

Storie Miracoli a Milano.

Le case non le compra nessuno, ma si costruisce sempre di più **8 | 9**

perché Milano costruisce case che nessuno comprerà

Cementificazione | *Nel capoluogo si continuano a edificare quartieri destinati a restare deserti. Un paradosso legato alla bolla edilizia dei primi anni Duemila.*

E alla miopia di chi continua a pensare solo in termini di espansione urbana

GIORGIO GHIGLIONE

■ A Milano spesso le cose non sono come sembrano. Prendiamo l'edilizia: al viaggiatore che arriva in città provenendo da una delle tante autostrade che la collegano con il resto d'Italia basta alzare gli occhi dalla carreggiata per vedere la sagoma dei grattacieli che si stanno costruendo. A un primo sguardo Milano dà l'idea di una città produttiva, che costruisce, che ha bisogno di spazio per abitazioni e uffici. Tuttavia i dati raccolti dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma raccontano una storia diversa: il 51% delle abitazioni che sono in vendita non trovano compratori per più di un anno. E il 36% degli appartamenti che cercano un affittuario rimane vuoto per oltre sei mesi. A Milano insomma si costruisce, non si compra ma non si smette di costruire. Al momento in città le case sfitte sono circa 90 mila. La causa va ricercata nei prezzi elevati delle abitazioni che rendono difficile l'incrocio tra la domanda - che pure c'è, solo che molti degli interessati, non potendosi permettere abitazioni in città preferiscono spostarsi nell'hinterland - e l'offerta.

Per capire cosa sta succedendo occorre fare un primo passo indietro: era il 2008 quando nel presentare il Piano di governo del territorio (che ha sostituito

il vecchio piano regolatore) Carlo Masseroli, allora assessore allo Sviluppo del Territorio della giunta di Letizia Moratti parlò di 2 milioni di abitanti per Milano nel 2030. Circa 700 mila abitanti in più rispetto ad adesso. Per riportare a

Le abitazioni sfitte sono novantamila. A causa dei prezzi elevati molti scelgono di trasferirsi nell'hinterland

Milano i cittadini fuggiti nell'hinterland Masseroli aveva previsto un aumento netto degli indici di edificabilità: un metro quadrato costruito per un metro quadro di terreno. In seguito la giunta Pisapia confermerà nella sostanza il Pgt - anche se con cubature ridotte, in parziale accoglimento delle istanze dei cittadini contrari al Piano di governo del territorio - le cui previsioni iniziali si sono tuttavia rivelate sbagliate, come spiega la ricerca *Nodi da sciogliere - Milano in contrazione. Geografie dell'urbano e mercato immobiliare*, pubblicato nella rivista scientifica *Dialoghi Internazionali*, che individua in una cifra compresa fra 1 milione e 329 mila e 1 milione e 335 mila il numero di abitanti del 2019.

«Milano non ha mai avuto due milioni di abitanti, è una città assai dinamica ma spazialmente molto raccolta. E nella sua area metropolitana esistono comuni assai popolosi», spiega il professor Matteo Bolocan Goldstein, docente di geografia urbana al Politecnico di Milano e autore della ricerca con Luca Gaeta, Annalisa Lodigiani e Roberto Ricci. Così «mentre Milano tentava di riportare nel centro urbano nuova residenza e nuovo terziario, tutte le città intorno sono cresciute», ci dice Bolocan Goldstein. Tutto questo ha contribuito ad accentuare, a Milano, quel fenomeno - già in atto da decenni - che nel mondo anglosassone si chiama *sprawl* ovvero lo spostamento di fasce di popolazione verso l'estrema periferia o, come nel nostro caso, verso le città dell'hinterland, dove il costo della vita è decisamente inferiore. Detto in altri termini, proprio mentre si costruiva per riempirla, Milano continuava a svuotarsi. Per Bolocan Goldstein il problema è che in Italia si continua a pensare in termini di espansione urbana quando ormai da decenni, in tutto il mondo, si ragiona sul riutilizzo e la riconversione degli spazi vuoti urbani e sul consumo del suolo. «È stata venduta un'ideologia della modernizzazione che diceva "Milano è dinamica, Milano deve crescere e tutto questo deve passare attraverso un ritorno edilizio al centro metropolitano". Da questa ideo-

logia provengono i cantieri che abbiamo sotto gli occhi». Un'ideologia, è bene precisarlo, che il Pgt targato Moratti, in parte ereditato dalla giunta Pisapia, si è limitato a reiterare. Tutti i cantieri previsti dal Pgt, infatti, erano stati già concepiti in precedenza, attraverso i cosiddetti PII (in sostanza delle deroghe al vecchio piano regolatore). È così che nascono Porta Nuova o Citylife, i due progetti di riqualificazione più importanti.

