

Qui è di casa la BOLLA

Più di 700 mila appartamenti nuovi non trovano compratori. E allora o i costruttori abbassano i prezzi o le banche rinunciano ai loro crediti. Da Milano a Roma, la mappa della crisi

DI FABIO LEPORE E LUCA PIANA

Un piccolo grattacielo, moderno ma senza follie architettoniche, 118 appartamenti disposti su 22 piani. Bello. Finito ormai da mesi. Ma per tre quarti ancora vuoto. Il venditore, professionale, spiega: «Faccio questo lavoro da trent'anni e non ho mai visto un momento così difficile. Non si preoccupi però, ci faremo carico delle spese condominiali fino a quando gli alloggi non saranno tutti venduti».

Milano, là dove un tempo c'era la fabbrica della Magneti Marelli. Ora si chiama "Parco Adriano" ma per il verde bisogna aspettare ancora un po'. Le ruspe lavorano alle fondamenta del futuro supermercato, che dovrebbe aprire fra un anno. I primissimi palazzi sono interamente abitati ma la recessione ha colto in mezzo al guado gli ultimi edifici completati e la stessa Torre Dacia, simbolo del progetto. E ora, all'ufficio vendite della Gefim, l'azienda dei costruttori torinesi Ponchia che ha l'incarico di sviluppare la maggior parte dell'enorme area, mettono le mani avanti sulla partenza dei lavori per i due grattacieli che ancora mancano: «Quando li faremo? Dipende anche da come riusciamo a vendere gli appartamenti pronti», raccontano.

Guardando la crisi dai cantieri che costel-

lano Milano, proprio non si vede la luce in fondo al tunnel di cui ha parlato il premier Mario Monti. Nella capitale del Nord si trovano infatti le tracce più evidenti di un fenomeno che sta colpendo l'Italia intera: la difficoltà crescente di vendere appartamenti, uffici e negozi nuovi di zecca. Anche se resta lontano l'abisso della Spagna, dove lo scoppio della bolla immobiliare ha lasciato invenduto un numero di alloggi che alcuni stimano in 2 milioni, la questione sta diventando rilevante anche in Italia. Al punto che, secondo alcuni osservatori, il mercato immobiliare potrà uscire solo attraverso un nuovo scossone. Con i costruttori che accettano di abbassare i prezzi più radicalmente di quanto abbiano fatto finora. E le banche che rinunciano a pretendere la restituzione di parte dei prestiti che avevano concesso loro.

Il fenomeno dell'invenduto non è facile da fotografare, a causa di stime che variano moltissimo fra loro. Secondo Luca Dondi, economista di Nomisma Immobiliare, è però possibile parlare di oltre 700 mila appartamenti nuovi o vicini a fine lavori che non si riesce a collocare: «Si sa che da noi passa parecchio tempo dal progetto al momento in cui un edificio è completato. Per questo, a dispetto della crisi, sul mercato stan-

no arrivando soltanto ora tante costruzioni pensate quando eravamo in una fase espansiva», spiega. Una prospettiva preoccupante se si considera che, stando agli ultimi dati Istat, tra gennaio e marzo le compravendite di appartamenti sono diminuite del 17,2 per cento (a 155 mila unità) rispetto allo stesso periodo del 2011. Mentre la stretta operata dalle banche si sta facendo asfissiante: il numero dei mutui è crollato del 49,6 per cento (a 92 mila).

Per vedere quanto duro colpisce la crisi, il caso di Milano è emblematico. «Case e uffici appena costruiti ma vuoti? Non mi stupirei se in città superassero i centomila», dice Franco De Alessandri, segretario della Fillea-Cgil, alle prese con il tracollo di due cooperative centenarie, la Selciatori e Posatori e la Lavoranti Muratori. Quasi chiusa la prima perché gli enti locali non hanno più un soldo, a rischio anche la seconda. «Nel 2008 a Milano gli iscritti alla cassa degli edili erano 68 mila; oggi sono 48 mila», dice il sindacalista. Che ricorda lo sciopero del 1901, quando i muratori occuparono per due mesi l'Arena. «Oggi, con tanti lavoratori extracomunitari e i problemi specifici che si portano dietro, è anche peggio: rischiamo una rivolta», sostiene.

Basta attraversare la prima cintura di

comuni attorno alla città per toccare la situazione con mano. Milano Sud, lungo il Naviglio Pavese. Il primo comune che si incontra è Assago, dove c'è Milanofiori, storico centro direzionale della famiglia Cabassi, di recente ingrandito con outlet, alberghi e uffici, in parte ancora in costruzione. C'è anche una serie di appartamenti disposti ad anello, con grandi terrazze e ▶ pareti a vetrate. Pochi quelli abitati. Vi è rimasto un monolocale? «All'inizio non ne avevamo previsti. Ma ci lasci l'indirizzo, pensiamo di fare dei frazionamenti», rispondono all'ufficio vendite. Proseguendo verso sud, altre gru a Rozzano. Prima un caseggiato elegante, dove mancano solo gli infissi ma operai non se ne vedono. I lavori procedono? «Viene qualcuno un paio di mattine alla settimana», dice una vicina. Poi un altro cantiere modello Grecia, con le travi in cemento armato già posate ma l'attività ferma e le erbacce che crescono tra le fondamenta.

La recessione non colpisce le case di prestigio, si diceva quando la bolla ha iniziato a scoppiare. Vero. Con la notata che stenta a passare, però, le difficoltà sembrano mettere sullo stesso piano tutti i costruttori, che puntino sulle famiglie o sui calciatori. Milano Bicocca, un quartiere che ha stentato a decollare ma che ora attira parecchio. La Cmb di Carpi, un colosso delle cooperative, sta piazzando 700 appartamenti tra i 2.450 e i 2.950 euro al metro. «Qualche mese fa ne vendevamo una dozzina al mese, ora siamo scesi a sei-sette, dice un agente incaricato, comunque ottimista.

Poco più vicino al centro, al Portello, la Vittoria Assicurazioni vende la bellezza di 540 appartamenti, i primi annunciati in consegna a fine anno. «Dopo l'estate i visitatori stanno aumentando», dice l'addetta. Il bilancio 2011 della Acacia 2000, la società proprietaria dell'area, dice però che all'epoca il numero dei rogiti era fermo al 21 per cento degli alloggi in listino. Anche nei cantieri di Porta Nuova e CityLife, le due aree in costruzione più note, gli operai lavorano senza sosta. E i venditori sono tenuti a sprizzare fiducia. «I prezzi partono da 7 mila euro al metro. Possibilità di trattare? Un margine oggi c'è, ma non più del 2 per cento», risponde la "sales agent" di Porta Nuova. Poco più bassi i listini base per gli appartamenti che stanno sorgendo nei pressi della vecchia Fiera. «Stiamo vendendo bene», si sente ripetere. Tanto entusiasmo si scontra però con la realtà descritta nei bilanci, quando disponibili. In quello di CityLife si scopre che nella seconda parte del 2011 le vendite erano diminuite parecchio e che nei primi due mesi di quest'anno sono stati venduti alloggi per appena 12 milioni. Se la tendenza fosse proseguita per tutto il 2012, saremmo di fronte a un calo di quasi il 50 per cento rispetto a dodici mesi prima. Dal quartier

generale della società confermano che «nonostante la difficile congiuntura» tutti gli investimenti verranno rispettati, a dispetto di alcuni slittamenti. Si faranno anche i tre maxi-grattacieli che caratterizzano il progetto. Anche se, per ora, l'unico che inizia a fare capolino dalle fondamenta è quello progettato da Arata Isozaki, destinato a ospitare gli uffici del gruppo Generali (proprietario dell'area).

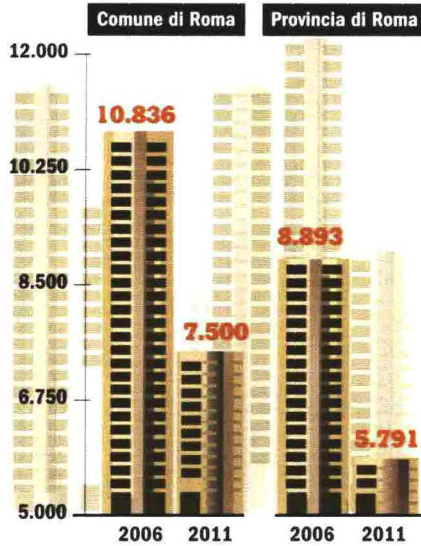
Per uscire dalla trappola dell'inventurato, tuttavia, non basterà il tempo. I fronti sono due. Il primo è contabile. Luca Dondi di Nomisma sostiene che finora i prezzi non sono scesi molto perché i costruttori e le banche hanno messo in atto una strategia che in inglese si dice "delay and pray", "rinvia e prega". «Prendere atto della crisi dal punto di vista finanziario ha un costo pesante, perché significa abbattere il valore dei beni a garanzia dei prestiti concessi dalle banche. Ma attendere ancora significa rinviare nel tempo ciò che è necessario: perché il mercato si riprenda, servono una vera diminuzione dei prezzi e il ritorno della disponibilità delle banche a concedere mutui abbordabili alle famiglie», dice.

