REAL ESTATE

• Marianna Capasso

La rigenerazione urbana sostenibile

Con la rigenerazione brownfield si favorisce uno sviluppo urbano sostenibile e si valorizza la logistica, che assume quindi un ruolo centrale, generando valore economico, inclusione sociale e benefici ambientali

I progetti di rigenerazione brownfield possono diventare hub logistici sostenibili: non è più solo un miraggio, bensì quello che sta accadendo sempre più spesso. Ne sono l'esempio chiave due città, Milano e Roma che,



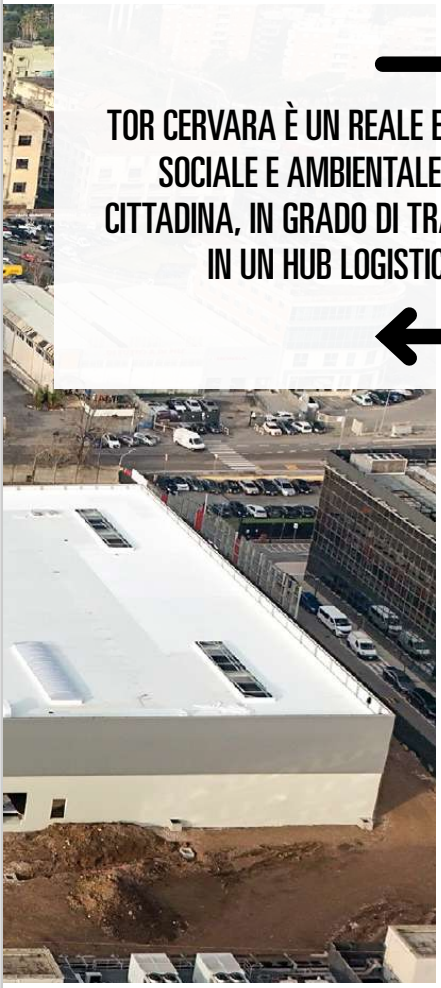
La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Valentino Chiarparin
GENERAL MANAGER DI GSE ITALIA



Antonio Guarascio
MANAGING DIRECTOR DI CONFLUENCE – GSE



TOR CERVARA È UN REALE ESEMPIO DI RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E AMBIENTALE IN UN'AREA STRATEGICA CITTADINA, IN GRADO DI TRASFORMARE UN BROWNFIELD IN UN HUB LOGISTICO ALL'AVANGUARDIA

anche grazie ai recenti intervento di GSE e Prologis, consolidano una tendenza sempre più rilevante nel settore del real estate per la logistica. Ovviamente, non sono tutte rose e fiori. La complessità normativa e burocratica che caratterizza gli investimenti brownfield è uno dei principali ostacoli che rallentano i progetti di recupero: solo attraverso un confronto e un dialogo sarà possibile superare ogni eventuale impasse. Ed è quello di cui si è parlato il 27 gennaio 2026, durante il Convegno "Rigenerare per includere", promosso da GSE Italia e svoltosi presso la Camera di Commercio di Roma.

LA NORMATIVA: ALLEATA O OSTACOLO?

Il 2025 è stato un anno molto proficuo dal punto di vista legislativo, con la presentazione di diversi disegni di legge sul tema della rigenerazione urbana – tutti riuniti in un primo testo unificato, con una conseguente apertura al dibattito pubblico e la possibile presentazione di proposte di emendamento.
Per i privati potrebbe finalmente essere possibile realizzare interventi di rigenerazione urbana in un contesto normativo di favore, con una cornice procedurale e temporale il più possibile certa. Il disegno di legge unificato, che prevede un piano nazionale per la rigenerazione, piani regionali e piani comunali, dovrebbe offrire condizioni idonee affinché gli operatori riescano ad intervenire da subito, muovendosi in un quadro chiaro – senza aspettare le lungaggini temporali che impiegano anche fino a sei anni. Sono altresì state introdotte disposizioni ad hoc che prevedono la rigenerazione industriale, l'applicazione immediata dei principi nelle Regioni, l'obbligo per i comuni di individuare entro 12 mesi gli ambiti di rigenerazione, incentivi volumetrici, riduzione di almeno il 30% del contributo di costruzione e scomputo dei costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione. Si tratta quindi di un punto di partenza solido e coerente. E, soprattutto, certo. Un importante passo in avanti, fatto in poco più di un anno.

