

È il momento del boom in provincia

In 200 mila hanno lasciato Milano. E i prezzi in periferia sono saliti. Ma ci sono ancora buone occasioni. Ecco dove

di Giovanni Tucci

Fuga da Milano alla ricerca di una vita migliore (e di prezzi delle case più bassi) in campagna oppure sulle colline della Brianza. La metropoli lombarda ha perso negli ultimi dieci anni più di 210 mila abitanti (uno su otto), secondo i recenti dati Istat. Ma i comuni-dormitorio dell'hinterland a nord della città non sono da meno: l'emorragia si è estesa a Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Bresso e Cormano.

Mentre i prezzi nel capoluogo lombardo hanno raggiunto un picco e ora l'impetuosa ascesa delle quotazioni delle case sembra ormai un ricordo, il boom del mercato immobiliare in provincia è in pieno sviluppo.

A partire per primi sono stati, come sempre, i grandi del mattone, Silvio Berlusconi e Giuseppe Cabassi in testa, che sin dagli anni di crisi del mercato immobiliare hanno progettato l'espansione di Milano a sud e oggi premono perché Rozzano o Milanofiori siano collegate alla città da una metropolitana leggera. La Fininvest di Berlusconi ha poi puntato su diverse località brianzole (Arcore, Brugherio o Usmate) e ha promosso la creazione di località di prestigio in piccoli comuni (Basiglio e Cusago).

Sarebbe un errore però parlare di sviluppo a macchia d'olio. Anche gli acquirenti non sono sempre gli stessi: su Buccinasco o su San Donato puntano i ceti

medi, in cerca di appartamenti in piccoli condomini; sulla Brianza o sui centri della Comasina si va in cerca della villetta, sia pure a schiera; a Sesto San Giovanni o a Monza ci si accontenta del piccolo appartamento. Vediamo prezzi e opportunità.

■ HINTERLAND SUD

Mentre a nord della città il mercato langue, il sud della metropoli è da diversi anni in piena espansione edilizia. Le fortune di paesi come Pieve Emanuele, Basiglio, Assago o Buccinasco che hanno moltiplicato in pochi anni i loro residenti hanno un'unica origine: lo scarso livello di urbanizzazione durante gli anni '50. Spiega Domenico Storchi, agente e impresario immobiliare a Buccinasco, "Oggi a Buccinasco è possibile trovare dall'appartamento di due locali fino a quello di cinque o sei stanze utili più servizi senza difficoltà".

Paesi come Buccinasco, Assago o Zibido San Giacomo non sembrano però adatti a chi è a caccia dell'agognata villetta. "In effetti" aggiunge Storchi, "a Buccinasco come altrove si privilegia la costruzione di piccoli condomini". San Donato e San Giuliano, centri in cui la prima espansione edilizia è avvenuta decenni fa, vivono di una nuova giovinezza con recenti piani di sviluppo.

Ancor prima che i milanesi valutassero a fondo i vantaggi del futuro collegamento a Milano con la metropolitana numero tre, i residenti si sono lanciati in una vera

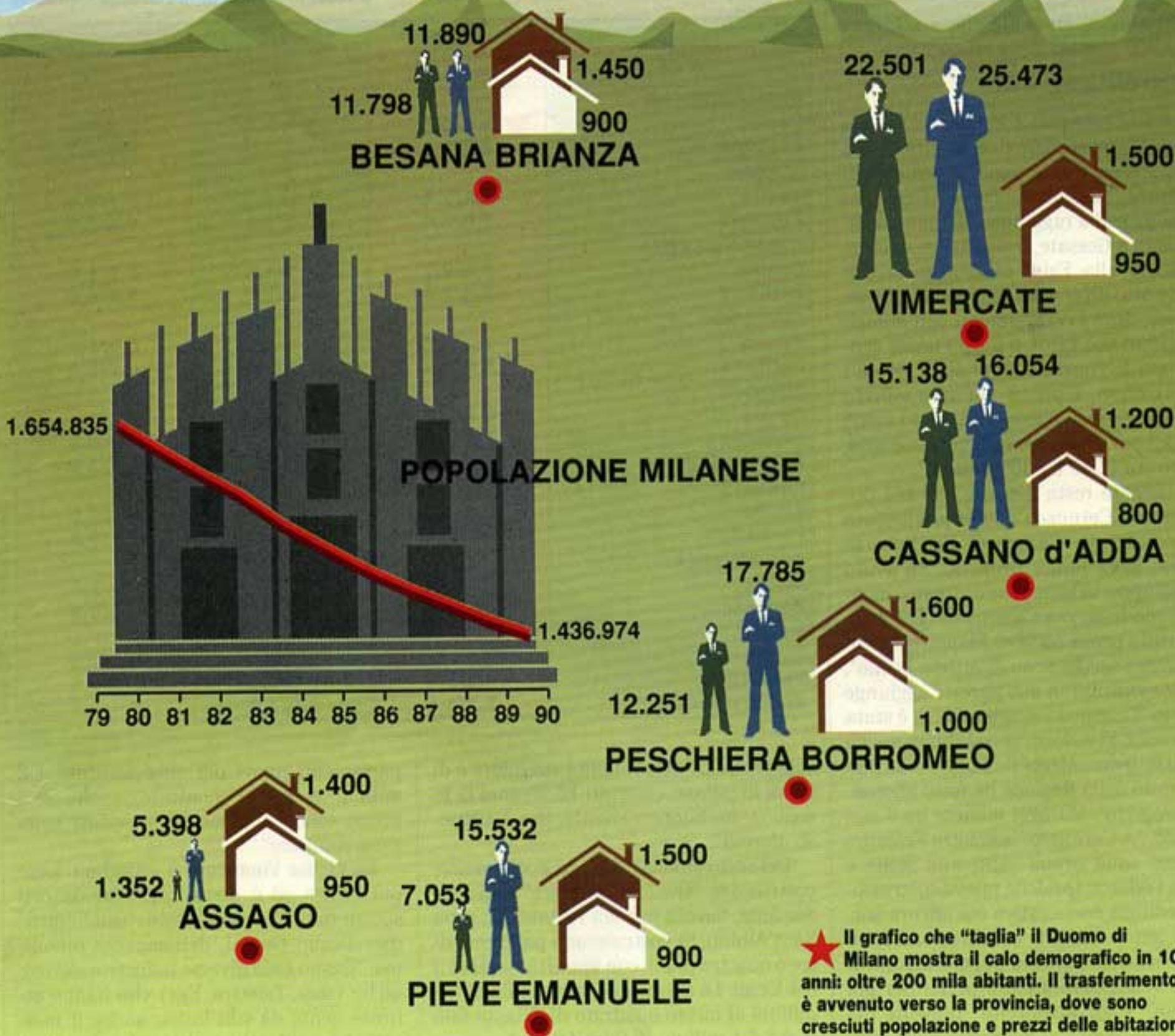


e propria corsa all'acquisto. I prezzi sono quindi saliti di botto quattro anni fa: gli appartamenti migliori, che nel 1986 erano quotati 1,2 milioni al metro, oggi si rivendono a 3 milioni.

La mancanza di spazi per nuova edificazione a San Donato e la fame di case sta facendo la fortuna della vicina San Giuliano. Afferma Francesco Gugliotto della Grimaldi: "San Giuliano da paese dormitorio per gli operai sta evolvendosi in centro residenziale, anche se la qualità dei servizi lascia ancora a desiderare".

Aggiunge Olivi: "I nuovi piani di sviluppo a San Giuliano fanno ben sperare. Non a caso le nuove costruzioni condominiali, concepite con spazi per i negozi e piscine, sono le più ambite: i prezzi, che raggiungono un massimo di 1,6-1,8 milioni al

AREA CIRCONDA



metro, sono ancora interessanti".

Di diversa qualità lo sviluppo del confinante comune, Peschiera Borromeo. Peschiera detiene due record: è il comune più ampio tra quelli che circondano Milano e nello stesso tempo il meno urbanizzato. È una scelta ideale, quindi, per chi ama il verde: è possibile acquistare, a prezzi intermedi tra quelli di San Donato e quelli di San Giuliano, costruzioni per lo più recenti (dopo gli Anni '70). Chi intende trasferirsi qui, però, deve fare bene i conti: i collegamenti alla città, via autobus, non sono frequenti, e i servizi (impianti sportivi, scuole) scarsi. Peschiera ha lo stesso i suoi estimatori, tanto che l'offerta di case si è da tempo rarefatta ed è diventato difficilissimo trovare villette. Afferma Guido Faini, dell'omonima agen-

zia: "I cantieri, quasi tutti ad edilizia cooperativa, sono più attivi nei comuni vicini (Mediglia, Pantigliate, Zelo)".