Il secondo fronte, invece, è più strutturale. «La crisi sta dando una lezione: anche se molte famiglie si stanno impoverendo, restano disposte a impegnarsi per acquistare case che costino fra i 2 mila e i 2.500 euro al metro», dice Ada Lucia De Cesaris, assessore milanese all'Urbanistica. «Bisogna rispondere a questa domanda costruendo appartamenti alla loro portata e restaurando l'esistente per renderlo più adeguato. E le banche, dopo la scottatura della bolla immobiliare e dei grandi investimenti, dovranno agevolare questi interventi». ■

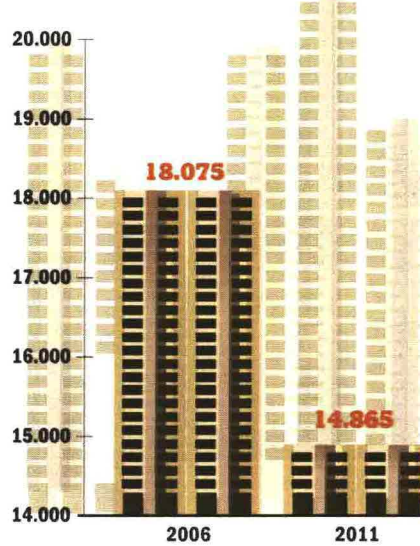
FINORA I PREZZI NON SONO SCESI MOLTO PERCHÉ I COSTRUTTORI ADOTTANO LA STRATEGIA DELAY AND PRAY: RINVIÀ E PREGA

Cantieri fermi

Nuove costruzioni residenziali a Roma e Provincia



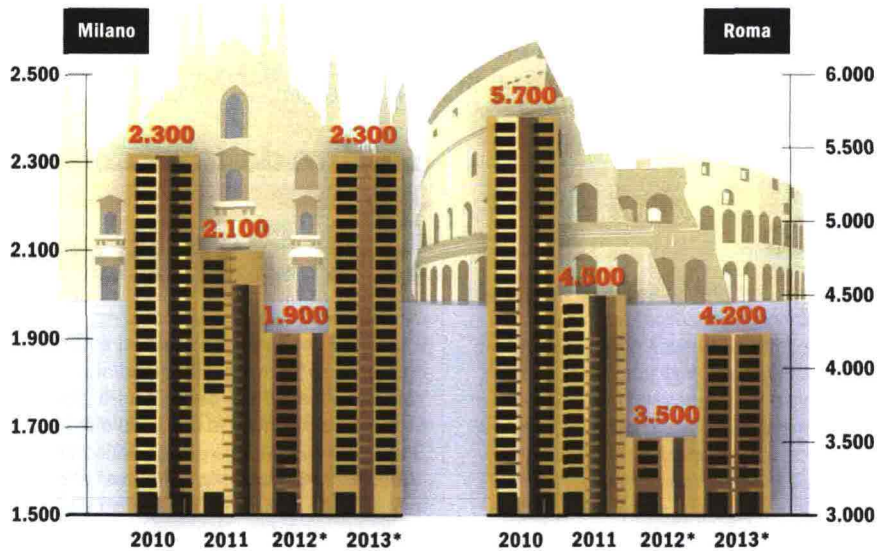
Nuove abitazioni nella Provincia di Milano



Fonte: Cresme

La gelata del mattone

Il mercato delle compravendite di abitazioni nuove dal 2010 al 2013



*Previsioni. Fonte: Cresme



SOPRA, E IN SENSO ORARIO:
STEFANO PONCHIA, ADA LUCIA
DE CESARIS, IL CANTIERE
DI CITYLIFE, IL COMPLESSO
RESIDENZIALE PARCO VITTORIA,
ENTRAMBI A MILANO.
IN BASSO: L'EUROSKY TOWER
A ROMA E LUCA PARNASI