

L'INTERVISTA

«No ai quartieri
senz'anima,
costruire pensando
alla comunità»

Monaci — a pag. 3



**ABRIZIO
CAPACCIOLI**
Presidente
dell'associa-
zione Green
building
council Italia

L'intervista. **Fabrizio Capaccioli**. Il presidente dell'associazione Green building council Italia: serve un decreto che sani ciò che è stato fatto a Milano ma poi dobbiamo darci delle regole che siano più rispettose e sostenibili

«Dico no ai quartieri senza anima, costruire pensando alle persone»

Sara Monaci

«L a città deve diventare policentrica, ma attenzione alla gentrificazione che realizza quartieri vuoti, privi di servizi e vita sociale». Fabrizio Capaccioli, presidente dell'associazione Green building council Italia, guarda allo sviluppo italiano e milanese dal suo osservatorio privilegiato, quello della principale organizzazione internazionale a favore dell'edilizia sostenibile. E con pragmatismo mette in guardia contro un rischio: che le operazioni immobiliari nate sulla carta non tengano conto delle reali esigenze e dei reali problemi delle persone. A partire da quelli economici.

Cosa ne pensa del Pgt in fase di realizzazione a Milano, peraltro da rivedere alla luce delle inchieste per abuso edilizio e in vista di un possibile "salva Milano"?

Il valore principale di questo Pgt è sforzarsi di far rispettare limiti di edificabilità ma al tempo stesso realizzare un Piano quartieri. Credo sicuramente che la direttrice debba essere l'idea di una città policentrica, dove tutti possano vivere, con uno sviluppo periferico che guardi ad una nuova edilizia sostenibile. Ma attenzione alle

modalità di questa operazione. I quartieri devono essere accessibili, realizzati con decoro e servizi, con piazze e verde, scuole e servizi. Dobbiamo dire no ad una gentrificazione che costruisce senza pensare alle comunità. Invece è stato spesso fatto così, in molte città vediamo quartieri nuovi, magari belli, ma senza anima, senza un equilibrio.

Come si fa a creare quartieri veri? Guardando appunto alle esigenze della gente vera: scuole, parchi, luoghi di incontro, banalmente dei cimiteri e degli uffici comunali.

Questo ci porta a fare una riflessione sullo sviluppo milanese degli ultimi anni. Il Comune di Milano difende la sua politica di rapidità e sburocrazia, mentre la procura è andata all'attacco con inchieste che accusano funzionari e professionisti di lottizzazione abusiva. Lei a chi dà ragione?

Dovremmo fare dei distinguo caso per caso, tuttavia credo che l'osservazione che muove la procura sia corretta, c'è stata un'esasperazione delle costruzioni, si sono trasformati capannoni in edifici che ospitano centinaia di persone senza chiedersi come rivedere e arricchire il quartiere. Certo così è più facile per i costruttori, ma

l'equilibrio sociale viene meno. Alcune costruzioni sono state realizzate in modo inappropriato, senza valutazione dell'area in cui si trovano. Invece va fatto un lavoro d'insieme, più sostenibile.

Ma come se ne esce? Ormai ci sono decine di inchieste su costruzioni già avviate. E funzionari comunali indagati.

La soluzione la vedo inevitabilmente come un compromesso: ci vuole un decreto che sani ciò che è stato fatto, con pragmatismo, ma poi dobbiamo darci delle regole più rispettose e sostenibili. Magari alleggerendo la burocrazia, ma in generale l'uso rapido di una Scia per costruire grandi edifici al posto di capannoni non è uno strumento adeguato.

A Milano e in molte altre città si



Peso: 1-2%, 3-40%

sta parlando di housing sociale. Si può realizzare un'edilizia da mettere in affitto a costi contenuti e che sia sostenibile al tempo stesso?

Si può e si deve fare. Ci sono privati e cooperative in grado di realizzarle. Il problema però è sempre quello di uno sguardo d'insieme: non si possono realizzare case nuove, magari adatte anche a redditi più bassi, e poi non riflettere sul fatto che i costi possano schizzare verso l'alto in virtù proprio delle nuove case. Bisogna evitare che ci siano incentivi pubblici per la rigenerazione senza tenere a freno la speculazione edilizia immediatamente successiva. In sostanza: non si possono mettere sul mercato le case nuove, se non dopo un certo numero di anni. Va privilegiato l'affitto sostenibile, appunto.

C'è un altro tema, quello delle case popolari, di proprietà comunale, che vengono date alle fasce di reddito veramente basse. In questo momento non ci sono risorse nemmeno per ristrutturarle.

Le risorse ci possono essere se si apre anche al privato la gestione, come avviene in tanti altri paesi europei. Basta guardare all'esempio all'estero, ci sono società interessate a prendersi questo segmento di mercato. Poi in generale ne vanno realizzate di nuove, ma senza creare ghetti, perché è qui che si creano le maggiori tensioni sociali.

Passiamo alla legge sulla rigenerazione urbana. Gbc sta portando avanti una sua posizione, ma la legge sembra procedere lentamente. L'iter è in corso, con vari emendamenti proposti dalla nostra associazione. Il testo può ancora essere migliorato. Per noi anche in questo caso l'aspetto da valorizzare maggiormente è il tema degli interventi nelle periferie, guardando alla capacità di rigenerare, con abitazioni accessibili e quartieri polifunzionali.

L'Europa intanto ci sta chiedendo di realizzare interventi per la cosiddetta Casa green, individuando due date, il 2030 e il 2050. Il governo italiano è molto critico, lei

che ne pensa?

Anche qui bisogna essere lungimiranti ma anche realistici. Quando parliamo di eliminare le caldaie a gas entro il 2040, mi pare chiaro che in Italia sia molto difficile realizzarlo, peraltro utilizzando le pompe a calore che vengono prodotte soprattutto all'estero. Molte case vecchie sono addirittura prive di riscaldamento, il che vuol dire immaginare costi di molte decine di migliaia di euro per famiglia. Gli italiani sanno che dovranno spendere, e in parte sono anche disposti ad accettarlo, ma solo se rientriamo all'interno di cifre sostenibili. Ogni famiglia secondo una nostra stima dovrà pagare in dieci anni tra i 55 e gli 88mila euro, una cifra che ha bisogno di una contribuzione pubblica. Inoltre ripensiamo anche all'energia alternativa, come la geotermia, che per noi potrebbe essere una fonte preziosa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Si sono trasformati capannoni in edifici che ospitano molte persone senza chiedersi come rivedere i quartieri

2040

CALDAIE A GAS

Le caldaie a gas dovranno sparire entro il 2040: impresa difficile. Va anche tenuto conto le pompe a calore sono prodotte soprattutto all'estero

I QUARTIERI

I quartieri devono essere accessibili, realizzati con decoro e servizi, con piazze e verde, scuole e servizi. Il riferimento non può essere solo la bellezza

Case popolari.

Le risorse per la ristrutturazione potrebbero aumentare se si aprisse anche al privato la gestione, come avviene in tanti altri paesi europei



Peso:1-2%,3-40%