■ HINTERLAND NORD

I grandi centri dell'area a nord-est, cresciuti a dismisura durante il boom edilizio del dopoguerra per dare alloggio ai ceti operai, non hanno più niente da offrire. "I prezzi a Sesto" ammette Silvana Tasselli dell'agenzia omonima di Sesto San Giovanni "sono impazziti da due anni a questa parte, perché mancano terreni edificabili".

Mercato bloccato anche a Novate, paese alla periferia nord-ovest della città, ma con caratteristiche urbanistiche completamente differenti. "Sin dagli anni della ricostruzione" spiega Gaetano Biagini

della Ct Spazio, "Novate ha saputo scegliere uno sviluppo a misura d'uomo: una rete ordinata di strade, fiancheggiate da villette con minuscoli giardini". I prezzi sono lievitati di conseguenza: oggi l'offerta langue e per acquistare una casetta di tre piani, con 55 metri quadrati per ciascuno e un fazzoletto di terra per giardino, occorre disporre di 420-430 milioni. I prezzi degli appartamenti oscillano invece tra i 2,4-2,6 milioni al metro quadrato, anche se per un alloggio in centro si toccano quotazioni di 3 milioni al metro. "Ai miei clienti" aggiunge Biagini, "consiglio piuttosto Cesate, paese tranquillo che offre molte case nuove di zecca con prezzi più modesti. Qui gli appartamenti quotano da 1 a 1,7 milioni al metro quadrato (a seconda del pregio) e le villette

da 260 milioni circa (quelle a schiera) fino ai 300 milioni delle bifamiliari”.

■ HINTERLAND EST

I comuni collegati a Milano tramite la metropolitana numero due, meritano una citazione a parte. L'espansione edilizia di Vimodrone, Cassina de' Pecchi, Cernusco e Gorgonzola ha raggiunto un limite massimo: solo a Gessate si costruisce ancora. Affermano alla Faini case, agenzia con filiali in otto diversi centri della provincia: "Gessate, dove i collegamenti con Milano sono giunti più tardi, è forse l'unico centro in cui le contrattazioni sono vive e i cantieri attivi. I prezzi per una villetta bifamiliare su tre piani e con 60-70 metri quadrati per piano per ciascuna famiglia, variano tra i 250 e i 300 milioni”.

Se Gessate resta il paese con più opportunità è Cernusco quello privilegiato dagli acquirenti: "Cernusco" dice Roberto Ferrario della Finim Brokers, "ha avuto uno sviluppo urbanistico ordinato, mentre a Vimodrone o a Cassina de' Pecchi si è costruito senza un vero Piano regolatore. Inoltre i servizi sono di ottimo livello”.

E Gorgonzola? "A mio parere" aggiunge Ferrario "l'espansione urbanistica è stata mal gestita. Vi si dovevano stabilire anche alcune sedi decentrate dell'università, ma un vincolo della Regione ha fatto affossare il progetto". Ma ogni moneta ha il suo rovescio. "A Cernusco" ammette Ferrario, "i prezzi sono ormai saliti alle stelle e manca l'offerta. Qualche nuova costruzione in edilizia cooperativa sta ancora sorgendo ma le liste di prenotazione sono lunghissime. È capitato poi che alcune di queste vendessero a bassi prezzi per poi scaricare sugli acquirenti aumenti dei prezzi del 30-40% al momento della consegna degli alloggi”.

■ BRIANZA

Monza, capoluogo elettivo dell'intera Brianza, è una città con sviluppo demografico zero: un dato che nasconde una realtà ben diversa. Spiega infatti Mauro Danielli, dell'agenzia La Lombarda: "Stiamo assistendo a un grosso flusso di immigrazione di milanesi e a un analogo fuga di monzesi nel circondario”.