Ad aprire i cantieri è stato uno strano mix di personaggi di diversa estrazione. Nuovi ricchi come Danilo Coppola, che costruisce parte dell'ex scalo ferroviario di Porta Vittoria. Luigi Zunino che con la sua Risanamento affida all'archistar Norman Foster la realizzazione del nuovo quartiere di Santa Giulia e, contemporaneamente, si occupa anche della bonifica dell'ex fabbrica Falck di Sesto San Giovanni. Ma soprattutto c'è stato Salvatore Ligresti, per decenni re incontrastato del mattone milanese nonché habitué dei salotti più esclusivi della finanza italiana, con quote strategiche in Mediobanca, Rcs, Pirelli, Generali. Fino al fallimento, nell'autunno del 2010, della manovra che avrebbe dovuto salvare Fonsai, il gioiello di famiglia affossato dai debiti e rilevato in seguito da Unipol. L'inizio del tracollo, con le inchieste giudiziarie e gli arresti domiciliari (poi revocati) nel 2013 per falso in bilancio e aggravi. Nella grande partita della riqualificazione urbana, Ligresti è dentro due dei più importanti progetti: Porta Nuova - dove oggi c'è la torre Unicredit - controllato assieme alla Hines-Catella, la filiale italiana del gruppo di Real Estate texano Hines, e Citylife, la riqualificazione dell'area ex Fiera che ha ottenuto formando una cordata con Allianz, Generali e il gruppo Lamaro. Quasi 600 mila metri quadri destinati a ospitare residenze di lusso (i prezzi vanno dai 7.500 ai 12.500 euro a metro quadro) e uffici, vale a dire le due categorie di immobili più inflazionate (e vuote) di Milano.

Allora la crisi e la bolla immobiliare erano ancora parole vuote. E la riqualificazione delle aree dismesse era una affare che faceva gola a molti. Ad anticipare i soldi sono ovviamente le banche che finanziano due terzi dei circa 9-10 miliardi investiti. Alcuni progetti come la riqualificazione di Porta Nuova hanno successo (quantomeno sotto il profilo finanziario: a maggio 2013 il fondo sovrano Qatar Holding ha acquistato il 40% del piano di sviluppo), altri invece arrancano. I nodi erano venuti al pettine già nel 2008, con l'inizio della crisi. I costruttori, che

hanno avuto accesso a linee di credito imponenti, sono esposti con le banche ma non possono rientrare perché nessuno ha i soldi per acquistare ciò che hanno costruito. E così il mercato ristagna e anche il potere dei re del mattone si sgretola. «I grandi soggetti che hanno fatto la storia immobiliare di Milano sono tutti scomparsi per effetto della crisi», spiega Andrea Di Stefano, direttore del mensile di finanza etica *Valori*. «Molti di loro erano esponenti di un'epoca oggi scomparsa. Parliamo di gente come Ligresti o Zunino. Oggi l'unico operatore di rilievo in Italia sono gli americani di Hines. O gli operatori finanziari. Lo stesso progetto Citylife è stato preso in mano da Generali e Allianz (che ne è uscita lo scorso luglio, ndr), che poi erano i creditori di Ligresti». Una storia simile si era verificata a Santa Giulia, il quartiere che Risanamento di Luigi Zunino voleva costruire a sud-est di Milano nelle aree che in passato erano occupate dalla Montedison e dalle acciaierie Redaelli. Di quell'area sono stati venduti solo 1.800 appartamenti in edilizia convenzionata (tra i duemila e i quattromila euro al metro quadrato). Anche qui oggi gli azionisti di maggioranza sono gli istituti di credito (Intesa, Unicredit, Montepaschi, Banco Popolare e Bpm).

Già perché il paradosso di Milano è che i cantieri rallentano ma non si possono fermare perché le banche vogliono rientrare degli investimenti, sia pure in tempi lunghi: «Gli istituti di credito sono intervenuti, altrimenti sia nel caso di Zunino che di Ligresti avrebbero dovuto fare i conti con un fallimento nel senso stretto del termine», spiega Di Stefano. «Queste operazioni erano insostenibili e fortemente fallimentari», continua Di Stefano, «l'Italia non ha avuto i *subprime* ma ha avuto una ventina di operatori con un accesso al credito molto facile che si è poi trasformato in perdite. Noi abbiamo stimato che una decina di miliardi di euro si sono scaricati sui bilanci degli istituti di credito. Di fronte alle inchieste gli istituti si sono arroccati perché il fallimento degli immobilieri avrebbe trascinato con sé in tribunale i vertici dei grandi istituti bancari, che non avevano nessuna voglia di fare i conti con pesanti e onerose inchieste giudiziarie. Così oggi, nonostante il mercato sia in crisi, per effetto dei precedenti progetti ancora aperti c'è una dinamica di trascinamento, che fa andare avanti i cantieri anche se non c'è un reale interesse».

A Milano insomma si producono volumetrie ma spesso rimangono vuote, in attesa che il mercato si sblocchi. In tempi di crisi la città non riesce ad attirare investimenti tali da giustificare i nuovi edifici. «Quello a cui stiamo assistendo è una ri-

collocazione di presenze direzionali già esistenti in città», dice Bolocan Goldstein. Un'analisi condivisa da Roberto Schena, giornalista e gestore del blog *cielosumilano.blogspot.it* secondo cui «l'operazione consiste nel rubare clienti ad altre aree della città. Per cui se ci si riesce si riempie da una parte ma si svuota dall'altra. Così, ad esempio, per riempire il suo grattacielo Unicredit ha dovuto svuotare la sede della Banca di Roma di piazza Cordusio e il centro di via Bodio costruito pochi anni fa». Oggi «non ci sono solo edifici fantasma ma intere zone fantasma», spiega Schena. Che conclude: «Ci sono interi grattacieli che sono vuoti, eppure hanno continuato a costruire. Così grattacieli vuoti appena costruiti convivono accanto ad altri grattacieli altrettanto vuoti».

I lavori rallentano ma non si possono fermare perché le banche vogliono rientrare degli investimenti effettuati



IN COSTRUZIONE Rendering di *CityLife*, il progetto di riqualificazione del quartiere della Fiera Campionaria

