

GESTIONE INNOVATIVA DEL TERRITORIO

Il Veneto incentiva il recupero dei suoli

La nuova legge premia il risanamento e consente di trasferire le volumetrie

Maria Chiara Voci
Silvio Rezzonico

Puntare non solo sugli ampliamenti efficienti o sulla demolizione e ricostruzione di edifici non più al passo con i tempi, ma su un'azione di risanamento del territorio, per cancellare i fabbricati incongrui, ripulire e rinaturalizzare i suoli compromessi, spostare le metrature su aree già densificate, che meglio possono accogliere l'incremento volumetrico e su questo presupposto ripensare il contesto in chiave innovativa.

Il Veneto ha rinnovato ad aprile la legge 14 del 4 aprile 2019 sul piano casa, dopo tre edizioni di successo, nel 2009, nel 2011 e nel 2013, che hanno superato i 95mila interventi avviati per circa 4 milioni di metri cubi coinvolti. La normativa "base" diventa stabile: la nuova legge affianca agli ampliamenti e alla sostituzione del costruito in deroga e con bonus di cubatura (in continuità con la legge 14/2009), una serie di contenuti sperimentali e ambiziosi, che guardano all'orizzonte del 2050 e spingono la legge sul consumo del suolo (14 del 2017), implementandone gli aspetti di riqualificazione edilizia, ambientale ed urbanistica e legando stabilmente le premialità, in termini di incrementi volumetrici e di superficie, alla qualità tecnologica, alla sostenibilità ecologica ed energetica (uso di fonti di energia rinnovabile) ed alla sicurezza degli edifici sui quali si interviene.

«L'obiettivo è generare un valore per immobili che, sul mercato, non hanno più appeal - spiega Federico Della Puppa, economista di Smart Land -. Parliamo soprattutto di strutture alberghiere e terziarie, di capannoni dismessi o immobili

pubblici». Questi fabbricati possono essere giudicati incongrui ed essere inseriti in un elenco apposito, redatto dal Comune, che ogni anno deve approvare una variante di piano regolatore in cui inserire le strutture da demolire. I manufatti incongrui generano un credito edilizio e, se abbattuti, l'area su cui insistono viene rinaturalizzata e il bonus può essere spostato su altre aree che la stessa amministrazione si impegna a definire come zone di urbanizzazione consolidata o come volumetria aggiuntiva agli interventi di ampliamento o sostituzione (il credito può infatti essere monetizzato dal proprietario e trasferito a chi sta realizzando interventi del piano casa).

Il bonus può andare in deroga non solo sul piano del volume, ma anche su quello delle altezze e "pesa" in modo sostanziale: a seconda dell'innovazione e della sostenibilità dell'intervento di rinaturalizzazione (e in base a una serie di criteri definiti anch'essi dai comuni) i premi di cubatura possono salire per gli ampliamenti fino al 70% (nella fase sperimentale fino al 2020) e fino al 60% negli anni successivi e per le demolizioni e ricostruzione al 100 per cento. Questo da un premio base del piano casa che può arrivare al massimo al 40% per gli incrementi volumetrici (e solo nell'ipotesi di raggiungimento di una classe A) e fino al 60% per le sostituzioni.

Le ricadute attese sono elevate, anche nel rinnovato ruolo dei Comuni. «Secondo le prime stime redatte da uno studio di Confartigianato e sulla base dell'osservazione di quanto avvenuto con il piano casa - prosegue Della Puppa - la legge una volta a regime potrà liberare ogni anno quasi 150mila metri quadrati di suolo che potranno essere rinaturalizzati. In Veneto ci sono quasi 5mila capannoni dismessi e non più utilizzabili. Generare nuovo valore è la base per l'edilizia del futuro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

