

► Mercato. 3 ◀

Napoli non riesce ad uscire dalla crisi

FABRIZIO GUASTAFIERRO

“Il mercato immobiliare di Napoli e provincia stenta a decollare ed a riprendersi rispetto al periodo di crisi in cui a lungo si è dibattuto”. E’ questo il giudizio espresso dal Presidente della Fimaa partenopea, Saverio Iaccarino che, commentando, l’andamento delle quotazioni che vedono interessato il “mondo del mattone”, aggiunge: “Purtroppo la depressione economica che vede interessati diversi ambiti produce effetti negativi anche rispetto agli acquisti di quelli che, in ogni caso, continuano ad essere considerati come dei beni sicuri. Il fenomeno, però, a Napoli è sicuramente più accentuato rispetto ad altre realtà. E’ innegabile, ad esempio, il fatto che in Campania la ripresa delle compravendite che hanno visto interessato il settore abitativo all’ inizio dello scorso anno sia risultato estremamente più contenuto (6 per cento) rispetto a realtà come quella della Lombardia (20 per cento)”.

Proseguendo nella sua disamina il presidente della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’ Affari, considera ancora: “Ai timidi segnali di ripresa che si sono registrati nel primo trimestre del 2010 è seguito un semestre che, di fatto, ha determinato una situazione di stallo rispetto al passato. Ciò per almeno un duplice ordine di motivi. Alle croniche ca-



Saverio Iaccarino

renze strutturali ed infrastrutturali, proprie della Campania, in generale, e di Napoli, in particolare, si aggiunge la difficoltà di far comprendere ai proprietari di immobili destinati alla vendita che l’entità delle pretese economiche avanzate è sovradimensionata ai valori reali di mercato.

Peraltro la riluttanza che si incontra nel determinare valori aderenti alla realtà e rispondenti alle potenzialità finanziarie dei potenziali acquirenti, spesso stride con il contesto nel quale ricade la stragrande maggioranza degli immobili in vendita. La desertificazione commerciale di alcune zone, unitamente alla scarsa attenzione che la classe politica riserva alla cura del territorio, determinano condizioni che incidono notevolmente sulla

entità dei prezzi”. Entrando ulteriormente nello specifico, Saverio Iaccarino considera: “Malgrado una leggera flessione delle quotazioni degli immobili ad uso abitativo che si può quantificare, in linea di massima, in un 5 per cento, siamo ancora al cospetto di valori sovrastimati. Questo anche perché la quantità di case in vendita continua ad essere massicciamente sproporzionata (per eccesso) rispetto alle richieste di acquisto. Né meno incoraggianti sono i dati che vedono interessato il mercato delle locazioni. In tanti anni di attività, difficilmente mi è capitato di vedere un numero di abitazioni sfitte di pari entità di quello che registriamo oggi. Mi auguro che le novità introdotte dal federalismo fiscale e l’ entrata in vigore della cedolare secca possano far registrare una positiva inversione di tendenza”.

Passando all’ analisi delle quotazioni dei cespiti ad “uso commerciale”, infine, il Presidente della Fimaa di Napoli non può fare a meno di confermare la portata di una crisi che, allo stato, sembra essere quasi senza via di usci-

ta. “In questo ambito i numeri parlano da soli. Siamo passati dalle oltre 1.500 compravendite del 2005 alle 780 del 2009 e ad un numero quasi eguale nel 2010. La

qual cosa equivale a dire che in meno di un quinquennio si è verificato un crollo del 60 per cento. In questo caso la crisi economica continua a produrre inne-

gabili effetti. Gli imprenditori locali, ancora oggi, sono costretti ad effettuare tagli ed a ricorrere ad ogni genere di economie. Prime tra tutte quelle che riguardano gli acquisti immobiliari.

