

FOCUS CITTÀ/2

## La Capitale archivia i maxi progetti

Con la nuova giunta probabile frenata per il waterfront a Ostia e Tor Bella Monaca

**Giulia del Re**

■ Scenario in affanno nella Capitale dove, a un mercato immobiliare che il responsabile Confedilizia Roma, Paolo Pietrolucci, ha definito «sostanzialmente paralizzato», si somma una situazione di incertezza dovuta al cambio di guardia in Campidoglio, con la vittoria il sindaco di centro sinistra Ignazio Marino. Con la nuova giunta capitolina sono destinati ad essere congelati alcuni grandi progetti, promossi dall'amministrazione uscente.

Nell'elenco dei programmi urbanistici e immobiliari che potrebbero saltare, c'è la demolizione e ricostruzione del quartiere di Tor Bella Monaca: nella periferia sud-est della Capitale, fuori del Grande raccordo anulare, la Giunta Alemanno pensava di avviare un impegnativo piano di demolizione delle esistenti case popolari, in parte degradate, proponendone la ricostruzione totale con l'aggiunta - per i costruttori disponibili a finanziare il progetto - della realizzazione di qualche centinaio di nuovi appartamenti da vendere sul libero mercato. Il neo sindaco Marino, che ancora non si è pronunciato nello specifico, per ora ha più volte affermato la sua volontà di puntare tutto sulla riqualificazione dell'esistente anziché sulla costruzione di nuovi alloggi e sulla cementificazione di nuovo

agro romano.

Intenzione che va in netto contrasto con il programma di Tor Bella Monaca e in parte anche con quello, ad esempio, della riqualificazione del waterfront di Ostia: anche lì, secondo le intenzioni della giunta Alemanno, il restyling del lungomare romano doveva essere completato recuperando le risorse necessarie, rendendo edificabili terreni e aree vicine al mare e immettendo sul mercato del litorale varie centinaia di nuovi appartamenti. Anche in questo caso, il programma potrebbe essere pesantemente rivisto.

Invece, arriverà probabilmente all'attuazione definitiva la realizzazione di circa 6mila alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) da affittare a canone concordato che porteranno anche alla costruzione di 3mila appartamenti da vendere liberamente sul mercato immobiliare romano.

Tutte queste nuove case servono o sono destinate a paralizzare ancora di più l'attuale mercato in affanno, con prezzi in caduta libera, soprattutto nella Provincia? A Roma sicuramente c'è un problema di "emergenza casa", visto che si contano quasi 30mila famiglie in attesa di un alloggio sociale o a canone concordato. «La realizzazione di queste nuove case potrebbe avere anche un effetto positivo sul mercato, se i prezzi saranno più bassi», afferma Claudio Parenti di Tecnocasa, ragionando sugli effetti che questi nuovi alloggi avranno sul mercato.

I prezzi, dunque, potrebbero ulteriormente abbassarsi e riavviare un mercato che, nella Capitale, sembra soffrire soprattutto la lentezza delle compravendite e una

situazione generale di attesa: i proprietari aspettano tempi migliori per vendere e gli acquirenti puntano ai grandi affari. Alla caduta generale delle quotazioni tengono sostanzialmente solo le zone centrali e prestigiose. Anche la lussuosa periferia dell'Eur sta cominciando a dare pesanti segnali di cedimento.

Nelle zone dell'hinterland romano, invece, il crollo è pressoché totale: in provincia si registra un calo complessivo dei prezzi pari al 25% rispetto all'anno scorso; anche l'acquisto della seconda casa al mare, che un tempo era di moda tra i romani, sta diventando un sogno proibito.

Secondo i dati forniti da Tecnocasa, nel secondo semestre del 2012, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, la media del valore delle case nel Lazio ha registrato un calo dell'8,8%, decisamente superiore al 6,2% raggiunto su scala nazionale che ha colpito un po' tutto il litorale romano, dalle più vicine Anzio e Nettuno fino ai lidi più lontani di Gaeta e Formia. «La crisi in atto è il risultato combinato dell'accanimento fiscale sul settore - lamenta il presidente di Confedilizia Roma, Pietrolucci - dell'interruzione dell'erogazione dei mutui bancari e della crisi generale che tiene con il fiato sospeso l'intero Paese». Intanto, per assorbire l'inventario nella periferia romana, i costruttori applicano sconti fino al 20 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### PHOTOGALLERY



I progetti di Roma Capitale  
[casa24plus.it/mondo-immobiliare](http://casa24plus.it/mondo-immobiliare)



**Annunciato nel 2010.** Riqualificazione del quartiere Tor Bella Monaca a Roma (in foto), su masterplan di Léon Krier

