

# Il nodo degli oneri per costruire a costi concorrenziali

Campana: la previsione di 13mila nuovi alloggi rischia di intasare un mercato già sofferente

«Il Pgt prevede in città la realizzazione di tredicimila nuovi alloggi, a fronte di quattromila ancora vuoti che aspettano di essere faticosamente venduti. Così rischiamo di intasare un mercato già sofferente. Di fronte a questo pericolo bene l'idea di andare a spalmare questa

previsione di crescita sul fronte di alcuni anni». Tocca al presidente del Collegio costruttori Giuliano Campana portare le preoccupazioni e le sollecitazioni del settore.

**Presidente Campana, se il mercato è fermo allora perché dagli operatori continua a giungere richiesta di edificabilità?**

**CAMPANA** Perché abbiamo bisogno di far lavorare le nostre aziende. In un anno abbiamo perso 700 imprese e 4.000 posti di lavoro: un quadro drammatico di fronte al quale mettiamo in cam-

po ogni tentativo per non chiudere, magari rischiando pesantemente in proprio con la speranza che il cantiere che oggi apriamo domani ci permetta di vendere.

**C'è la prospettiva concreta che le persone tornino ad acquistare casa**

**o ad investire in immobili?**

**CAMPANA** Rispondo con una provocazione: quale soddisfazione stanno dando oggi i risparmi destinati a forme di investimento finanziario? Il mattone ha tutti i presupposti per tornare ad essere attrattivo.

Anche in città, ma ad alcune condizioni.

**Quali?**

**CAMPANA** Che noi siamo messi nella possibilità di offrire ai bresciani, ai giovani in particolare, alloggi ad un prezzo concorrenziale. E in quest'ottica lo strumento in mano al Comune sono una riflessione sugli oneri, più alti a Brescia che nei comuni limitrofi, e l'applicazione di meccanismi premiali ad esempio per chi decide di ristrutturare in centro. Agli amministratori dico chiaro: se volete che riportiamo la gente ad abitare in cit-

tà aiutateci a ridurre i costi, magari abolendo quella Dotazione di qualità aggiuntiva che in alcune aree di trasformazione comporta da sola un aumento fra i 50 e i 150 euro al metro quadro.

**VILARDI** Il Pgt è uno strumento fles-

sibile e aperto, nel cui ambito è possibile trovare una serie di soluzioni operative rispettose tanto dell'interesse collettivo quanto delle istanze dei privati. Penso ad esempio al possibile confronto sulla convenzionata, al meccanismo della compensazione urbanistica. Ma

penso anche che la Dqa sarà difficilmente messa in discussione, perché parte dal principio in base al quale in quegli ambiti di trasformazione vada restituito qualcosa della premialità edificatoria ottenuta.

**Cosa prevede il Pgt sulla convenzionata?**

**VILARDI** Anzitutto conferma l'indicazione del 30% sui volumi del residenziale alla quale ci aveva già abituato il Prg vigente. In più viene introdotta la possibilità, da discutere assieme all'Amministrazione comunale, per l'operatore di realizzare la propria quota convenzionata non direttamente nell'area che ospita la parte principale dell'intervento ma in altra area della città.

**Ma non si tratta forse di un meccanismo che apre la possibilità che na-**

**scano quartieri di alta qualità residenziale e quartieri ghetto?**

**VILARDI** Non dimentichiamoci che delocalizzare la quota convenzionata è introdotta anzitutto come una possibilità, che va discussa e valutata volta per volta nella consapevolezza

che creare quartieri ghetto non è certo una scelta convincente. Sono alcuni episodi della stessa storia urbanistica della nostra città a dircelo, come ad esempio l'esodo dei ceti più popolari dal Carmine e la loro destinazione in alcune torri della periferia. Una esperienza rispetto alla quale la nostra Amministrazione vuole mettere in atto un deciso cambio di rotta.

**E sulla crescente domanda di edilizia popolare?**

**VILARDI** Qui il Comune può solo aprire delle op-

portunità, mentre i soggetti protagonisti sono altri. Come la Regione e l'Aler. Oppure come quelle iniziative di housing sociale che si sviluppano nell'ottica della sussidiarietà ed alle quali guardiamo con grande attenzione.

## L'EMERGENZA



*Abbiamo bisogno di far lavorare i nostri operatori, in un anno perse 700 imprese*

## LA PROPOSTA



*Ristrutturare in centro storico è difficile e oneroso, serve un criterio di premialità*