Real Estate 24



A Torino. Nella foto, il Pocket Campus Bernini progettato da AG&P Greenscape per Compagnia di San Paolo

Più verde e meno asfalto, le sfide per rendere le città più fresche

Rigenerazione. Il depaving parte dalla rimozione della pavimentazione, ma impone di intervenire sugli strati sottostanti. In Europa gli approcci sono diversi, in Italia si sperimenta anche grazie al Pnrr

Maria Chiara Voci

Restituire permeabilità ai suoli urbani è una priorità contro il cambiamento climatico. Accanto a forestazione e tetti verdi, cresce la depavimentazione per favorire l'assorbimento dell'acqua e la vegetazione. In estate, alcune occasioni mancate hanno alimentato le polemiche: dalla nuova via Roma pedonale e lastricata di Torino, inaugurata il 12 settembre, alle piazze Cordusio e San Babila di Milano, il dibattito ha contrapposto tutela dei contesti storici, vincoli delle infrastrutture sotterranee e volontà di rinnovamento. La pressione resta elevata: secondo il rapporto Ispra-Snpa 2025, nel 2024 sono andati persi oltre 3.750 ettari di aree naturali urbane. Su scala nazionale, quasi 84 chilometri quadrati sono passati a copertura artificiale, contro 5,2 di ripristini. Anche il Landscape Festival di Bergamo, concluso il 20 settembre, ha affrontato il tema. «C'è bisogno di un Nuovo Rinascimento del paesaggio», sostiene Vittorio Rodeschini, presidente di Arketipos, che promuove la manifestazione.

«Il paesaggio oggi si lega prima di tutto alla velocità dell'emergenza climatica - osserva Emanuele Bortolotti, agronomo paesaggista e cofondatore di AG&P greenscape -. Per decenni l'uomo ha trattato la natura come un oggetto da consumare. Oggi quel rapporto si sta capovolgendo e la natura torna a essere un soggetto amico, veicolo di benessere e riequilibrio».

Dal dire al fare il passaggio è complesso. «Il depaving non si esaurisce nella rimozione della pavimentazione - ammonisce Paolo Pileri, docente di Pianificazione e progettazione urbanistica al Politecnico di Milano -. Occorre intervenire sugli strati sottostanti, recuperare gli scambi e riattivare meccanismi naturali compromessi da decenni di impermeabilizzazione». Una direzione indicata dalla direttiva europea sul monitoraggio e la resilienza del suolo, in vigore da dicembre 2025 e da recepire entro il 2028, che introduce un quadro comune per limitare gli impatti dell'impermeabilizzazione e della rimozione del suolo.

In Europa gli approcci sono diversi. Nei Paesi Bassi e in Svizzera la depavimentazione passa da microinterventi diffusi e dal coinvolgimento dei cittadini, esperienze legate a una cultura civica non facilmente esportabile. Il NK Tegelwippen olandese è una competizione nazionale nata nel 2020 che sfida cittadini e Comuni a rimuovere piastrelle per fare spazio al verde: ne sono state eliminate oltre 23 milioni. In Svizzera le Asphaltknackerinnen, attive a Zurigo, Winterthur e nel cantone di Lucerna, accompagnano i proprietari nella deimpermeabilizzazione di cortili, parcheggi e spazi aziendali, con consulenza e sostegni. A Parigi il salto di scala diventa politica urbana. Il programma Oasis trasforma i cortili scolastici con vegetazione, ombra, superfici permeabili e gestione dell'acqua piovana. Sono già 203 quelli riqualificati.

In Italia, in attesa degli effetti della scelta di Genova, che nel marzo 2026 ha introdotto la depavimentazione nelle norme del Piano urbanistico, le esperienze restano puntuali. A Forlì il Giardino dei Musei, inaugurato nel 2022 con il progetto europeo SOS4Life, ha trasformato un parcheggio di circa 6.500 mq, aumentando dal 6 al 70% la quota di spazi permeabili o semipermeabili. Alla rimozione delle pavimentazioni è seguito l'apporto di terreno per ricostituire gli strati del giardino. Proprio la provenienza della terra è però uno dei nodi. Una strada diversa è stata sperimentata nel Pocket Campus Bernini di Torino, progettato da AG&P greenscape per la Fondazione Compagnia di San Paolo tra il 2020 e il 2023: dei circa 4mila mq, 1.300 prima destinati a parcheggio sono stati trasformati con soluzioni basate sulla natura, una pavimentazione drenante con sottofondo di materiale già presente in loco e un substrato progettato per il verde. «Il riuso delle terre da scavo può evitare sprechi, ma il bilancio ambientale deve considerare anche la provenienza del materiale, i trasporti e le lavorazioni», avverte Pileri.

Recuperare gli scambi e riattivare meccanismi naturali compromessi da decenni di impermeabilizzazione

A Prato l'Università di Firenze, con una sperimentazione sostenuta dal Pnrr attraverso il National Biodiversity Future Center, ha testato nell'ex parcheggio di viale Pietro Nenni la ricostituzione del suolo con risorse locali. «Abbiamo realizzato 12 parcelle combinando in proporzioni diverse terre provenienti da altri cantieri cittadini, compost dell'impianto di Faltona e asfalto frantumato - racconta Giacomo Certini, ordinario di Pedologia all'Università di Firenze -. L'obiettivo era capire se materiali destinati a diventare scarti potessero essere utilizzati per ricostruire un suolo funzionale». I primi risultati, pubblicati nel marzo 2026 su *Biology and Fertility of Soils*, sono incoraggianti. Esperienze come queste mostrano quanto la depavimentazione richieda competenze diverse, dal suolo all'acqua, dalla vegetazione alla progettazione. «Il paesaggista, con il supporto di altri saperi, può fare da regia a operazioni complesse - conclude Bortolotti - perché non si limita alla qualità del singolo oggetto, ma lavora sulle relazioni fra suolo, vegetazione, spazio costruito e persone».

Le soluzioni richiedono competenze diverse su suolo acqua, vegetazione e progettazione

© RIPRODUZIONE RISERVATA