



voluto e organizzato da GSE Italia, proprio per sensibilizzare le istituzioni sulla validità del brownfield come soluzione al problema del consumo di suolo relativo all'edilizia, sulle reali difficoltà incontrate dalle aziende che vogliono operare secondo questo modello e sulla necessità di unificare in una sola legge una serie di normative e regolamenti vigenti sul tema.

Il dilemma dello sviluppatore immobiliare

"L'attuale situazione ci porta a una diatriba tra la necessità di favorire lo sviluppo economico italiano, che oggi comporta la costruzione di circa 1,5 milioni di metri quadri all'anno di nuovi immobili, e le oggettive difficoltà burocratiche che rendono molto difficoltoso individuare aree per queste costruzioni tra quelle dismesse, che peraltro si trovano spesso al punto giusto - interviene Antonio Guarascio, Managing Director Confluence Europe di GSE -. Il mercato della logistica è in forte crescita e, parallelamente, abbiamo tanti metri quadrati occupati da edifici industriali oggi non più attivi. Il nostro obiettivo è quello di coinvolgere le istituzioni per trovare insieme una soluzione a questo problema: non è possibile che costruire su un terreno brownfield, contribuendo allo sviluppo del Paese senza impattare sul consumo di suolo, possa costare molto di più, comportando un raddoppio dei tempi. Le istituzioni devono darci motivazioni di carattere economico (una deduzione dagli oneri dei costi della bonifica per esempio sarebbe già un bel passo), poi procedure più semplici, semplificare le procedure urbanistiche, cosa che aiuterebbe gli sviluppatori immobiliari. Ci vorrebbe un regolamento unificato, più conforme alle esigenze nazionali".

di Gabriella Grillo

BROWNFIELD: LA STRADA MAESTRA

IL FUTURO DELL'EDILIZIA PARTE DAL BROWNFIELD, UNICA SOLUZIONE POSSIBILE AL PROBLEMA DEL CONSUMO DI SUOLO RELATIVO ALL'EDILIZIA, MA IN ITALIA LE AZIENDE INCONTRANO ANCORA DIFFICOLTÀ BUROCRATICHE E COSTI PIÙ ELEVATI E MANCA UNA NORMATIVA UNICA DI RIFERIMENTO

C'è un tema cruciale in materia di logistica immobiliare e non solo, che necessita di un confronto tra le aziende e i decisori pubblici ed è quello della rigenerazione urbana e dell'edilizia sostenibile. L'Italia è una delle nazioni in Europa con la più alta percentuale di consumo di suolo e uno dei rimedi a questo trend, così come suggerito anche dall'Unione Europea - che ha posto un obiettivo di monitoraggio e riduzione del consumo di suolo entro il 2050 -, è il brownfield. Costruire su brownfield significa utilizzare

terreni precedentemente urbanizzati e dismessi per la costruzione di nuovi edifici. Risulta immediatamente comprensibile come questa misura avrebbe un impatto immediato sul consumo di suolo nel nostro Paese e, pertanto, dovrebbe essere spinta dalle istituzioni e le aziende dovrebbero essere messe nelle condizioni di sceglierla per le proprie sedi. Ma dall'analisi della situazione italiana emerge un quadro difforme. Cercare un confronto e avviare un dialogo per contrastare e superare la complessità normativa e burocratica

è stato l'obiettivo del convegno "Rigenerare per costruire: il futuro dell'edilizia parte dal Brownfield".

21.578

5 CHILOMETRI QUADRATI OCCUPATI DA CEMENTO, ASFALTO E ALTRE COPERTURE ARTIFICIALI IN ITALIA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

I dati ISPRA sul consumo di suolo in Italia

“Quello del consumo di suolo in Italia è un tema che investe il nostro territorio attraverso la realizzazione di aree naturali, aree agricole, edifici e infrastrutture, ovvero nuovi cantieri che agiscono su aree che prima vedevano la presenza di un suolo naturale/agricolo – spiega nel suo intervento Michele Munafò, Dirigente del Servizio SINA di ISPRA e Responsabile del Rapporto ISPRA sul consumo di suolo in Italia -. Nell’anno 2022-2023, abbiamo monitorato 75,2 km quadrati di territorio occupati da cemento, asfalto e altre coperture artificiali: più di 2 metri quadri al secondo negli ultimi dodici mesi. Un valore minore rispetto ad anni precedenti, ma ancora molto alto e sicuramente più alto rispetto alla media decennale, quindi non in linea con gli obiettivi di arresto del consumo di suolo netto che a livello comunitario e nazionale ci siamo posti ormai da tempo”.

