

# Bologna

Giovedì 5 febbraio 2015

Redazione: via E. Mattei, 106 - Tel. 051 600.6801/6208 (notturno) - Fax 800.252871  
■ Pubblicità: SpeED - via E. Mattei, 106 - Tel. 051 6033889-6033890 - Fax: 051 60338500

## Quattro aree bloccate da sette anni Guerra del mattone Scontro fra costruttori e Comune

MIGLIARI ■ A pagina 2 e 3

# LA SCELTA DEL FUTURO

## La guerra del mattone per la città di domani: scontro Comune-costruttori

*L'assessore dice no alla richiesta di altre aree*

di SAVERIO MIGLIARI

**RIQUALIFICAZIONE** urbana contro nuovi insediamenti: il match, ormai un classico, è andato in scena ieri mattina in Comune, durante la commissione urbanistica. Da una parte l'assessore Patrizia Gabellini, impegnata anima e corpo a rilanciare zone della città abbandonate all'incuria da anni, dall'altra i costruttori (rappresentati da Carmine Preziosi dell'Ance) che nelle nuove aree di insediamento hanno fatto investimenti e che si trovano bloccati dai continui 'niet' dell'amministrazione. La prima non vuole che «il territorio diventi un'operazione finanziaria», mentre i secondi accusano l'amministrazione di «immobilismo».



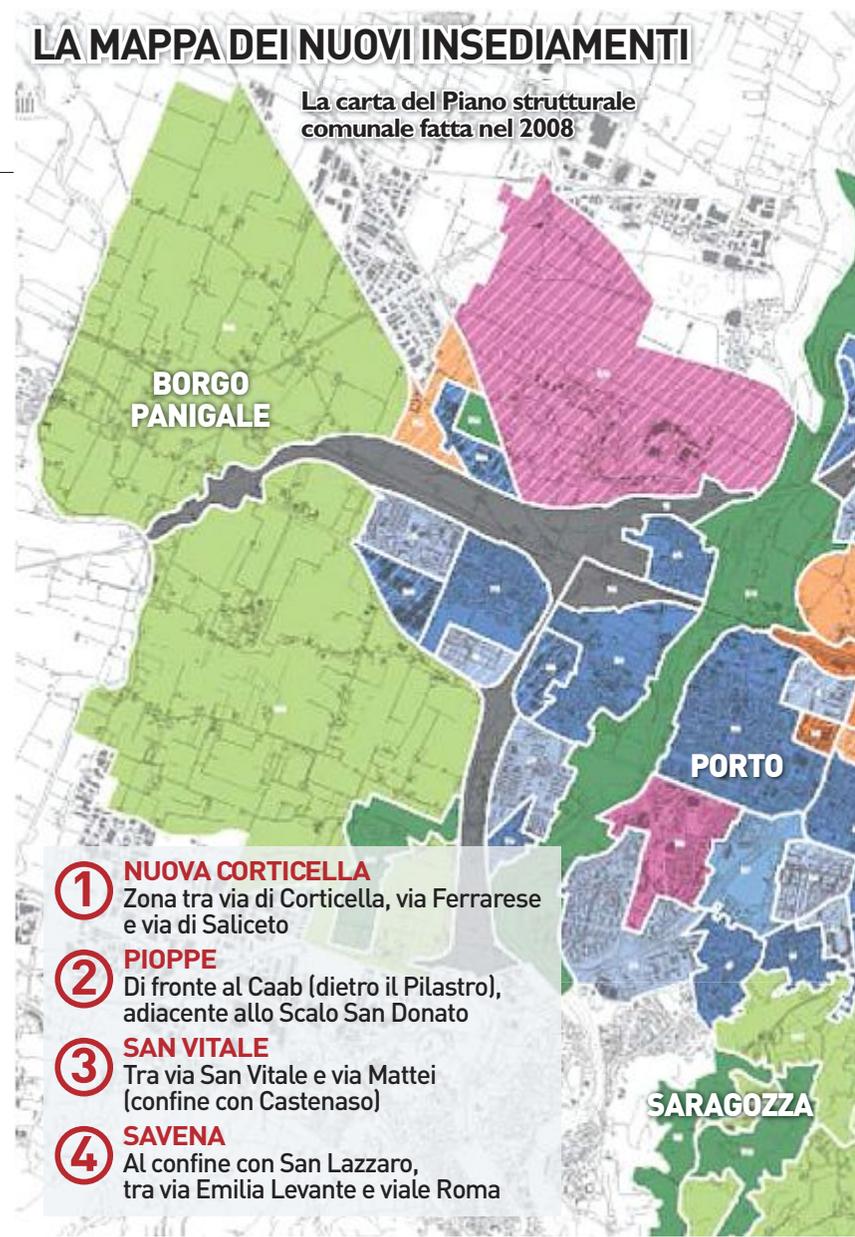
Carmine Preziosi, come rappresentante dell'Ance, si è confrontato in Comune con l'assessore Patrizia Gabellini (nella foto a destra): oggetto dell'incontro, la richiesta del via libera alle aree individuate nel 2008 per l'espansione della città

