

IL FATTO ECONOMICO

**La Milano immobiliare:
una bolla che fa vittime**

■ Uno sviluppo urbano a misura di finanza immiserisce i poveri ed espelle il ceto medio coi prezzi folli. Ora, dopo l'operaio-massa, il simbolo della città è il rentier-massa

◉ BARBACETTO E PALOMBI A PAG. 10 - 11

LABORATORIO ANTI-SOCIALE Sviluppo urbano a misura di Sgr, prezzi folli pure in periferia e sempre più milanesi espulsi dalla cerchia urbana: con 1.500 euro al mese compri 15-26 mq, cioè un box

BOLLA IMMOBILIARE

Il “sottobosco orizzontale” della Milano che non corre

La casa come asset La svolta con l'Expo e il futuro è nero: l'edilizia pubblica è un disastro e gli “sviluppatori” hanno gran parte dei permessi a costruire

» Marco Palombi

I poeti non sanno tutto, sanno cose diverse dagli altri o, a volte, le stesse ma prima. Delio Tessa per dire, odiando il “piccone risanatore” della Milano fascista che faceva sparire le strade della sua infanzia, si lamentava in prosa: “Sono nato a Milano in via del Fieno e venuto grande in via Olmetto e se stesse a me me ne andrei ormai definitivamente dalla mia città per non assistere allo scempio sistematico a cui la sottopongono le Competenze col C maiuscolo”.

Novant'anni dopo le Competenze non solo disegnano, ma possiedono una città a misura di ricco apolide in cui la casa è un bene finanziario e persino il ceto medio è espulso senza pietà dai confini cittadini. E d'altronde trent'anni fa non ce lo aveva forse detto un altro poeta, Franco Fortini? “Una delle tendenze più decise dei nostri decenni, nelle città grandi e antiche, si sa, è l'espulsione del ‘popolo basso’ dai centri storici (...) Però la realtà di Milano non è questa. Direi che non è neanche la sua scoraggiante periferia di industrie e dormitori. È invece quella trentina di comuni che la circondano e insistono gli uni sugli altri, conurbazione che cova tutti

i guai civili, informi agglomerati oggi, che una volta furono cittadine o borghi”.

LASCIATI DA PARTE I POETI, è col linguaggio della cronaca che oggi ci si inoltra nel *Sottobosco orizzontale*, titolo di un bel *podcast* in cinque puntate (Marta Cosentino e Carlo Annese, da oggi su Radiotre), che è anche uno sberleffo al grattacielo di Stefano Boeri, uno dei simboli della nuova Milano degli “sviluppatori” e dell'immobiliare finanziarizzato. Milano, città



compiaciuta in un Paese depresso, è un laboratorio difficile da comprendere dal resto d'Italia: non più città industriale, vende fumo e servizi all'operosa provincia settentrionale e *made in Italy* a un'affamata platea internazionale di turisti e lavoratori d'alto bordo. La cittadinanza è prevista appena e ha il requisito del reddito, mentre i conflitti vanno sedati anche con le cattive. Un modello che, spinto da enormi investimenti pubblici e privati, non può durare a lungo: troppo alta la redditività richiesta dal capitale investito, troppo alti i prezzi per chi in città dovrebbe viverci.

Qualche numero. Escluso il centro, che ha prezzi più che doppi, nel 2022 una casa a Milano costava in media 5.268 euro al mq in classe energetica A o B; 4.122 euro sul mercato dell'usato in buone condizioni e 3.086 euro da ristrutturare. A Milano il mutuo medio è quasi 240mila euro contro una media nazionale di 156mila. Cosa significa? Lo spiega nel *podcast* il ricercatore del Politecnico Marco Peverini: "Uno stipendio da 1.500 euro al mese nel 2022 permetteva, con un mutuo, l'acquisto di 15 metri quadri sul mercato del nuovo, e da 20 a 26 mq su quello dell'usato a seconda che sia ristrutturato o da ristrutturare". Un box.

Con gli affitti va anche peggio: come spesso in Italia coinvolgono solo una minoranza degli alloggi (il 24% contro il 74% di Berlino), per metà in appartamenti privati. Ovviamente la percentuale di sfritto è alta: quasi l'11% nella cinta urbana, la metà in centro. Il sindacato inquilini Sicut denuncia dal 2016 aumenti del 10-15% annui con una crescita dei contratti transitori (dal 17 al 24,2%), mentre quelli a canone concordato restano fermi al 5%. Sul mercato privato una casa di 70 metri quadrati in periferia va via a 1.400 euro al mese. Sarà per questo che, secondo una recente ricerca, il 41% degli under 32 milanesi vive ancora coi genitori. In compenso il mercato degli uffici per ora va a gonfie vele: nel 2022 il comparto ha attirato oltre 5 miliardi di investimenti in Italia (su 11,7 totali), il 65% nella sola Milano.

"Oggi il costo delle case è così alto che rischia di rompere il patto sociale ed è il motivo per cui noi stiamo provando a porre l'attenzione in maniera forte su

questo tema", ammette in *Sottobosco orizzontale* l'assessore Pierfrancesco Maran. La svolta è avvenuta con l'Expo 2015: Milano, coi suoi nuovi quartieri già finiti o in via di costruzione (si pensi alla riconversione dei 7 ex scali ferroviari, da Porta Romana in giù) è il paradiso di sviluppatori e Sgr come Coima, Prelios, Hines, etc. Bassi oneri di urbanizzazione (tra 2 e 6% contro il 30% di Berlino), un Comune sensibile ai cambi di destinazione d'uso e un discreto giro di soldi: si prende un vecchio quartiere popolare, lo si "rigenera" e coi nuovi prezzi chi ci abitava prima deve spostarsi più in là. Succede persino se non è quello l'obiettivo: è il caso di "Nolo" (*North of Loreto*, nel senso di Piazzale Loreto), acronimo inventato nel 2012 per l'area tra viale Monza, via Padova e i binari della Stazione Centrale, un esperimento di rigenerazione quasi "dal basso" che alla fine sta facendo felici soprattutto le agenzie immobiliari.

