

## **Ripensare le città (e le case)**

*Nell'ultimo quindicennio prezzi ed affitti medi sono aumentati almeno del 50%, in alcune metropoli europee sono raddoppiati. Per i giovani, l'acquisto è diventato un'opzione irrealizzabile se non si appartiene al ceto medio-alto*

*di Maurizio Ferrera*

Le vicende giudiziarie in merito alle politiche urbanistiche di Milano invitano a una riflessione generale sul tema «casa»: un bene primario sempre meno accessibile nelle grandi metropoli, soprattutto per le categorie economicamente vulnerabili. A Milano la crisi abitativa è particolarmente seria. Ma il problema riguarda tutte le grandi città europee. Da sempre i centri urbani più dinamici hanno attratto nuovi abitanti, in particolare giovani intraprendenti in cerca di opportunità educative e lavorative. Oggi per questo prezioso capitale umano i costi immediati di trasferimento sopravanzano l'aspettativa di benefici futuri: il circolo virtuoso si sta rompendo, a livello sia individuale sia collettivo.

Nell'ultimo quindicennio prezzi ed affitti medi sono aumentati almeno del 50%, in alcune metropoli europee sono raddoppiati, interessando (come a Milano) anche le aree limitrofe. Sono cresciute le diseguaglianze, non solo socio-economiche ma anche inter-generazionali. La proprietà della casa è più diffusa tra gli anziani. Quelli più abbienti posseggono anche seconde o terze case. Questa fascia di età ha visto perciò aumentare la propria ricchezza immobiliare. Fra i giovani compresi fra 24 e 35 anni la percentuale di chi possiede l'abitazione è invece calata del 6%, di contro allo 0,8% della popolazione nel suo complesso. E per le famiglie a basso reddito il calo è stato del 9%.

Per i giovani, l'acquisto è diventato un'opzione irrealizzabile se non si appartiene al ceto medio-alto. In altri Paesi per attrarre i talenti le imprese offrono retribuzioni più elevate, lo Stato agevola fiscalmente la mobilità. In Italia le retribuzioni e gli incentivi fiscali sono più bassi, anche i costi dell'affitto richiedono aiuti familiari. L'edilizia sociale rappresenta solo l'8% del patrimonio edilizio europeo. Gli ostacoli al trasferimento dei giovani verso gli hub metropolitani di ricerca e innovazione hanno implicazioni negative in termini di crescita e produttività. Uno studio americano ha calcolato che una maggiore disponibilità di abitazioni nelle grandi metropoli statunitensi potrebbe far crescere il Pil del 9%. Non abbiamo dati sull'Europa, ma il nostro guadagno potrebbe essere anche superiore. Sarebbe interessante fare delle stime precise per Milano.

Le risposte alla crisi abitativa vanno messe in sintonia con le principali sfide sul tappeto, a cominciare dalle trasformazioni demografiche. Nelle città metropolitane la percentuale di anziani è cresciuta del 33% nell'ultimo ventennio, quella dei giovani solo dell'1%. Parallelamente, è diminuita l'ampiezza media della famiglia, con una forte crescita dei single. Tutto ciò richiede un mutamento di paradigma, volto a rendere le metropoli e gli edifici age-friendly. Gli spazi urbani devono essere più attenti ai bisogni delle varie fasce di età.

I nuovi complessi residenziali devono mettere a disposizione aree e servizi per la facilitazione della vita quotidiana, anche per favorire la conciliazione. Entro questi complessi possono essere sperimentate soluzioni di assisted living (con badanti, infermieri, animatori) per gli anziani come negli Usa, differenziate in base alla capacità di autonomia. È quasi superfluo aggiungere che tutte le nuove iniziative devono rispettare i criteri della sostenibilità energetica.

Nel panorama europeo il modello milanese di rigenerazione urbana è stato spesso elogiato per innovatività e creatività. Il Comune ha partecipato a molte iniziative di frontiera insieme ad altre metropoli Ue. Un semplice giro per la città fa emergere però tutte le ombre di una attuazione incompleta e squilibrata. Le indagini della Procura stanno rivelando pratiche di malgoverno e collusione. Lo sfondo è quello consueto nel nostro Paese: norme ambigue e ingarbugliate, mancanza

di controlli, intese opache fra pubblico e privato, scollamento fra grandi idee e progetti ambiziosi ed effettive realizzazioni.

La crisi abitativa si sta ora intrecciando con quella giudiziaria e quella politica. Molti progetti in corso rischiano il blocco, il flusso di investimenti stranieri potrebbe arrestarsi. Comunque vada a finire, lo sviluppo di Milano entra in una fase di grande incertezza. Sappiamo però che la città possiede la cultura, le capacità, il capitale umano per superare la crisi. Va fatto uno straordinario sforzo di mobilitazione di queste risorse. Ripensando i contenuti e le regole del modello urbanistico e allineandolo ai bisogni e alle aspettative dei propri (e tutti) i cittadini.