**IL CONFRONTO** è durato più di due ore e ha avuto il pregio di fare un po' di chiarezza su un paio di punti. E' bene infatti sapere che esiste un Piano strutturale comunale (Psc), approvato nel 2008, che prevede quattro nuovi ambiti di insediamento nella periferia

della città: nuova Corticella, Pioppa, San Vitale e Savena sono le zone interessate. Ma per passare dalle parole ai fatti serve un altro strumento amministrativo, che si chiama Piano operativo comunale (Poc). In sostanza con il Poc si dà il via libera alle ditte per co-

struire.

**QUESTO** è il passaggio che viene invocato a gran voce dai costruttori da anni, ma ieri la Gabellini è stata molto chiara. «Il consumo di suolo è una cosa molto concreta, non è ideologia» e non va di-



- La carta del Piano strutturale comunale fatta nel 2008
- ① **NUOVA CORTICELLA**  
Zona tra via di Corticella, via Ferrarese e via di Saliceto
  - ② **PIOPPE**  
Di fronte al Caab (dietro il Pilastro), adiacente allo Scalo San Donato
  - ③ **SAN VITALE**  
Tra via San Vitale e via Mattei (confine con Castenaso)
  - ④ **SAVENA**  
Al confine con San Lazzaro, tra via Emilia Levante e viale Roma

menticato che «del Poc del 2009, scaduto, si è realizzato solo il 50%». I costruttori mettono le mani avanti («nessuno vuole fare una colata di cemento»), ma poi avvertono il Comune: «Non possiamo smettere di disegnare e progettare ipotesi di sviluppo per gli

altri ambiti previsti dal Psc». Preziosi, in particolare, chiede che non ci siano differenze di trattamento tra i fondi immobiliari che hanno deciso di comprare le zone militari dismesse su cui il Comune sta avviando le riqualificazioni, e i privati che hanno comprato



di SIMONE ARMINIO e CRISTINA DEGLIESPOSTI

**C'È CHI** potrebbe e non costruisce. Certo, non per vezzo: sono tempi bui per il mattone, è risaputo. La crisi, poi, dura da troppo tempo, un tempo sufficiente a risucchiare aziende e cooperative, cancellando progetti su progetti o, peggio, cristallizzandoli in simulazione su carta dove, inesorabilmente, tutto è rimasto finto e perfetto. Rendering. Sotto le Due Torri ne abbiamo a decine: progetti di palazzi, di nuovi quartieri, servizi, verde pubblico, frammenti di città che ingegneri e architetti avevano immaginato a dovere, fino a prevedere le bici passate sui vialetti, le auto parcheggiate nei cortili, i bambini giocare nei prati e gli universitari studiare sotto agli alberi dei parchi condominiali. Tutti disegni ancora possibili, perché concessi, autorizzati, pronti a partire o già partiti. Eppure rimasti al palo, perché nel frattempo a sparire sono stati i soldi. La condizione paradossale, dicono molti dei costruttori che ancora resistono in trincea, è che oggi ci sarebbe di nuovo mercato. Loro sareb-

### I PROGETTI INCOMPIUTI

## Dalla Trilogia Navile al Lazzaretto: architetture mai viste

**AL PALO**  
La crisi ha fiaccato l'edilizia e ora che spuntano richieste, i consorzi non hanno fondi

bero pronti, ma ci sono pezzi di consorzi nati in quegli anni che non hanno più la forza di trasformare il loro disegno in case vere. E tenendo ferma una parte, rischiano di bloccare tutto.

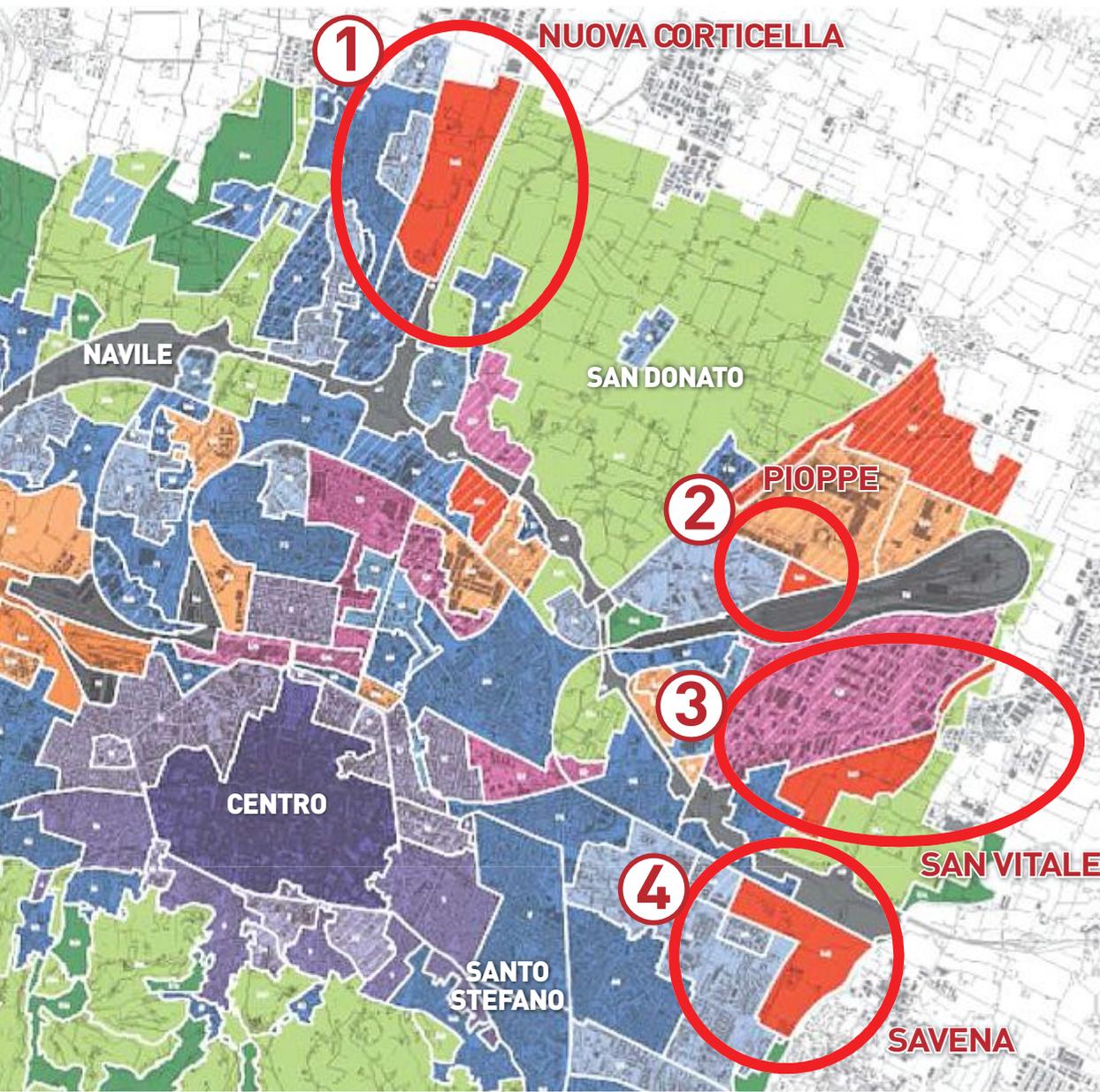
**VEDI** alla voce Trilogia Navile: la città del futuro, a due passi dalla Stazione ad Alta velocità e dal nuovo Comune in piazza Liber Paradisus. Al momento, di costruito, c'è il 20%. E c'è chi dice che sia un miracolo già così. Per-

