

# La Federazione

informazione quotidiana sull'attività regionale

17/12/18

## Agostino Bonomo, premio Argav 2018: “Il nostro sogno? Abbattere nel 2019 un capannone al giorno!”



Lo scorso 15 dicembre, nella sala conferenze del ristorante La Bulesca di Rubano (Pd), si è svolta la cerimonia di consegna del Premio Argav 2018 ad Agostino Bonomo, presidente di Confartigianato Imprese Veneto.

Il premio è stato attribuito all'organizzazione imprenditoriale per lo studio realizzato dal ricercatore Federico Della Puppa (Studio Smart Land), sulle potenzialità di riutilizzo anche a fini sociali di immobili produttivi e capannoni dismessi oppure sul loro abbattimento con recupero del suolo e “trasferimento” della volumetria demolita in altri siti.

Premio speciale. Nel corso dell'evento, è stato premiato per il suo contributo alla professione anche il collega giornalista Luigi Perini, socio Argav di lungo corso.

Riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio veneto. Durante l'incontro, Bonomo e Dalla Puppa hanno avuto modo di approfondire l'indagine, realizzata in collaborazione con Regione Veneto, dai cui risultati è scaturito il premio Argav e che quantifica la disponibilità dei crediti edilizi e stima la potenzialità dello strumento che può generare tra i

2,75 ai 6,63 miliardi di euro di giro d'affari in 10 anni, oltre alla rinaturalizzazione del paesaggio che “non ha prezzo” per una regione tourism-intensive.

Dove eravamo rimasti. “Ci siamo lasciati alla fine dello scorso anno con un impegno: iniziare a sdoganare la demolizione dei manufatti irrecuperabili anche alla luce delle potenzialità dei crediti edilizi previsti della legge regionale 11 del 2004. Oggi, in vista della approvazione, da parte della Regione Veneto, del “nuovo piano casa” -che per la prima volta sarà una norma strutturale -, e per dare prima attuazione ai principi contenuti nella legge regionale sul contenimento del suolo, Confartigianato Imprese Veneto si è interrogata sugli strumenti più idonei per coniugare gli aspetti dell'ambiente e territorio con un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente in chiave di efficientamento energetico e riqualificazione dei centri urbani, ma anche delle zone produttive. E lo ha fatto con una nuova originalissima ricerca realizzata da Smart Land (società di ricerca specializzata nel settore), sempre in collaborazione con Regione Veneto”, ha detto Bonomo.

Lo stato dell'arte dei crediti edilizi. “Serviva, infatti – ha continuato Bonomo – prima di tutto quantificare con precisione la presenza dei crediti edilizi sui registri comunali accessibili online per capire se il metodo previsto dalla legge regionale 11/2004 funziona e come potrebbe funzionare con il nuovo strumento normativo proposto dal PDL 402. E' risultato che 372 comuni su 571 (65%) non hanno un registro e che, dei 199 comuni che hanno reso accessibile online il Registro dei Crediti Edilizi, soltanto 57 hanno al loro interno dei crediti registrati (il 35% dei comuni con il registro accessibile e il 10% dei comuni del Veneto). Dei 57 comuni, il 72% riporta sul proprio registro da 1

# La Federazione

informazione quotidiana sull'attività regionale

17/12/18

a 3 pratiche di crediti edilizi registrati e il 18% da 3 a 6 pratiche. Sono soltanto due i comuni con un numero di pratiche di crediti edilizi registrati superiore a 10. Se si passa poi alla loro quantificazione (numero e volumetrie) emerge che, in totale, in Veneto sono 171 i crediti edilizi per un totale di 572.175 mc. Due su tre sono concentrati nelle province di Verona (31%), Padova e Treviso (con rispettivamente il 24% e il 21% delle volumetrie totali). A Vicenza ricadono il 18% delle volumetrie mentre nella città metropolitana di Venezia appena il 4%; risultano quasi prive le province di Belluno e Rovigo”.

Necessario informare meglio istituzioni e cittadinanza. “Non ci siamo! – ha commentato Bonomo – è evidente che l’adozione del registro on line, pur obbligatorio dal 2004 per i Comuni, sia in realtà troppo limitata. A nostro avviso, serve innanzi tutto che la nuova norma preveda un forte coordinamento della regione definendo uno strumento comune che possa essere applicato da tutti i comuni. Se poi passiamo alla loro quantificazione, siamo di fronte a cifre troppo limitate a conferma che lo strumento è poco conosciuto. È indispensabile prevedere una capillare attività di informazione e formazione verso imprese, cittadini e tecnici comunali”.

