

Nasce la “borsa” dei diritti volumetrici, così il Comune rilancia l’edilizia

Pubblicato: Venerdì 4 Settembre 2015



“Quand le bâtiment va, tout va!” (quando l’edilizia va, tutto va!): questo noto detto francese sintetizza la ratio della delibera approvata nei giorni scorsi dalla giunta comunale con cui l’Amministrazione ha programmato l’assegnazione dei diritti edificatori compensativi e di incentivazione.

L’atto si inserisce infatti tra le azioni che il **nuovo piano di governo del territorio prevede per rilanciare il settore edilizio**, tra i più colpiti dalla crisi strutturale di questi anni, e nello stesso tempo per promuovere la rigenerazione del tessuto urbano (sia di proprietà pubblica che di proprietà privata) con particolare attenzione alla riqualificazione energetica, alla razionalizzazione dei consumi e alla diminuzione delle emissioni in atmosfera.

Il piano prevede infatti che **imprese e cittadini possano ottenere diritti volumetrici, che hanno la caratteristica di essere bancabili**, attraverso la **rigenerazione energetica** di edifici esistenti o la realizzazione di **nuovi edifici ad alta efficienza energetica** che sostituiscono edifici obsoleti ed energivori.

La determinazione della quantità di diritti da assegnare tiene conto della maggiore diffusione possibile degli interventi di riqualificazione, privilegiando interventi nelle tipologie unifamiliari e di piccoli condomini; ottenere la maggior riduzione possibile delle emissioni in atmosfera privilegiando la tipologia di interventi in relazione al vantaggio ambientale ottenibile; conseguire l’effetto di volano economico che gli interventi di **efficientamento** determinano nel settore delle costruzioni privilegiando gli interventi legati alla struttura dell’edificio; ottimizzare l’impiego delle risorse pubbliche **correlando l’assegnazione dei diritti edificatori alle necessità programmate di intervento sugli immobili comunali** con prioritaria attenzione al miglioramento delle prestazioni energetiche degli stessi; attivare le sinergie pubblico-privato per ottenere miglioramenti paesistico/ambientali e incrementare il valore eco-sistemico degli ambiti territoriali a maggiore criticità.

Saranno quindi assegnati diritti edificatori per mq. 2.000 di SLP (superficie lorda di pavimento) per l’innalzamento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti privati; mq. 1.000 di SLP per l’innalzamento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti pubblici.

I diritti programmati verranno assegnati attraverso procedure di evidenza pubblica; entro il 2015 saranno pubblicati tre bandi che riguardano l’assegnazione di diritti edificatori a fronte di interventi edilizi di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio privato costituito da edifici mono/bifamiliari e da palazzine comprendenti sino a 6 unità immobiliari e per l’assegnazione di diritti edificatori dietro versamento di corrispettivo. Il valore unitario dei diritti edificatori per l’anno 2015 è quantificabile in Euro 180,00 a mq. di SLP.

Queste le riflessioni del sindaco Farioli: «In questo contesto occorre, con ancor più determinazione e, possibilmente istituendo un circuito virtuoso a livello territoriale e delle nostre comunità, porre in essere ogni utile iniziativa incentivante. Occorre soprattutto rompere gli indugi per dare seguito ad alcune linee guida del piano di governo del territorio. Ricorderanno certamente tutti coloro che ne hanno seguito prima l’istruttoria, poi i coinvolgimenti pubblici, infine il dibattito e la definitiva approvazione, che una delle caratteristiche di cui abbiamo voluto connotarlo è stata proprio quella di concepirlo come un piano

che andasse a posizionarsi in un periodo di crisi strutturale, di difficile ricorso al credito e di scarsa propensione all'investimento. Il vasto panorama di invenduto, con spesso annessa sofferenza delle società immobiliari e di molta parte delle piccole e medie imprese edili, ha suggerito in sede di elaborazione del piano e suggerisce ancor di più oggi, alla luce anche dell'evidente necessità di non consumare ulteriore territorio, di concentrare gli sforzi su ciò che costituisce un indubbio ed eccezionale patrimonio di cui la città e, per essa l'Amministrazione, si trova a godere. Il riferimento è in particolare alle molte proprietà pubbliche che, grazie alla filosofia e alla normativa del piano di governo del territorio, consentono, integrandole con la disponibilità di diritti edificatori, di ipotizzare e concretamente offrire incentivi alla riqualificazione dell'abitato, come ulteriori e aggiuntivi elementi che permettano di stimolare, sostenendoli, privati ed imprese che, pur in crisi di liquidità e difficoltà di accesso al credito, sentono ancora il bisogno, il desiderio, il coraggio di investire. Tutto ciò ovviamente trova fondamento anche nella ormai riconosciuta per legge bancabilità di tali diritti».

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it