

COSTRUIRE NUOVE ABITAZIONI

Una corsa ad ostacoli

I principali progetti immobiliari in città

Conclusi

20 Ex Manifattura – Tecnopolo

Lavori in corso

3 Scandellara
11 Bertalia – Lazzaretto
12 Ex Sabiem
15 Navile – Ex Mercato ortofrutticolo
16 Ex Fervet
17 Ex Sasib
21 Sant'Orsola – L'ospedale nel parco

A concorso

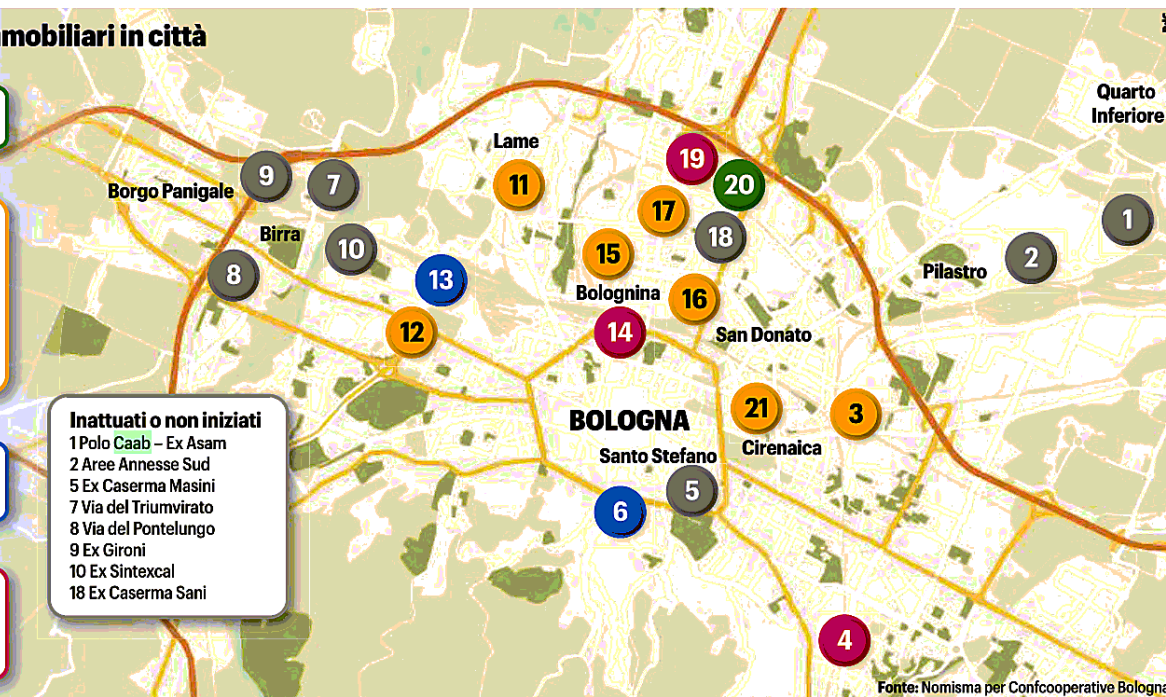
6 Ex Officine Staveco
13 Prati di Caprara – Ravone

Non terminato

4 Ex Caserma Mazzoni
14 Nuova stazione ferroviaria centrale
19 Ex Officine Casaralta

Inattuati o non iniziati

1 Polo Caab – Ex Asam
2 Aree Annesse Sud
5 Ex Caserma Masini
7 Via del Triumvirato
8 Via del Pontelungo
9 Ex Gironi
10 Ex Sintexcal
18 Ex Caserma Sani



Fonte: Nomisma per Confcooperative Bologna



Marco Marcatili, presidente del Caab

Dalle ex caserme a via Triumvirato «Ecco i cantieri-lumaca della città»

Burocrazia e lungaggini fermano la rigenerazione urbana. E intanto i prezzi di immobili e affitti sono esplosi

di **Rosalba Carbutti**

La **rigenerazione urbana** va a braccetto con l'emergenza casa. Riuscire a sbloccare alcuni progetti della città significherebbe anche aumentare l'offerta abitativa soprattutto accessibile. Se, infatti, a Bologna il prezzo medio di vendita è schizzato in su del 21% rispetto al 2015, va ancora peggio per gli affitti al +66% rispetto a sette anni fa. Morale: si deve correre ai ripari. Lo studio di Nomisma e Fondazione Yunus per Confcooperative va in questa direzione: analizzare lo stato della rigenerazione urbana in città, così da rispondere al nodo che affligge chi a Bologna ci vive o ci vorrebbe vivere: la casa.