ché casi come il consorzio Unicum, a cui sarebbero toccate le costruzioni più lussuose (oggi scheletri di pilastri e cantiere chiuso ad interim) sono finiti nel gorgo del fallimento dell'imolese Cesi. Il cerino è rimasto in mano alla Galotti, che però per continuare la sua parte deve aspettare che il consorzio per le opere di urbanizzazione completi gli interventi di riqualificazione urbana richiesti dal Comune.

**È DI POCHI** chilometri distante il complesso del Lazzaretto: un altro rendering rimasto a metà, fiaccato da un contenzioso con il Comune e dal fallimento di due delle imprese che prendevano parte al consorzio costruttore, Pentagruppo. La prima a scoppiare, an-

che qui, fu la coop Cesi. Seguita da Di Giansante, una pietra miliare della storia dell'edilizia bolognese. Oggi c'è aria di resa dei conti anche alla Sveco Buriani, che potrebbe avviare una procedura concorsuale. Resterebbero in piedi solo le coop Dozza e Ansaloni. Dimezzato nei fatti, il Pentagruppo ha tenuto nei giorni scorsi un'assemblea ordinaria in cui, tra le altre cose, si è discusso di tentare la procedura concorsuale, senza escludere il fallimento.

**E CI SONO** altre macchie di leopardo in città. Oltre alla nuova edilizia di Savena, San Vitale, Corticella c'è un'area di 85 metri quadrati di fronte alla facoltà di Agraria. Posizione in crescita: dall'altro lato del viale Fanin, se tutto va bene, in un anno sorgerà Fico Eataly World. Il rendering prevede di tutto: case, negozi, alberghi, perfino una clinica. L'investimento, in mano a Idea Fimit, è valutato tra i 150 e 180 milioni di euro. Se partirà trasformerà un terreno brullo in un nuovo pezzo di città. Lo dimostra il modellino in 3D, avveniristico, spaziale, che da anni campeggia negli uffici del Caab. Risale agli Anni '90. Chissà se lo vedremo mai.



«NON POSSIAMO SMETTERE DI PROGETTARE E DISEGNARE IPOTESI DI SVILUPPO»

Carmine Preziosi, Ance

**CONFRONTO**

**Stasera al Baraccano si parla di Passante**

QUESTA sera al Baraccano match sul Passante nord. Da un lato il presidente dei Costruttori Luigi Melagari con Roberto Kerkoc di Unindustria; dall'altro i comitati del no e i sindaci di Castesano e Calderara. L'incontro è stato organizzato dai consiglieri Federica Salsi e Manes Bernardini (ex M5s e ex Lega) per mettere a confronto le ragioni delle parti, alla vigilia della decisione definitiva, che arriverà da Regione, Comuni e Società Autostrade.



**I privati**

Molti hanno comprato le aree individuate dal Comune nel 2008, ma il Piano operativo manca ancora

**Il pubblico**

Il Comune spinge invece per la riqualificazione delle grandi aree dismesse, come quelle ex militari

i terreni nelle zone di nuovi insediamenti. «Mettete tutti sullo stesso piano per favore», è l'appello lanciato sul tavolo istituzionale dal costruttore.

**MA L'ASSESSORE** all'Urbanistica non cede e pone un altro te-

ma. Queste aree di nuovo insediamento, «pensate un'era geologica fa», non si possono trattare solo a livello comunale, «ma in ottica di Città metropolitana e la prospettiva è un Poc metropolitano». Questo sapendo che in giro ci sono «Comuni piccolissimi con pianifi-

cazioni che fanno paura»: insediamenti che pesano anche «il doppio» di quello di San Lazzaro, «cose impensabili». Insomma, per ora si pensa a recuperare le aree ex militari, i comparti delle Ferrovie dello Stato e tutte quelle zone lasciate all'incuria. Poi si vedrà, ma

in chiave metropolitana. Con l'occasione, infine, l'assessore annuncia che nelle prossime settimane arriverà in Giunta una variante sul comparto del Lazzaretto, resasi necessaria dopo il ritiro dell'Università. Un «lavoro incredibile», lo definisce Gabellini,

che «ha riguardato esclusivamente la parte disdetтата dall'Università, perché non essendo più destinata a quell'uso andava riprogettata»: si prevede ora una destinazione mista con una quota di residenziale. La variante, invece, «non tocca il tema People mover».

