

**Primo piano** | Mattoni e polemiche

# Il j'accuse dei costruttori alla politica «Ha mandato le aziende al macello»

Nel mirino dell'Ance la nuova legge regionale e le scelte del Comune: «Sono state bloccate intere aree»

Il mercato immobiliare in città annaspa, le costruzioni ancora di più. E l'Ance, nel giorno in cui si presentano i dati e le prospettive — non esaltanti — del settore, lancia un durissimo attacco a Palazzo d'Accursio. «Il mercato del nuovo in città è ridotto al lumicino. Bologna aveva una pianificazione urbanistica, ma interi areali sono stati bloccati per scelta politica», accusa il numero uno dei costruttori bolognesi di Confindustria, Giancarlo Raggi.

Secondo il leader dell'Ance cittadina a zavorrare il mercato è proprio il blocco sulla costruzione di edifici nuovi: «Ci sono molte persone che non acquistano casa, in attesa che sul mercato arrivino abitazioni di nuova costruzione». E a queste potrebbe agganciarsi la ripresa delle imprese di costruzione rimaste vive dopo la peggior crisi economica del dopoguerra, che si stanno rimettendo in piedi. «Oggi le imprese sopravvissute realizzano investimenti, c'è richiesta, ma questo verrà registrato quando si arriverà ai rogiti». Raggi, a questo punto, spera in ciò che accadrà a Roma: «Auspico che i politici che governeranno si rendano conto dell'evidenza del settore, ma non c'è peggior sordo di chi non vuol sentire».

Il numero uno di Ance Bologna ne ha anche per la legge regionale sul consumo di suolo a saldo zero su cui è durissimo. Soprattutto per la retorica a cui, a suo avviso, si è accompagnata: «È stata definita anti cementificazione. Ma quali aree abbiamo cementificato qui a Bologna? Si sono mandate al macello le aziende per slogan partitici». Più sfumato, su questo punto, il presidente regionale Stefano Betti: «C'è aspettativa verso la rigenerazione, ma abbiamo bisogno di strumenti che la rendano più semplice. La nuova legge urbanistica ci consente di interloquire con le amministrazioni».

Va detto che, alla scarsità di cantieri, si accompagna un



Stasi Durante la presentazione delle prospettive del mercato immobiliare è arrivato l'affondo dei costruttori sullo stato del mercato



**Raggi**  
Spero  
che chi  
governerà  
si renda  
conto  
dell'evidenza  
del settore

panorama che vede circa 50.000 abitazioni invendute in Emilia-Romagna (secondo le stime di Scenari Immobiliari). «Molte sono state costruite dove non c'era mercato, case costruite male in posti improbabili», è l'interpretazione di Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Ma che la politica sia sul banco degli imputati, nelle difficoltà di un comparto che più degli altri fatica a uscire dalle sabbie mobili, è testimoniato anche dall'intervento del presidente della Fiaip Emilia-Romagna Gianluca Giordani, che critica la tassazione elevata sulla casa e la continua incertezza di norme che cambiano molto spesso. Problemi, questi, di livello nazionale.

Tornando al locale, non sono solo gli addetti ai lavori bolognesi a scagliarsi contro Palazzo d'Accursio. Dure critiche sono arrivate anche da Breglia e dalla responsabile

marketing di Crif real estate services, Daniela Percoco. Il focus è sul modo di rapportarsi con gli investitori internazionali al Mipim di Cannes. Dove c'era, per il Comune, l'assessore all'Urbanistica Valentina Orioli: «Ha detto che Bologna si sta evolvendo sul trasporto pubblico locale, davanti a una platea di potenziali investitori». Nulla, invece, su temi come «food valley e packaging valley». Tutto il contrario del sindaco di Genova Marco Bucci, che «ha fatto un intervento di carattere imprenditoriale, evidenziando i punti di forza del territorio». Per la manager, i problemi del comparto bolognese

## L'eccezione

Solo Fico, il parco dell'agroalimentare, viene indicato come esempio virtuoso

se sono evidenti: «Le Ferrovie stesse lamentano di non riuscire a fare arrivare investitori a Bologna per valorizzare le aree dismesse».

Breglia rincara la dose: «L'intervento di Bologna era un po' imbarazzante. Parlava in inglese, ma sembrava che parlasse agli operai di Corticella». Affondi duri, considerando che proprio a Cannes la delegazione bolognese aveva festeggiato il riconoscimento a Fico come miglior shopping centre del mondo. Il parco dell'agroalimentare viene indicato come un ottimo esempio di investimento immobiliare. «Ma è l'unico caso», sottolinea Breglia. Per il resto, Breglia parla di investimenti immobiliari ai minimi. Se Milano attira 15 miliardi e Roma 3, l'Emilia-Romagna nel suo complesso si ferma a circa 800 milioni. Che, secondo i costruttori, non bastano.

