

FOCUS CITTÀ

Bologna cresce green e fuori le mura

Nelle aree del Mercato Navile e del Lazzaretto i più consistenti sviluppi residenziali

di Paola Pierotti

► Gravato dalla crisi delle cooperative e dalle procedure fallimentari di alcune imprese, il mercato immobiliare bolognese si riprende lentamente. Nelle zone centrali si distinguono operazioni di recupero di lusso come quello del prestigioso Palazzo Tubertini in via Oberdan, con vista sulle Due Torri, con un progetto dello studio Iosa Ghini. Tra i cantieri aperti due degli interventi sono di demolizione e ricostruzione: a ridosso di Porta San Felice (Porta Saffi), Costruzioni Dalla Casa sta sviluppando un'iniziativa con 10 alloggi e 30 posti auto al posto di un laboratorio artigianale, mentre in via Orfeo la Cooperativa Sacro Cuore ha sviluppato una trentina di alloggi dove c'era una scuola degli anni '50. «Residenza Porta Saffi è il progetto che stiamo realizzando a due passi dalla cinta bolognese - spiega l'imprenditrice Cristina Dalla Casa - saranno case in Classe A, tecnologicamente avanzate, dove abbiamo investito anche nel ridurre le spese condominiali. Tutto il progetto sarà alimentato con il fotovoltaico, autonomo per ogni alloggio, e non è previsto il gas: ecco perché abbiamo scelto lo slogan "residenza nata con il sole dentro". Consegneremo l'immobile a settembre, già venduti 8 appartamenti a circa 3.600 euro/mq». Dentre le mura lo studio Teco ha progettato invece una trentina di alloggi venduti a 4.000-4.500 euro/mq per conto della cooperativa.

Più in generale, nel prossimo futuro i più interessanti sviluppi saranno fuori le mura: nell'area del Mercato Navile - che si estende su una superficie di circa 30 ettari con 1.350 alloggi complessivi - e grazie al recupero di aree ferroviarie e di ex aree demaniali e caserme (come la Sani, la Masini

e la Mazzoni). «Negli ultimi mesi per queste opportunità abbiamo riscontrato diversi interessanti da parte di operatori stranieri» spiega Cristina Tartari, senior partner dello studio Tasca, autore tra l'altro del piano urbanistico dell'ex mercato ortofrutticolo. Nell'area dell'ex mercato, accanto alla stazione ferroviaria, sono già terminati e venduti 190 alloggi in edifici progettati da Cino Zucchi Architetti nell'ambito del progetto Trilogia Navile iniziato una decina d'anni fa con un concorso privato, e 330 alloggi sono previsti su aree di proprietà pubblica (Comune e Acer) con un'ipotesi di project financing per housing sociale e Piano Città. Prezzo: 3 mila euro/mq. In quest'area il Comune ha appena ultimato le opere di urbanizzazione dell'area che ora è ge-

stata in gran parte delle banche, viste le difficoltà degli imprenditori di riferimento.

Oltre al Navile, un'altra area interessante per il prossimo futuro è quella del Lazzaretto, 73 ettari non ancora edificata dietro l'Ospedale Maggiore. «Qui è prevista anche una fermata del people mover che collegherà stazione e aeroporto, la destinazione è prevalentemente residenziale con una buona quota per gli studenti universitari. Sono in approvazione 2.000 alloggi, ma - spiega Francesco Evangelisti, Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici, Dipartimento Riqualificazione Urbana del Comune - è in corso una variante che porterà a un aumento di altri 400. Pronti 305 appartamenti, a 2.700 euro/mq». Ancora, nel 2015 sono stati firmati 3 accordi preliminari tra Comune e i detentori di singole aree, in particolare Agenzia del Demanio, Invimite e Alma Mater Studiorum, Cdp investimenti sgr e FS sistemi urbani. «Lo scorso 7 marzo - ha aggiunto Evangelisti - è stato approvato anche il Piano operativo comunale per la rigenerazione di patrimoni pubblici. Trasformazioni possibili nei prossimi 10 anni ma che potrebbero raggiungere anche i 30».

Più veloci si preannunciano una trentina di opportunità legate alla riqualificazione di aree dismesse, «dove si prevede di intervenire in circa 36.500 mq di superficie utile, per circa 500 nuovi alloggi» dice il direttore del Comune. Tra le iniziative dell'Agenzia del Demanio c'è l'area dei Prati di Caprara dove si prevedono 800-1.200 alloggi oltre ad una nuova infrastruttura scolastica, mentre tra le opportunità segnalate anche al Mipim per gli investitori stranieri ci sono l'ex ospedale degli innocenti, l'ex area Oma e l'area Ravone, queste due di proprietà di Rfi. Cdp Investimenti sgr a Bologna ha da poco recuperato un ex Ferrotel e convertito in una residenza universitaria e ostello, gestita da Gastameco. Con Investire sgr è al lavoro oggi sul fronte dell'housing sociale sia all'ex mercato ortofrutticolo sia per il recupero di un immobile nel quartiere ex Ghetto dove sono previsti 41 alloggi a canoni concordati e 14 per la libera vendita.



Nuovi progetti. Gli edifici che sorgeranno al Navile; sotto, le residenze a Porta Saffi



© RIPRODUZIONE RISERVATA