

# Grattacieli ma green per fermare la crisi i big del settore puntano sul riuso

A MILANO L'OPERAZIONE DELLE TORRI GARIBALDI POTREBBE RAPPRESENTARE IL RILANCIO DEL SETTORE DELL'EDILIZIA CHE PUNTA SUL BUSINESS DELLE RIQUALIFICAZIONI CON UN OCCHIO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI E AL SOCIAL HOUSING

Luca Pagni

Milano

Sono stati uno dei simboli della Milano degli anni Ottanta. La metropoli da bere che sognava un'espansione immobiliare senza precedenti. E che aveva fatto del mattone il nuovo motore dell'economia al posto delle grandi fabbriche, in attesa dell'esplosione della finanza. Ora, invece, le Torri Garibaldi, potrebbero rappresentare il rilancio del settore dell'edilizia: il quale, per uscire dalla recessione, in attesa della ripartenza dei grandi progetti immobiliari congelati o rallentati dalla recessione, non guarda soltanto alle nuove costruzioni, ma punta forte sul business delle ristrutturazioni.

I tre grattacieli che sovrastano la costruzione della stazione ferroviaria di Porta Garibaldi sono appena stati presentati dopo l'opera di recupero firmata dall'architetto Massimo Roldurata quasi cinque anni. Un lavoro commissionato da Beni Stabili, la società immobiliare controllata dal patron di Luxottica Leonardo Del Vecchio, leader nel

nostro paese con 4,3 miliardi di patrimonio gestito. Originariamente realizzate per ospitare gli uffici delle Ferrovie dello Stato, le Torri Garibaldi ora ospitano la sede di Maire Tecnimont, una delle principali società di engineering italiane: cinque anni di lavoro hanno completamente trasformato gli edifici, dotandoli di pannelli solari e materiali isolanti che le rendono energeticamente autosufficienti.

Ed è questa una delle strade che intende percorrere il settore immobiliare per tentare la strada del rilancio dopo tre anni di numeri in caduta libera e confermare i primi dati in controtendenza. Li ha confermato Claudio De Albertis, il presidente di Assoimpredil-Ance, l'associazione dei costruttori di Milano e della Brianza nell'assemblea dei soci che si è appena tenuta. «Anche se la coda della crisi sarà ancora lunga — ha sostenuto davanti ai “colleghi” costruttori — possiamo vedere i primi segnali che inducono a credere che la discesa sia finita».

Anche grazie alla politica di sgravi fiscali, nonché alla nuova cultura del costruire influenzata dalla politiche ambientaliste, i progetti di sviluppo “green” sono in crescita. Lo rivela più di uno studio di settore. Secondo i ricercatori di McGraw-Hill Construction, la quota di società di costruzione che hanno nel proprio portafoglio ordini più del 60% di progetti di trasformazione urbana sostenibili (i cosiddetti *green projects*) ri-

sulta raddoppiata dal 2009 al 2012 (dal 13 al 28% di imprese) e si prevede che raddoppierà ulteriormente entro il 2015 (per arrivare al 51% di imprese).

Lo ribadisce un dossier sull'*Abitare Verde*, realizzato da Nomisma e Pentapolis: a fine 2012, gli investimenti destinati al settore residenziale in Italia sono stati 69,6 miliardi di euro, “di cui 44,8 miliardi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, in cui rientrano investimenti in retrofit energetico e riqualificazione del patrimonio abitativo esistente”. Del resto, secondo Cresme ed Enea, già a fine 2011 il sistema delle agevolazioni al 55% per la riqualificazione energetica aveva messo in moto 1,4 milioni di interventi per un giro d'affari di 17 miliardi (con una media di 12.150 euro per singolo intervento), stimabili in 50 mila nuovi posti di lavoro. Senza contare che si tratta di un mercato ancora del tutto da esplorare.

Altro segnale di inversione di tendenza arriva dalle compravendite, che per i costruttori sono sempre una cartina di tornasole molto importante. C'è una prima ripresa nel residenziale più che nel terziario: per gli appartamenti, a giugno il secondo trimestre del 2013 si è chiuso il calo rispetto a un anno fa è stato “soltanto” del 2,7%, in ripresa rispetto al -9,2% e al -25,6% dei due trimestri precedenti). «Mentre nel residenziale una domanda c'è — spiega ancora De Albertis, presidente — e non

sempre chi vuole comprare trova quello che cerca, nel non residenziale la domanda scarseggia e l'offerta è in eccesso». Ecco perché il residenziale (che rappresenta il 57% del mercato immobiliare italiano) riparte timidamente, mentre sul terziario «non vedremo necessariamente le stesse dinamiche», aggiunge De Albertis.

