Quotidiano
07-07-2025
Pagina 7
Foglio 1

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Il Sole 24 ORE

Diffusione: 118.970

www.ecostampa.it

La rinaturalizzazione può essere un'alternativa al consumo di suolo zero

Oltre la rigenerazione

Servirebbe una modifica al nuovo Testo Unico delle Costruzioni

Quando si progetta di realizzare un Data Center o un polo logistico recuperare un immobile già esistente è sempre preferibile, ma nel caso in cui questo fosse impossibile? Come coniugare le necessità del mercato e l'esigenza di fermare il consumo di suolo?

Una soluzione potrebbe arrivare da una piccola modifica alla proposta di legge delega per il nuovo Testo Unico delle Costruzioni, presentata il 26 marzo dalla deputata Erica Mazzetti. «Il nuovo Testo Unico rappresenta una sfida cruciale per il settore immobiliare – spiega Guido Inzaghi, fondatore e managing partner dello Studio Inzaghi – in particolare per asset class come Data Center e logistica, per i casi in cui non è possibile insediarli su aree dismesse. La vera novità, però, è la prospettiva europea della rinaturalizzazione, introdotta dalla Nature Restoration Law, il regolamento Ue approvato a giugno 2024, che va oltre la rigenerazione urbana».

Rinaturalizzazione significa restituire al loro stato naturale aree ormai inutilizzate o abbandonate. «È uno strumento fondamentale per quelle destinazioni d'uso, come data center e logistica, che a volte per esigenze infrastrutturali richiedono l'utilizzo di suolo vergine, per esempio in prossimità di nodi energetici o autostradali», chiarisce Inzaghi. «Il saldo zero nel consumo di suolo, obiettivo dichiarato del Testo Unico, rischia di essere messo in crisi da queste necessità.

La risposta potrebbe essere quindi in una modifica al testo, facendo sì che preveda – come alternativa alla costruzione su *brownfield* – l'individuazione di aree dismesse da rinaturalizzare, anche non nello stesso comune, restituendole al verde».

Secondo l'avvocato la pianificazione della rinaturalizzazione «deve essere gestita almeno a livello provinciale, meglio ancora se regionale o nazionale, come previsto dal regolamento europeo. È impensabile che piccoli comuni, magari privi di aree dismesse, possano bilanciare autonomamente il consumo di suolo vergine. Alcuni esempi virtuosi nell'hinterland milanese dimostrano che è possibile: a fronte della rea-

La proposta: prevedere, oltre al recupero di un brownfield, l'individuazione di zone da riportare a verde

lizzazione di un centro logistico, un'area dismessa è stata rinaturalizzata. Ma sono casi ancora rari».

Resta il nodo delle procedure: «Individuare e monitorare le aree da rinaturalizzare comporta inevitabilmente un appesantimento amministrativo. Ma se non si affronta questo tema, il consumo di suolo zero rischia di restare un obiettivo dichiarato e irraggiungibile. Serve un approccio sistemico, coordinato e sovracomunale. Alla fine la conta dei metri quadrati di aree verdi perse si fa a livello nazionale».

Secondo Inzaghi «la rigenerazione è una risposta necessaria ma non sufficiente. Solo con una pianificazione territoriale ampia e una visione europea si può davvero coniugare crescita e tutela del territorio».

—Ax.P.

INVESTIMENTI PER 10 MILIARDI ENTRO IL 2026

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Italia mercato chiave

Secondo il report JLL Emea Data Center Q4 2024, il mercato europeo dei Data Center crescerà del 25% annuo nei prossimi tre anni. La tendenza è quella di puntare su Data Center alimentati al 100% da energie rinnovabili o dotati di sistemi avanzati di raffreddamento ad acqua. Una spinta trainata dai mercati FLAP-D (Francoforte, Londra, Amsterdam, Parigi, Dublino), ma l'Italia è considerata un mercato ad alto potenziale, grazie alla sua posizione geografica e all'arrivo di numerosi cavi sottomarini nel Mediterraneo. Come rileva l'Osservatorio Data Center del Polimi, per il biennio 2025-2026 sono previsti nel nostro Paese oltre 10 miliardi di investimenti per costruzione, approntamento e riempimento di server IT di nuove infrastrutture.

Microchip e dati, un'altra vita per i siti dell'ex manifattura

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE