

Verdellino, 8 settembre 2014

Controdeduzioni alla relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistico del comune di Verdellino Geom. Giovanna Guerini

Una prima lettura della relazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Verdellino, indipendentemente dai contenuti, fa emergere un dato inequivocabile: LA COMPLESSITA' e di conseguenza la difficile ATTUALIZZAZIONE delle disposizioni predisposte dal P.G.T. di Verdellino in merito ai diritti edificatori.

Infatti vengono contemplate ben 5/6 modalità diverse di applicazione degli indici determinate dalle scelte sia architettoniche – costruttive che economiche.

Per procedere in eventuale operatore deve predisporre a priori tutte le scelte richieste, anche nel caso contemplato dall'art. 1.4 del Piano delle Regole inerente alle Unità Minime di intervento. (in quanto in ogni caso uno schema occorre predisporlo)

Nel caso del piano attuativo F2a che prevede una volumetria massima di mc. 24.579 (pari a circa 130 appartamenti) e quindi un intervento diluito nel tempo (alcuni anni) e probabilmente messo in atto da più operatori, è evidente l'inattuabilità:

- un piano attuativo che preveda più lotti di terreno da cedere anche a terzi presenta l'incognita delle scelte tecnologiche ed economiche che quest'ultimi predisporranno tranne nella previsione della situazione peggiore per l'operatore.
- In una situazione simile è anche problematico predisporre un piano finanziario veritiero.
- Ad un eventuale acquirente di un lotto di terreno è impossibile dare una garanzia sulla capacità edificatoria dello stesso se non si sono già acquisiti i diritti edificatori che però non possono essere acquisiti se non si sa che tipo costruzione gli stessi andranno a realizzare.

Anche le controdeduzioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico in merito al valore unitario confermano la complessità dell'applicazione: vengono contemplate diverse situazioni con risvolti economici variabili. Si prefigura un'incertezza nei tempi e nei costi di cui un operatore (specialmente in questo periodo) non ha assolutamente bisogno.

Non si comprende la logica che è sottintesa nella succitata relazione secondo la quale essendo precedentemente al P.G.T. l'area del piano attuativo F2a non edificabile, la proprietà ne ha in ogni caso avuto un vantaggio quasi come se l'artificio messo in campo fosse una compensazione per l'aver cambiato destinazione all'area: Se si fanno previsioni di piano, le stesse devono essere realizzabili.

Infine sul prezzo di costruzione al mq. di €. 1.200,00 che viene definito superiore alla media degli interventi:

- Da una parte si chiede un intervento di qualità costruttiva per avere agevolazioni sui diritti edificatori, dall'altra si presume che il costo di realizzazione della suddetta qualità sia basso.

E' vero che in questa situazione di grave crisi i prezzi degli immobili è diminuito di molto, ma la diminuzione ha interessato principalmente il costo dell'area e la plusvalenza degli operatori; il costo di costruzione è rimasto pressoché immutato se non aumentato (l'ultimo listino della CCIAA di Bergamo fine 2013 ha contemplato un aumento di circa il 15% sull'anno precedente). Cio' è dovuto al fatto che alcune componenti del costo di costruzioni non sono diminuite come la mano d'opera ed i trasporti. (quest'ultimi aumentati).

La realizzazione di un edificio in classe energetica "B" non può essere inferiore a €. 200,00 al mq., mentre se si vuole raggiungere i parametri indicati dalla relazione del Tecnico Comunale per la migliore qualità energetica (classe A) lo stesso non può essere inferiore a €. 1400/1500 al mq.

Inoltre se si dovesse intervenire in Housing sociale come suggerito dalla più volte citata relazione allo scopo di ottenere agevolazione nei diritti edificatori, non si tiene in considerazione i costi che deve sostenere e le capacità economiche dell'operatore che sicuramente superano in modo considerevole i vantaggi previsti. E' sufficiente considerare che si deve lasciare in affitto il costruito con impiego di notevoli capitali e con il rischio protratto negli anni negli anni che ne consegue.