A rendere ancora meno incoraggiante la situazione, poi, è il mancato arrivo di tanto attesi investitori provenienti da altre realtà. Su questo aspetto le istituzioni, purtroppo, hanno precise responsabilità. Trovo difficile immaginare, infatti, che una realtà in cui si continua quasi sistematicamente a parlare di emergenza rifiuti, di fenomeni

malviventi e di degrado umano ed ambientale, possa risultare accattivante agli occhi di chi, almeno potenzialmente, è disposto ad investire capitali più o meno ingenti”

“
A rendere ancora meno incoraggiante la situazione, poi, è il mancato arrivo di tanto attesi investitori provenienti da altre realtà

”

► Piano Casa ◀

Grandi aspettative e ma anche grandi dubbi per la legge

A distanza di qualche mese dal varo della legge con la quale la Regione Campania ha definitivamente licenziato il cosiddetto “Piano Casa”, il vice presidente della Fimaa di Napoli, Claudio Gargiulo, esprime serie perplessità sulla efficacia e sulla portata degli effetti del pur atteso provvedimento.

“E’ certamente troppo presto per azzardare “giudizi” che possano essere considerati definitivi, ma non si può nascondersi la sensazione di trovarsi di fronte a quello che, ricorrendo ad un luogo comune, potrebbe paragonarsi alla solita montagna che ha partorito il topolino”.

E’ questo, infatti, il monito del quale si fa portavoce Claudio Gargiulo che aggiunge: “Nessuno si aspettava una esplosione di richieste miranti a sfruttare i potenziali benefici effetti della nuova legge, ma –

sia pure nel breve arco di tempo considerato – non si possono non cogliere segnali significativi di tipo negativo. Da una parte, infatti, risulta evidente che i privati cittadini, pur di fronte alla possibilità di ottenere consistenti miglioramenti (talvolta anche in termini volumetrici) delle proprie abitazioni non considerano il periodo favorevole per effettuare investimenti che, al di là di opere di demolizione e ricostruzione, prevedono l’ utilizzo di fonti energetiche alternative. Dall’ altra, i potenziali tentativi di riconversione dei cespiti commerciali, stridono con la crisi che vede interessate le compravendite in questo stesso settore. Tanto nel primo quanto nel secondo caso è evidente che gli effetti della crisi economico-finanziaria giocano un ruolo determinante rispetto alla quale il legislatore, almeno in ambito regionale, non ha alcun margi-



Claudio Gargiulo

ne d’ intervento. Tuttavia – prosegue il vice presidente della Fimaa di Napoli e provincia – non si può fare a meno di evidenziare il fatto che il provvedimento licenziato dal Consiglio Regionale sia poco efficace anche perché adottato senza tenere conto di una serie di barriere invalicabili sotto il profilo tecnico”.

Proseguendo nell’ analisi e chiarendo le ragioni che ali-

mentano lo scetticismo, lo stesso Claudio Gargiulo considera: “Le difficoltà che si incontrano nel dare applicazione alla normativa del piano casa nelle realtà che rientrano nelle aree incluse nella cosiddetta “zona rossa” della sismicità, risultano evidenti quanto oggettivamente insuperabili, ma non diverso è il discorso che riguarda le località sottoposte a vincoli ambientali (per tutte si veda il caso della Costiera Sorrentina-Amalfitana).

Proprio alla luce di queste esclusioni, talune più che motivate, altre frutto di “ingessamenti” del territorio (che, paradossalmente, finiscono con l’ essere al centro di sistematici interventi abusivi), risulta evidente che il piano casa della Campania ha una valenza assai ridotta rispetto alle sue potenzialità effettive. La qual cosa è tanto più grave quanto più si consideri il fatto che le realtà

che possono beneficiare della piena vigenza della legge, risultano poco appetibili agli occhi degli investitori, mentre quelle dove effettivamente si potrebbero sviluppare discorsi collegati al rilancio dell’ economia ed alla riqualificazione del tessuto sociale, sono off-limit. Per questa ragione – conclude il vice presidente della Fimaa – occorre assolutamente intervenire sugli strumenti di salvaguardia ambientale. Al riguardo riteniamo doveroso chiarire che la nostra Federazione è schierata a difesa di territori dall’ inestimabile valore ambientale, ma a patto che certi divieti rientrino in un contesto di vivibilità e di fruibilità del territorio stesso e non si trasformino in terreno fertile solo per quanti, purtroppo, sono artefici di speculazioni che, poi, difficilmente si riescono a frenare”.

F.G.