

## «Il recupero va reso più appetibile»

L'architetto di Progetto Cmr spiega perché i proprietari preferiscono tenere gli immobili sfitti

**Michela Finizio**

■ Studio milanese e una grande passione per l'Estremo Oriente, terra di importanti commesse. Rientrato da pochi giorni nel suo ufficio, Massimo Roj, architetto e progettista italiano, classe 1960, racconta di aver conosciuto un imprenditore cinese che ha riprodotto il lago di Como a un'ora e mezza da Pechino. Roj oggi è in gara per la costruzione di una cittadina turistica fronte lago da 100mila abitanti. «Quello che in Italia abbiamo costruito in 20 secoli, loro lo rifanno in cinque anni», dice il fondatore di **Progetto Cmr**. Al boom immobiliare cinese si rivolge per affari, con un pizzico di scetticismo, ma è a Milano - più in generale in Italia - che si concentra la sua determinazione e voglia di cambiare le cose.

**Passando in rassegna i suoi progetti, risulta evidente che lei ama più i recuperi che le nuove costruzioni. Perché?**

Stiamo costruendo oltre le reali possibilità di assorbimento. Andiamo a realizzare qualcosa che non è poi così necessario. La richiesta di mercato è cambiata. Bisogna demolire gli edifici degradati esistenti, cambiarne la funzione e migliorarne la qualità, utilizzando diversamente gli spazi. Con maggiore flessibilità ed elasticità.

**Cosa state facendo per sostenere questi processi?**

Appoggiamo la proposta di **Assoimmobiliare**: crediamo che una legge urbanistica nazionale sia un passaggio determinante, a cui poi i singoli Comuni possono agganciarsi. Ma in questo modo tutti potremmo lavorare con un glossario unificato.

**A Milano si contano circa 700 ettari di immobili abbandonati. Cosa farne?**

Il recupero diventa fondamentale. Anche demolire e lasciare libera l'area a volte può essere meglio di tenere così come stanno certi edifici. Per intervenire, però, non si può pensare di non concedere nulla alla

proprietà. Bisogna dare il permesso di fare qualcosa, anche tramite un processo perequativo che sposti i diritti edificatori da un'altra parte. Finché l'indice edificatorio resta inferiore a quello applicato nel momento in cui sono stati costruiti o acquistati gli immobili, sostituirli potrebbe non valere la pena dal punto di vista economico. Ad esempio, i proprietari che oggi hanno 100 preferiscono tenere sfitti gli spazi e non utilizzarli piuttosto che demolirli per poi poterne ricostruire magari solo il 30 per cento. Per rendere appetibile l'intervento potrebbe essere accettabile una percentuale tra il 60 e il 70% in termini di ricostruito e si potrebbe incentivare l'innalzamento verticale nelle sostituzioni, per ridurre l'occupazione di suolo: le superfici possono essere riallocate su più livelli, per lasciarne libere una parte, da restituire alla comunità.

**Crede che questi limiti frenino i cantieri?**

È una cosa che recepiamo quotidianamente. I proprietari preferiscono tenere gli immobili fermi, in attesa che qualcosa cambi. Prima o poi succederà qualcosa che migliorerà le condizioni di investimento. Per quanto riguarda il Pgt di Milano, con il cambio di amministrazione sono cambiate molte cose. Basta pensare all'asse del Sempione: prima doveva diventare la nuova Défense di Milano, oggi si invita a demolire tutto. Ci sono diversi investitori che, ai tempi, hanno comprato in quella zona, quando gli immobili valevano più di quello che valgono adesso. E ora sono tutti lì in attesa che qualcosa cambi.

**Anche voi avete sviluppi fermi, in queste condizioni?**

Stiamo lavorando su quattro zone industriali a Milano, tutte in standby. L'iter urbanistico è concluso, ma la crisi ha frenato gli interventi, per un discorso di mercato. Si tratta di rigenerazioni di brownfield, in cui vorremmo ridurre l'occupazione di suolo salendo in altezza. Tra questi c'è anche un ex polo produttivo a Monza da riconvertire in un mix funzionale (residenziale, uffici, commerciale, ndr) ispirato all'immobiliare light industrial, con vendita di prodotti locali.