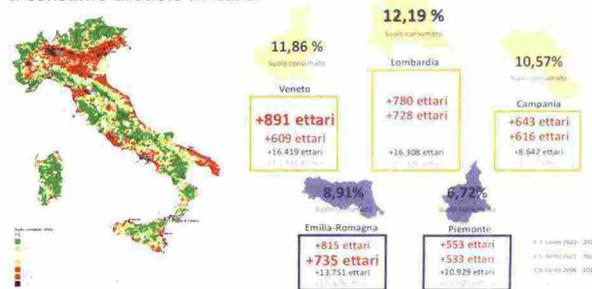
Secondo i dati ISPRA, nel nostro Paese 21.578 chilometri quadrati sono occupati da cemento, asfalto e altre coperture artificiali, il 7,16% del territorio, una percentuale in crescita continua e un valore molto più alto della media europea, di poco superiore al 4%. L'Italia è quindi in una condizione di particolare criticità rispetto a questo fenomeno: è la quinta rispetto ad altri paesi europei, dopo Olanda, Belgio, Lussemburgo e Germania.

“Si tratta di un un processo unidirezionale, difficilmente si torna indietro – continua Munafò -. Sui 75, 2 km quadrati, nell’ultimo anno abbiamo ripristinato appena 8 km quadrati. Il ripristino si può fare! Il problema, però, è che il processo di consumo di suolo continua e lo fa soprattutto

in una parte del territorio, ovvero le aree metropolitane, le pianure, le fasce costiere, dove il 7,16% diventa il 10-12%: in Lombardia c'è il 12,19% di suolo consumato, così in Veneto (11,86%) e Campania (10,57%), seguite da Emilia-Romagna (8,91%) e Piemonte (6,72%). La crescita maggiore nell’ultimo anno si è rilevata in Veneto”. Da non dimenticare che, nel totale del territorio consumato in Italia nell’ultimo anno di monitoraggio, sono compresi 16,13 km2 in aree a pericolosità idraulica e 5,29 km quadrati in aree a pericolosità da frana.

“Le nostre aree urbane dovrebbero respirare di più! Il Regolamento Europeo ci chiede di individuare e mappare i così detti ecosistemi urbani e all’interno di questi ci chiede che tra il 2024 e il 2030 gli spazi verdi e la copertura arborea non potranno diminuire. Quindi, essendo l’obiettivo già vigente, tutto quello che faremo da ora in avanti dovrà essere compensato dall’equivalente ripristino di ecosistemi. La sfida alla rigenerazione urbana è già qui, dobbiamo capire come affrontarla. Non può essere colta semplicemente bloccando tutto, ma la logica è quella di intervenire sull’esistente, tentando di ripristinare il tessuto esistente, le superfici degradate e contaminate per tentare di orientare quel tessuto insediativo che negli ultimi anni ci è un po’ sfuggito di mano”.

Il consumo di suolo in Italia



Fonte: ISPRA

Il consumo di suolo nelle aree a pericolosità idraulica



Fonte: ISPRA

Le problematiche ambientali inattese

“I tempi lunghi e soprattutto imprevedibili per ottenere i permessi a costruire su terreni brownfield mettono a rischio gli investimenti. Questi terreni presentano, infatti, un intrinseco pericolo connesso alla

presenza di eventuali inquinanti, la cui classificazione non è spesso né immediata né univoca – aggiunge Valentino Chiarparin, Country Manager GSE Italia -. Questo aspetto genera un importante impatto economico, temporale e ambientale. Poi c'è la questione della scarsità dei centri di

conferimento adatti al trattamento di questi materiali. L'iter per una nuova discarica è lunghissimo, spesso questi rifiuti vanno in altre regioni: quindi è fondamentale lavorare a livello normativo per costruire un reticolo di centri che possano raccogliere a prezzi minori questi materiali con

alti livelli di sicurezza. C'è poi un altro tema rilevante, che limita l'adozione di questo modello virtuoso da parte delle aziende: a fronte di difficoltà oggettive, al momento non esiste alcuna premialità fiscale o procedurale per chi sceglie di realizzare degli edifici su aree di recupero che

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

di fatto non sono inserite in nessuna corsia preferenziale rispetto a quelle greenfield”.

