

Condominio

Sviluppo immobiliare e mondo dell'urbanistica: nasce Aspesi Architettura all'insegna del green

di Redazione

Q

D

C

Concludendo il convegno su «Il Piano di governo del territorio (Pgt) di Milano - attuazione della rigenerazione urbana, indicazioni morfologiche e perequazione», Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi - Unione immobiliare, l'associazione delle società e aziende immobiliari, si è detto **soddisfatto del confronto** messo in atto tra mondo dello sviluppo immobiliare e mondo dell'architettura e urbanistica, confermando il nuovo orientamento Aspesi di considerare l'architettura non un fiore all'occhiello del progetto, ma un elemento costitutivo vero e proprio dell'operazione immobiliare. Il progettista diventa così sempre più un promotore dell'operazione immobiliare avvicinandosi al mondo Aspesi -**acronimo** in cui la P sta per promozione-, così come il sistema Aspesi si avvicina al mondo della progettazione con la creazione di Aspesi Architettura.

Normativa troppo bloccata da vincoli

Tra i vari spunti emersi dal dibattito la denuncia -venuta in particolare dalle rappresentanze degli architetti progettisti- di una normativa ancora vincolistica e irrazionale, dissuasiva delle operazioni di recupero. Così è per le indicazioni morfologiche la cui formulazione rigida e restrittiva **porta al risultato** paradossale dell'impossibilità normativa di attuare interventi volti proprio a realizzare gli obiettivi di rigenerazione urbana posti dalla stessa Amministrazione comunale. La qualità -nel senso più ampio e comprensivo del termine- è obiettivo che accomuna sviluppatori, progettisti e Amministrazione cittadina, ma **le norme in essere** -e il complesso meccanismo che le attua- spesso sortiscono l'effetto opposto di impedirle.

I suggerimenti di Aspesi

Come è stato documentato nell'intervento in rappresentanza di Aspesi Milano di Marco Grillo di AbitareIn - ha fatto notare il presidente Oriana - « tutti i moderni sviluppatori immobiliari milanesi realizzano interventi a forte impronta

ecologica creando nuove aree verdi attraverso la densificazione -con la crescita in verticale degli edifici- ed eliminando **l'amianto che si trova in stabili vecchi**, molto diffusi in un'area come questa di antica industrializzazione, anche perché senza l'ottimizzazione ambientale ed energetica gli appartamenti non si vendono più. Però il nemico di questo bene pubblico sono paradossalmente proprio le norme -in particolare **morfologiche**- che non creano mai il bello, l'efficiente, il green e spesso invece lo impediscono di fatto».

«Un altro elemento molto decisivo da non dimenticare nell'attuazione del nuovo 40bis» - ha concluso Oriana - «è che la rigenerazione urbana presenta extra-costi rispetto al lavorare sul terreno verde perché implica quasi sempre demolizioni e bonifiche. Anche su questo tema le norme che non incentivano significativamente le operazioni di recupero -in particolare abbattendo gli oneri comunali- **rischiano un effetto paradosso**: sono limitative in nome dell'interesse pubblico, ma poi favoriscono di fatto gli interventi in zone di pregio che escono in vendita a prezzi alti o altissimi e rendono invece impossibili gli interventi nelle periferie e nelle aree intermedie per costi di intervento incompatibili con i prezzi di mercato di quelle zone».

© RIPRODUZIONE RISERVATA