**Come favorire i mix funzionali, nonostante le difficoltà a ottenere i cambi di destinazione d'uso?**

A costo zero si potrebbe pensare,

come per il social housing, ad un piano per favorire gli esercizi di vicinato. Nelle periferie come nei centri storici di tutta Italia, ormai, è quasi impossibile trovare un posto dove comprare pane o latte, se non al supermercato. Si potrebbe incentivare la previsione di piccoli negozi ai piani terra degli edifici, introducendo una specie di scomputo sul calcolo complessivo delle superfici. Gli spazi, poi, potrebbero essere assegnati direttamente tramite bando comunale.

**In architettura, quali sono le soluzioni migliori per i recuperi? Che ruolo hanno le facciate?**

La facciata è l'ultimo degli elementi, noi cerchiamo di partire dall'interno, dalla fruibilità degli spazi, secondo un processo inside-out. La facciata, però, è ciò che inserisce il prodotto immobiliare nel contesto. Nei recuperi cerchiamo di rivederla in chiave moderna, riprendendo elementi tradizionali. Ad esempio quelli del razionalismo milanese per le due Torri Garibaldi a Milano. L'architettura oggi ha maggiori possibilità di conoscere le tecniche: la tecnologia a disposizione ci permette ormai di fare tutto, in modo più uniforme a livello globale. Poi ogni periodo ha le sue mode, le crea o le insegue.

**E oggi la moda qual è?**

Il vetro. Nonostante le soluzioni in vetro siano più energivore e costose rispetto alla muratura tradizionale, le performance termiche sono state ottimizzate e il vetro può essere utilizzato in modo diverso. Anche con prevalenza della parte piena, senza dare vita per forza a pareti effimere e trasparenti.

**Parteciperete alla sfida di Expo 2015 per Milano?**

No, non abbiamo progetti in campo legati all'evento. Oggi sono scettico, all'inizio ci credevamo anche noi e abbiamo anche partecipato ad una gara. Però potevano andare su altre aree, più strategiche. Invece siamo stati masochisti: c'era tempo per fare tutto e farlo bene e non siamo stati capaci di sfruttare cinque anni di lavoro, invece che andare oggi in deroga a tutto per arrivare in tempo alla data prevista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SU INTERNET**

Recuperi green firmati Progetto Cmr  
[www.casa24plus.it/mondo-immobiliare](http://www.casa24plus.it/mondo-immobiliare)



## I PROGETTI A MILANO

### Rigenerazioni urbane

#### RUBATTINO CENTER

A Milano, sull'area produttiva ex Maserati (500mila mq) è previsto un business park sostenibile immerso nel verde.

#### ECO PARK A VERMEZZO

Rigenerazione urbana circondata dal Naviglio Grande (290mila mq) ad Abbiategrasso - Vermezzo (Mi) prevede residenze, hotel, sport e leisure, uffici e centro di ricerca.

#### SCHIEVANO RAGGIO VERDE 5

Nella zona di via Schievano (25mila mq) Beni Stabili è impegnata nella riqualificazione di un'area industriale anni '50. Progetto Cmr prevede la realizzazione di tre edifici direzionali e produttivi inseriti in un'ampia area verde.

#### ECO CITY AD ADDAMIANO

Rigenerazione urbana di un'area di 309mila mq, di cui 191mila già edificati, a Villasanta (Monza e Brianza) che prevede un parco, una nuova stazione, attività manifatturiere "leggere", servizi e una zona residenziale. Completati per il 25%, i lavori finiranno nel 2015.

### Edificio storico

Ristrutturazione in corso in via San Prospero 2 a Milano, promossa da un fondo tedesco gestito da Deutsche Asset & Wealth Management and Real Assets, secondo gli standard della certificazione Breeam

### Torri Garibaldi

Per la riqualificazione conclusa in chiave green delle Torri Garibaldi, nel cuore di Milano, sono stati utilizzati 5 brevetti di ricerca (celle interattive, celle orientate su assi diversi, sistema di aggancio del rivestimento lapideo, ecc)



*Non ne vale la pena  
demolire finchè  
non si concede qualcosa*



*Non abbiamo progetti  
legati a Expo 2015, guardo  
all'evento con scetticismo*

## IL NODO



### Pgt e mercato

A Milano diversi proprietari hanno acquistato o costruito prima del nuovo Pgt, con indici e diritti edificatori maggiori, e oggi si ritrovano ad avere in mano "meno" di quanto attribuito inizialmente. Nelle sostituzioni il recupero della Slp esistente è concesso in modo variabile, in base alle destinazioni d'uso e alle superfici esistenti: ad esempio è concesso un indice Ut di 0,65 mq/ mq (fino a max 1 mq/ mq) nel passaggio da funzioni produttive verso altre funzioni urbane.