GSE e lo sviluppo sostenibile e responsabile

Partiamo da una domanda: è possibile, oggi, operare secondo un nuovo modello di sostenibilità? La risposta è sì. Ma, al di là dell'aspetto finanziario, bisogna tener conto anche di elementi che potrebbero rallentare il processo, tra cui uno scenario normativo non ancora ben definito, che necessita di un urgente intervento. E allora, per evitare incertezze e lungaggini, la maggior parte delle imprese preferisce optare per terreni inedificati, dove poter dare vita al quartier generale della logistica. È

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

un vero peccato, perché si utilizza ulteriore spazio, a discapito della sostenibilità non solo ambientale, ma anche economica e sociale. Il brownfield potrebbe invece essere la risposta al problema: investire in riqualificazione e riutilizzo di aree industriali o commerciali dismesse o sottoutilizzate, per creare qualcosa di nuovo, partendo dal vecchio. In questa ottica, dalla collaborazione fra Prologis e GSE nasce il progetto di riqualificazione industriale, sociale e ambientale dell'area su cui sorgevano le ex Officine Romanazzi, a Tor Cervara, quartiere della periferia est di Roma. Prologis è stato sviluppatore e investitore dell'iniziativa, mentre GSE ha accompagnato, dal punto di vista tecnico e costruttivo, il suo cliente, individuando le migliori soluzioni progettuali e di costruzione. Il tutto, all'interno del tessuto urbano della capitale.

IL PROGETTO BROWNFIELD DI GSE E PROLOGIS EVIDENZIA COME LA RIGENERAZIONE URBANA POSSA TRASFORMARE UNA VERA E PROPRIA BARRIERA IN UN'OPPORTUNITÀ, RESTITUENDO VALORE A CHI VIVE E LAVORA NEL TERRITORIO

Il nuovo progetto sorgerà su un sito dismesso, ma ricco di opportunità: non solo è stato bonificato per tutta la sua estensione di 31mila metri cubi, ma è stato garantito il riutilizzo di gran parte del materiale di demolizione, ovvero circa il 90%.
Dunque, parliamo di 26mila metri cubi utilizzati per l'innalzamento della quota dell'immobile, mettendolo in sicurezza dal punto di vista idrogeologico. Inoltre, nel disegno del futuro hub logistico si intravedono diversi aspetti di sostenibilità ambientale: sono state messe a punto le migliori soluzioni dal punto di vista energetico, grazie all'adozione di impianti all'avanguardia e materiali sostenibili che riducono le emissioni e l'impatto di CO_2. Un esempio è l'utilizzo del calcestruzzo CEM III – impiegato per fondazioni e pavimentazioni, che consente a parità di opere di risparmiare fino al 25% di quelle che sono le emissioni complessive.

Il progetto di Tor Cervara

Il nuovo sito ospiterà fino a 10mila mq di logistica moderna, in sostituzione delle vecchie strutture, restituendo al quartiere un hub all'avanguardia, efficiente e sostenibile. Oltre all'aspetto ambientale, chi utilizzerà l'aria potrà anche contare su concreti benefici che puntano al benessere delle persone. In particolare, saranno favoriti gli operatori che lavoreranno all'interno della logistica, ma anche quelli della connessa filiera, che ne fanno da contorno, impiegati ad esempio sulle aree attrezza-

La parola a...



Giulio Della Torre
HEAD OF LOGISTICS ACTIVITY

La riqualificazione di aree industriali dismesse richiede un'analisi dettagliata per trovare soluzioni architettoniche, funzionali e tecniche ottimali. Questo, alla luce dei vincoli territoriali, delle cangevoli normative, e delle diverse necessità e accessibilità del sito. In questo momento storico economico è poi anche importante focalizzarsi sull'economia circolare e sul riutilizzo dei materiali. Ed è quello che è successo a Tor Cervara...
Esattamente. Parliamo di un progetto che riqualifica un'area brownfield, quindi un'area dismessa industriale, che ha dei vincoli legati al territorio e alle normative. Ma, non dimentichiamolo, ha anche necessità e accessibilità specifiche, connesse alla tipologia di sito. In casi come questi, servono interventi frutto di un'analisi dettagliata, scrupolosa da un punto di vista rigoroso, progettuale e anche tecnico. Perché è fondamentale trovare le soluzioni migliori, sposando una ideologia ben precisa: mirare a estendere i benefici della rigenerazione urbana al contesto territoriale.

Ovvero?
Pensiamo, ad esempio, alla riconnessione di quelle che sono oggi le matrici viabilistiche della città, che vanno a ricongiungersi. E

002206

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

te esterne. Miglioreranno le infrastrutture di trasporto, e sarà possibile utilizzare anche veicoli elettrici a bassa emissione. Il tutto, affinché possa essere individuato un nuovo processo di identificazione per la tipologia di insediamenti industriali e logistici voluti da Prologis e GSE. Parliamo, allora, di un intervento che va oltre l'aspetto edilizio, con un importante impatto sociale, ambientale e urbano. Perché, se è vero che con l'intervento sarà realizzato un polo logistico di ultima generazione, allo stesso tempo si procederà anche con il riordino del tessuto urbano circostante, con una significativa attenzione all'accessibilità, alla viabilità e alla bonifica ambientale dei residui inquinanti presenti nell'edificio dismesso.