**L'ARCHITETTO PIER GIORGIO GIANNELLI**

«Consumare altro suolo non è più pensabile»

**ARCHITETTO Pier Giorgio Giannelli: riqualificazione o nuovi insediamenti? Da che parte sta?**

«Beh, ovviamente riqualificazione. Ma permettetemi di dire una cosa: capisco il grido di dolore che arriva dai costruttori da qualche tempo».

**E allora qual è il loro errore, secondo lei?**

«Io credo che la Gabellini avrà detto in commissione che c'è stato un errore di valutazione da parte dei costruttori, al momento dell'approvazione del Psc».

**In che senso?**

«Il Psc individua ambiti futuri di sviluppo senza orizzonte temporale, non come il vecchio piano regolatore, che rendeva immediatamente edificabili quelle zone. I costruttori si sono comportati come se diventassero subito edificabili, comprando i terreni».

**Però si parla di aziende con centinaia di dipendenti...**

«E' chiaro che noi ci dovremmo porre il dilemma di come risolvere il problema,

perché il comparto dell'edilizia è depresso e non lo si può abbandonare».

**Però?**

«Però la nostra città non deve più svilupparsi sui terreni vergini».

**E perché?**

«Perché ormai siamo un'unica città da Imola a Modena. Ci sono suoli impermeabilizzati, terreni sempre meno agricoli, poi abbiamo aree dismesse. La riqualificazione la stanno facendo tutti i Paesi europei».

**Bisognerà guardare un po' più avanti però, giusto?**

«Vero, non dobbiamo pensare al domani, ma a molto più in là. L'amministrazione deve discutere con gli operatori per avere una visione più strategica».

**E con l'Ordine degli architetti l'ha fatto?**

«Non siamo stati coinvolti e questo ci dispiace moltissimo. Si dovrebbero condividere di più i progetti in questa città».

**Saverio Migliari**



**L'IMPRENDITORE MARCO BURIANI**

«Bloccati da sette anni La ripresa deve partire da qui»

**MARCO** Buriani è uno degli imprenditori che ha investito su quei comparti rimasti bloccati. «Le aree furono acquistate solo dopo l'approvazione del Psc, sono passati già 7 anni», è il suo sfogo.

**Buriani, la nuova parola d'ordine pare essere 'riqualificazione'.**

«Non c'è dubbio che c'è un'attenzione al consumo del suolo, che noi condividiamo. Ma questo è un Paese strano: si passa dal nero al bianco, non esiste ragionevolezza e buonsenso».

**All'estero è diverso?**

«In tutto il resto del mondo, a partire dagli Usa, il punto di partenza e di arrivo per uscire dalla crisi è stato il tema della casa. Facendo ripartire il settore delle costruzioni, soprattutto delle residenze. Non si capisce il problema di un Paese che manca di 700mila abitazioni rispetto al numero di coppie, secondo dati Censis».

**Se mancano le case, perché ce ne sono così tante vuote?**

«Sono vuote perché la gente non è in gra-

do di comprarle. Oggi le famiglie sono in gravissima sofferenza economica, ma noi non possiamo essere impreparati davanti alla possibile ripresa».

**Andando nello specifico: queste aree come sono concepite?**

«Le aree di Psc sono delle zone di integrazione di aree già urbanizzate, altrimenti si fa confusione tra suolo agricolo e luoghi che sono adiacenti a tangenziali o strade di grande scorrimento. Sono buchi vuoti su una città già occupata».

**E se alla fine non venissero concessi i permessi edilizi?**

«Sarebbe di una gravità eccezionale, perché le imprese del territorio investono sul territorio. Noi chiediamo che le aziende a sette anni di distanza possano almeno presentare una proposta all'amministrazione comunale. Ricordo che a Bologna nel 2008 erano 11mila i lavoratori iscritti alla cassa mutui edile, oggi sono appena 6mila».

