“Pur avendo avuto troppo poco tempo per deliberare - ha esordito - credo si tratti di una legge positiva, dalla grande valenza economica, sociale ed ambientale. Non è una legge per i costruttori ma per i cittadini, perché serve ad incentivare il risparmio energetico”.

Non senza un certo orgoglio la Vilardi ha ricordato come “la delibera del Comune di Brescia sia presa ad esempio da molti municipi. In particolare abbiamo introdotto nel Pgt un capitolo espressamente dedicato al Piano casa ed alla necessità di metabolizzarlo. Del resto questa Legge pone novità quali, ad esempio, l’apertura ad interventi nei centri storici”.

Proprio su questo punto Palazzo Loggia si è smarcato dal Pirellone. “Noi li abbiamo esclusi perché, pur sapendo come sia necessario mettere mano al cuore antico di Brescia, non riteniamo che la Legge

13 sia lo strumento adatto per farlo. Abbiamo bisogno di tempo per studiare come intervenire. Per il resto abbiamo lasciato fuori dal Piano solo le aree di trasformazione non soggette a convenzionamento”.

Paola Vilardi si è poi soffermata sulle possibili ricadute del Piano relativamente ad alcune “zone calde” della città. “Intendiamo incentivare gli interventi nell’area di via

Milano, per la quale abbiamo deciso di azzerare gli oneri di urbanizzazione, ma solo per quegli edifici che, dall’1 gennaio 2000 ad oggi, non hanno ricevuto ordinanze per sovraffollamento o degrado. Per il resto, mettere mano ai propri edifici permetterà di usufruire di riduzioni dal 10 al 50% degli oneri”.

Importanti anche le scelte “sull’inserimento delle case a schiera



L'OBIETTIVO  
È DI CREARE  
NUOVI SPAZI  
PER LE FAMIGLIE  
E RECUPERARE  
GLI EDIFICI  
ABBANDONATI  
E DEGRADATI

**15 OTTOBRE 2009**

**Termine perentorio entro cui i Comuni hanno potuto, con deliberazione motivata, assumere le determinazioni previste dalla legge.**

**16 OTTOBRE 2009**

**Data a partire dalla quale è possibile presentare ai Comuni le Denunce di Inizio Attività o le richieste di Permesso di costruire relative agli interventi proposti.**

**15 APRILE 2011**

**Data limite, entro la quale è necessario aver presentato ai Comuni le Denunce di Inizio Attività o le richieste di Permesso di costruire relative agli interventi proposti.**

**15 OTTOBRE 2011**

**Data limite, entro la quale è necessario aver presentato ai Comuni la richiesta di Permesso di costruire per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica**

nel novero di quelle su cui si potrà intervenire e sulla questione dei posti auto. Ora ci confronteremo con ordini professionali, associazioni di categoria e quant'altro, per dare risposte univoche".

Non sono mancate le stoccate all'indirizzo della Regione. "Non credo che questa Legge aiuti a sburocratizzare: Brescia è zona sismica per cui occorrerà sempre il permesso di costruire prima di porre in essere le opere. La necessità di certi passaggi in varie Commissioni temo darà vita a non poche lungaggini".

Poco convinta la Vilardi si è detta anche del limite temporale della Legge (che considera gli edifici realizzati fino al 31 marzo 2005). "Sarebbe stato più opportuno – ha concluso l'assessore bresciano – farla coincidere con la Conferenza Stato-Regioni o con l'approvazione della delibera regionale. Così facendo è stata creata una contraddizione, una norma che ci limita".

**Le linee progettuali.** Ma dove va il Piano casa? Quali sono i suoi aspetti peculiari? Ad illustrarli alla platea Umberto Sala, vero "braccio operativo" dell'assessorato regionale.

Come spiegato durante il convegno di Ance Brescia gli obiettivi del piano sono: creare nuovi spazi per le famiglie; recuperare gli edifici abbandonati e degradati; incentivare il risparmio energetico in edilizia; riqualificare i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Quest'ultimo è uno degli aspetti più importanti, perchè da molto non si consideravano gli immobili Erp.

