



Prot. 156/12

COMUNE DI COMO  
PROTOCOLLO CENTRALE

0045118-A-03/10/2012

CL:VI.2

*Urbanistico*Spett.  
Amministrazione Comunale di  
COMOOggetto - Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito delle consultazioni delle parti sociali ed economiche preliminari all'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio della città di Como, la scrivente Associazione desidera esprimere alcune proprie considerazioni e valutazioni in merito al Piano stesso.

I tempi ristretti e la vastità della documentazione da esaminare non hanno consentito un esame approfondito della bozza di Piano a disposizione. E purtroppo è del tutto mancata, non per volontà dell'attuale Amministrazione, anche la fase preliminare di confronto e dialogo, auspicabile nei passaggi più significativi della vita della città. Si è però potuto constatare ed apprezzare l'approfondito lavoro di analisi svolto dagli estensori del Piano, così come si condividono i principi ispiratori che appaiono emergere dall'analisi effettuata: tutela degli immobili di maggior pregio, valorizzazione di quelli meno significativi, obiettivo di minor consumo di nuovo territorio.

Ricordiamo che la nostra Associazione è istituzionalmente impegnata nella difesa degli interessi dei proprietari di immobili e pertanto non può che condividere questi principi, che in definitiva sono quelli legati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Entrando nel dettaglio, è stata esaminata con attenzione la regolamentazione dell'attività edilizia nel centro e nei borghi storici. Come si è detto, è certamente importante salvaguardare gli immobili di valore storico o artistico ma, nel contempo, devono essere consentiti e possibilmente incentivati anche adeguati recuperi degli immobili di minor pregio degradati o semplicemente non più adeguati ai tempi. Si ricorda a questo proposito che nell'ultimo decennio l'attività nel centro storico è stata condizionata dalla mancata approvazione dei "criteri operativi" richiesti a suo tempo dalla Regione e che pertanto vi sono parecchi immobili che attendono l'approvazione delle nuove norme per poter essere recuperati o rinnovati.

La nostra Associazione ritiene opportuno che la normativa in fase di adozione non sia eccessivamente vincolante per i proprietari di immobili che vogliano apportare



migliorie ai propri fabbricati, adeguarli alle nuove norme di settore e alle nuove tecnologie, modificarne le destinazioni, al fine di renderli più rispondenti alle mutate richieste del mercato.

In quest'ottica la bozza delle Disposizioni attuative relative alla "Città storica da tramandare" appare in alcuni casi eccessivamente penalizzante, soprattutto per quanto riguarda le possibilità di intervento all'interno delle unità immobiliari. Al di fuori dei casi meritevoli di salvaguardia, la nostra Associazione ritiene che dovrebbe essere consentito agli interessati poter documentare situazioni che richiedano una più ampia possibilità di intervento, anche in deroga alle previsioni del PGT. Ci si riferisce, ad esempio, a classificazioni degli immobili che risultino non corrispondenti od aggiornate allo stato di fatto, così come alla necessità, quando documentata, di una maggiore libertà nella distribuzione degli spazi interni e nell'utilizzo di materiali e di tecnologie costruttive in sede di restauro-ristrutturazione.

Nel PGT è stato introdotto il principio, condiviso dalla nostra Associazione, della "programmazione negoziata" come metodo ordinario di governo del territorio. Non ci è però chiaro se questa possibilità di negoziazione sia applicabile anche nelle situazioni cui si è fatto cenno, nell'ambito degli interventi di recupero in centro storico.

Un altro argomento che la nostra Associazione desidera segnalare, ma che potrà probabilmente essere preso in esame soltanto in occasione di una futura variante di Piano, è quello relativo ai possibili incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Riteniamo che l'incentivo che il Comune potrebbe offrire sia quello del "bonus" volumetrico, naturalmente da regolamentare adeguatamente ed indirizzare secondo criteri di interesse generale: ad esempio al privato che restaura-ristruttura oppure riqualifica energeticamente la propria residenza, si potrebbe assegnare un premio espresso in metri cubi di edificabilità, da poter utilizzare in appositi ambiti di trasformazione o, in determinati casi, anche nell'ambito dell'intervento di restauro-riqualificazione stesso. Detto "bonus" dovrebbe poter essere commerciabile e, conseguentemente, monetizzabile. Riteniamo che un incentivo del genere, a costo zero per l'Amministrazione Comunale, possa rappresentare un importante stimolo al recupero immobiliare e al risparmio energetico con un sensibile vantaggio per la riqualificazione e la migliore vivibilità dell'intera nostra città.

Si ringrazia per l'attenzione e si porgono distinti saluti.



IL PRESIDENTE

Avv. Claudio Bocchietti