ROMA. Non si vendono case, costruttori fermi

http://roma.corriere.it/roma/notizie/cronaca/12_dicembre_8/crisi-costruttori-romani-stop-progetti-2113073014656.shtml

Roma, 11/12/2012

MERCATO IMMOBILIARE

In Comune giacciono 400 permessi edilizi

Non ritirate le autorizzazioni dell'assessorato Urbanistica per nuovi cantieri: non era mai accaduto. Impasse anche su demolizioni-ricostruzioni. Investimenti al - 7,6%

ROMA - Quattrocento permessi per costruire non ritirati giacciono negli uffici dell' assessorato all'Urbanistica. E' il numero che fotografa la crisi dell'edilizia nella capitale. E forse il dato che spiega perchè, una parte dei costruttori stiano convertendosi al «cemento ambientalista» che sembra evocare un candidato sindaco proveniente dalle loro schiere come Alfio Marchini: «Basta con le nuove costruzioni. Roma ha bisogno di tutto tranne che di una nuova espansione di costruzioni - ha dichiarato -. Anzi, vanno vigilate quelle aree che stanno crescendo incontrollate in periferia». Meglio, ha spiegato, dedicarsi a recuperi e ristrutturazioni.

UN'ORA DOPO LA FIRMA - Quattrocento permessi per nuovi edifici mai rititati. Un fenomeno che non si era mai verificato nella capitale, dove in passato i costruttori non lasciavano passare neppure un'ora dalla firma di una concessione del permesso al suo effettivo ritiro. E si tratta di concessioni che riguardano non solo la costruzione di nuovi alloggi. L'impasse riguarda perfino demolizioni-ricostruzioni, le più richieste: secondo l'assessorato all'Urbanistica oltre alla scarsa propensione agli investimenti del momento c'è anche una difficoltà di chi dovrà costruire a pagare gli oneri concessori.

IL MERCATO E L'INVENDUTO - Così dopo anni di quelle che gli ambientalisti definiscono «cementificazioni», adesso il mattone nella capitale è in pratica fermo. Un argomento che è

venuto allo scoperto anche con la candidatura a sindaco di Roma di Marchini: lo stesso candidato, infatti, ha parlato di difficoltà del mercato immobiliare e di una Roma dove va recuperato il già costruito invece di pensare a nuovi metri cubi da creare.
«Il mercato non tira in questo momento sia per una serie di fattori internazionali che dei tassi bancari che sono cresciuti e di una forte tassazione – ammette un costruttore che vuole mantenere l'anonimato -. Vendere una casa è difficile il ritmo di vendita è diminuito. Per tanti anni ci sono stati problemi ad avere i permessi per costruire; oggi non costruiamo più finché non è stato smaltito l'invenduto. Poi nel futuro, chissà…».

L'ACER: «USATO» PIU' IN CRISI - Ma un'analisi più precisa della situazione la fa il presidente dell'Acer, l'Associazione romana dei costruttori, Eugenio Batelli: «Bisogna distinguere nel mercato immobiliare – spiega tra "usato", che è il 90 per cento del mercato ed è nella stragrande maggioranza su immobili vecchi, e "nuovo". È nelle compravendite di vecchi appartamenti, dell'"usato" che c'è stata la più grande flessione: l'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori, ha calcolato un calo anche del 30 per cento nelle compravendite».
Negli edifici nuovi, invece, prosegue Batelli, «la flessione è stata inferiore, c'è più richiesta: le case moderne , infatti, hanno tipologie e i tagli più richiesti, ovvero sono appartamenti piccoli o medi».

COPPIE E CASE PICCOLE - Oggi tanta gente vive da sola, sottolineano all'Acer: «Ci sono giovani coppie o coppie anziane che non hanno bisogno di case grandi come una volta - nota Batelli -. E in più nei nuovi edifici c' è un notevole risparmio energetico». Secondo il presidente dei costruttori romani c'è anche da calcolare la richiesta non risolta di 30 mila alloggi: in parte di housing sociale e in parte proprio di tagli piccoli: «Essendo rimasti per di più abbastanza costanti i prezzi nel mercato del nuovo – conclude - oggi si compra a prezzi irrepetibili nel futuro. La richiesta è quindi rimasta abbastanza costante: la flessione sul mercato del nuovo è in realtà la difficoltà ad ottenere credito bancario, ad avere i mutui. Diciamo che si sono allungati i tempi di vendita, ma non si sono fermate le vendite».

INVESTIMENTI MENO 7,6% - Tuttavia, secondo i dati dell'Ance la situazione è decisamente preoccupante. C'è un crollo degli investimenti in edilizia del 7,6 per cento quest'anno, e sia i lavori pubblici che l'edilizia privata sono fermi. «Una ricaduta del malato che ci preoccupa moltissimo - ha detto il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti -. Serve più attenzione per un settore che potrebbe essere il volano dell'economia, invece per i costruttori non si fa nulla», aggiunge Buzzetti, chiedendo un allentamento del Patto di stabilità interno per consentire i lavori di sicurezza e manutenzione «di cui il paese ha bisogno».

I DEBITI E I RITARDI DELLA P.A. - Buzzetti chiede anche «pagamenti più rapidi alle imprese da parte della Pubblica Amministrazione: attendiamo ancora il recepimento della direttiva europea sui nuovi lavori, ma sul pregresso non è accaduto nulla, sono stati messi in piedi meccanismi che prima di gennaio non faranno arrivare erogazione. E saranno anticipazioni dalle banche su cui dovremo pagare gli interessi: siamo l'unico Paese in cui i creditori devono pagare interessi su somme che dovranno avere». Una soluzione alla crisi del mercato? Buzzetti caldeggia la reintroduzione «delle vecchie cartelle fondiarie per giovani coppie che vogliono acquistare casa».

Lilli Garrone 10 dicembre 2012 | 7:47