

## Costruire il nuovo sul brownfield

L'importanza del recupero dei terreni urbani dismessi e degli edifici degradati

Ci viene posto il quesito: “ Al mercato serve offrire più prodotto nuovo o più recupero dell'esistente?” Che non sembri una battuta, ma la mia convinta risposta è: al mercato occorre offrire più prodotto nuovo ricavato dal recupero dell'esistente. Non credo vi siano altre soluzioni e non per vendere di più, ma anche solo per vendere, ossia presentarsi sul mercato. Salvo che nei centri storici e nei palazzi d'epoca, dove ovviamente non si può costruire ex-novo ma solo ristrutturare, la vera discriminante nel produrre case è se partire dal greenfield o dal brownfield, dal terreno vergine o da un terreno già antropizzato. Infatti, da un lato il prodotto abitativo, l'appartamento, non può che essere nuovo visti gli stringenti requisiti energetici e tecnico-qualitativi che sono richiesti oggi per poter vendere. Spesso non solo richiesti dalla clientela, ma prescritti dalla normativa, quindi obbligatori.

D'altro lato però, sta diventando progressivamente impossibile usare nuovo greenfield per costruire. In Lombardia è già così per la norma regionale, in Italia è probabile che lo sarà presto per il disegno di legge in gestazione in Parlamento sul divieto di consumo di suolo in tutta Italia. Al di là di errori gravissimi contenuti nel Ddl Di Girolamo che noi come ASPESI non abbiamo mancato di segnalare – relativi all'individuazione in concreto di che cosa è terreno “agricolo” (che con l'attuale formulazione dell'articolato potrebbe essere anche un cortile interno a un palazzo in centro) e alla



**FEDERICO FILIPPO  
ORIANA**

fase di transizione nella applicazione della futura legge - non si può negare la validità concettuale dell'assunto di fondo. Soprattutto in un Paese come l'Italia che ha sì un fabbisogno abitativo ancora molto forte, in particolare nelle aree metropolitane, ma che dispone anche di milioni di metri quadri già antropizzati anche nel semicentro delle metropoli (vedi gli scali ferroviari dismessi a Milano o gli insediamenti militari dismessi in tutta Italia) e che quindi non ha una vera necessità di costruire su terreno ora realmente verde.

Per coniugare tutti questi aspetti - il nuovo per l'efficientamento energetico e la qualità abitativa e il divieto di costruire sul greenfield - non vedo altre strade che costruire il nuovo sul brownfield, oltre ovviamente alla ristrutturazione e recupero dei centri storici e di appartamenti in palazzi d'epoca. Inserisco concettualmente

la rigenerazione di palazzi non d'epoca nei centri e nei semicentri metropolitani nella costruzione su brownfield, anche perché sono convinto che occorra in questi casi lasciare all'operatore la facoltà di poter demolire e ricostruire, anche senza il vincolo della sagoma attuale. Dove non vi è nell'esistente alcun pregio storico o artistico o paesaggistico bisogna rendere sempre più libera e facile la demolizione per gli evidenti vantaggi qualitativi ed economici che la nuova costruzione presenta rispetto alla ristrutturazione. Così operando - recupero o ristrutturazione degli edifici d'epoca, demolizione e ricostruzione dei palazzi in semicentro, nuove costruzioni su territorio già antropizzato - anche l'impatto socio-ambientale sui territori limitrofi risulterà minimizzato. Ma contemporaneamente si renderanno disponibili le migliaia di appartamenti che occorrono e dove occorrono.

In conclusione, ritengo che in Italia la produzione e il commercio della prima casa, attività alla quale ho dedicato pressoché interamente i vent'anni centrali della mia vita professionale, abbia ancora un futuro in quanto sostenuta strategicamente da un forte fabbisogno abitativo non soddisfatto e, in parte, ancora inespresso compiutamente (penso in particolare agli immigrati). Anche se con modalità, condizioni, presupposti e ritorni molto diversi da quelli che conobbi quando questa divenne la mia attività principale nell'ormai lontano 1993. Ma a condizione che si produca ad alto livello qualitativo per ogni fascia di prezzo in proporzione a esso e che si punti sul recupero dei terreni urbani dismessi e degli edifici degradati ovvero obsoleti. Con grande vantaggio per i numeri del Paese, sia di PIL che di occupazione che di entrate fiscali e parafiscali (cioè oneri di urbanizzazione ai comuni).

Dove non vi è nell'esistente  
alcun pregio storico o artistico  
o paesaggistico bisogna **rendere**  
**sempre più libera e facile la demolizione**