Tornando all’indagine, sono stati analizzati gli interventi realizzati con le precedenti norme contenute nel Piano Casa, concentrando l’attenzione sulla componente residenziale, quale destinazione prevalente dei fabbricati oggetto dei suddetti interventi, per verificare, a partire da essi, gli impatti potenziali del nuovo DDL. Dal confronto emerge che, con la nuova legge, viene salvaguardata la possibilità di incrementare le volumetrie esistenti, al pari del vecchio piano casa, ma che per raggiungere i valori massimi di incremento si deve accedere alla potenzialità edificatoria data dai crediti edilizi. Per poter sfruttare il piano casa in futuro, dunque – ha commenta Dalla Puppa – si dovrà pensare all’edificazione come ad



un sistema di vasi comunicanti: tanto si costruisce, tanto si demolisce”. “Questa inversione di rotta – ha aggiunto Bonomo – potrà integrarsi perfettamente con una proposta sviluppata da Confartigianato Edilizia, oggi al vaglio della Commissione Europea, sul riuso dei materiali da demolizione (al pari di quanto avviene ad esempio in Svizzera, dove il 75% dei materiali demoliti vengono riutilizzati nello stesso cantiere per le nuove costruzioni) e sul conferimento che non avverrà più in discarica, ma così come già avviene in Francia, potrà avvenire direttamente presso i rivenditori di materiali edili, mettendo finalmente in moto l’economia circolare che rappresenta in sostanza il vero obiettivo della norma”.

Capannoni dismessi. “Questa indagine sui Crediti Edilizi – ha spiegato ancora Bonomo – è diretta conseguenza di quella dello scorso anno sui capannoni e da quella, parte, per valutare l’impatto che si potrebbe avere con un utilizzo massiccio dei crediti su quel patrimonio immobiliare. Nel 2017 abbiamo stimato, nel territorio regionale, 4.570 capannoni dismessi non utilizzabili in mediocre e pessimo stato pari a circa il 43% dei capannoni dismessi totali. Si tratta di immobili di circa 11,9 milioni di mq che, per stato manutentivo e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sono più in grado di rispondere al mercato odierno e che quindi necessitano di un intervento di demolizione o riqualificazione. A partire dall’incidenza media della superficie industriale dismessa sita in area impropria calcolata nell’ambito dell’analisi puntuale su 7 comuni individuati (Trevignano,



# La Federazione

informazione quotidiana sull'attività regionale

17/12/18

Galliera Veneta, S.Giovanni Lupatoto, Thiene, Mirano, Villamarzana e Sedico), è stato possibile stimare la superficie complessiva produttiva dismessa regionale, potenzialmente in grado di generare crediti edilizi: circa 4,6 milioni di mq (ben 27 volte i crediti edilizi oggi iscritti nei RCE del Veneto). Si tratta di 1.750 capannoni in area impropria da 2.600mq che, una volta demoliti, possono, come si dice in gergo, “decollare” e venire ricostruiti in area “di atterraggio” a cui sommare 2.800 capannoni da 4.000 mq potenzialmente riqualificabili con l'utilizzo del credito. Tutto ciò potrebbe generare un giro d'affari tra i 2.75 e i 6.6 miliardi di euro in 10 anni”.

Necessari incentivi. “Da ciò si desume – ha affermato il leader degli artigiani veneti- quanto sia fondamentale prevedere che i crediti edilizi possano essere generati non solo dalla demolizione di edifici situati in area impropria ma anche poter intervenire in quelli in disuso o pessimo stato di conservazione quindi di fatto inutilizzati. Inoltre, è opportuno prevedere che la legge consenta di potere trasferire il credito edilizio all'interno del territorio regionale per specifiche aree omogenee con dimensione sovracomunale. Il progetto di legge -ha precisato – deve coniugare oltre a incentivi di tipo quantitativo anche dei parametri qualitativi per le nuove costruzioni inoltre, è necessario prevedere una premialità per l'utilizzo di materiali generati in un ambito da economia circolare. Infine per poter mettere in moto il meccanismo “demolizione-ricostruzione” siamo convinti che servano adeguati incentivi, attraverso la creazione di un apposito fondo di rotazione, che sostengano le imprese e i comuni nella prima fase di demolizione”.

Dare valore agli abbattimenti. “Abbiamo un sogno o meglio un obiettivo per il 2019 – ha concluso Bonomo: una demolizione al giorno per rigenerazione, ma ci deve essere la possibilità di farlo in una logica di favorire il recupero, la rigenerazione e il riutilizzo dei materiali da demolizione per la costruzione. Altrimenti risolviamo solo metà del problema. La demolizione selettiva è un vantaggio ma i siti che accettano materiali oggi sono saturi, da qui la assoluta necessità del riutilizzo in luoghi adeguati e le proposte in campo oggi, se attuate, permetteranno una vera innovazione, ovvero l'avvio dell'economia circolare nell'edilizia. Ovviamente non dimentichiamo la riconversione dei capannoni per uso diverso, anche in chiave sociale. Non siamo “contro” i capannoni ma ne vogliamo di nuovi e diversi, abbattendo quelli non più compatibili e convertendo quelli ancora in buono stato e corretto inserimento urbanistico”.