Il quadro normativo

In Italia manca un quadro normativo chiaro, ma la situazione non è migliore a livello europeo. “A livello europeo non c’è una normativa sul consumo di suolo, esiste una Direttiva che parla di monitoraggio di consumo di suolo – interviene Rosemarie Serrato, Partner presso Advant Nctm Studio Legale -. La situazione tra Paesi è molto diversa, trovare un punto di caduta è difficile. In Italia, a livello nazionale non esiste una definizione comune di consumo di suolo, ci sono normative regionali, Lombardia ed Emilia Romagna tra le altre definiscono il consumo di suolo. In Spagna c’è una legge del 2015, che ha un’ambizione di ridurre il consumo di suolo ma non prevede



Da sinistra: Irene Priolo, Assessora all’Ambiente, Programmazione territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture della Regione Emilia-Romagna; Michele Munafo, Dirigente del Servizio SINA di ISPRA e Responsabile del Rapporto ISPRA sul consumo di suolo in Italia; Silvia Scurati, Consigliere Regione Lombardia e membro IV Commissione Attività produttive, istruzione, formazione e occupazione; Erica Mazzetti, Membro della VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici) della Camera dei Deputati; Rosemarie Serrato, Partner presso Advant Nctm Studio Legale; Antonio Guarascio, Managing Director Confluence Europe di GSE

obiettivi così stringenti. La legge più recente a livello europeo è quella sul clima e la resilienza della Francia, del 2021, poi modificata nel 2023, che usa l’acronimo ZAN – Zero Artificialisation



Da sin. Martina Coslovich, Ricercatrice Osservatorio Contract Logistics Gino Marchet; Andrea Arcidiacono, Professore ordinario presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASTU) del Politecnico di Milano; Cristiano Brambilla, Senior Vice President, Project & Construction Management Hines; Guido Alberto Inzaghi, Esperto di Diritto Urbanistico e Ambientale e Membro della giunta di **Assoimmobiliare**; Giovanni La Varra, Architetto fondatore dello studio Barreca & La Varra / Professore associato Università degli Studi di Udine; Valentino Chiarparin, Country Manager GSE Italia



BROWNFIELD

I VANTAGGI

- **Sostenibilità ambientale**
- **Accesso a location strategiche**
- **Sostenibilità sociale**
- **Accorciamento delle tempistiche di costruzione**

LE CRITICITÀ

- **Rapporto costi/benefici (costo di demolizione e smaltimento dei materiali, costo della bonifica, opzioni strutturali utilizzabili)**
- **Incertezza (lo stato del terreno e dell’edificio esistente, comportamento della PA quale richiesta degli oneri primari, oneri non previsti ecc, e la possibilità di modifica della destinazione d’uso)**
- **Mancanza di direttive chiare e univoche**
- **Comportamenti incerti da parte della PA**
- **Rapporti di forza sbilanciati**

Fonte: Osservatorio Contract Logistics Gino Marchet, Politecnico di Milano

Nette: questa legge si propone prima di tutto di dare una definizione univoca di artificializzazione e di consumo di suolo, dandosi l’obiettivo ambizioso di dimezzarne l’utilizzo entro il 2035 e azzerarlo del tutto entro il 2050”. Una risposta da parte delle Istituzioni italiane arriva dall’intervento di Erica Mazzetti, Deputata di Forza Italia e Responsabile Dipartimento Lavori Pubblici, che sottolinea la volontà dell’Esecutivo di passare dall’indisciplina normativa a una disciplina dei principi attraverso un nuovo testo unico delle costruzioni: “Costruire rigenerando comprende u-

na vera riconversione urbana, sociale, economica ed energetica. Per farla, bisogna tener presente alcuni punti cardine: la certezza della normativa, i finanziamenti pubblici e privati, la centralità del progetto partendo dal concetto che l’urbano è l’umano. Sono consapevole che occorre più flessibilità negli strumenti normativi, dettando principi e - poche - regole in grado di garantire uno sviluppo armonico e chiaro, dal singolo edificio al quartiere, raccordando con le infrastrutture e la mobilità, tenendo conto dei progressi della tecnologia, a partire dal digitale”.