

Molti cantieri fermi in attesa che il mercato riparta, intanto crollano gli oneri di urbanizzazione: il Comune prevede di incassare un milione in meno del 2013

La crisi dell'edilizia, tra cantieri e mercato fermi

A Cuneo e nelle frazioni molte imprese bloccano i lavori, anche per anni. Chi li conclude spesso non riesce a vendere

Segue da pag. 1

Il piano era stato pensato per recuperare quell'isolato compreso tra corso Giovanni XXIII, via Fratelli Ramorino, vicolo Bisalta e via Alba, partendo dall'ex piccolo arsenale militare, per secoli magazzino delle polveri ma ormai fatiscente e in disuso, testimonianza del passato militare della "città dei sette assedi".

Oggi, a due anni e mezzo dall'inizio dei lavori di quel complesso di prestigio che avrebbe dovuto prendere il posto dell'ex arsenale e ospitare suggestivi appartamenti con veduta sull'Oltregesso, poco si è mosso. Dalla rete arrugginita che doveva delimitare il cantiere si vedono solo erbacce e qualche struttura da lavoro abbandonata.

L'intervento, su un isolato di 2.600 metri quadrati di superficie, prevedeva anche il recupero di un tratto di corso Giovanni XXIII e via della Pieve e avrebbe dovuto essere terminato per fine del 2014, ma il cantiere è da tempo bloccato in attesa di tempi migliori.

Una sorte non insolita negli ultimi anni per i cantieri privati sull'altipiano. Dall'impresa edile Artusio Costruzioni, di Cuneo, fanno sapere che i motivi dello stop sono legati a questioni di mercato: inutile iniziare a costruire se poi è diventato sempre più difficile vendere. Hanno preferito concentrare l'attenzione su altri cantieri fuori città, a Li-



Il cantiere rimasto fermo dopo l'abbattimento dell'ex piccolo arsenale tra corso Giovanni XXIII, via Fratelli Ramorino, vicolo Bisalta e via Alba. (foto Francesco Doglio)

mone ad esempio, mentre su quello dell'ex arsenale non era ancora iniziata la vendita degli alloggi. L'idea, precisa il geometra Artusio, è quella di aspettare che il mercato riprenda piede, dal momento che in città per ora è ancora paralizzato.

Una sorte che non si scosta molto da quella di diversi altri cantieri privati spuntati in città e nelle sue frazioni negli anni scorsi e poi o bloccati prima di iniziare i lavori, aspettando tempi migliori, o terminati ma disabitati o quasi, in attesa di acquirenti che ancora non arrivano, nonostante qualcuno sostenesse che il periodo più nero dell'edilizia avrebbe dovuto

concludersi con i primi mesi dell'anno. Ne sono un esempio i palazzi di corso Bramante, di fronte al Liceo Artistico, ma anche difficoltà di altri complessi di prestigio, anche in viale degli Angeli.

"La situazione non è per nulla rosea - spiega Vincenzo Pellegrino, consigliere comunale e titolare dell'impresa costruttrice Taricco e Pellegrino -. Molti cantieri si sono dovuti fermare, non perché le ditte non siano sane o abbiano buchi, ma solo per motivi di mercato". Così, a San Rocco Castagnaretta ad esempio, in via Limone Piemonte e via Vernante, due cantieri con il medesimo destino: permesso di costruire ritirato e one-

ri di urbanizzazione versati, ma fermi in attesa che il mercato del mattone riprenda. Gli alloggi non si vendono e portare avanti il cantiere spesso sembra un azzardo troppo grosso, specialmente quando l'impresa costruttrice ne ha avviati più d'uno insieme, cosa che invece fino a qualche anno fa era prassi.

"Molte ditte preferiscono bloccare i lavori o non iniziarli - continua Pellegrino -, basta guardarsi intorno: pubblici a parte, grossi cantieri privati non ne sono più partiti ultimamente. Il fatto che la commissione edilizia si riunisca una volta al mese e non abbia mai più di 1 o 2 progetti a seduta la dice lunga".

Un mercato bloccato come il resto dell'economia, quello edilizio, che patisce la contrazione economica e la concorrenza della grande piazza dell'usato. Con una sempre maggior offerta di immobili usati, infatti, comprare nel nuovo sta diventando un'opzione meno percorribile per molti. In Cuneo si trovano immobili "usati" a 1.000 euro al metro, quando costruire da nuovo costa alle imprese intorno ai 1.900 euro al metro quadrato, oltre i 2.000 euro se si parla di classe A e risparmio energetico.

"Il nuovo deve combattere con costi di realizzazione sempre maggiori - conclude Pellegrino -: spesa che poi si ammortizza, ma in diversi anni: intanto per acquistare ci vuole un capitale iniziale sempre maggiore, magari passando tramite mutui sempre più elevati, anche per questo stiamo perdendo la lotta con l'usato. Temo che la ripresa non arriverà in tempi brevi".

A risentire della crisi del settore anche le casse comunali, che devono fare i conti con il crollo degli oneri di urbanizzazione. Finora, anche se i dati sono solo provvisori, il calo è già consistente e le previsioni stimano una riduzione che potrebbe arrivare al milione di euro in meno rispetto al 2013, quando furono incassati 2,8 milioni. In sette mesi del 2014 la flessione è stata brusca, tanto che nelle variazioni di bilancio di

Comune di Cuneo Proventi da concessioni edilizie

ANNO	EURO
2005	2.058.480,98
2006	3.603.500,01
2007	4.499.843,55
2008	5.961.801,76
2009	4.084.939,08
2010	3.403.024,42
2011	3.385.489,19
2012	3.548.042,14
2013	2.775.654,66

luglio il Comune ha dovuto tagliare le previsioni di incasso degli oneri per 320.000 €, utilizzando una parte dell'avanzo di amministrazione in conto capitale per i lavori pubblici che, nei piani di inizio anno, avrebbero dovuto essere invece finanziati proprio dagli oneri di urbanizzazione.

Nel bilancio di previsione il Comune contava di incassare dalle concessioni edilizie del 2014 il 18,62% in meno rispetto all'anno scorso, ma la situazione potrebbe essere ancora peggiore del previsto. Del resto così è andata già lo scorso anno, quando il Comune incassò dalle concessioni edilizie 770.000 € in meno del 2012, con una contrazione di quasi il 22%. Nel 2008 erano stati 5.961.800 €, più del doppio del 2013. Quando gli oneri di urbanizzazione ancora erano la gallina dalle uova d'oro per le casse comunali.

Sara Comba