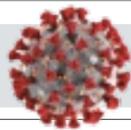


Primo piano | L'emergenza sanitaria



# URBANISTICA

Cali di produttività, tempi più lunghi e aumento costi  
Le ditte di costruzione tra committenza e fornitori:  
reggiamo la filiera, ma non possiamo fare da banche

## Il settore



Emiliano Cacioppo, Cmb



**A monte**  
Appaltatori divisi: alcuni si sono chiusi a riccio, ma chi ha più risorse sa che deve intervenire



Jacopo Palermo, Impresa Percassi



**A valle**  
In questa fase vanno rinsaldati i rapporti con le ditte di fornitori che sono in difficoltà economica

di **Giacomo Valtolina**

Fornitori che non riescono a mantenere gli impegni presi, trasporti rallentati alle frontiere, difficoltà di gestire i nuovi processi di lavorazione in sequenza, operai che non trovano alloggi per la notte. Il tutto con la spada di Damocle dei desiderata dei committenti. Le imprese del mattone avevano programmato con meticolosità il ritorno in cantiere durante le settimane di lockdown. Ma quanto pianificato sulla carta doveva confrontarsi con l'incognita della Fase 2, tra mascherine, distanziamenti, turni e procedure. Una situazione inedita. Così, alle problematiche di liquidità e contratti di un mercato già in sofferenza, si sono aggiunte anche quelle operative che riguardano sia l'edili-



## I cantieri alla prova della Fase 2 «Morsa contratti sulle imprese»

zia pubblica sia l'edilizia privata e che comportano riduzioni di produttività importanti, dal 30 per cento per i cantieri più attivi al 100 per cento di quelli non ancora ripartiti, anche nel caso di committenze forti disposte a sobbarcarsi gli oneri della ripartenza. I costi possono salire dal dieci al 30 per cento e, inevitabilmente, i tempi rischiano di lievitare. E le imprese si ritrovano nel mezzo, a dover sostenere la filiera costruttiva al netto di quei problemi di contratti e liquidità con cui fanno i conti già da tempo.

«Tra committenti a monte e fornitori a valle, dobbiamo gestire complicazioni che esistevano già prima del corona-

virus ma che la crisi ha acclamato» spiega Emiliano Cacioppo, consigliere delegato di Cmb, cooperativa dal fatturato di 650 milioni l'anno, che dopo la crisi del 2008 ha diversificato verso il settore privato, e oggi è attiva tra Porta Nuova (il Nido verticale di Unipol), Citylife (il Curvo per le Generali) e sulle aree di Sesto. «La principale preoccupazione che avevamo, all'inizio dell'emergenza Covid — riprende Cacioppo —, era che ci venissero saltati i lavori già eseguiti. Spesso infatti i costruttori si ritrovano a fare da banca, pagando tutto e poi aspettando gli incassi a 60 o 90 giorni. Servirebbe una condivisione dei margini con

gli investitori fin dal principio: non possono andare sempre sotto le imprese».

Nel privato la palla è saldamente tra le mani degli appaltatori, durante l'emergenza divisi tra quelli chiusi a riccio, cercando di minimizzare le proprie spese, e committenze più lungimiranti e dotate di risorse finanziarie che hanno collaborato fin dal principio: «In generale c'è stata una

**Lavori in corso**  
Colombo: «Ripresa cauta favorita dai dati sul contagio, dai lavori all'aperto e dal meteo»

buona risposta da parte degli appaltatori, ma ci siamo trovati ad affrontare anche situazioni in cui si voleva scaricare l'intera emergenza sulle imprese» spiega Jacopo Palermo, ad di Impresa Percassi, 140 milioni di ricavi e 400 milioni di lavori in portafoglio, a Milano attiva in una ventina di cantieri, come il nuovo campus della Bocconi e già autori del restauro della Galleria. «Con il tempo è subentrato il realismo — sottolinea — e l'obiettivo condiviso di arrivare a un risultato ha portato a un naturale allineamento delle posizioni, visti gli interessi convergenti su tempi, costi e qualità dei progetti. Il Covid è un tipico rischio di

### Grandi opere

Quasi conclusi i lavori al «Curvo» di Citylife, realizzato dalla cooperativa Cmb, così come lo «Storto». Il «Dritto» era stato invece opera di Colombo costruzioni (foto Francesco Bozzo)

mercato che non può cadere su chi costruisce».