Nella città brianzola i prezzi delle case sono cresciuti in media del 30% nell'ultimo biennio, ma restano sempre più abbordabili di quelli del semicentro di Milano. "Mancano comunque in offerta gli appartamenti piccoli" assicura Giovanni Sardella della locale agenzia Gabetti, "mentre è abbondante l'offerta di appartamenti con oltre 200 metri quadrati di

| QUANTO COSTA | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| (Prezzi in milioni di lire al metro quadro) | | | |
| Località e zona | Appartamenti nuovi o ristrutturati | Appartamenti recenti | Appartamenti vecchi |
| ABBIATEGRASSO | | | |
| Centro | 1,9/2,0 | 1,5/1,6 | 0,8/0,9 |
| Periferia | 1,5/1,6 | 1,2/1,3 | 0,6/0,7 |
| ARCORE | | | |
| Centro | 1,5/1,8 | 1,1/1,3 | 0,7/0,8 |
| Periferia | 1,6/1,8 | 0,9/1,1 | 0,5/0,6 |
| BESANA BRIANZA | | | |
| Centro | 1,8/2,1 | 1,2/1,5 | 0,7/1,0 |
| Periferia | 1,4/1,8 | 1,0/1,2 | 0,5/0,8 |
| CERNUSCO | | | |
| Centro | 2,2/2,6 | 1,5/1,8 | 0,9/1,2 |
| Periferia | 1,8/2,0 | 1,3/1,5 | 0,7/0,9 |
| DESIO | | | |
| Centro | 1,6/1,9 | 1,1/1,4 | 0,8/1,2 |
| Periferia | 1,2/1,5 | 0,8/1,1 | 0,6/0,8 |
| Grandi arterie | 1,2/1,4 | 0,9/1,2 | 0,7/1,1 |
| GESSATE | | | |
| Centro | 1,6/1,8 | 1,4/1,6 | 0,7/0,9 |
| Periferia | 1,3/1,6 | 1,0/1,2 | 0,6/0,8 |
| GORGONZOLA | | | |
| Centro | 1,8/2,2 | 1,4/1,6 | 0,8/1,0 |
| Periferia | 1,3/1,6 | 1,2/1,4 | 0,6/0,8 |
| MEDA | | | |
| Centro | 1,6/2,0 | 1,0/1,2 | 0,4/0,6 |
| Periferia | 1,2/1,6 | 0,9/1,1 | 0,3/0,5 |
| Grandi arterie | 1,2/1,5 | 1,0/1,1 | 0,4/0,6 |

Fonte: Caam, novembre 1990

superficie. La disponibilità maggiore è di locali in palazzi costruiti 15-20 anni fa in zone molto buone (Triante, San Fruttuoso, Parco)”.
 Del resto Monza offre ben poche nuove costruzioni. "Qualche cantiere" aggiunge Sardella, "lavora in zona Triante e in zona Sant'Albino. Si costruiscono palazzine di tre o quattro piani, con appartamenti di 3 o 4 locali. Le quotazioni variano dai 3-3,2 milioni al metro quadrato di Triante fino ai 2,2-2,4 milioni di Sant'Albino”.

Dove vanno i monzesi, in fuga dalla loro città? L'area privilegiata da chi ama la natura e gli ampi spazi è a ovest del parco di Monza. In paesi come Vedano, Biassono, Besate Brianza, Lesmo è possibile acquistare costruzioni sparse e immerse nel verde, tra cui molte villette. Lesmo, in particolare, è divenuta una località molto "à la page" anche per i milanesi che contano. Chi però si stabilisce in questi paesi deve fare i conti con collegamenti pubblici all'osso.

Meno esclusive di Lesmo, ma molto più ricercate da acquirenti di medio reddito sono Villasanta e Arcore, paesi collegati direttamente alla ferrovia. Afferma Carmelo Bellitto, di Tecnocasa: "Ad Arcore c'è ancora una discreta disponibilità, soprattutto di appartamenti in piccoli condomini e di qualche villa. Si comprano ap-

partamenti nuovi per cifre attorno ai 2 milioni al metro quadrato, anche se i prezzi sono leggermente superiori nella zona collinare”.