Segnali di ripresa arrivano anche dal settore della progettazione: a luglio e agosto, secondo l'osservatorio Oice/Informatel, i servizi di ingegneria e architettura hanno messo a segno un più 2,6% per i valori (73,7 milioni) rispetto agli stessi mesi del 2012 e nonostante il cattivo risultato di agosto (-40,9%).

Tutti gli addetti ai lavori sono, però, concordi nell'affermare che la spinta decisiva dovrebbe arrivare dal settore pubblico. Con interventi ad alta rilevanza sociale. Alcuni casi di studio su ex caserme situate a Torino, Milano e Roma confermano le notevoli potenzialità anche al fine della possibile attuazione di interventi di social housing ed edilizia universitaria. Interventi possibili anche in tempi di crisi della finanza dello Stato. Perché in alcuni casi i fondi ci sono ma non vengono spesi. Si tratta di circa 1,6 miliardi di fondi cosiddetti ex-Gescal, dal 2001 nella disponibilità delle Regioni. E che le regioni spendono con il contagocce, secondo quanto si evince dai report della Cassa depositi e prestiti, che custodisce questi soldi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

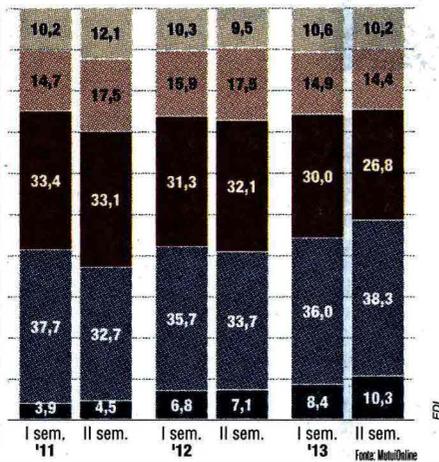


**La Torri Garibaldi** sono stati uno dei simboli della Milano degli anni Ottanta che sognava un'espansione immobiliare senza precedenti

### I MUTUI EROGATI PER CLASSI D'IMPORTO

Rilevazioni semestrali in %

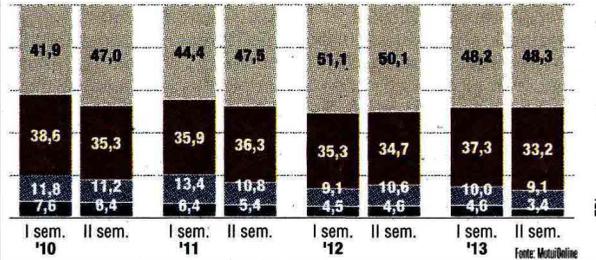
■ <=50.000 EURO ■ 50.001-100.000 ■ 100.001-150.000  
■ 150.001-200.000 ■ OLTRE 200.000



### I MUTUI EROGATI PER AREA GEOGRAFICA

Rilevazioni semestrali in %

■ NORD ■ CENTRO ■ SUD ■ ISOLE



Il settore immobiliare tenta la strada del rilancio dopo tre anni di caduta libera. E s'iniziano a vedere i primi segnali che inducono a credere che la discesa sia finita

## [ L'ALLARME ]

### Boom dei prezzi sul Tamigi, ora si teme una bolla

Cresce il rischio di una bolla immobiliare in Gran Bretagna. Un nuovo sondaggio di Nationwide mostra che i prezzi degli immobili a settembre sono cresciuti dello 0,9% su base mensile, +5% su anno, segnando il record degli ultimi tre anni. L'incremento è stato registrato in 13 regioni britanniche, ma è stata particolarmente forte nelle regioni del sud. A Londra i prezzi delle case sono saliti del 10% su base annua. Per evitare lo scoppio della bolla la Banca d'Inghilterra sta definendo un sistema di vigilanza per individuare i primi segnali di bolla e un piano di azione per intervenire al momento opportuno.