QUESTA È LA GUERRA in corso nella prima e seconda periferia milanese. Prendiamo il Giambellino-Lorenteggio del Cerutti Gino di Gaber, storico quartiere d'operai, immigrati e malavita nel Dopoguerra. Pochi minuti dal centro dei ricchi, è destinatario di un progetto di riqualificazione del Comune da 100 milioni, ma finora ha conosciuto più gli abbattimenti delle vecchie e fatiscenti case popolari che le ricostruzioni: intanto però si sgomberano le occupazioni per far posto alle magnifiche sorti e progressive dell'urbano rigenerato e chi le organizza, tentando di dar corpo a un diritto costituzionale, può finire arrestato e poi davanti a un giudice che gli contesta l'associazione a delinquere e gli appioppa cinque anni e spicci di galera per aver dato una mano a chi stava affogando. Non è teoria: è successo giusto a novembre.

IL DISASTRO dell'edilizia popolare di Aler (Regione) e MM (Comune) a Milano va di pari passo coi grandi affari dei pochi: su circa 60mila alloggi, il 76% è affidato regolarmente, quasi 10mila sono sfitti e/o inagibili (17%),

3.900 occupati (7%). Tutti, comunque, sono in pessime condizioni e il motivo è semplice: nessun sistema di edilizia pubblica può autosostenersi, ma l'Italia non finanzia il suo da una trentina d'anni. Una delle risposte a questo vuoto a Milano è stato il *social housing*: quartieri "green", "smart" e "inclusivi" con nomi tipo "Bosco sostenibile" destinati alla zona grigia di chi è troppo ricco per l'Aler e troppo poco per il mercato. In realtà, i prezzi degli affitti e le spese condominiali non sono poi così "sociali", i requisiti reddituali alti e il vero effetto a Milano è stato rivalutare l'invenduto o le aree abbandonate con l'implosione di imperi del passato tipo Zunino o Ligresti: il risultato è che le banche italiane oggi hanno assai meno "sofferenze" di prima.

In generale, gli affitti a prezzo calmierato a Milano non arrivano al 10% del mercato contro il 50% della non lontana Vienna, che in pochi anni ha visto aumentare la sua popolazione di 400mila abitanti (contro 100mila) senza far esplodere i prezzi. Si dirà che Milano ha gli stipendi medi più alti d'Italia, ma siamo ai polli di Trilussa: in un decennio è rimasta stabile la percentuale di chi dichiara meno di 15mila euro (il 35%), cala quella di chi sta attorno ai 25mila (23%), cresce la fascia alta. In sostanza, sei cittadini su 10 faticano a vivere in città: i poveri flirtano con la miseria nera, il ceto medio-basso con la povertà relativa e la difficoltà dell'abitare si porta dietro tutte le altre. Per questo in città fioriscono le iniziative di chi si organizza per preparare pasti e consegnare pacchi, dare consulenze, organizzare socialità nei quartieri più poveri: il *Sottobosco orizzontale* sono le enormi file a "Pane quotidiano" o le famiglie prese in carico da "Nessuno escluso" di Emergency e sono Milano almeno quanto il Bosco Verticale e CityLife. È la Milano di cui parlava l'arcivescovo Mario Delpini, scandendo le parole nell'omelia del 7 dicembre, festa di Sant'Ambrogio: "Alle porte della città bussava l'inquietudine con la sua provocazione: E gli altri? Dove trove-

ranno casa, gli altri?”.

IL DUBBIO È QUANTO possa reggere, anche economicamente, un sistema del genere. In molti già vedono qualche crepa: le compravendite sono scese nella seconda metà del 2022, qualche fondo di investimento comincia a parlare di “repricing”, cioè di abbassare i prezzi perché sono troppo alti per garantire poi rendimenti sufficienti, eppure gran parte dei permessi a costruire dal 2015 in poi è stata rilasciata agli “sviluppatori” e dunque il domani sarà ancor più estremo dell’oggi.

“Milano ha dissolto quel che rimaneva della sua identità”, è ancora Fortini a parlarci dal suo futuro di 30 anni fa: “Quel che si va lentamente formando è qualcosa che non può né intende chiamarsi col nome di Milano, con i suoi echi. Questa città non è più un privilegiato teatro della esistenza sociale”.

65%

LA QUOTA DI MILANO sul totale degli investimenti immobiliari in uffici nel 2022. È il settore più vivace: valeva più di 5 miliardi l’anno scorso (su 11,7 mld dell’intero settore)

IMMOBILI ITALIA 2022

02053

02053



IL PODCAST IN 5 PUNTATE SU RADIOTRE

SI INTITOLA proprio “Sottobosco orizzontale” il podcast in cinque puntate che racconta la Milano a due velocità dell’abitare: da un lato i grandi progetti privati per ricchi, dall’altra chi non ce la fa. Firmato da Marta Cosentino e Carlo Annese (fondatore di Piano P, una piattaforma di podcast), da oggi è su “Tre Soldi”, trasmissione di Radiotre, e poi su Raiplay sound.

10-15%

AUMENTO medio annuo degli affitti a Milano nell’ultimo quinquennio

60%

I RESIDENTI che hanno reddito inferiore a 26mila euro lordi l’anno (oltre la metà meno di 15mila)

10%

LA QUOTA di affitti a prezzi calmierati: Vienna tocca il 50%