

Tornano in positivo le compravendite cresciute del 7,5% nel 2010 e i prezzi ricominciano a salire

# Lazio, risveglio dell'immobiliare

Ma sul nuovo resta il nodo invenduto – A Roma chiuse 600 imprese nel 2010

PAGINA A CURA DI GIULIA DEL RE

**N**el Lazio le riqualificazioni guidano la ripresa. Secondo i dati diffusi dall'Ance regionale, nel 2010 sono cresciute dell'8,2% le domande di agevolazione fiscale per la riqualificazione edilizia e sono aumentati del 9,2% gli investimenti nel rinnovo residenziale.

Segnali positivi anche se guardiamo agli investimenti totali in edilizia residenziale, dove il Lazio registra un aumento del 2,3% sul 2009 (6.657 milioni di euro totali investiti). Un dato in netto contrasto con la perdita media del 5,9% registrata a livello nazionale, e in controtendenza anche rispetto all'andamento del mercato dell'edilizia privata del 2009 nel Lazio, «annus horribilis», chiuso con una perdita del 10,4% di investimenti totali rispetto al 2008 (-713 milioni).

Legata a questo trend positivo è anche la maggiore vivacità del mercato immobiliare laziale che, dopo quattro anni, ha fatto registrare nel 2010 una crescita delle compravendite del 7,5% rispetto al 2009. Un aumento che arriva al 12,3%, se si prendono in considerazione soltanto i capoluoghi di provincia. «Si tratta di un importante segnale di inversione di tendenza – ha commentato il presidente dell'Ance Lazio, Stefano Petrucci – dopo un periodo di forte calo che tra il 2005 e il 2009 ha visto una contrazione

ne degli scambi del 30,4% nella regione. Complessivamente si è passati dalle quasi 85mila compravendite del 2005 alle poco più di 66mila nel 2010». Il trend positivo nella compravendita immobiliare è confermato dal Gruppo Tecnocasa secondo il quale nel 2010 a Roma si è registrato l'aumento maggiore di transazioni tra le grandi città italiane: +12,7 per cento. Tendenza accompagnata anche da un lieve adeguamento del costo delle case nella capitale, dove le quotazioni immobiliari nel 2010 hanno registrato un +0,6 per cento. Eppure, la tipologia di appartamento maggiormente richiesto resta il bilocale in centro. Dato che spiega il boom di ristrutturazioni e anche l'andamento invece non positivo del mercato del nuovo. «Continua – sottolinea Petrucci – la forte sofferenza sul fronte della nuova produzione edilizia, sia residenziale che non residenziale, che nel 2010 si è contratta rispettivamente del 12,2 e del 14,3 per cento. Particolarmente grave è la situazione in termini di investimenti nelle nuove abitazioni che, secondo il Cresme, si sono ridotti del 38% rispetto al 2008».

In pratica, a Roma regge il mercato immobiliare dell'usato rispetto ad altre città del Lazio: basti pensare che a

Viterbo, ad esempio, le quotazioni si sono ridotte del 13,7 per cento. Ma se si continuano a spendere oltre 10mila euro a metro quadro per un appartamento in centro, si sono allungati enormemente i tempi di vendita delle case in periferia, a totale svantaggio dell'iniziativa privata. Tanto che, nel 2010 gli investimenti in nuova edilizia residenziale sono diminuiti nel Lazio del 12,2% e, secondo i dati diffusi dalla Fedilter (associazione per l'edilizia commerciale e terziaria di Commercio Roma), nella capitale ci sono 40mila immobili invenduti.

«L'edilizia privata – commenta Pe-

trucci – continua a manifestare segnali di grande difficoltà: nel 2010 risultano ultimate meno di 20mila abitazioni, di cui 18.560 in costruzioni realizzate ex novo, con una contrazione del 14% rispetto al 2009. In due anni la produzione si è ridotta del 32,8 per cento».



■ Stefano Petrucci

## OPERE PUBBLICHE

Nel Lazio, dal 2009 al 2010 si è scesi da 1.126 a 970 bandi (-13,9%) con una riduzione del 67,6% degli importi appaltati (dai 5,3 miliardi si è precipitati a 1,7 miliardi di euro). La ripresa si affaccia nel primo trimestre del 2011, con un +11,6 di bandi pubblicati rispetto allo stesso trimestre del 2010 e un +33,7% degli importi, che passano da 254,9 a 340,9 milioni. Ma quest'inversione di tendenza positiva ancora non è percepita tra gli imprenditori. «Il settore delle opere pubbliche è praticamente fermo per la mancanza di investimenti – lamenta Alessandro Maruffi, presidente Cna Costruzioni Roma – e gli importi posti a base di gara negli ultimi quattro anni sono calati di quasi il

70 per cento. A causa della contrazione dei bandi succede che le gare vedano aumentare il numero dei concorrenti, e sempre più spesso la competizione si basa sul prezzo a scapito della qualità». Dello stesso parere il segretario romano della Fillea Cgil, Roberto Cellini: «I bandi sono in caduta libera, il piano casa è fermo in Consiglio regionale con duemila emendamenti e i piani di zona sono ancora bloccati».

