

«Troppo cemento? Oggi trasformiamo l'esistente»

I costruttori: «Nei prossimi 10 anni nel bolognese serviranno 40mila case»

di GAIA GIORGETTI

IN QUESTI dieci anni c'è stato o non c'è stato un consumo bulimico del territorio? Secondo i costruttori si è costruito molto di meno e molto meglio: ciò che è stato edificato nel decennio ha risposto a criteri di qualità ambientale, dal rispetto del suolo al risparmio energetico. Dunque, semmai, il vero problema è la riqualificazione dell'esistente, edifici vecchi e a forte impatto energetico che devono essere 'efficientati': la sfida — secondo l'Ance — è quella dei premi volumetrici, veri e propri 'patti' con le amministrazioni per far sì che le nuove costruzioni risolvano le sorti di quelle vecchie: le imprese riqualificano gli edifici obsoleti in cambio di nuove cubature. Perché — ed è questo il dato più interessante che emerge dai rapporti dei costruttori — la domanda abitativa è tutt'altro che ferma, anzi è in crescita.

La flessione è figlia della crisi: domanda e offerta non riescono più ad incontrarsi. Crescono i nuclei familiari e con essi il bisogno di nuove abitazioni, ma non ci sono

IL PRESIDENTE

«L'80% di quello che c'è oggi è stato realizzato negli anni Ottanta. Criteri superati»

soldi per comprare casa. L'esplosione dei nuclei familiari (si pensi, per esempio, al boom delle separazioni) ha fatto aumentare la domanda abitativa: «Secondo le nostre stime — dice Luigi Melegari, presidente Ance provinciale — nei prossimi dieci, quindici anni serviranno 40mila alloggi nel territorio provinciale e 10mila a Bologna. Circa cinquantamila appartamenti, il 40% dei quali di nuova edificazione».

Nuovi alloggi in programma: ma la cifra dei 10mila alloggi invenduti?

«Una cifra del genere significa ottocento palazzine invendute in provincia. Ma dove sarebbero? A noi risultano 3mila appartamenti nuovi non venduti e tutti in provincia, un dato fisiologico considerata la crisi. Andrebbe calcolata l'incidenza dell'usato, perché la gente oggi preferisce comprare il nuovo, se non altro per il risparmio energetico. La sfida del futuro è anche quella della riqualificazione dell'esistente e con i premi volumetrici il nuovo può essere di supporto alla riqualificazione».

Insomma, nel futuro nuovo suolo consumato?

«Oggi noi per primi rispettiamo il territorio e le nuove edificazioni

L'IMPATTO

«Le nuove edificazioni sono a impatto zero E tanto si riqualifica»

sono ad impatto zero. La vera voragine energetica è quella dell'edilizia costruita fino agli anni Ottanta, l'80% dell'esistente. Nell'ultimo decennio è stato edificato ciò che era stato programmato anche trent'anni fa. Non demonizziamo le imprese che attuano piani decisi dalle amministrazioni elette dai cittadini. Oggi il territorio deve essere riadeguato e serve una visione strategica. Guardiamo al Nord Europa: senza mettere in rete le eccellenze della città — e mi riferisco per esempio al People Mover — non si rilancia un territorio e farlo significa rispettarlo davvero. La città di Bologna deve crescere, richiamare residenti, attrarre nuove imprese. E' chiaro che in una città che non si dà risposte dinamiche ogni nuova costruzione è di troppo».

I dati non concordano. Quanto si è costruito?

«Ciò che era previsto dai piani regolatori non è stato tutto realizzato, innanzitutto. I dati provinciali parlano di 22 chilometri quadrati di superficie edificata, a fronte dei 73 chilometri quadrati di suolo urbanizzato degli Anni '80. Dati alla mano, a Bologna nell'ultimo decennio si è invece costruito poco e i due grandi interventi, come Lazzaretto e Navile, sono stati progettati da vent'anni e ci vorrà un decennio per realizzarli. Questo, nonostante, come dicevo, la domanda abitativa sia in crescita. Dal 2003 ad oggi sono stati edificati 5.841 alloggi con un tasso medio di realizzazione di circa 650 alloggi all'anno. Se la richiesta a Bologna è di 10mila nuove abitazioni, per soddisfarla non basteranno dieci anni».





Luigi Melagari, presidente dell'Ance provinciale

Gli alloggi

Secondo Nomisma ci sono 10.000 case invendute. Per l'Ance sarebbero solo 3.000 e tutte in provincia

Il patto

Accordi con le amministrazioni per riqualificare edifici obsoleti in cambio di nuove cubature