

Patrimonio edilizio

Un modello che parla tedesco

Per la riqualificazione edilizia ed urbanistica gli architetti guardano al modello tedesco, ma qualche dubbio sul contesto italiano rimane

Scritto da [Sergio Ferraris](#) il 10 ottobre 2012 alle 8:15 | [0 commenti](#)



Che l'Italia sia un paese fragile, dal punto di vista idrogeologico è sicuro, come è altrettanto certo il fatto che lo sviluppo edilizio incontrollato dal dopoguerra a oggi abbia incrementato questa fragilità. Non stupisce, quindi, che alcuni settori dell'edilizia stiano spingendo anche su questo fronte, come ha fatto **Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti**, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori nel corso della presentazione del primo **rapporto Ance – Cresme** "Rischio sismico e rischio idrogeologico: la sfida italiana".

"Identificare e perimetrare, con la collaborazione di alcuni Comuni, e ci sono già i possibili candidati, aree a grave **rischio idrogeologico o sismico**, nelle quali la situazione di degrado del patrimonio edilizio si accompagna a quella sociale; disegnare, su queste "Zone-Zero", un masterplan che abbia il compito di definirne esclusivamente le volumetrie ed i profili, indipendentemente dalla pianificazione già approvata, lasciando che le uniche regole siano: il consumo del suolo a zero, la sicurezza sismica, la passivazione degli edifici, il ciclo dei rifiuti risolto alla fonte, una mobilità alternativa, il risparmio idrico, il rispetto dei vincoli monumentali". Questa la proposta di Freyrie che **nasce dal bisogno urgente di interventi capillari**, e non più procrastinabili, di rigenerazione e di prevenzione del dissesto idrogeologico, per evitare ulteriori vittime e danni, che, spesso, abbiamo in Italia.

Per il presidente Consiglio Nazionale degli Architetti è necessario avviare sperimentazioni che non abbiano bisogno di nuove normative, evitando l'attesa di una Legge nazionale sull'assetto del territorio e di un Testo Unico per l'edilizia **per i quali ci vorrebbero anni** e che bloccherebbero qualsiasi iniziativa specialmente in un periodo nel quale gli investimenti pubblici non possono che essere di modesta entità".

"In questo modo – ha concluso Freyrie – sarebbe possibile autorizzare rapidamente interventi ed investimenti privati finalizzati, con la regia dei Comuni, a rigenerare le Zone, accedendo ad uno strumento finanziario, costituito con la Cassa Depositi e Prestiti. Strumento che, mettendo a reddito i risparmi energetici e gli aumenti di volumetria, sia in grado di finanziare gli interventi del grande player immobiliare, così come del singolo cittadino. Gli oneri dovuti ai Comuni sarebbero destinati, in via esclusiva e fuori dal Patto di Stabilità, **a risolvere le cause del dissesto idrogeologico e a ridisegnare gli spazi pubblici**. Con strumenti come questi la KfW (la Cassa Depositi tedesca) ha messo in campo investimenti di **rigenerazione urbana** per 60 miliardi di euro, ricavandone anche un utile economico".

Unico neo dell'analisi di Freyrie è rappresentato dalla realtà edilizia nostrana che a fronte della riqualificazione di aree degradate ha sempre richiesto un aumento delle volumetrie in senso "orizzontale" **consumando ulteriore suolo**, come dimostrano i vari Piani Casa regionali adottati negli ultimi tempi. Uno sviluppo "verticale" necessario per aumenti di volumetria a consumo di suolo zero, se associato all'**efficienza energetica** e alla resistenza sismica ridurrebbe la marginalità di molti costruttori che potrebbero recuperare sui costi, con indubbe problematiche tecniche sul costruito. Tecniche e tecnologie per realizzazioni verticali più che sicure ed efficienti sono di sicuro disponibili, ma qualche dubbio sullo scenario delle costruzioni c'è.