Gli obiettivi andranno perseguiti facendosi ispirare da principi quali la semplificazione (con procedure più agili per avviare gli interventi), la sussidiarietà (con il coinvolgimento diretto dei Comuni per l'applicazione della legge), il risparmio di suolo (utilizzando volumi già esistenti e incrementando

gli stessi senza ulteriori espansioni urbanistiche), il miglioramento dell'efficienza energetica, la qualità degli interventi (coerenza con l'identità e la storia del tessuto urbano, attenzione per gli spazi esterni, scelta dei materiali) e la sicurezza degli edifici (con il pieno rispetto della normativa antisismica).

Il Piano individua poi quattro tipologie di intervento. Recupero edilizio e funzionale del patrimonio esistente; ampliamento di edifici esistenti; sostituzione di edifici esistenti; riqualificazione di quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica.

La Regione, ovviamente, ha avuto il ruolo di promulgatrice della Legge. Ma cosa spetta ai Comuni? Con l'apposita delibera (che era da approvare entro il 15 ottobre) i municipi potevano influenzare l'applicazione della legge con specifiche determinazioni. Qualche esempio? Indicare le parti del territorio escluse dall'applicazione della legge: definire le aree specifiche, tra quelle classificate a destinazione produttiva secondaria (industriale e/o artigianale), nelle quali è ammissibile la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti; determinare le prescrizioni relative alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde; indicare le riduzioni del contributo di costruzione.

Un capitolo a parte è dedicato al risparmio energetico. Tutti gli interventi ammessi dalla legge sono subordinati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici interessati e al rispetto dei requisiti previsti dalla legge regionale n. 24/2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente".

La normativa incentiva la diffusione di pratiche per l'uso efficiente dell'energia in edilizia, sia sul fronte dei materiali ecoso-

METTERE MANO  
AGLI EDIFICI  
PUO' PERMETTERE  
DI USUFRUIRE  
DI RIDUZIONI  
DAL 10 AL 50%  
SUGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE

stenibili che di tecniche costruttive curate e innovative. La certificazione energetica costituisce uno strumento di verifica e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'insieme edificio-impianti.

Queste infine le scadenze imposte dalla Legge 13. Dal 6 ottobre è stato possibile presentare ai Comuni le Denunce di Inizio Attività o le richieste di Permesso di costruire relative agli interventi proposti. Entro il 15 aprile 2011 è necessario aver presentato ai Comuni le Denunce di Inizio attività o le richieste di Permesso di costruire (art. 42 e art. 38, l.r. 12/2005) relative agli interventi proposti. Per il 15 ottobre 2011 è necessario aver presentato ai

Comuni la richiesta di Permesso di costruire per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Per quanto riguarda la Loggia la delibera ha previsto le seguenti determinazioni. Riguardo all'ampliamento degli ambiti territoriali di applicazione sono inserite nell'ambito dell'applicazione della legge, le zone artigianali e produttive consolidate, da confermare e potenziare, nelle quali gli interventi di cui all'art.3, comma 5, della succitata legge non comportano un insostenibile aumento del livello di pressione ambientale ed urbanistica della città.

Rispetto all'incentivazione degli interventi tramite la riduzione

dei contributi di costruzione, la riduzione dei contributi di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) viene graduata in funzione dei tipi di interventi definiti dalla L.R. 13/2009 e del livello di perseguimento degli obiettivi fondamentali della riqualificazione urbanistico-edilizia, del risparmio energetico della sicurezza antisismica nel modo seguente: interventi di recupero funzionale di cui all'art.2: riduzione tariffe del 10%; interventi di solo ampliamento di cui all'art. 3, comma 1: riduzione tariffe del 30%; riduzione tariffe del 50% nel caso in cui l'ampliamento non comporti aumento delle unità immobiliari; interventi di sostituzione con am-

**www.casariedilservice.it**  
Il sito prescelto per il professionista e l'operatore edile



**Informatore Tecnico Edile**

Publicazione trimestrale periodica nella quale si annunciano le novità tecnologiche e innovazioni produttive che possono interessare il mondo dell'EDILIZIA

**Obiettivo:**



I prodotti che sono stati appositamente studiati per avere una vita lunga di utilizzo ben più lunga, in modo che la "cosa" possa durare senza oneri di manutenzione costose

**Durabilità**



**Consulenza Tecnica Assicurativa**

Consulenza tecnica qualificata su Calcestruzzi Impermeabili, Pavimenti Industriali senza legni e senza giunti, Habitat Strutturali con materiali compositi, ecc.