Un nuovo scenario per la logistica?

La rigenerazione urbana sostenibile non è ovviamente un obbligo (né normativo né tantomeno ambientale), ma somiglia più a una leva strategica. E può diventare un vantaggio competitivo per le imprese logistiche sotto diversi punti di vista, analizzando aspetti strategici ed economici.
Partiamo da questi ultimi: i terreni vergini e la successiva costruzione degli impianti, assieme, hanno spesso un costo più elevato rispetto agli interventi di riqualificazione di aree già urbanizzate (brownfield, appunto). C'è poi da riflettere sul posizionamento operativo: difficilmente sarà possibile trovare location "nuove" vicine ai centri di distribuzione. La collocazione solitamente è parecchio lontana dalla città, per ovvie attuali ragioni di urbanizzazione.
Nella rigenerazione ex novo, inoltre, si terrà conto anche delle diverse soluzioni sostenibili, adottando impianti fotovoltaici di ultima generazione e sistemi di illuminazione LED, con un'efficienza energetica degli edifici che ridurrà i costi energetici nel medio-lungo periodo. Un altro aspetto non da poco è il fattore reputazionale, con il miglioramento dell'immagine aziendale. Una delle principali accuse mosse alla logistica è, purtroppo, la questione della viabilità, in termini di traffico e impatto ambientale.
Con la rigenerazione urbana questa condizione non va ad aggiungersi al quantum in fieri, ma piuttosto restituirà decoro urbano: nuovi spazi verdi, opere di street art e percorsi ciclabili contribuiranno

IL RECUPERO DEI BROWNFIELD NON È SOLO UNA SCELTA SOSTENIBILE, MA UNA POLITICA URBANA CAPACE DI GENERARE SVILUPPO, INCLUSIONE E VALORE ECONOMICO

riflettiamo sulla necessità intrinseca di quello che andiamo a insediare. Nel caso specifico di Tor Cervara, il progetto prevede il miglioramento della viabilità lungo il fiume Aniene, l'ottimizzazione degli spazi pubblici adiacenti alla viabilità principale e la creazione di accessi più efficienti, garantendo così un agevole collegamento con le arterie principali della città.

Nella descrizione del progetto ci sono interessanti aspetti di economia circolare: l'esempio chiave è il riutilizzo dei 26mila metri cubi di materiale dismesso.
Bisogna studiare i progetti nella loro interezza, evidenziandone i rischi e le opportunità – come, nel caso specifico del riutilizzo del materiale. Non è stato semplice, perché per riadoperare un materiale di un edificio costruito negli anni '50 è stato necessaria una cernita di tutto ciò che poteva essere recuperato e riutilizzato, ma anche di tutto quello che invece doveva essere smaltito o eventualmente bonificato. In questo caso abbiamo proceduto con importanti trattamenti dell'amianto, che chiaramente sono stati la nostra priorità. Fatto ciò, però, siamo riusciti a conciliare la demolizione con un utilizzo successivo del materiale dismesso. Abbiamo poi affrontato la questione del rischio geologico, considerando la collocazione dell'impianto a ridosso del fiume. Insomma, un lavoro che, alla fine, ci ha portato a una situazione di beneficio win-win.

Un modello simile potrà essere replicabile ovunque? O Milano e Roma resteranno due casi isolati?
Oggi, come GSE, stiamo portando avanti una specifica strategia che coinvolge diversi progetti, identificando e isolando quelle che sono le soluzioni innovative e migliori, al fine di garantire proprio questi aspetti di attenzione al benessere delle persone, all'interno dell'edificio che andiamo a costruire e andiamo a progettare. Pertanto, ogni progetto che rientrerà nella vision, sarà facilmente replicabile ovunque.

002206

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

REAL ESTATE



RIGENERARE VUOL DIRE ANCHE INCLUDERE: PARTENDO DA UN ELEMENTO SOCIALE E AMBIENTALE NEGATIVO, SI ARRIVA A PARLARE DI LUOGHI CHE RAPPRESENTANO IL FUTURO, CON NUOVE OPPORTUNITÀ ANCHE PER LE COMUNITÀ

a rendere il tutto meno difficile (e più bello). E, come nel caso di Tor Cervara, riporteranno in auge una realtà da troppo tempo abbandonata a se stessa. Con la riqualificazione, l'azienda offrirà un'immagine di affidabilità e sensibilità, risultando attrattiva per clienti, investitori e partner, con una collocazione più elevata a livello competitivo. Un progetto di rigenerazione urbana offre, infine, la possibilità di migliorare la stessa città: il nuovo polo obbligherà i decisori politici a rivedere la viabilità, con un necessario ripensamento dei trasporti e l'integrazione di infrastrutture per veicoli elettrici o a basse emissioni.
Una migliore accessibilità, poi, corrisponde a una diminuzione dei tempi di consegna, minori costi di spostamento e maggiore affidabilità del servizio.

