

# Cappochin: "Gli architetti in prima fila per le città sicure"

PER IL PRESIDENTE DELL'ORDINE "CI DEV'ESSERE UNA SINERGIA PUBBLICO-PRIVATO PER LA SALVAGUARDIA E LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E PER METTERLI IN SICUREZZA DAI TERREMOTI"

Patrizia Capua



**Giuseppe Cappochin**, presidente del Consiglio nazionale ordine architetti

**Roma**  
I frutti non si ottengono subito, ci vogliono 20 o 30 anni e questo non paga sul piano elettorale. Però, dopo la devastazione di Amatrice, la ricostruzione dei paesi terremotati e lo sviluppo dell'Italia inteso come il futuro delle nostre città richiedono necessariamente una pianificazione di lungo periodo e norme adeguate. I criteri sono cambiati, la trasformazione è nei fatti: le destinazioni d'uso, la mobilità, l'inclusione sociale, il controllo dell'inquinamento dell'aria, il contenimento dei consumi energetici e molto altro.

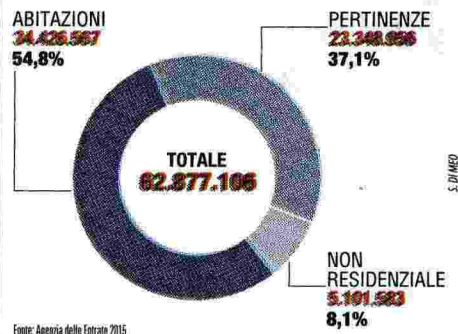
Giuseppe Cappochin, presidente dei 154 mila architetti italiani, prende a modello le eco-città, le capitali verdi d'Europa. «Ora per la prima volta - afferma - da noi si parla di strategia urbana sostenibile. Finora la politica non si è mai occupata della **rigenerazione**.

Prendiamo il piano Passera, 226 milioni di euro, su progetti che erano da tempo nel cassetto ma che non generano plusvalore. Stessa cosa coi 500 milioni di euro stanziati per le periferie. Per carità, è una boccata d'ossigeno, ma il nostro paese ha piani regolatori che sono ancora figli della legge urbanistica 150 del 1942».

Che fare? «Dev'esserci una sinergia pubblico-privato - risponde l'architetto - nei progetti di **rigenerazione** di parti importanti di città. E si deve partire dal pubblico, ci vogliono capitali dormienti da recuperare nell'arco dei prossimi trent'anni, mettere insieme finanziamenti per assi, serve un progetto. Stia-

## LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA

Dati al 31 dicembre 2012 per tipologia; numero e quota %



In alto, la HafenCity ad Amburgo. Qui sopra, la mappa italiana del rischio terremoto. Le aree con maggiore probabilità sono quelle più scure e coincidono in gran parte con la dorsale appenninica

mo analizzando molte esperienze internazionali, abbiamo visitato Finlandia, Danimarca, Svezia, Germania e Francia, incontrato i sindaci, i progettisti e messe a confronto esperienze di eco-quartieri». Sono dodici i parametri da rispettare per essere città verdi.

Secondo il Cresme, centro studi nazionale sull'edilizia, le persone residenti a rischio sismico 1 e 2, sono più di 22 milioni. Nove milioni di famiglie, 6 milioni di edifici di cui 5 milioni residenziali e un milione di commerciali e produttivi. Le abitazioni sono oltre 10 milioni di unità, per un miliardo di metri quadrati. Il 70-80% di queste è a rischio perché costruite nel primo dopoguerra. Il Cresme stima in 300 euro per metro quadrato i costi di una messa in sicurezza seria, per un importo di circa 300 miliardi di euro per 4-5 milioni di edifici.

Ricostruire paesi e tessuti urbani, centri storici bellissimi e periferie che non hanno la stessa qualità. «Partendo dalle analisi geologiche - sottolinea Cappochin -, mappature precise in zone sensibili che hanno anche stratigrafie diverse per fabbricati confinanti. In certi borghi dove le case sono addossate una all'altra, è impensabile mettere in sicurezza una e non l'altra. In Italia c'è inoltre un'enorme frammentazione della proprietà. Per un condominio con 50 appartamenti e 50 proprietari, se è in zona sismica, bi-

songerà studiare delle norme per intervenire su tutto il complesso».

Cita l'esempio di Amburgo. Ad HafenCity, la zona dei cantieri navali dismessi, per ricucire il quartiere con il centro il Comune ha realizzato opere di urbanizzazione e l'investimento pubblico di 2.200 milioni ha mosso interventi privati di grande qualità per otto miliardi. In Francia, a Nantes, si sono investiti 12 miliardi di euro pubblici per realizzare ecoquartieri e sono arrivati a fare opere per 44 miliardi.

Il ruolo dei tecnici è molteplice, non c'è unica figura. «I progettisti mi auguro che siano architetti perché è la nostra competenza principale. L'ingegnere si occupa delle infrastrutture e delle strutture complesse. I geometri sono bravissimi a fare i rilievi, l'accatastamento dei fabbricati e le stime. In Italia ognuno fa un po' come gli pare, c'è grande sovrapposizione di competenze. Poi però i risultati si vedono».

Ipotizzando che ci siano incentivi diversi anche per i privati, contributi che potranno variare dal 60 all'80% a seconda del danno degli edifici, il nodo è la certificazione alla fine dell'intervento. «Dev'essere una cosa seria - avverte il presidente degli architetti -, sottoscritta da professionisti competenti con regole trasparenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA