

il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

martedì 6 dicembre

EDITORIALI

di Federico Filippo Oriana

Frazionatori



Italia • Ho letto con particolare attenzione e, se mi è consentito, anche con soddisfazione personale il fondo di Guglielmo Pelliccioli su il Quotidiano Immobiliare di sabato a proposito dei frazionatori. Soddisfazione per un duplice motivo: perché non si parla mai di questa epoca - anche a mio avviso - gloriosa del mercato immobiliare e perché anch'io come il Maestro Sestilio Paletti sono entrato in questo mondo a 40 anni nel 1993, dopo 18 anni nell'industria privata e pubblica, facendo il frazionatore.

Ebbene, dell'articolo di Guglielmo condivido quasi tutto, soprattutto il pensiero di fondo che ci sarebbe molto bisogno oggi di rivitalizzare il circuito del frazionamento. Perché nel momento in cui non si può più costruire sul greenfield (anche se la legge nazionale non è ancora passata, in

Lombardia ad esempio è già in vigore la legge regionale contro il consumo di suolo) il fabbisogno abitativo, la riqualificazione del patrimonio immobiliare e la necessità di lavoro edilizio a fini di PIL e di occupazione si possono soddisfare solo con il recupero degli edifici esistenti. Che è proprio quello che facevamo noi frazionatori. Io ho recuperato (escludendo la Cifin, mi limito al mio lavoro personale) “solo” 31 edifici (cioè meno del 10% di quelli di Paletti, in 20 anni e non in oltre 50), ma l'IPI mi aveva detto alla fine degli anni Novanta che avevo raggiunto (non so se fosse vero) il 5% del mercato del frazionamento residenziale e che ero diventato il suo maggiore cliente non istituzionale (cioè escludendo soggetti come il gruppo Fiat, Generali e Mediobanca di cui IPI aveva allora i mandati di vendita in esclusiva). La maggior parte a Milano, ma anche a Torino e collina torinese, a Roma città, in particolare ai Parioli. Potrei elencare gli edifici più importanti, ma mi limito a uno solo nel centro storico di Milano che mi è rimasto nel cuore: Via Pioppette-Via Molino delle Armi, un palazzo antico del Settecento (con sopravvivenze anteriori), ritratto in un quadro del Porta esposto in Brera, appoggiato nientepopodimeno che sulla Porta Ticinese medievale (quella rossa, per intenderci), con vista sulle colonne di S. Lorenzo, in uno stato di grave degrado negli anni Novanta con vero disdoro per Milano in quanto chiunque entrasse in città provenendo da Genova e quindi passando per Corso di Porta Ticinese (allora aperta al traffico) cascava di default su quella casa di ringhiera occupata abusivamente e con i panni stesi su Via Molino delle Armi pensando di avere sbagliato città e di essere finito in qualche basso fondo del Sud. Nel 1996 la mia società la acquistò, realizzò un frazionamento classico con recupero delle parti comuni, non espulse i suoi abitanti regolari (tra cui una nonna italiana che vi era nata e ne era la memoria storica) che ne divennero i primi acquirenti (acquistando a prezzo di occupato, ma libero per loro che ci abitavano, altro grande pregio che va evidenziato dell'operazione di frazionamento), incentivò con soldi contanti l'esodo degli occupanti abusivi (aiutando in questo modo anche situazioni umane dolorose... non dimenticherò mai gli occhi della mamma italiana di una bambina bellissima della stessa età delle mie che mi ringraziava per averle dato l'incentivo senza che lo sapesse il marito arabo che la picchiava regolarmente) e feci anche un ottimo affare. Ma non solo io, perchè come diceva Guglielmo Pelliccioli per Sestilio Paletti, molti miei clienti hanno rivenduto al doppio solo pochi anni dopo con il boom degli anni 2000. E anche l'allora Sanpaolo di Torino – banca finanziatrice dell'operazione - fece un ottimo affare perché riebbe indietro tutti i soldi in poco tempo, con i loro bravi utili (interessi, allora molto alti) oltre – cosa per loro anche più importante - tanti bei nuovi clienti accollanti dei lotti mutuo che io avevo originariamente contratto (di talché mi finanziò poi con serena fiducia un'altra decina di belle operazioni nei 10 anni successivi). Per non parlare poi dell'impresa appaltatrice dei lavori che con i miei soldi si sistemò bene per un bel po' e le rimasero anche un paio di appartamenti a reddito nella casa.