La replicabilità è necessità

La rigenerazione non è solo un principio, ma diventa allora una scelta razionale e necessaria. Alla luce di tutto ciò, quanto diventa replicabile un progetto brownfield?

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



IL RUOLO DELLE REGIONI

Al di là della legislazione nazionale, è prezioso il ruolo che assume la singola Regione, fungendo da chiave di volta per collegare principio e attuazione. Sebbene lo Stato fissi cornici e principi, sono le stesse Regioni a tradurli in norme operative, con tempi certi e incentivi concreti. Il Lazio ne è un esempio: con la Legge n. 12 del 30 luglio 2025 (Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio) viene modificato l'ordinamento urbanistico regionale, con particolare riferimento alla rigenerazione urbana, alla semplificazione delle procedure e al recupero edilizio. Tra le innovazioni più rilevanti c'è la delocalizzazione. Qualora un edificio si trovi su un'area divenuta inidonea – per sopravvenuti vincoli, criticità idrogeologiche o trasformazioni infrastrutturali – sarà possibile demolirlo e ricollocarlo in una zona diversa. In questo modo si rigenerano tessuti urbani degradati, e si restituisce "onore" ad aree cittadine diversamente penalizzate. Allo stesso tempo vengono incrementate le premialità per gli interventi di rigenerazione, senza dimenticare però l'aspetto relativo alla sostenibilità, oramai condizione imprescindibile.

Dipende da diversi fattori, che potrebbero addirittura offrire la giusta occasione per ampliare il vantaggio competitivo con una maggiore efficienza e un minor impatto ambientale. E allora, partendo dal primo progetto, sarà possibile sperimentare sempre più, migliorando il processo con una maggiore conoscenza dei sistemi di economia circolare e di nuove tecnologie per il riutilizzo dei materiali di demolizione.

Ma attenzione, però, alla cornice normativa, che dovrà essere certa, con tempi scanditi chiaramente – e, perché no, contornata anche da possibili incentivi.

Gli operatori dovranno essere sempre messi nelle condizioni di intervenire con cognizione di causa. Solo così la replicabilità dei progetti di rigenerazione urbana diventa allora un principio chiave: non semplici interventi isolati, ma modelli da applicare in più contesti, generando valore economico, sociale e funzionale.

Tor Cervara ne è l'esempio e dovrà fungere da modello di incoraggiamento per la semplificazione delle procedure e la riduzione dei tempi. Serve accelerare gli interventi e non è più possibile pensare di impiegare anni per una pianificazione. La logistica va veloce, e lo fa dal 2020, quando la pandemia ha cambiato le logiche delle vendite. In quell'anno è chiaramente emersa l'importanza di trasporto e distribuzione, elementi fondamentali per garantire l'approvvigionamento. E allora la replicabilità offre la possibilità di arrivare anche ad altri quartieri (città e regioni), con i medesimi benefici – affinché la rigenerazione esca dalla sua percezione di sporadicità e si erga come modello continuo e diffuso.

Logistica e rigenerazione urbana possono quindi convivere: sono l'accoppiata vincente per generare inclusione, sostenibilità e valore tangibile. In tutto ciò va però dato peso anche alla comunità locale. E si tratta di uno degli aspetti più delicati: nel bene e nel male il cambiamento va metabolizzato a 360 gradi. Serve innanzitutto un coinvolgimento diretto, anche attraverso le istituzioni che potrebbero fungere da trait d'union tra le due Parti, una sorta di cuscinetto che riduce i conflitti e rassicura. Perché poi, di fatto, l'integrazione della logistica (attraverso procedimenti lineari e di livello) fa il bene un po' di tutti, migliorando la sicurezza e la produttività.

La catena di approvvigionamento potrebbe dunque assumere un ruolo diverso?

Sì, perché la logistica non occuperà lo "spazio" che fino a poco fa era di altri, ma restituirà agli altri lo stesso spazio (inutilizzato) con dignità e valore.

Il punto, allora, non è più chiedersi se il suo posto sia dentro la città, ma in che modo la stessa logistica possa ivi collocarvisi al meglio. E la risposta sembra sia finalmente arrivata: attraverso il brownfield. ✕

002206