**Consulenze Specialistiche**

- \* Impermeabilizzazioni
- \* Energia solare dall'impermeabilizzazione
- \* Riparazione risanamenti protezione
- \* Rinforzi consolidamenti strutturali
- \* Risanamento prefabbricati storici
- \* Isolamenti
- \* Depurazione e trattamento acque
- \* Canne fumarie ed esalazione
- \* Tecnologia del calcestruzzo
- \* Pavimenti Industriali
- \* Protezione contro il fuoco
- \* Sottofondi, Pavimenti e Coperture
- \* Rivestimenti resinosi per pavimenti
- \* Sistemi antisismici
- \* Giunti stradali e tra fabbricati

**Pose in opera**

- \* Energia solare
- \* Impermeabilizzazioni
- \* Riparazione risanamenti protezione
- \* Barriera Chimica
- \* Rinforzi strutturali
- \* Isolamenti Termici
- \* Pavimenti Industriali
- \* Sottofondi, pavimenti e coperture
- \* Montaggio canne fumarie
- \* Rivestimenti protezione contro il fuoco
- \* Vernici e rivestimenti in resina

**CASARI EDILSERVICE**

Via Preferita - Trav.1, 10  
25014 Castenedolo (BS)  
Tel.: 030 2131471  
Fax: 030 2733068  
info@casariedilservice.it



pliamento di cui all'art. 3, comma 3, comma 4 e comma 5: riduzione tariffe del 50%.

Il beneficio dell'esonero non sarà riconosciuto ai proprietari degli immobili nei confronti dei quali, successivamente alla data dell'1.1.2000 e fino alla data di presentazione dell'istanza tesa all'applicazione della L.R. 13/09, siano state emanate ordinanze ordinarie e/o contingibili ed urgenti non ottemperate nei modi e tempi previsti per degrado igienico sanitario e/o strutturale dell'edificio ovvero di una o più unità immobiliari dello stesso. Parimenti saranno esclusi dal beneficio tutti i soggetti proprietari degli immobili che, sia pure non degradati strutturalmente, presentino situazioni di sovraffollamento, degrado sociale, irregolarità documentate da esposti e riscontri da parte delle autorità preposte all'ordine pubblico.

Sono esclusi dall'applicazione della norma: il centro storico ed i nuclei urbani di antica formazione. Una scelta dettata dal fatto che in tali nuclei L'Amministrazione si riserva di effettuare un'analisi più puntuale (in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali) al fine di individuare situazioni in cui interventi di trasformazione su aree attualmente occupate da edifici o complessi incongrui rispetto ai valori paesistici e architettonici del contesto, potrebbero consentire di conseguire, oltre agli obiettivi di riqualificazione edilizia previsti dalla legge, anche implementazione degli spazi da destinare a servizi e/o infrastrutture la cui dotazione è in tali ambiti generalmente carente.

Su parcheggi e verde gli interventi disciplinati dall'art. 3, comma 3 e 4, L.R. 13/2009, inerenti la sostituzione di edifici esistenti, con o senza bonus volumetrico, dovranno garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un box o posto macchina per al-



*Il presidente Campana con, a fianco, l'assessore Paola Vilardi*

loggio. Per quanto riguarda, invece, il parametro del verde profondo, si precisa che nelle fattispecie di cui sopra questo dovrà essere garantito nei limiti delle oggettive possibilità del lotto.

In ultimo, le case a schiera: in quanto unità immobiliari con autonomia di accesso e di distribuzione interna (orizzontale e verticale su più livelli), con pertinenze esclusive e prive di parti comuni intese come

cortili, giardini, portici e logge, sono da intendersi quali edifici unifamiliari, fatto salvo il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela di terzi.

Questi dunque tutti (o quasi) i segreti del Piano casa regionale e delle sue applicazioni bresciane: la strada è solo all'inizio, i più si augurano che sia un percorso in discesa.



*L'iniziativa del Collegio ha accolto un ampio consenso fra le imprese*