

## **Milano, cosa fare per le case**

*di Carlo Cottarelli*

I recenti eventi (chiamiamoli così) che hanno coinvolto vari esponenti del Comune e del mondo imprenditoriale milanese hanno un risvolto giuridico e uno economico. Non entro in quello giuridico: se la legge è stata violata, servono giudizi severi perché la trasparenza nella gestione della cosa pubblica è sempre fondamentale, ma lo è a maggior ragione se riguarda un settore critico come quello della casa. Entro invece nel risvolto economico. Lo faccio perché mi sembra che alcune cose fondamentali non siano state capite riguardo la crisi del settore immobiliare ambrosiano.

Nella vulgata che sta prevalendo, ogni operazione di sviluppo edilizio e, in particolare, ogni «grattacielo», è ormai etichettata come speculazione edilizia. Si costruiscono palazzi per ricchi, per fini di profitto, invece di costruire le case che servono al ceto medio e medio basso, che paga, per affitti o acquisti, prezzi insostenibili.

Questa vulgata è fuorviante. Non c'è nulla di sbagliato nel costruire grattacieli: Manhattan è un ecomostro? City Life e Porta nuova sono errori clamorosi? Certo, nel costruire grattacieli certi standard vanno rispettati. Ma il problema di Milano non è che si costruiscono grattacieli, ma quello che non si costruiscono abbastanza case per il ceto medio.

E che, per questo motivo, i prezzi degli affitti e delle compravendite sono alle stelle. Milano è ancora una città in crescita. L'aumento previsto dei nuclei familiari comporta un fabbisogno di nuovi appartamenti nei prossimi 15 anni stimato in 5.000 unità l'anno. Se poi si considera l'ampio ricambio di popolazione che caratterizza la capitale lombarda, e la possibilità che una percentuale non trascurabile dei nuovi arrivati voglia abitare in una casa nuova, si arriva a stime quasi doppie. Anche

prima che l'attuale caos scoppiasse, la disponibilità di case nuove era limitata a meno di 3.000 unità l'anno. Da qui la scarsità di case e gli alti prezzi. E, ripeto, non è che se si costruiscono pochi appartamenti è perché si fanno i grattacieli. Gli uni non impediscono gli altri.

Perché allora si costruiscono pochi appartamenti? Ho risposto a questa domanda in un lavoro pubblicato l'anno scorso. Attenzione: quel lavoro mi è stato commissionato da alcune associazioni di imprenditori immobiliari e siccome non mi andava di fare beneficenza agli imprenditori di questo settore non l'ho fatto gratis! Lo dico per trasparenza. Chiarito questo, se ancora vi interessa la mia opinione, procedete con la lettura. La realtà è che negli ultimi anni diversi bandi per lo sviluppo edilizio pubblicati dal Comune di Milano sono andati deserti perché, secondo me, questi bandi prevedevano una quota troppo elevata di appartamenti da vendere o affittare a prezzi calmierati (appartamenti Ers). Se tale quota è troppo alta (non deve essere zero ma arrivare, come si è fatto al 50 o 70% è troppo), il progetto non è abbastanza remunerativo e le imprese private (ebbene sì, guidate da finalità di profitto, come tutte le imprese di un'economia di mercato) se ne tengono lontano. Risultato: non si costruiscono né appartamenti a prezzi di mercato né a prezzi calmierati. Paradossalmente, aumentare la quota Ers per produrre più abitazioni «sociali» porta al risultato opposto: non se ne costruiscono abbastanza. Questa è la mia tesi e altri potranno dissentire (lo ha fatto un lavoro dell'architetto Maggioni, preparato per consorzi di cooperative, che trovate facilmente in Rete, come trovate il mio). Ma, sia come sia, la questione da risolvere è di far ripartire la costruzione di abitazioni per la classe media e medio-bassa, non quella di impedire la costruzione di grattacieli (col caveat sopra indicato del rispetto di vincoli di tutela del territorio). Demonizzare la produzione di case per fini di profitto non ha più senso del demonizzare la produzione di automobili, computer, vestiti, per lo stesso fine.

Ultimo punto: qualcuno suggerisce di risolvere il problema della sostenibilità del costo della casa col tetto agli affitti. Sarebbe un errore. Servono più tetti, non un tetto agli affitti. Il risultato sarebbe solo

la scomparsa del mercato degli affitti, almeno quello palese, come accadeva qualche decennio fa, cosa di cui molti sembrano essersi dimenticati.