

«La città deve crescere verso l'alto»

Il costruttore 'in gonnella' Dallacasa: «Basta vecchia Bologna»

di MASSIMO DEGLI ESPOSTI

PARE CHE a New York, negli ultimi 20 anni, siano stata costruite o ristrutturate 40mila torri. A Dubai ne sono sorte 900 negli ultimi dieci e 300 sono in costruzione. Sono entrambe città venti volte più grandi di Bologna; in campo immobiliare, però, il rapporto sale a uno a mille. Qui il settore immobiliare è bloccato e quel poco che si fa, nulla ha da spartire con la contemporaneità. L'ultimo piano particolareggiato in via Lazzaretto, per esempio, è stato aggiudicato a un progetto «vecchia Bologna»: casette basse

sulla strada, cortile interno sul retro. E' questo che fa impazzire Cristina Dallacasa, un caso unico di costruttore 'in gonnella' con l'azienda ereditata dal padre quindici anni fa.

«Le altre città evolvono, progettano il futuro — dice — mentre la nostra è morta. Si fa poco, e quel poco si fa male, sempre guardando indietro. E' come se non avesse più un obiettivo».

Non è inevitabile, in anni di crisi?

«La demografia dice che la domanda di case continuerà a crescere più dell'offerta, dunque bisognerà costruire ancora. Però dovremo costruire meglio. In questo la crisi aiuta, perché ha già prodotto una positiva selezione dell'offerta».



Il ruolo nell'Ance

Cristina Dallacasa, sposata con due figli, è laureata alla Bocconi in Economia e marketing. Dopo 10 anni di consulenza aziendale, a metà anni '90 è entrata nell'azienda paterna, fondata nel '59. E' nella giunta provinciale dell'Ance.

MANAGER
Cristina Dallacasa è tra le poche donne al timone dell'Ance

Cosa intende?

«Sono crollati i prezzi dell'usato, mentre hanno tenuto quelli del nuovo, soprattutto di qualità e nelle localizzazioni meglio servite. Il mercato, insomma, ha finalmente preso atto del fatto che il valore reale di una casa costruita oggi è infinitamente superiore a quello del costruito vent'anni fa. Parlo di classe energetica, insonorizzazione, antisismicità, durata, finiture, impiantistica, utilizzo degli spazi. Sarebbe come confrontare la vecchia 500 con la nuova».

Quindi?

«Oggi ci sono le condizioni, anche economiche, per riqualificare la città».

Rottamando il vecchio?

«Anche. Con un incentivo sui volumi ed edificando verso l'alto, come avviene in tutto il mondo, è possibile avviare operazioni di demolizione e ricostruzione di interi isolati. Vorrebbe dire, case migliori, più servizi, più verde, più parcheggi e la possibilità di ridisegnare la viabilità. Manca solo la volontà politica di abbandonare 50 anni di conservatorismo».

L'accuseranno di voler stravolgere la città...

«Stravolgere no, però bisogna distinguere fra ciò che val la pena di conservare e ciò che non lo merita. Oggi abbiamo un vincolo storico su tutto ciò che fu costruito prima del '59. E' sensato? Nell'immediato dopoguerra si è fatta la peggior edilizia della storia».

Ammettendo ci sia volontà politica, voi costruttori siete pronti?

«Come dicevo, oggi le condizioni

di mercato ci sono. Il mio ultimo intervento in zona Mazzini, una demolizione con ricostruzione, lo dimostra. Su 30 appartamenti, in un edificio di dieci piani, 23 sono stati già venduti sulla carta a circa 4mila euro al metro quadrato. E di opportunità del genere, in città, ce ne sono a centinaia. Nonostante la crisi, insomma, noi non abbiamo problemi».

DIFFICILE RIQUALIFICARE

A New York o Dubai si fanno grattacieli, qui da noi non si progetta il futuro. Eppure il mercato c'è, ma ci sono troppi vincoli senza senso

Una volta le chiamavano speculazioni...

«C'è un mare di differenza. Oggi chi fa questo mestiere come noi, investe, sviluppa, edifica direttamente, personalizza il prodotto, dà consulenza sull'arredamento ed è sempre pronto a sostituire una piastrella 10-12 anni dopo la vendita».

Come sta cambiando la casa dei bolognesi?

«Negli ultimi cinque anni c'è stata una svolta epocale. Si è passati dalla moda delle abitazioni molto frazionate, con locali anche piccoli, alla preferenza per lo spazio aperto. Oggi il cuore della casa è il living, cioè il salotto e la cucina. Centro e semicentro di pregio sono i più richiesti, è finita la moda della Cirenaica e si è arrestato il deflusso verso i comuni della cintura».