

# Il comparto delle costruzioni ripone le speranze nei progetti di riqualificazione urbana

## LA SVOLTA PASSA DALLA PORTA SUD

### Dalle aree industriali dismesse attesa una crescita del 10%



Un rendering del progetto Porta Sud a Bergamo

### Sale la febbre dell'acquisto

«È un buon momento per vendere, perché il mercato registra una forte domanda e un grande fermento». L'analisi dell'andamento immobiliare della Bergamasca lo traccia il presidente di Fiaip Bergamo, locale associazione degli agenti immobiliari, Giuliano Olivati, che rivela come le compravendite siano in netta ripresa. «Il mercato tira e la gente è disposta all'acquisto. A patto, però, che non si pensi di vendere alle stesse condizioni del 2007. È necessario, infatti, che chi vende riallinei i prezzi alle condizioni attuali del mercato. Chi lo fa realizza buoni affari, chi no rischia di andare fuori mercato». Il ritocco al ribasso di circa il 20% rispetto ai picchi di fine 2007 è una delle chiavi per interpretare il mercato immobiliare nella prima parte dell'anno. Senza dimenticare le grandi infrastrutture in fase di realizzazione. I 62 km della Brebemi sono una grande speranza: «Un'infrastruttura che collega aree produttive così importanti», conclude Olivati, «è una grande chance per chi opera nel commerciale, e nella logistica».



Paolo Ferretti

DI SAMUELE NOTTEGAR

Attenzione all'estero e alla ripresa che i mercati stranieri hanno dimostrato possedere, ma anche al territorio, all'area metropolitana che Bergamo forma con Milano e all'Expo chiamata a trainare l'economia del sistema regionale. E poi impegno per migliorare la competitività delle aziende, anche in termini di tagli dei costi, puntando sempre alla qualità. Riparte da qui il sistema economico di Bergamo. Il sistema delle costruzioni, tradizionale incubatore di ricchezza per città e provincia, balbetta anche se si

registrano alcune note positive. Italcementi Group, azienda di riferimento del settore con 5 miliardi di euro di ricavi nel 2009, in calo però del 13,3%, sembra mantenere un trend simile anche nel primo trimestre dell'anno anche se le percentuali di perdita sono più contenute: 1.072,5 milioni di ricavi in diminuzione del 10,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno.

**In flessione anche le vendite** di cemento e clinker 12,3 milioni di tonnellate, in calo del 5%, nonostante gli incrementi nei Paesi emergenti come Marocco, Turchia e India, così come la vendita di inerti, 8,1 milioni di tonnellate -10,7% e quello di calcestruzzo, 2,4 milioni di metri cubi e una diminuzione del 4,2%. Eppure in questo primo trimestre dell'anno Italcementi ha provveduto alla riduzione dell'indebitamento finanziario netto di 59 milioni di euro, ora è pari a 2.360,6 milioni, e a consolidare il patrimonio netto portando-

lo a 4.870,3 milioni rispetto ai 4.692,2 di fine 2009. Dati che inducono i vertici di Italcementi a prevedere, per il prosieguo dell'anno, uno scenario «meno negativo di quello registrato nel primo trimestre».

Ma proprio il difficile momento di un gruppo multinazionale come Italcementi indica che la difficile congiuntura bisogna combatterla anche concentrandosi sulla ripresa locale, sfruttando le opportunità messe a disposizione dai fattori economici esistenti e cogliendo i segnali positivi in prospettiva. C'è chi professa ottimismo anche in ambito immobiliare. **Enrico Rizzetti**, immobiliare storico di Bergamo, individua in questo momento le condizioni più favorevoli per investire nella casa. «Nel 2009 i prezzi delle case sono diminuiti a Bergamo di quasi il 10% perché il numero degli immobili messi in vendita è salito, ma è diminuita la domanda. Nel corso del 2010, invece, avremo un aumento di compravendite perché, accanto a un prezzo più conveniente, i mutui hanno raggiunto tassi molto favorevoli e questo agevolerà la stragrande maggioranza di chi vuole acquistare casa. Ma sarà il mercato degli immobili di presti-

gio a trarre, secondo Rizzetti, il maggior beneficio da questa favorevole condizione economica.