Dalla ricerca – secondo capitolo del percorso 'Bologna a tre zeri', zero disuguaglianze, zero consumo di suolo e zero inquinamento – emerge che i grandi progetti per rendere «Grande Bologna» (e garantire nuovi alloggi), come nei desiderata dell'amministrazione, sono fermi. Bloccati da lungaggini burocratiche e intoppi con i principali attori di livello nazionale (come Invimit, Demanio e Cassa de-

positi e prestiti). Su ventuno grandi progetti immobiliari, infatti, ben undici sono inattuati e incompleti e, di questi, almeno nove hanno come destinazione d'uso quella residenziale.

Tra gli investimenti urbani elencati, l'unico terminato è il Tecnopolo. Non ancora iniziati o inattuati, il Polo Caab, le Aree annesse sud, le ex caserme Masini e Sani, la ex Gironi, la ex Sintexcal, via del Triumvirato e via del Pontelungo. Alcuni di questi, tra i quali la ex caserma Sani, sono stati avviati nel 2007, altri, più recenti, hanno comunque sulle spalle un iter iniziato – quando va bene – sette anni fa, nel 2016. Per gli altri progetti, molti hanno il 'cartello' lavori in corso (Scandellara, Bertalia, ex Sabiem, ex mercato ortofrutticolo del Navile, ex Fervet, ex Sasib e l'ospedale nel parco del Sant'Orsola), un paio sono a concorso (ex Staveco e Prati di Caprara, Ravone), mentre sono da terminare i cantieri dell'ex caserma Mazzoni, la Nuova stazione ferroviaria centrale e le ex officine Casaralta. Un bilancio, insomma, non proprio soddisfacente. Basti pensare all'Ex Staveco, inattiva da ben 25 anni, e

che vedrà partire i lavori nel 2025 per poi terminare nel 2028. Un progetto enorme quello della cittadella della giustizia, che vale 277 milioni di euro, ma con un iter complicato e continui stop and go.

Marco Marcatili, responsabile Sviluppo di Nomisma (e numero uno del Caab), analizza criticità e problemi, ma preferisce vedere il bicchiere mezzo pieno: «È vero, tanti grandi investimenti sono rimasti bloccati, ma dobbiamo sottolineare alcune novità inedite. Da un lato, mai così tanto fermento di operatori, anche internazionali, su aree e asset della via della conoscenza che il sistema città sta promuovendo (pensiamo alle aree del Ravone, al Palazzo dell'Aiuto Materno, al polo Fiera e aree Caab). Dall'altro lato, si sono realizzati tanti piccoli interventi di

rigenerazione urbana diffusa che hanno migliorato la qualità degli spazi pubblici». Una rigenerazione, insomma, di quartiere, che riguarda una strada, una via, una piccola zona. «Si pensi alla Tettoia Nervi, alla zona universitaria, all'intorno del mercato delle Erbe e di Santa Viola... Sono interventi importanti per la città», insiste Marcatili.

Sottotesto: «Bologna è tornata nei radar. Cresce l'interesse verso la nostra città», rileva il responsabile Sviluppo di Nomisma. La sfida è procedere con la rigenerazione 'grande', 'media' e 'diffusa' in sinergia con amministrazione, grandi attori nazionali, cooperative e soggetti privati. Il patrimonio su cui agire è immenso. Sono 376 i fabbricati in città da riconvertire. Se 148 fanno parte del demanio artistico e storico e sono più lenti da 'sbloccare' (tra questi, 41 edifici e uffici di caserme ed ex caserme più i 40 edifici di Staveco), il Comune può agire su altri 206. La sfida va vinta. Se alcuni di questi edifici dismessi (pubblici e privati) avranno nuova vita si potrà raggiungere un doppio obiettivo: la realizzazione di nuovi alloggi, ma anche una maggiore spinta alla transizione ecologica.

MARCO MARCATILI

«Lo studio di Nomisma conferma l'interesse di tanti per Bologna: ma i grandi investimenti sono bloccati»

TPER S.p.A.
con sede legale in via di Saliceto n. 3, 40128 Bologna, intende esprire una Procedura telematica aperta per la fornitura di n. 127 autobus lunghezza 12 metri (+ max n. 140 opzionali), di tipo FCHV inclusi ricambi a missione dichiarata per tutto il ciclo di vita
(CIG: 9693569A30; CUP: H30J21000170001 - H70J21000050001 - H10J21000020008 - H70I21000000008 - H20C19000000009)
L'appalto rientra nell'ambito di disciplina del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. Intervento finanziato dall'Unione Europea (PNRR, NextGenerationEU, PSNMS). Importo: Euro 272.340.000,00. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa. Termine ricezione offerte 26/05/2023 ore 12:00. Apertura offerta: 30/05/2023 ore 10:00. La documentazione di gara è reperibile al seguente URL: <https://portaleappaltiweb.tper.it/PortaleAppalti/>, sezione "Gare e procedure in corso". Responsabile del procedimento: Ing. Andrea Bottazzi.
Il Direttore della Società
Ing. Paolo Paolillo