Al netto dei problemi logistici, i grandi cantieri milanesi da Porta Nuova a Citylife sono riusciti a ripartire velocemente. «C'era tanta voglia di ricominciare, il giorno dopo il lockdown è stato fondamentale anche soltanto dal punto di vista psicologico» spiega Palermo. «Abbiamo riscontrato una grandissima voglia di lavorare e una spinta in tutta la filiera, dagli appaltatori ai fornitori» aggiunge Luigi Colombo, la cui Colombo costruzioni (200 milioni di giro d'affari) sta realizzando, uno su tutti, il grattacielo Gioia 22. Qui la ripartenza è stata affrontata condividendo con le committenze la massima cautela: «Abbiamo programmato piani con fornitori e personale perché tutti entrassero nei lavori progressivamente, al momento lavoriamo al 30 per cento della capacità con incrementi e revisioni quasi quotidiane, facilitate dagli sviluppi positivi dei dati sui contagi, dai cantieri all'aperto e dal meteo positivo».

Gli analisti industriali raccontano di filiere che dovranno rinsaldarsi, con i grandi che aiutano i piccoli in difficoltà: «Un discorso che vale anche per le costruzioni — continua Colombo —, siamo attentissimi a questo aspetto». «L'obiettivo è preservare i fornitori più fedeli e noi stessi, ma il grosso dipende sempre dalla committenza» aggiunge Cacioppo. E in tal senso, si torna alla necessità di un riequilibrio tra settori, pubblico e privato: «Oggi l'impresa finanzia il lavoro, ma ci sono troppe disparità contrattuali» conferma Palermo. Sia sul fronte delle anticipazioni, su cui il privato è restio, sia su quello dell'«eccesso di garanzie richieste» che vincolano i costruttori a fattispecie sempre più ingombranti.

gvaltolina@corriere.it  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli architetti

# Progettare con il Covid Le Corti di Bayres tra spazi verdi e servizi

Il restyling delle aree condominiali di L22

## Il gruppo



● Alfonso Suarez, socio fondatore di Lombardini 22 e responsabile di L22 living, divisione che mette al centro la progettazione dell'abitare tornata cruciale con il Covid

Balconi, cortili, finestre, ballatoi, androni, porte. Addirittura scale condominiali. Elementi di rinnovata socialità e di riscoperte funzioni, diventati centrali nel dibattito pubblico sul tema dell'abitare durante il confinamento. E oggi anche oggetto di un manifesto dell'abitare del gruppo di architettura Lorenzini 22. «Lo stato di quarantena imposto dal Covid è di una violenza inaudita, ma anche un'opportunità per accelerare i cambiamenti — spiega Alfonso Suarez, designer e socio fondatore del gruppo —. Il mercato già manifestava da tempo la necessità di questi elementi di relazione, ma ora c'è più consapevolezza».

Tra i progetti simbolici di una riscoperta di spazi pubblici-privati della città in chiave adatta alle dinamiche post-Covid ci sono le Corti di Bayres. Dopo quasi tre lustri di abbandono e vari passaggi di proprietà il pur affascinante sistema delle tre corti interne con promenade non era mai decollato come progetto immobiliare: sfogo commerciale dei negozi su cui si affacciavano piccoli appartamenti, il piano era fallito per l'interferenza delle due funzioni, commerciale e residenziale, di difficile compatibilità.

Da qui la necessità di rivedere il progetto per garantire grandi spazi e vetrine sul corso al commercio, cercando di



**Sopraelevato** Il nuovo piano terra «condiviso» di una delle tre corti realizzata sopra ai negozi

restituire spazi di quiete domiciliare in una zona densa e trafficata come corso Buenos Aires, anch'essa oggi oggetto di un ridisegno Covid in chiave «dolce» e ciclopedonale.

La soluzione — nata con la svolta del fondo inglese Meyer Bergman nel 2015 e pronta non prima dell'anno

prossimo — è stata dividere gli ambiti affidando ad Archetas la parte commerciale e a Lombardini22 quella residenziale, sotto la direzione di F&M (e con advisor Kryalos). E ora i 160 appartamenti sono già stati quasi tutti venduti.

Due delle tre corti commerciali sono state sopraelevate, così da lasciare ampie metrature ai negozi ma creando cortili con verde o condominiali o di pertinenza delle singole case. Così il primo piano diventa pianoterra residenziale, evitando incroci con lo struscio dei negozi. Altri spazi comuni offrono nuovi servizi: da aree coworking alle palestre fino a estensioni delle abitazioni per eventi che non è possibile ospitare in casa. «Abbiamo dovuto adeguare strutture pre-esistenti alle esigenze del progetto e ai nostri principi — spiega Suarez —. Finalmente è cresciuta la consapevolezza del valore aggiunto che i progettisti portano nei progetti residenziali».

G. Valt.

© RIPRODUZIONE RISERVATA