

FOCUS CITTÀ

A Palermo si ristrutturura con i gruppi d'acquisto

Difficile riqualificare con profitto se non c'è un accordo tra più compratori privati

di Paola Pierotti

◆ A Palermo sembra davvero difficile oggi poter fare sviluppo immobiliare. Non è facile infatti rientrare dai costi per l'acquisto dei beni e la necessaria ristrutturazione, fatta eccezione per zone recentemente riqualificate come sono ad esempio via Alloro, Piazza Marina o la Cala. In centro storico si comprano fabbricati in pessimo stato anche a 500 euro/mq; se li si ristruttura a 1.000-1.200 euro/mq, non è detto si riesca poi a vendere, guadagnandoci qualcosa.

Dati confermati Giovanni Franzitta di PL5 che - forte di una società immobiliare collegata al suo studio di architettura - sta sperimentando con successo la strada dei gruppi d'acquisto. «È un modo per procurarci il lavoro ma anche per abbattere i costi delle operazioni di rigenerazione: individuamo palazzi belli ma degradati, valutiamo se i proprietari hanno la capacità economica per ristrutturarli o se intendono venderli, tentiamo di suddividere la proprietà e una volta valutata la fattibilità - spiega Franzitta - cerchiamo papabili acquirenti che si impegnino a comprare da subito i millesimi di un palazzo distrutto o gli appartamenti di un palazzo da riqualificare». PL5 ha già all'attivo una ventina di operazioni realizzate così grazie a cordate di una trentina di soggetti che si impegnano fino alla realizzazione delle parti comuni. «Palazzo Lampedusa era un immobile bombardato nel '43, rimasto per sessant'anni una rovina. Proprio con un gruppo di acquisto abbiamo diviso per 35 condomini la spesa di 12-13 milioni», spiega

Nino Cirrincione, uno degli acquirenti e amministratore del condominio. All'interno sono stati realizzati 38 alloggi. Complessivamente ogni condomino ha speso meno di 2mila euro e chi rivende oggi rilancia anche a 3.200 euro/mq.

Facendo fronte ai margini minimi, per gran parte degli interventi del centro storico di Palermo si cerca di intercettare i contributi pubblici. «L'amministrazione comunale ha già emanato sei bandi per incentivare il recupero - spiega Roberto Termini, responsabile edilizia privata dell'ufficio città storica del Comune - ed è in arrivo un settimo bando per circa 10-12 milioni frutto di economie dalle tranche precedenti. Queste risorse potranno coprire non più della metà del costo dell'intervento fino ad un massimo di 80 euro al metro cubo». La legge regionale prevede invece un finanziamento di 2mila euro/mq fino ad un massimo di 300mila euro per la ristrutturazione di singole unità immobiliari, in 20 anni a tasso zero.

Tra le ultime realizzazioni terminate a Palermo c'è il recupero di Palazzo Naselli-Statella Spaccaforno in Piazza Magione, frutto di un'iniziativa dell'impresa Edilpa guidata da Armando Fecarotta che aveva acquistato l'immobile con un'asta dal Comune. «Era in condizioni fatiscenti e abbiamo realizzato 12 alloggi di pregio, da 160 a 200 mq. Abbiamo abbassato il prezzo un paio di volte - spiega l'ingegnere - e oggi si compra da 2.600 a 3.000 euro/mq a seconda dell'esposizione».

Sambuca Costruzioni ha terminato Palazzo Lancia di Brolo nella zona Albergheria: una decina di alloggi a ridosso del mercato di Ballarò in vendita a 2.500 euro/mq. La stessa impresa guidata da Marco Giammona ha un cantiere alla Cala dove sta ricostruendo un edificio di circa mille mq di fronte al porto turistico. «Saranno case in prima fila sul mare. Stiamo ricavando una decina di appartamenti da 100 a 150 mq in vendita a 3.500 euro/mq». Della stessa società restano in vendita pochi alloggi con ampie terrazze panoramiche anche a Palazzo Moncada, in pieno centro storico, sempre con finiture di pregio. «Qui i prezzi sono da fine serie intorno a 3.000 euro/mq. In generale - aggiunge l'ingegnere - oggi i clienti a Palermo cercano storia, bellezza, assenza di auto: chi sceglie il centro storico non chiede la domotica ma recupero di qualità. Recentemente nella nostra città si sono affacciati investitori interessati al bacino del Mediterraneo che stanno lasciando il Nord Africa o la Turchia, ma che cercano condizioni analoghe».

Palermo tenta quindi di risollevarsi, ma c'è chi lamenta la resistenza al nuovo. «Fare innovazione a Palermo resta un'utopia - dichiara Fabio Sanfratello, presidente Ance Palermo - . Non siamo riusciti a installare il fotovoltaico sulla copertura di una residenza per studenti che stiamo ultimando con la fondazione Ceur che per tutti gli altri suoi campus in giro per l'Italia ha previsto che metà della produzione di energia sia autoprodotta con pannelli solari, ma Palermo ha negato l'installazione».



Riqualificazione. Palazzo Lampedusa era abbandonato dalla Seconda guerra mondiale

© RIPRODUZIONE RISERVATA