

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

24 Dic 2018

Immobiliare, ci sono quasi 300mila case scheletro che non saranno mai completate

Paola Dezza

Gru ferme, cantieri transennati ma vuoti, scheletri di edifici da terminare.

In molte città italiane e nella provincia la crisi immobiliare ha lasciato brutti ricordi visibili. Soprattutto nel settore residenziale, nel quale il buon momento dell'immobiliare prima del 2008 aveva spinto a costruire per poi vedere frenare molte iniziative.

Oggi il settore è tornato a registrare compravendite in aumento, secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, del 6,7% nel terzo quarter 2018. Una ripresa lenta che non permetterà di assorbire quanto si stava costruendo, soprattutto fuori dalle grandi città dove il mercato è fermo e registra ancora prezzi in discesa. Anche Milano stessa non è esente dai casi di insuccesso, ma «il problema è nelle aree esterne alle grandi città, nell'hinterland e nei piccoli centri - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Operazioni partite negli anni del boom che sono state portate via dal fallimento dei costruttori e di alcune banche. Oggi abbiamo uno stock dai 200mila a 300mila abitazioni in corso di realizzazione che non saranno mai completate. Si tratta di case concentrate sull'area padana e sul versante Emilio-adriatico. Nel momento del boom con i finanziamenti facili si è costruito anche dove non c'era effettivamente domanda. E oggi, che non c'è comunque mercato, i complessi stanno anche invecchiando».

Nelle grandi città, dice Breglia, si recupera invece tutto, è solo una questione di prezzo. In un piccolo centro no. È cambiato anche il trend che fino ad alcuni anni fa prevedeva un'esodo dalle grandi città che poi non si è realizzato. «È un tema importante per il mercato» spiega Breglia.

C'è stato anche un momento in cui sono nati alcuni fondi immobiliari che hanno cercato di traghettare questi complessi fantasma verso la vendita, ma sono rimasti pochi, anche per via di questioni legali decisamente intricate.

Da Porta Vittoria (che adesso riparte) alla Manifattura Tabacchi, che procede ancora a rilento, dal Quartiere Adriano alle Residenze Carlo Erba. dove dopo anni sono ripresi i lavori, a via Antegnati dove le "Residenze Visconti" sono ferme alla fase di cantiere (in attesa di permesso di costruire per la realizzazione di social housing) molti sono i casi più o meno di insuccesso o di ritardo a Milano. «Nel capoluogo lombardo le iniziative di piccole dimensioni ripartono - dice Enzo Albanese, a capo di Sigest -. I cantieri sotto le 50 unità a Milano sono l'80% del mercato e in genere hanno meno problemi ad arrivare a buon fine».

Sul fronte dei complessi a uso misto a Milano ci sono diverse aree interessate da iniziative imponenti. Santa Giulia attende l'ok dal Comune per partire con i lavori, possibili grazie all'arrivo del colosso austriaco Lendlease, Milanosesto ha avuto in questi giorni l'autorizzazione a nuove bonifiche, con relativa apertura di una linea di credito da parte di

Intesa Sanpaolo. In quest'ultimo caso si profila all'orizzonte un'intesa Hines-Prelios per rilanciare il progetti e trovare nuovi capitali (si veda il Sole24Ore di giovedì 20 dicembre).

Nel resto d'Italia la situazione è anche più difficile. A Bologna il quartiere Lazzaretto è un perenne cantiere. Un'area che doveva cambiare volto grazie all'Università e a residenti in grado di occupare i 2mila appartamenti previsti, ma dove le strade sono tuttora sterrate e molti palazzi disabitati. Completato il primo lotto, il resto del progetto subisce ritardi causati dalla crisi e dalla rimodulazione della presenza dell'Università. La prima area residenziale è ancora mezza vuota, marciapiedi e piccole aree verdi da completare. Resta in forse lo sviluppo complessivo. Stessa aria tira al quartiere Navile, che ha vissuto fasi alterne e non trova un'identità. Ci sono palazzi vuoti e spazi verdi lad dove diverse società, come Galotti, hanno iniziato le proprie difficoltà.

Di insuccessi se ne trovano su tutto il territorio italiano. A Savona, per esempio, per le aree ex Gavarry il Tar ha accolto il ricorso dei residenti contro il Piano Urbanistico Operativo relativo alla trasformazione dell'ex stabilimento in un complesso residenziale e commerciale. Si prevede quindi una sorta di effetto a catena su altri ricorsi simili.

Secondo l'elaborazione di Scenari Immobiliari, a Padova è fermo il progetto PP1, che prevedeva la realizzazione di unità immobiliari di lusso con destinazione residenziale, commerciale e direzionale. A Modena nelle Ex Fonderie, progetto di riqualificazione urbanistica, dopo dieci anni il masterplan viene rivisto con una riduzione della previsione di edilizia residenziale e l'esclusione degli insediamenti commerciali.

Anche a Bari nel quartiere Sant'Anna ci sono progetti mai realizzati o immobili senza agibilità. Due lotti sono stati realizzati e uno in attesa. A Napoli, invece, ormai Bagnoli è diventato una storia infinita. La riconversione dell'area, che fino agli inizi degli anni 90 ha ospitato il complesso industriale Italsider, non è ancora partita nonostante diversi progetti e idee avanzate via via nel corso degli anni.

«Cantieri ce ne sono in molti quartieri - dice Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi di Abitare.Co. -. Ma con notevoli differenze tra grandi città e piccoli centri».