

Edilizia residenziale. Negli ultimi 5 anni investimenti nelle case scesi del 42,3%

Le manutenzioni non possono bastare a invertire la rotta

Il calo del mercato immobiliare ha spinto le imprese a concentrare le risorse disponibili sul patrimonio

di **Michela Finizio**

L'edilizia privata si fa micro, anche in Lombardia dove fattura quasi il 18% del totale nazionale. Nell'ultimo anno gli interventi edilizi richiesti e autorizzati dal solo Comune di Milano per la maggior parte sono piccole manutenzioni o micro-rigenerazioni residenziali. Restano invece sullo sfondo i grandi progetti di trasformazione urbana, che oggi prendono forma e modificano la skyline della città, ma approvati anni fa e con migliaia di metri quadri di superfici in attesa di conoscere il loro destino.

L'inversione di rotta

A soffrire in particolare è il comparto residenziale: nel quinquennio 2008-2012 gli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni in Lombardia sono crollati del 42,3% (poco più del 40,4% registrato su scala nazionale). Lo stesso accade per l'edilizia non residenziale privata: i capitali investiti nella costruzione di capannoni, uffici e immobili commerciali in questo caso sono scesi del 23,5 per cento. Crescono invece, in controtendenza, del 7,1% le manutenzioni straordinarie e i recuperi del patrimonio immobiliare esistente.

Sul residenziale in particolare pesa il crollo delle compravendite, ricorda uno studio Cresme su dati Omi-Agenzia del Territorio: il totale di circa 34mila abitazioni compravendute nel 2012, di cui oltre 15mila nel capoluogo, è pari al 43% in meno rispetto al picco registrato nel 2006. Ancor più marcati, invece, i dati sul non residenziale dove il settore produttivo è stato il più penalizzato, che solamente nell'ultimo anno ha registrato una flessione del 35,5% delle vendite (dati

referiti solo al primo semestre 2012). «Sei anni, ormai, di crisi del settore immobiliare - afferma Federico Filippo Oriana, ceo di Aspesi, l'associazione delle società di promozione e sviluppo immobiliare che ha partecipato alla Giornata della collera di mercoledì scorso - hanno impattato sul profilo delle nostre aziende. Produrre il bene immobiliare per venderlo è diventato più difficile e fondare un'attività su questo business è molto più problematico».

Il deterioramento della commercialità

A pesare sull'industria privata delle costruzioni, facendo crollare gli investimenti, sono diversi fattori: la riduzione del loan to value in tutte le fasi della produzione; le difficoltà di accesso al credito dei clienti privati; il costo del denaro divenuto alto a causa dello spread crescente praticato dalle banche; l'aumento esponenziale della conflittualità, anche giudiziaria; i requisiti energetici e ambientali crescenti, che diventano costosi; tempi concessori insostenibili e standard volumetrici penalizzanti applicati dalla pubblica amministrazione. Questo l'elenco delle «condizioni negative» che pesano sugli sviluppi immobiliari privati secondo Aspesi: «Assistiamo al deterioramento della commercialità - aggiunge Oriana -, un fenomeno strutturale e non meramente commerciale, destinato a durare nel tempo. Per questo motivo molte aziende immobiliari negli ultimi anni si sono concentrate soprattutto sulla valorizzazione del patrimonio, sul property management».

I rischi del mercato

L'ultima stima di Scenari Immobiliari sul residenziale di nuova costruzione rimasto invenduto ammontava a circa 22.500 unità in Lombardia (il 17,5% sul totale naziona-

le). Un dato in crescita che disincentiva gli operatori a impegnarsi nello sviluppo di nuove abitazioni. Accade anche nel segmento commerciale: alla fine dell'anno scorso il volume di assorbimento degli uffici sul mercato è sceso del 29% rispetto al 2011; il volume di sfitto dovrebbe superare 1,4 milioni di metri quadri nel 2013, anche in vista dell'arrivo sul mercato del nuovo quartiere direzionale di Milano-Porta Nuova (dati Bnp Paribas Real Estate).

I numeri parlano chiaro e le imprese di costruzione chiedono, tra le altre cose, che in un contesto così difficile anche il sistema del credito si impegni a «contrastare l'avversione al rischio» del settore. Inoltre l'incertezza delle norme e l'assenza di strumenti finanziari idonei per la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente frenano anche le imprese sopravvissute al crollo degli investimenti.

I grandi progetti sullo sfondo

In questo contesto Milano diventa il simbolo di un mercato immobiliare privato che oggi deve fare i conti con gli eccessi degli anni precedenti. La città è in piena trasformazione e, ancor prima della spinta di Expo 2015, la skyline della metropoli sta cambiando aspetto in seguito all'approvazione - risalenti a una decina di anni fa - di numerosi piani integrati di intervento (Pii). In base ad uno studio congiunto tra Comune di Milano e Assimpredil Ance, nel 2011 risultavano avviati 63 Pii (accordi per la trasformazione o riqualificazione di alcune aree urbane) per una superficie complessiva prevista di 1,7 milioni di nuovi metri quadri (di cui 29 ancora in fase di approvazione). In particolare, su 13 interventi presi in esame, la maggior parte delle convenzioni sono state stipulate tra il 2002 e il 2006, prima della crisi. Tra i grandi proget-

tingurano quelli di Porta Nuova (Garibaldi-Repubblica) e Citylife, ma anche alcuni progetti su cui pesano ritardi o il rischio di lasciare numerose unità invendute.

Nell'area ex Marelli, tra quartiere Adriano e viale Monza è in corso la costruzione di alcune torri residenziali (Pasini, Gefim e Aedes), ma anche scuole, asili, impianti sportivi, strade, tramvia e un parco. Il progetto è stato presentato ancora nel 2003, approvato nel 2006 e il cantiere avviato nel 2007: oggi arrivano sul mercato 167.340 mq di superfici residenziali, 19mila retail e 21.655 di uffici. Dall'ex scalo di Porta Vittoria, invece, dovrebbero arrivare tre piani di parcheggi e quattro edifici residenziali (150 alloggi), un albergo di lusso con 250 camere, una parte

commerciale e un centro fitness. Il quartiere sarà pronto nel 2015, dopo un'attesa però lunga 14 anni.

Più a Nord, sempre approvati alcuni anni fa, altri due progetti prevedono volumetrie (residenziali e non) di un certo impatto. Sono iniziati nel 2007 dopo un lungo iter autorizzativo i lavori per la rigenerazione dell'area Portello, su investimento di Vittoria Assicurazione (che li ha spostato la sua sede) e oggi è possibile vedere il cantiere quasi completato: sono previste circa 540 unità residenziali, ma solo il 30% per il momento sono sul mercato in vendita. La commercializzazione procederà per fasi progressive, in attesa di condizioni congiunturali più favorevoli. C'è, infine, l'imponente

sviluppo di bioscui immobiliare nell'area Milanofiori Nord ad Assago, su masterplan dello studio olandese di Erick Van Egeraat: oltre al centro direzionale di 117.500 mq (tra cui l'ufficio U27 destinato a ospitare la sede italiana della Nestlé) sono previsti altri 30mila mq di residenziale.

Sullo sfondo, dunque, procedono spedite le grandi trasformazioni urbane approvate anni fa. Il cantiere di Porta Nuova, da solo, catalizza il 10% del fatturato annuo delle costruzioni in Lombardia. Tutte queste operazioni, però, sono state avviate prima che scoppiasse la crisi e oggi si trovano a gestire la vendita degli spazi in una fase di stallo per il mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PRINCIPALI NODI DA SCIOGLIERE

Decisivi il ruolo delle banche nella concessione dei mutui e nel finanziamento dei cantieri e lo snellimento delle procedure per piani di sviluppo e licenze

PROGETTI BLOCCATI

Senza Piano del Governo del territorio i lavori restano congelati in Lombardia

■ Per superare la fase di emasse bisognerà aspettare le elezioni di fine febbraio: in alcuni Comuni lombardi le imprese restano «congelate», in attesa di scoprire chi sarà il nuovo inquilino del Pirellone. Il 31 dicembre 2012 è scaduto il termine per l'approvazione da parte delle amministrazioni comunali lombarde del Piano di Governo del territorio (Pgt) e tra le città che non sono riuscite a rispettare la scadenza ci sono Como, Lecco, Pavia e Varese e altri 509 Comuni (elab. *Edilizia e Territorio* de Il Sole 24 Ore). Le stesse amministrazioni non potranno più rilasciare permessi edilizi per nuove costruzioni o ristrutturazioni. Bloccati anche i recuperi dei sottotetti e il Piano Casa. Sarà vietato anche approvare i Piani integrati d'intervento e varianti al vecchio Prg. Restano validi solo i permessi di costruzione rilasciati prima del 31 dicembre 2012 e la possibilità di realizzare interventi di manutenzione e restauri. La situazione è preoccupante e, secondo l'Ance, dovrà essere risolta con un nuovo intervento del Consiglio regionale. La scadenza introdotta dalla legge quadro lombarda (la n. 12/2005) era già stata prolungata dal 2009 a dicembre 2012.

■ Ce l'ha fatta, invece, il Pgt del Comune di Milano, pubblicato sul bollettino regionale (Burl) lo scorso novembre. Ora gli operatori, però, attendono il varo entro il 2013 del regolamento edilizio, necessario per dare attuazione allo strumento di governo del territorio. E mentre la crisi spinge alcuni operatori a rinunciare a cantieri già autorizzati (a cui il Comune restituisce gli oneri di urbanizzazione), altri progetti restano alla porta in attesa di regole certe per essere avviati.