Insomma un happy end o un uovo di colombo per le metropoli italiane e per l'edilizia. E la domanda, quindi, si vorrebbe dire, sorge spontanea: perché non più? Perché non oggi? Alcune delle ragioni sono state indicate correttamente dall'editoriale: troppo tempo e troppi costi per superare i nuovi vincoli urbanistici (e tecnici, energetici, ecc.), oneri comunali ora troppo esosi (mentre al tempo erano inesistenti su questi interventi non di costruzione), quindi operazioni troppo lunghe e costose perché le banche le vogliano finanziare (allora a me istituti come il Sanpaolo e la Cariplo davano di fatto il 100% del fabbisogno sulla parola e non gli ho mai fatto perdere una sola lira, anzi gli ho fatto guadagnare una montagna di denaro). Ho esposto, quindi, una serie di considerazioni sulle quali sono in totale consenso con Guglielmo al quale vorrei dire anche che gli sono grato perché con il suo sguardo lungo, informato, ma indipendente non dimentica mai nessuna delle infinite sfaccettature di questo difficile, talvolta impossibile, ma sempre esaltante lavoro immobiliare: francamente tutto mi sarei aspettato meno che un giornalista andasse a reperire nello stanzino dei ricordi noi sorpassati frazionatori immobiliari. Sono anche d'accordo con lui che il frazionamento sia stato considerato per anni una forma minore di intervento rispetto allo sviluppo, al punto che in Aspesi per parlarne con il dovuto rispetto lo chiamiamo trading, con il solito vizio italiano di nasconderci dietro alle parole. Posso su questo aggiungere l'ultimo fatto personale: negli anni Novanta un predecessore di Sestilio Paletti alla presidenza di Aspesi, nonostante che fosse genovese come me, mio amico personale e fossimo stati soci in Cifin, ostacolò per anni il mio ingresso in Aspesi sostenendo che essendo io un frazionatore non ero all'altezza di essere socio di Aspesi! Solo nel 1999, con l'aumento del peso del mio gruppo sul mercato, in particolare di Milano, riuscii finalmente ad essere ammesso.

C'è solo una questione importante che devo sollevare e che trovo mancare nella sintetica analisi del mestiere del frazionamento compiuta dal Pelliccioli: il motivo più essenziale per cui –non dalla fine degli anni Ottanta come è detto nell'editoriale, ma per mia fortuna dalla fine degli anni Novanta - non si fanno praticamente più operazioni di frazionamento è la scomparsa dal mercato di edifici idonei a questo tipo di intervento. Palazzi nelle grandi città, in centro o in semicentro o almeno in zone periferiche discrete, liberi o in parte affittati, bisognosi di recupero ma non di ricostruzione. E perché sono scomparsi? Per l'entrata in campo della finanza immobiliare. Contro la quale non abbiamo nulla e che associamo pure in Aspesi, ma che in soli tre anni tra il 1998 e il 2000 ha tolto dal mercato solo a Milano e a Roma i migliori palazzi per il frazionamento, circa 300 edifici. Io stesso, non trovando improvvisamente nel 1998 e nel 1999 più edifici da comprare in quelle due città che costituivano i mercati principali (miei e di tutti gli immobilariisti), mi chiesi stupito cosa stesse succedendo. Lo domandai allora ai miei colleghi più anziani in Aspesi ma nemmeno loro

seppero rispondermi in modo convincente... circolavano soprattutto a Roma strane voci, tipo che la mafia stesse comprando tutto a qualsiasi prezzo per riciclare i capitali nascosti in vista dell'avvento dell'euro. La verità era, per fortuna, molto più semplice e tranquillizzante: la finanza – in particolare un genovese molto intelligente legato alla galassia Mediobanca - aveva compreso che i prezzi degli immobili italiani erano allora a parità di livello molto più bassi di quelli europei, nonostante che noi immobilisti fossimo accusati in Italia del contrario. Convinse allora le banche internazionali – in particolare Morgan Stanley - ad investire a mani basse nel mattone italiano, senza fare troppe storie sui prezzi e impacchettandolo in prodotti finanziari. Qualsiasi cosa si pensi di questo fenomeno – che prima fece guadagnare molto ai suoi protagonisti, poi non seguì così bene - si deve ammettere oggi che era storicamente inevitabile e quindi fu molto bravo chi lo realizzò, evitando che fosse qualche immobilista straniero ad attivarlo. Ma questa è un'altra storia che va rinviata ad un'altra volta, anche per non diventare troppo lungo.

Vorrei concludere solo con una battuta scherzosa per alleggerire il clima (ma sono vicende di cui si deve parlare, perché il nostro settore – il primo dell'economia italiana - non ha futuro senza uno sguardo critico e obiettivo sui suoi ultimi decenni, per cui sono grato al gusto storico-giornalistico di Guglielmo Pelliccioli che non dimentica nulla...). Dopo questa rivoluzione non essendovi più i frazionamenti io sono stato costretto a improvvisarmi sviluppatore, senza avere del tutto la preparazione per farlo essendo un'attività per ingegneri e non per avvocati o manager aziendali come me. Ma a differenza di quanto ha scritto Guglielmo dei frazionatori io, pur considerandomi sempre un frazionatore immobiliare, più delle altre attività che ho svolto in 41 anni di lavoro, ho invece il Master post-universitario. E preso alla University of Chicago nel 1976 e non alla Rocco Tarocco Business School come altri... Non so se in questo lavoro mi sia servito molto (in altri che ho fatto sicuramente sì), ma lo dico solo come curiosità divertente. Forse io sono l'unico frazionatore italiano "masterizzato", ma se così non fosse prego i Colleghi interessati di farsi vivi e smentirmi. Magari creeremo un pool per condurre insieme un nuovo frazionamento masterizzato...