«Circa il 20% dei capitali rientrati con lo scudo fiscale», sottolinea Rizzetti, «verranno reinvestiti in case di lusso perché questi fondi hanno trovato nel settore residenziale di alto livello il loro più naturale investimento. Appartamenti e ville di lusso che erano in vendita da molto tempo stanno attirando l'atten-

zione di nuovi potenziali acquirenti». La fiducia sembra quindi tornare anche nel mercato immobiliare di Bergamo nonostante il 2009 sia stato uno degli anni più difficili con un calo del 15% nelle transazioni per immobili, del 20% in quelle per uffici e negozi e del 25% per i capannoni. Questo perché oltre ai vantaggi economici non mancano nemmeno altri segnali positivi: «La quarta corsia autostradale tra Bergamo e Milano», spiega Rizzetti, «ha di fatto avvicinato le due città. E i nuovi grandi progetti immobiliari come le aree ex Enel, ex Sace ed ex Cartiere Pigna, così come lo sviluppo urbanistico di Bergamo Porta Sud o del Parco tecnologico Kilometro Rosso hanno generato

attesa e interesse di nuovi acquirenti, allargando le potenzialità del mercato al di là dei confini della clientela tradizionale».

**Fra queste iniziative**, Bergamo Porta Sud è di particolare rilevanza perché destinata a modificare in buona parte il volto della città orobica. Previsto sorgere, in conformità con il Pgt di Bergamo, su aree attigue dismesse dalle Ferrovie dello Stato, Porta Sud occuperà un'area di 750 mila metri quadri, che comprenderanno spazi residenziali e ad uso terziario, insieme a verde pubblico, che si propone di superare la barriera rappresentata dal fascio di binari ferroviari che attraversa longitudinalmente Bergamo dal lato sud, migliorando anche la comunicazione con l'aeroporto di Orio al Serio. Il progetto, affidato agli architetti Arata Isozaki e Attilio Gobbi, che hanno battuto la concorrenza di prestigiosi concorrenti come Mario Botta, dopo l'approvazione del Master plan è entrato nella fase esecutiva. Altra iniziativa di particolare rilevanza è quella relativa all'area ex Enel, la cui demolizione si è conclusa all'inizio del mese di giugno. L'iniziativa, che interesserà un'area di circa 70 mila metri quadri e che prevede un intervento di riqualificazione sotto la regia dell'architetto Antonio Citterio, vedrà sorgere anche in questo caso spazi abitativi e ad uso ufficio. Oltre alle

nuove palazzine, l'intervento prevede infine la realizzazione di un'area verde di 2.500 metri quadri. Infine, il progetto da 25 mila metri quadri di riqualificazione di parte delle aree in precedenza occupate dalle cartiere dismesse dal gruppo Pigna (si veda box in pagina) ad Alzano Lombardo. «Per queste ragioni credo che l'uscita dalla crisi sarà lenta, ma superata la fase di assestamento, l'incremento delle vendite di immobili sarà almeno del 10%». Segnali di ripresa che **Paolo Ferretti**, presidente di Ance Bergamo, conferma senza però lasciarsi andare a speranze eccessive. «I dati in nostro possesso», spiega il presidente, indicano un "rimbalzo" positivo sia per il mercato immobiliare che per quello delle costruzioni. Un trend che riguarda soprattutto la città di Bergamo e meno la provincia: bisognerà però attendere qualche mese per capire se si tratta di una vera ripresa o dell'effetto tipico conseguente ad una crisi. Le nuove infrastrutture, in primis la Brebemi, ma anche l'interconnessione con la Pedemontana, potranno fare da traino a molte aziende del settore: «So che alcune aziende bergamasche sono coinvolte nei progetti», conclude Ferretti, «ed entro fine anno sapremo se davvero il settore si è lasciato alle spalle il proprio periodo peggiore o se invece bisogna attendere ancora». (riproduzione riservata)

