

I DATI DEL CATASTO

L'allarme: città cementificata in 10 anni

Gli alloggi sono saliti a 51 mila (+11%) e i garage a 43 mila. In provincia costruiti 20 milioni di mc: come la Zona industriale

di Massimiliano Bona
BOLZANO

Per una volta la maggior parte dei partiti politici sono d'accordo: a Bolzano e in provincia negli ultimi dieci anni si è costruito troppo, la città è stata cementificata (nel capoluogo ci sono quasi 2 mila alloggi sfitti), tanto che - considerando anche garage, uffici e capannoni - in Alto Adige è stata superata la soglia dei 20 milioni metri cubi (come la Zona industriale). Ad impressionare sono le cifre, estrapolate dai dati del catasto: le abitazioni (dal 2003 al 2013) sono salite da 46 a 51 mila, i garage da 32 mila a 43 mila e i capannoni da 342 a 441. Il saldo è negativo solo per i negozi che si sono fermati a 3.400. L'idea di costruire sul costruito, che ha fatto propria l'amministrazione comunale, non dispiace neanche a Verdi e grillini che sono tra le forze a battersi di più per un consumo parsimonioso del territorio.

Le cifre in città. A Bolzano le abitazioni sono aumentate dell'11,57% e gli uffici di poco meno del 10%. «Ma per questi ultimi il numero dei locali sfitti - precisa Alberto Filippi, ex presidente del Cicu e ora consigliere comunale grillino - ha raggiunto limiti tali che aumentano (come per i negozi) le richieste di cambio di destinazione in abitazioni. Il picco è stato raggiunto e la tendenza al calo, iniziata negli ultimi due anni, continuerà in tutta la provincia». Ma il dato più significativo è quello sul boom di garage (+36%), per realizzare i quali sono serviti 820 mila metri quadrati. Un'altra fetta consistente del territorio è stata consumata da capannoni (+39 per cento) e fabbricati per attività industriali (+50 per cento) e commerciali (+34 per cento). «Non c'è quindi da stupirsi che molti di questi siano stati chiusi in attesa di un'irrimediabile acquilente», che arriverà (forse) non appena si avvertiranno i primi segnali di ripresa.

IMMOBILI IN PROVINCIA E A BOLZANO

Immobili in Provincia

	20-09-2003	20-09-2013	Immobili costruiti nel decennio
Abitazioni	207.565	268.228	60.663
Uffici privati	6.562	7.991	1.429
Uffici pubblici	587	679	92
Garage	132.352	194.540	62.188
Opifici (capannoni)	3.660	5.083	1.423
Negozi	14.576	15.378	802
Magazzini e depositi	18.636	30.273	11.637

Immobili a Bolzano

	20-09-2003	20-09-2013	Immobili costruiti nel decennio
Abitazioni	46.156	51.497	5.341
Uffici privati	2.695	2.946	251
Uffici pubblici	135	153	18
Garage	32.036	43.572	11.536
Opifici (capannoni)	342	441	99
Negozi	3.416	3.397	-19
Magazzini e depositi	3.123	4.064	941



Alberto Filippi ha rielaborato i dati

In periferia la situazione è drammatica: solo per i box utilizzati 15 milioni di metri quadri

I dati provinciali. Ancora più significative le cifre su scala provinciale: le abitazioni sono passate da 207 a 268 mila con un incremento nell'ordine del 30 per cento, gli uffici privati sono



Il Comune ora intende sfruttare solo piccoli fazzoletti di terreno

passati da 6.500 a 8 mila ma ad impressionare è anche in questo caso l'aumento dei garage, passati da 132 a 194 mila. «L'aumento dei box - continua Filippi - è stato più marcato

che in città: si sfiora quasi il 50 per cento. Vuol dire che occupano qualcosa come 15 milioni di metri quadri». Significativo anche l'aumento dei capannoni: 1.423 di nuovi in 10

anni, ma sono cresciuti ancora di più in proporzione magazzini e depositi (da 18 a 30 mila). A differenza che in città in provincia è aumentato anche il numero di negozi, ma solo di 800 unità in 10 anni, ovvero un'ottantina ogni dodici mesi.

L'analisi. Per Filippi dietro l'accanimento di costruire abitazioni per il ceto medio nel verde di via Cadorna o garage sotto le passerelle del Talvera ci sono lobby da accontentare per aumentare i consensi. Ma l'ex esponente del Cicu critica le scelte fatte fino ad oggi «per limitare il consumo del territorio». La soluzione, tra l'altro, sarebbe mettere in vendita l'enorme quantità di alloggi sfitti. O come dice da tempo l'assessore Chiara Pasquali bisogna pensare anche a «costruire sul costruito».

Pasquali: in futuro ci concentreremo su piccoli fazzoletti



il punto di vista del Comune e dell'assessore all'urbanistica Chiara Pasquali (nella foto) non di discosta poi molto. «Parto dal presupposto che il numero di alloggi sfitti, che in città oscillano tra mille e 2 mila a seconda del periodo considerato, è piuttosto significativo. Faremo una rilevazione a breve per capire, esattamente, di che cifre stiamo parlando. Il numero dei garage è altrettanto importante». Poi, secondo la Pasquali, i 2-3 milioni di metri cubi costruiti in città in 10 anni non sono troppi. «Bisogna preservare il territorio, questo è chiaro, ma in questa cifra teniamo presente che non c'è solo il residenziale ma figurano anche capannoni, negozi, uffici pubblici e privati. Rispetto ad altre città Bolzano ha il vantaggio di essersi sviluppata in modo denso, compatto. Il verde è stato, in larga misura, preservato. Per il futuro (5-10 anni) è stato predisposto un piano di 1.300 alloggi (privato, ipes e cooperative) ma si costruirà solo in fazzoletti di terreno. «Non si potranno più prevedere nuovi quartieri come Firmian o Casanova, ma solo riqualificazioni mirate. La zona oltre via Resia o il cono verde saranno preservati».

INFORMAZIONE ECONOMICA