La vicina Vimercate è cittadina forse più vivace ed è stata prescelta da ceti sociali di livello più elevato. "Qui, infatti" dice Bruno Gianni, dell'impresa omonima, "hanno sede diverse industrie elettroniche (Ibm, Telettra, Sgs) che hanno attirato gente da tutt'Italia; anche il mercato dei residenti è molto attivo. Purtroppo la domanda è di gran lunga superiore all'offerta e non si costruisce più”. I prezzi per gli appartamenti sono quindi superiori a quelli di Arcore (2,2-2,5 milioni al metro quadrato), e per quelli vecchi si può stimare una cifra media pari a 1,8 milioni al metro quadrato. Le villette a schiera quotano invece sui 300-400 milioni, se quadrifamiliari con 210 metri su tre piani, e 350-480 milioni se bifamiliari. Chi non è disposto a pagare i prezzi di Vimercate può orientarsi verso la vicina Carnate (a 2 chilometri), dove i cantieri sono ancora attivi. Le stesse villette a schiera quotano 200-280 milioni al massimo e le bifamiliari da 270 fino a 330.

■ LA PROVINCIA A NORD

Gli industriosi centri lungo la Comasina, la statale per Erba o quella per Varese

LA PROVINCIA

(Prezzi in milioni di lire al metro quadro)

| Località e zona | Appartamenti nuovi o ristrutturati | Appartamenti recenti | Appartamenti vecchi |
|---------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| MONZA | | | |
| Centro | 3,5/4,5 | 2,2/2,5 | 1,7/1,8 |
| Nord | 2,8/3,2 | 1,8/2,1 | 1,3/1,6 |
| Ovest | 2,3/2,7 | 1,4/1,8 | 1,2/1,3 |
| Sud Est | 1,5/1,7 | 1,1/1,3 | 0,9/1,0 |
| PESCHIERA BORROMEO | | | |
| Centro | 1,8/2,2 | 1,5/1,8 | 1,0/1,3 |
| Periferia | 1,6/1,8 | 1,4/1,6 | 0,8/1,0 |
| SAN DONATO | | | |
| Centro | 1,9/2,3 | 1,3/1,6 | 1,0/1,2 |
| Periferia | 2,7/3,1 | 2,3/2,5 | 1,5/1,6 |
| SAN GIULIANO | | | |
| Centro | 1,6/1,8 | 1,2/1,4 | 0,9/1,0 |
| Periferia | - | - | - |
| SEREGNO | | | |
| Centro | 2,0/2,2 | 1,3/1,5 | 1,0/1,2 |
| Periferia | 1,2/1,4 | 0,9/1,1 | 0,5/0,7 |
| Grandi arterie | 1,5/1,7 | 1,1/1,3 | 0,7/0,9 |
| SESTO S.GIOVANNI | | | |
| Centro | 2,0/2,5 | 1,7/2,0 | 1,2/1,4 |
| Periferia | 1,5/1,9 | 1,0/1,5 | 0,8/1,0 |
| VIMERCATE | | | |
| Centro | 2,0/2,2 | 1,5/1,6 | 1,1/1,2 |
| Periferia | 1,6/1,8 | 1,3/1,4 | 0,9/1,1 |

hanno sempre avuto un'ottima rete di arterie stradali e ferroviarie che li collegano a Milano e/o ai capoluoghi del nord della Lombardia. Il mercato immobiliare locale è da sempre sorretto da una domanda e da un'offerta abbastanza equilibrate. È naturale quindi che i centri come Legnano, Seveso, Desio, Seregno o Meda siano divenuti polo d'attrattiva per i cittadini milanesi, quando le quotazioni delle case nella metropoli sono improvvisamente lievitate.

Afferma Adriano Carpinelli, mediatore immobiliare: "A Desio attendiamo da cinque anni il nuovo piano regolatore e, al momento, procede solo qualche nuova costruzione in cooperativa. C'è poi un risicato scambio di villette, quasi sempre a schiera su tre piani, a prezzi tutto sommato elevati: da 300 a 450 milioni l'una, per costruzioni di circa 65 metri quadrati per piano. Molto più convenienti i prezzi nei minuscoli centri vicini, per esempio San Bernardo, dove gli stessi edifici quotano 240-260 milioni, ma dove occorre l'auto anche per far la spesa".

Più attivo invece il mercato a Meda: "La cittadina sta trasformandosi da sonnolenta cittadina di provincia" afferma Federico Di Carpegna, dell'impresa Polo "in un polo autonomo grazie al nuovo centro, spostato al di là della ferrovia.

I piani di ricostruzione, che prevedono lo sfruttamento di vecchie cascine o di aree artigianali dismesse, permetteranno di ritessere le maglie urbanistiche di un paese che per il momento manca di identità. A Meda si innalzano continuamente nuove costruzioni periferiche e le poche

GLI ESPERTI DI GENTEMONEY

Abbiategrosso: Carlo Ticozzelli 94967708
Arcore Carmelo Bellitto (Tecnocasa) 039-616087

Buccinasco: Domenico Storchi 89400337
Cernusco Roberto Ferrario (Finim Brokers) 9249240

Desio: Adriano Carpinelli 0362-624270
Gessate-Lodi-Melzo-Peschiera-Cernusco-Paullo: Faini Case 95738228

Meda Federico Di Carpegna (immob. Polo) 0362-71264

Monza: Giovanni Sardella (Gabetti) 039-365383; Mauro Danielli (La Lombarda) 039-384455

Novate: Gaetano Biagini (Ct spazio) 3544050

San Donato: Marco Olivi (Olivimmobiliare) 5230741

San Giuliano: Gugliotto Francesco (Grimaldi) 9842523

Sesto San Giovanni: Silvana Tasselli 2400818

Vimercate: Bruno Gianni 039-660842

villette a schiera disponibili si vendono ancor prima della fine dei lavori per cifre variabili tra i 220 e i 350 milioni. Le quotazioni degli appartamenti oscillano invece tra i 2 e i 2,8 milioni al metro quadrato, a seconda del pregio".

Meno valutati di Meda o Desio i centri più vicini a Milano (Paderno, Lentate, Cesano Maderno o Nova Milanese). Seveso resta il "paese della diossina" e questa cattiva fama, forse immeritata, contribuisce a deprimere i prezzi delle case. Lissone invece sta conoscendo interessanti prospettive di sviluppo: il mercato è però soprattutto locale.

■ PROVINCIA A OVEST

È forse quest'area la nuova frontiera del mercato immobiliare, grazie ai prezzi bassi delle case e a un paesaggio ancora intoccato (la tipica pianura lombarda, con ampie fattorie circondate da campi di riso e allietate da boschi di pioppi). Racconta Carlo Ticozzelli, mediatore immobiliare locale: "Esiste una netta distinzione tra il mercato di Abbiategrosso, dove ho la mia agenzia, e quello dei paesi vicini.

Nella mia cittadina tendono a stabilirsi i milanesi, giovani coppie soprattutto. I residenti locali si spostano invece nei paesi vicini, ed è facile capire il perché: a Robecco o a Vermezzo, a Rosate o a Cislano, è possibile acquistare appartamenti in piccoli condomini circondati dal verde, con campi giochi, strutture sportive e tanta tranquillità".

Ad Abbiategrosso l'offerta immobiliare è comunque all'osso. "Per il momento" aggiunge Ticozzelli, "l'unica realizzazione importante è sull'area di una vecchia conceria, a pochi passi dal centro. Si tratta di tre palazzine, due residenziali e una ad uffici: gli appartamenti residenziali sono quasi tutti venduti prima del termine dei lavori a prezzi oscillanti tra 1,8 e 1,9 milioni al metro quadrato. Il nuovo Piano regolatore, in via di approvazione, prevede però numerosi altri interventi: fin troppi, a mio parere. Consiglio comunque cautela agli acquirenti: vi sono imprese poco serie che si lanciano nelle nuove edificazioni senza disporre di risorse proprie. Capita poi che falliscano, abbandonando i cantieri quando l'opera non è ancora terminata".

Il mercato di molti paesi a ovest di Milano resta quindi locale, e i prezzi delle case sono i più bassi di tutta la provincia. Unica eccezione Cusago, scelto dalla Fininvest di Silvio Berlusconi come località per l'insediamento dell'ennesimo villaggio di prestigio.