



Edilizia. Nel 2010 lavori iniziati per 720 abitazioni contro le 239 dell'anno precedente

Giù il mercato immobiliare ma Bologna triplica i cantieri

Preziosi (Ance): «Molti procedimenti erano in corso da tempo»

BOLOGNA

Aldo Di Giorgio

Dipende dal versante al quale si volge lo sguardo. La settimana scorsa Nomisma ha parlato di Bologna come di un mercato immobiliare con trend negativo e performance fra le peggiori in Italia (-11% i prezzi dall'inizio della crisi). Vero, ma a giudicare dai dati resi noti dal Comune la realtà sotto le Due Torri dovrebbe essere diversa, visto che nel 2010 hanno ripreso a crescere il numero dei progetti ed anche quello delle abitazioni per la cui costruzione è stata posta la prima pietra. Le informazioni raccolte in un documento dal titolo "Edilizia residenziale a Bologna nel 2010. Lo sviluppo urbanistico e la distribuzione territoriale della popolazione residente", forniscono le serie storiche degli ultimi 20 anni dei principali indicatori dell'andamento del mercato cittadino.

Il dato più sorprendente che si ricava dall'analisi del Comune di Bologna sono le 720 abitazioni per realizzare le quali nel 2010 sono iniziati i lavori: un numero triplo rispetto a quello dell'anno precedente (239) e più che doppio di quello del 2008 (320). Dopo il crollo dei due anni immediatamente successivi alla crisi del mercato immobiliare, il numero di abitazioni per le quali lo scorso anno sono stati aperti nuovi cantieri si è avvicinato al valore medio annuo (737) del periodo 2000-2007. Il confronto tra i primi sei mesi di quest'anno e lo stesso periodo dello scorso anno vede un rallentamento dell'attività: 367 abitazioni contro 489; ma in mezz'anno

del 2011 è stata posta la prima pietra per un numero di abitazioni superiore a quello complessivo di ognuno dei due anni di crisi.

«Si commetterebbe un grave errore - afferma Carmine Preziosi, direttore di Ance Bologna, l'associazione dei costruttori edili - a interpretare questi dati come una fuoriuscita dalla crisi. La crisi iniziata nel 2008 ha una sua onda, il ciclo edilizio-immobiliare è più lungo e richiede più tempo per rimettersi in moto. I dati raccolti dal Comune più che testimoniare l'uscita dalla crisi sono il risultato della conclusione di procedimenti amministrativi, rimasti aperti per troppo tempo. Sono segnali della vitalità dei costruttori bolognesi e della loro volontà e capacità di scommettere sul futuro della città; ci auguriamo vengano colti dalla nuova amministrazione dando un'accelerazione all'attuazione del piano strutturale comunale».

Delle oltre 700 abitazioni per le quali sono stati avviati i lavori, quasi 200 sono concentrate nel quartiere di Borgo Panigale e 392 sono ubicate nel quartiere Navile, con una forte concentrazione in alcune aree, come l'insediamento urbano-universitario Bertalia-Lazzaretto. Occorre andare indietro al 2004 per trovare un anno migliore del 2010 per ingegneri, architetti e geometri. Nel 2010 hanno firmato 873 progetti per realizzare nuove abitazioni o per intervenire su quelle esistenti, per un numero complessivo di stanze che sfiora le 2.500 unità. Nel 2004 fu toccato il tetto di 1.030 progetti ed iniziò un declino progressivo, fino a

In accelerazione

L'andamento del mercato delle costruzioni a Bologna

Anno	Iniziate	Progettate	Ultimate
2000	649	869	516
2001	784	779	652
2002	599	736	404
2003	809	822	523
2004	596	1.030	656
2005	681	810	825
2006	890	400	580
2007	889	572	1.651
2008	320	257	883
2009	239	384	542
2010	720	873	338

Fonte: Comune di Bologna

toccare il fondo dei 257 del 2008 (nel 2009 furono 384).

L'esplosione dei progetti approvati nel 2010 lascia però perplessi i professionisti che dovrebbero esserne i maggiori beneficiari. «Lo scorso anno - afferma Pier Giorgio Giannelli, presidente dell'ordine degli architetti della provincia di Bologna - è stato un poco migliore di quello precedente, ma questi dati vanno interpretati e non fanno certo intravedere la fine del tunnel. Una parte di ciò che è successo nel 2010 si riferisce a operazioni immobiliari avviate prima che iniziasse la crisi. Occorre, poi, non dimenticare che vi sono altri dati che forniscano una chiara indicazione del perdurare di una situazione di mercato estremamente problematica. È il caso di quelli relativi ai permessi di costruire». Nel 2010 ne sono stati rilasciati 128, contro i 221 dell'anno precedente. Nel 2008, anno di piena crisi, gli uffici tecnici del comune rilasciarono 453 licenze, 150 circa in più dell'anno precedente.

Il numero delle abitazioni ultimate è venuto via via riducendosi durante gli anni della crisi: nel 2010 è stato di cinque volte inferiore di quello boom del 2007, quando iniziò a esplodere la bolla immobiliare.

Il numero delle abitazioni ultimate è venuto via via riducendosi durante gli anni della crisi: nel 2010 è stato di cinque volte inferiore di quello boom del 2007, quando iniziò a esplodere la bolla immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

