

Eddyburg

11 dicembre 2012

Crisi edilizia, ma...

di LODO MENEGHETTI

A rappresentare la crisi del mercato edilizio sarebbero la diminuzione dell'occupazione, la caduta del valore dei fondi immobiliari, il rallentamento della costruzione di abitazioni. Si dimentica, al contrario, l'andamento del settore riguardante gli uffici, i centri commerciali, i capannoni-magazzino, le infrastrutture pubbliche e private. Il censimento della popolazione e delle abitazioni (2011) mostra un aumento decennale degli alloggi inferiore a quello dei decenni precedenti. Dovuto in parte alla diminuzione delle abitazioni non occupate, che tuttavia restano a un livello inaudito, quasi cinque milioni. Permangono anzi si aggravano le vecchie distorsioni. I casi di coabitazione costituiscono un primato, se si esclude il periodo del dopoguerra. Infatti, se ne contano, sempre alla data del censimento, un milione, stante l'«avanzo» di oltre 500.000 famiglie residenti rispetto agli alloggi occupati.

Ho altre volte ricordato il fulminante giudizio dato da Pier Luigi Cervellati durante un convegno di quarant'anni fa, lo ripresento qui: «abbiamo prodotto troppe case, abbiamo prodotto le case che non servono». Aggiungendo la pletorica edificazione di quanto non concerne le abitazioni, considerando inoltre l'abusivismo mai morto (forse 30.000 abitazioni l'anno; così una stima relativa al 2008), il risultato è quella «cementificazione» del territorio, quell'enorme consumo di suolo urbano libero e distruzione anche di terreni agricoli su cui si discute anche in eddyburg. Sembra perfetto un titolo in il Fatto Quotidiano: «aumenta il cemento calano le abitazioni» (10.12.12.) intendendo alloggi economicamente accessibili alla gran parte di coloro che, non avendolo in proprietà, lo cercano disperatamente o in acquisto con mutuo o in affitto, comunque l'uno o l'altro proporzionato al proprio reddito. E non lo trovano. Perché, nonostante qualche dato statistico medio indichi una modesta flessione dei prezzi, la realtà della condizione urbana soprattutto nelle città grandi e medie mostra l'opposto, benché il mercato della compravendita non sia più quello esaltato, pazzo di certi periodi. Osservo Milano e noto che né il prezzo di vendita né l'affitto ha ceduto posizioni.

L'affittanza o il mutuo, poi, sarebbero la soluzione per singoli o coppie giovani che lavorano per lo più nel terziario e cercano alloggi di due, tre locali, se non il monolocale. Con stipendi fra i 1000 e i 1500 euro il divieto di accesso è assoluto. Un piccolo appartamento di due locali a Milano o a Roma, in aree periferiche urbane non lontanissime dal centro, può valere 250.000 euro. Leggo di una «prova» inerente a un mutuo trentennale e ai diversi vincoli fissati dalla banca: la rata sarebbe di 1400 euro il mese (Il FQ, idem). Una cifra che sbatte immediatamente fuori del mercato il richiedente, come fosse un pericoloso eversore. Conosco a Milano un gruppetto di cinque giovani neolaureati, impiegati a termine in una stessa azienda, che co-abitano in un alloggio di cinque stanze arredate ma con una sola cucina e che pagano ciascuno 800 euro, così che il locatario se ne ritrova 4000 il mese. Loro ne guadagnano 1400. Intanto la città è stravolta da una spropositata espansione interna o ricostruzione costituita da giganteschi edifici in buona parte di uffici e per il resto appartamenti di lusso, in forma di fantasioso per non dire insensato grattacielo, talvolta firmato dai soliti noti internazionalisti, o di alte muraglie a far da pesante contrappeso.

Area dell'ex Fiera, il Portello (terreno dei vecchi capannoni dell'Alfa Romeo, Montecity-Rogoredo, Garibaldi-Repubblica, Porta Vittoria (ex scalo ferroviario), l'Isola (vecchia Milano spazzata via)...), cui si aggiungeranno altri milioni di metri cubi sempre del medesimo tipo e «stile» nei terreni di altri scali ferroviari dismessi: ecco la nuova Milano, estranea a un principio di metropoli organizzata e a ogni legame con la città reale, che sbeffeggia i lavoratori in cerca di una casa equa per qualità e prezzo. Milano nasconde 50.000 alloggi vuoti e un numero inestimabile ma per così dire certo di uffici sfitti o invenduti. Il grattacielo Galfa, proprietà di Ligresti (l'indescrivibile nonno degli immobilariisti) vicino alla Stazione Centrale, è completamente vuoto da quindici anni. La rendita fondiaria, lo sappiamo, si riproduce nel passare del tempo indipendentemente dalle vicende vissute dall'oggetto messo sul mercato o tenuto artificialmente fuori. Intanto a Roma ci sta pensando Alemanno a onorare in misura mai vista la mai smentita fama di «città della cazzuola». Sembra che la giunta si affretti ad approvare, nel breve tempo prima delle elezioni comunali, progetti di nuove costruzioni dappertutto per venti milioni di metri cubi.

Milano, 11 dicembre 2012