Secondo i dati della Cassa edile, nel Lazio si sono persi circa novemila posti di lavoro nel 2010, di cui seimila a Roma, dove nell'ultimo anno sono cessate 600 imprese edili. Mentre, la Cassa integrazione ordinaria edilizia a Roma registra un +31,2%, quella straordinaria un +157,9% e quella in deroga un +369,2 per cento. Insomma, se per l'Ance la ripresa ha cominciato a farsi vedere nel Lazio, secondo i sindacati e gli artigiani, la strada è ancora tutta in salita. ■



■ Alessandro Maruffi, presidente Cna Roma

## SEGNALI INCORAGGIANTI DAL RINNOVO

Gli investimenti nell'edilizia residenziale nel Lazio

	Milioni € correnti			Var. % su valori a prezzi costanti	
	2008	2009	2010	2009/2008	2010/2009
<b>Nuovo</b>	<b>2.782</b>	<b>2.072</b>	<b>1.852</b>	<b>-25,8</b>	<b>-12,2</b>
<b>Rinnovo</b>	<b>4.326</b>	<b>4.323</b>	<b>4.805</b>	<b>-0,5</b>	<b>9,2</b>
<b>Totale</b>	<b>7.108</b>	<b>6.395</b>	<b>6.657</b>	<b>-10,4</b>	<b>2,3</b>

Fonte: elaborazioni o stime Cresme/Si

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Roma-Latina:  
si attende  
da mesi  
la gara d'appalto  
e sono ancora  
fermi  
i contratti  
per la nuova  
linea B e la D

## Ma mancano le risorse per strade e metropolitane

**S**e il mercato delle ristrutturazioni è in risalita e sta trainando la ripresa nel Lazio, il comparto delle infrastrutture in Regione vive una fase di profonda incertezza.

### LA ROMA-LATINA

Lo scorso 18 novembre il Cipe ha approvato il progetto definitivo dell'infrastruttura confermando il finanziamento di 390 milioni di risorse pubbliche necessarie alla realizzazione della prima tratta dell'autostrada Tor de' Cenci-Latina. I restanti 711 milioni di risorse pubbliche necessari per l'opera (finanziata al 40% circa da fondi pubblici e al 60% da fondi privati recuperati attraverso la gestione dell'auto-

strada per 50 anni) sono da trovare nei prossimi anni, come da impegno del Cipe, poiché l'opera è stata inserita nel Piano programmatico per le infrastrutture 2011-2013 del Governo. La gara d'appalto in project financing sembrava imminente. Invece, a distanza di ben sei mesi dal via libera del Cipe, nessun bando è stato pubblicato e una pioggia di incertezze si è abbattuta su questa infrastruttura. Da una parte la delibera Cipe ancora non è stata pubblicata, dall'altra la Regione non ha ancora sciolto il nodo degli arbitrati intrapresi da due soci di Ar-

cea, società inizialmente incaricata di agire come concessionario dell'autostrada e poi sostituita dalla creazione di una nuova società.

### LE METROPOLITANE

La metro C, attualmente in fase di realizzazione è stata finanziata dal Cipe solo per metà. Sulla restante tratta si attende una proposta di cofinanziamento da parte dei privati che la stanno costruendo (Consorzio metro C). Proposta che, però, tarda a essere presentata. La gara per il prolungamento della linea B da Rebibbia a Casal Monastero – primo esperimento di project financing condotto attraverso il meccanismo della valorizzazione immobiliare di aree pubbliche – non è ancora stata aggiudicata definitivamente (l'aggiudicazione provvisoria all'Ati Salini-Vianini-Ansaldo risale a novembre). Infine, la seconda fase di gara per la realizzazione della linea D, pubblicata ad agosto 2009 e bloccata ad agosto 2010 in seguito ad alcune osservazioni presentate dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici, non è più ripartita.

Va meglio per la superstrada Orte-Civitavecchia, in corso di realizzazione. Dopo l'inaugurazione del tratto Vetralla-Cinelli, si dovrebbe pubblicare la gara per la realizzazione di un nuovo tratto, da Cinelli a Monte Romano: la Regione Lazio ha recuperato i 117 milioni di euro necessari e l'approvazione dello stralcio è passata la scorsa settimana al Cipe. ■



■ Una delle tante code sulla Roma-Latina: da sei mesi si attende il bando per il nuovo collegamento

© RIPRODUZIONE RISERVATA