R. R.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'assessore all'Urbanistica

### Orioli non ci sta «Colpa della crisi, non delle regole»

**Assessore Valentina Orioli, l'Ance vi accusa di aver ridotto al lumicino il mercato del nuovo.**

«L'Ance continua a chiedere qualcosa di inattuale rispetto alle previsioni della legge urbanistica. Parlano solo di costruzione ex novo su aree agricole. Le politiche urbanistiche, non solo del Comune, stanno cambiando. È sorprendente che stiamo ancora a discuterne, ci sono tante aree conformate con diritti urbanistici stabiliti. Non mi pare che i membri di Ance proprietari si stiano dando da fare per trasformarle. Abbiamo approvato una variante al Lazzaretto, molti proprietari sono dell'Ance, alcuni lo stanno facendo».

**Per i costruttori qui non si è cementificato abbastanza.**

«La Regione ha dimostrato che negli anni sono stati consumati ettari di suolo agricolo, a Bologna è avvenuto. Poi c'è stata la crisi dell'edilizia e un rallentamento».

**Raggi parla di aziende al macello per slogan partitici.**

«Non credo che la crisi sia stata una questione di slogan. Questa affermazione non mi sembra accettabile».

**Anche la sua partecipazione al Mipim è stata criticata.**

«L'ho trovato surreale. Sono stata al Mipim una settimana. Gli investitori cercano buoni motivi per investire sulla città. Chiedono come funziona l'accessibilità. Ho parlato di mobilità perché Bologna sta facendo grossi investimenti su quello».

**Ma perché qui si investe poco?**

«Non ho visto lo studio, ero invitata ma non sono potuta andare. Le metropoli hanno un'altra capacità attrattiva. Le Ferrovie avrebbero problemi con gli investimenti a Bologna? Il Comune ha fatto ciò che era previsto negli accordi. Stiamo aspettando gli investimenti. È notizia di questi giorni la vendita dell'ex Oma. Le cose si muovono, a dispetto delle critiche».

R. R.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Quegli annunci-stigma sulle periferie «Un modo per evitare i problemi»

La distanza fra amministratori e città nel rapporto di Urban@it



Serve uno sguardo che permetta di riconoscere risorse, competenze e culture

Gli annunci di interventi sulle periferie metropolitane sono uno «stigma», un modo per evitare «sbrigativamente» di «capire la natura dei problemi». È uno stacco duro, «Mind the gap. Il distacco tra politiche e città», quello trattato dal terzo Rapporto sulle città di Urban@it, edito da il Mulino.

Alla presentazione, alle 17.30 alle Zanichelli, ci sarà anche un personaggio chiave del nuovo che — per sue ripetute dichiarazioni — avanza:

Rita Ghedini, presidente di Legacoop Bologna, in predicato di guidare la struttura nazionale, oltre che padrona di casa della libreria di Piazza Galvani. «Non si muove matone che coop non voglia», è un antico adagio di queste parti. A parlare di futuro, di socialità e interventi concreti ci sarà anche Valentina Orioli, docente dell'Alma Mater e assessore all'Urbanistica e ambiente del Comune. Conduce Walter Vitali, ex sindaco sconfitto — in contemporanea a

13

Le università che fanno parte del centro studi Urban@it

Romano Prodi — dai «suoi», che aprono la strada a Giorgio Guazzaloca, ora fuori-dentro la politica come direttore esecutivo di Urban@it, il centro studi formato da tredici università italiane.

Il confronto — mentre l'assessore alle periferie e cultura Bruna Gambarelli è stato sostituita da Matteo Lepore, giovane ex coop — sarà su una visione strategica della/e città. In una Bologna che più di mezzo secolo diversa e dove sono sorti, nella non com-

preensione degli stessi amministratori, contesti, popolazioni, problemi e innovazioni ai margini delle politiche ufficiali. Il ragionamento che propone il Rapporto è il superamento della logica dei bandi e di procedere attraverso accordi con le autorità urbane locali sull'esempio dei city deals, i patti olandesi e britannici.

«L'impossibilità di replicare soluzioni prêt-à-porter a sfide in larga misura inconsuete — sostengono le 330

pagine — richiede un dialogo con l'intelligenza della società. Ciò significa che, in termini di metodo, il patto andrà costruito attraverso un percorso di confronto, sviluppando processi di co-progettazione che favoriscano apprendimento reciproco tra gli attori». E ancora, questo vademecum per assessori e sindaci metropolitani: «Ci sono molte, diverse, questioni di policy che le periferie pongono, secondo uno sguardo che permette di riconoscervi risorse, competenze, culture». Ridurre la distanza tra politiche e città — dice il Rapporto — significa aprire una nuova stagione di politiche urbane. A partire da questioni di metodo.

Marco Marozzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA