Campana (Costruttori): un meccanismo premiale a chi ristruttura in centro

«La previsione di nuova slp da sola non basta a rendere la città più attrattiva. Togliere la Dqa»

«Brescia si svuota, il mercato immobiliare è in difficoltà, già ora migliaia di case nuove restano invendute. Eppure il Pgt immagina per i prossimi anni che la città aumenti i suoi residenti, anche se francamente non si capisce come questo possa avvenire. Costruendo ancora più case? Non credo». Giuliano Campana è il presidente del Collegio dei costruttori edili. E guarda al nuovo Piano di governo del territorio cittadino, che tra pochi giorni approderà in Consiglio comunale, senza nascondere perplessità e nello stesso tempo avanzando proposte.

Spiega: «Anzitutto va sottolineato che oggi il Pgt è ancora in fase embrionale, mancando quelle norme tecniche di attuazione che per gli operatori rappresentano un riferimento fondamentale».

Eppure una qualche idea del nuovo strumento urbanistico ve la sarete fatta...

«Il primo dato che colpisce è la previsione di una inversione di tendenza demografica, chiamata a portare la nostra città dagli attuali 195 fino a 220mila abitanti. Si tratterebbe, insomma, di invertire in misura decisa una tendenza ben radicata in questi ultimi anni. Ma come? Come rendere più attrattiva la città quando le fabbriche e i laboratori artigianali ne sono usciti, i servizi sono più cari rispetto ai paesi limitrofi, più care sono le aree edificabili, più alti i costi di urbanizzazione. Come convincere una giovane coppia a comprar casa in città?»

Il futuro Pgt prevede un ulteriore consumo di territorio.

«Si tratta di 700mila metri quadri che si sommano ai 500mila già previsti dal vigente Prg. In realtà la crescita dei volumi edificati è un meccanismo sul quale vanno fatte attente valutazioni. Mi ha fatto piacere sentire l'assessore Paola Vilardi presentare come possibile l'idea di spalmare la crescita lungo un ampio arco di anni. Forse una scelta del genere avremmo dovuto attuarla già qualche anno fa, e probabilmente anche noi operatori edili abbiamo delle colpe. Fatto sta che oggi dobbiamo fare i conti con quote preoccupanti di invenduto».

Giuliano Campana

Lei ha citato il costo degli oneri di urbanizzazione...

«Su questo fronte c'è uno strumento che desta più di una perplessità, e si tratta della cosiddetta Dotazione di qualità aggiuntiva. In pratica in alcune zone della città è applicato un onere ulteriore che può andare dai 50 ai 150 euro al metro quadro. Che pesano naturalmente sul prezzo finale, anche se non sempre si comprende cosa giustifichi questo incremento. E anche sul fondamento giuridico di questo strumento stiamo facendo degli approfondimenti».

Su questi temi, quale confronto siete riusciti a costruire con l'Amministrazione comunale?

«Va dato atto, e non in maniera formale, a questa Giunta di aver sempre voluto tener vivo un confronto concreto. In passato non sempre questo è accaduto».

Avete avanzato proposte concrete?

«Anzitutto la cancellazione della Dqa. E poi una proposta che punta a rilanciare il centro storico. È un dato di fatto che oggi il centro di Brescia presenta, per il costruttore che vi opera, una serie di difficoltà che vanno dall'abbattimento delle barriere architettoniche fino al rispetto delle norme energetiche. Insomma: da un lato c'è necessità di ristrutturare, dall'altro la ristrutturazione presenta spesso costi eccessivi per un mercato fermo come quello di questo periodo».

Allora, che fare?

«Noi proponiamo un meccanismo premiale in base al quale chi opera in centro ristrutturando si veda riconosciuto un aumento di volumetria. Che naturalmente non andrà realizzato in centro ma che potrà essere applicato su aree esterne alle mura venete e magari ceduto a terzi».

Uno dei temi di discussione è quello dell'edilizia convenzionata...

«Le quote immaginate dal futuro Pgt si annunciano in linea con quanto già avveniva con il Prg vigente. Il mercato bresciano ha sempre mostrato di chiedere, accanto a quella del libero mercato, anche questo tipo di offerta. Bene quindi che il Pgt la preveda. Piuttosto potrebbe essere fatta una attenta valutazione sulle localizzazioni della convenzionata, magari concentrandola maggiormente».

Massimo Lanzini