



ESTERI
 FUGA DA NY

GRANDE MELA DIMEZZATA

DOPO LA PANDEMIA SOLO METÀ DEI NEWYORCHESI È TORNATA A LAVORARE IN PRESENZA. TRA RISTORANTI, BAR E INDOTTO LA CITTÀ PERDE 12 MILIARDI DI DOLLARI ALL'ANNO. CHE SI FA? **INCHIESTA**

dal nostro inviato

Riccardo Stagliano

NEWYORK. Al ristorante Via Carota, dove nel tempo di un'attesa si poteva far fuori una bella fetta di un romanzo russo, ora non si arriva nemmeno in fondo a una rivista. In metropolitana il dibattito tra amici è addirittura su quale posto seduto preferisci: meglio vicino all'uscita o dentro, più riparato? Succede anche che la sontuosa New York Public Library, a dispetto degli orari ufficiali, un lunedì apra due ore dopo il previsto. E nessuno protesta. Non è che la città che non dorme mai sta cercando di dirci che, per forza maggiore pandemica, ha provato a fare un pisolino e... le è piaciuto? Certo è che l'eredità del Covid, il *work from home*, rischia di modificarne i connotati urbani come nessuna crisi mai.

Dal momento che solo metà dei lavoratori è rientrata in ufficio, spendendo 12 miliardi di dollari all'anno in meno in città, la metropoli corre a scartamento ridotto. Di «apocalisse degli uffici» parlano, in un recente *paper*, ricercatori di New York University e di Columbia. Immaginando il circolo vizioso, lo *urban doom loop*, che la preparerà: col crollo di

lavoratori in presenza sprofonda il valore degli immobili da ufficio. E, con esso, le tasse per comprarli che poi finanziano i servizi locali. Non solo: gente ricca, con mestieri gestibili da remoto, si trasferisce al mare portandosi dietro shopping e tasse sul reddito. Bar e ristoranti soffrono, per non dire della moria di lavasecco (chi ha bisogno di una giacca inamidata quando legioni restano in tuta alla scrivania?). Metropolitana e treni fanno meno corse. Gli *homeless*, scarseggiando i pedoni, spiccano. Tutte ulteriori ragioni per abbandonare la città. Dove crescono furti e rapine. Così altri ancora decidono di far le valigie. Ma davvero siamo ai titoli di testa di *2023 Fuga da New York*?

Se c'è uno che non ci crede affatto è Daniel Doctoroff, già vice del sindaco Michael Bloomberg che gli affidò la rivitalizzazione del *financial district* terremotato dall'11 settembre. Come fondatore di Sidewalks Lab, la divisione di Google per innovare le città, ha firmato il piano *New New York*, in 40 punti su 159 pagine, per traghettarla fuori dalle secche del Coronavirus. «Magari la città non sarà la stessa» concede nei locali di Bloomberg Philanthropies, dove ospiti e dipendenti possono approfittare di una colazione stellata, altra strategia per motivarli a presentarsi, «ma potrebbe diventare migliore. A patto di fare le cose per bene». Ovvero lavorare lungo tre direttrici: «La prima è rendere ancora più attraenti alcune zone, sia con interventi strutturali come la ristrutturazione di Fifth Avenue (nei rendering marciapiedi raddoppiati a discapito della carreggiata, in una sorta di cripto-pedonalizzazione, a la Ignazio Marino, ndr) che con eventi temporanei che funzionino da magnete. E poi convertire il maggior numero possibile di uffici in appartamenti visto che, a quanto pare, il lunedì e il venerdì si presentano giusto il 30 e 15 per cento dei lavoratori».

CRESCERE, CRESCERE, CRESCERE

La seconda direttrice è semplificare la vita di quelli che continuano a spostarsi per lavoro: «Potenziare i trasporti pubblici, anche con la micromobilità elettrica. Rendere più scorrevole il traffico facendola finita con i parcheggi in doppia fila e introducendo app per trovare parcheggio in

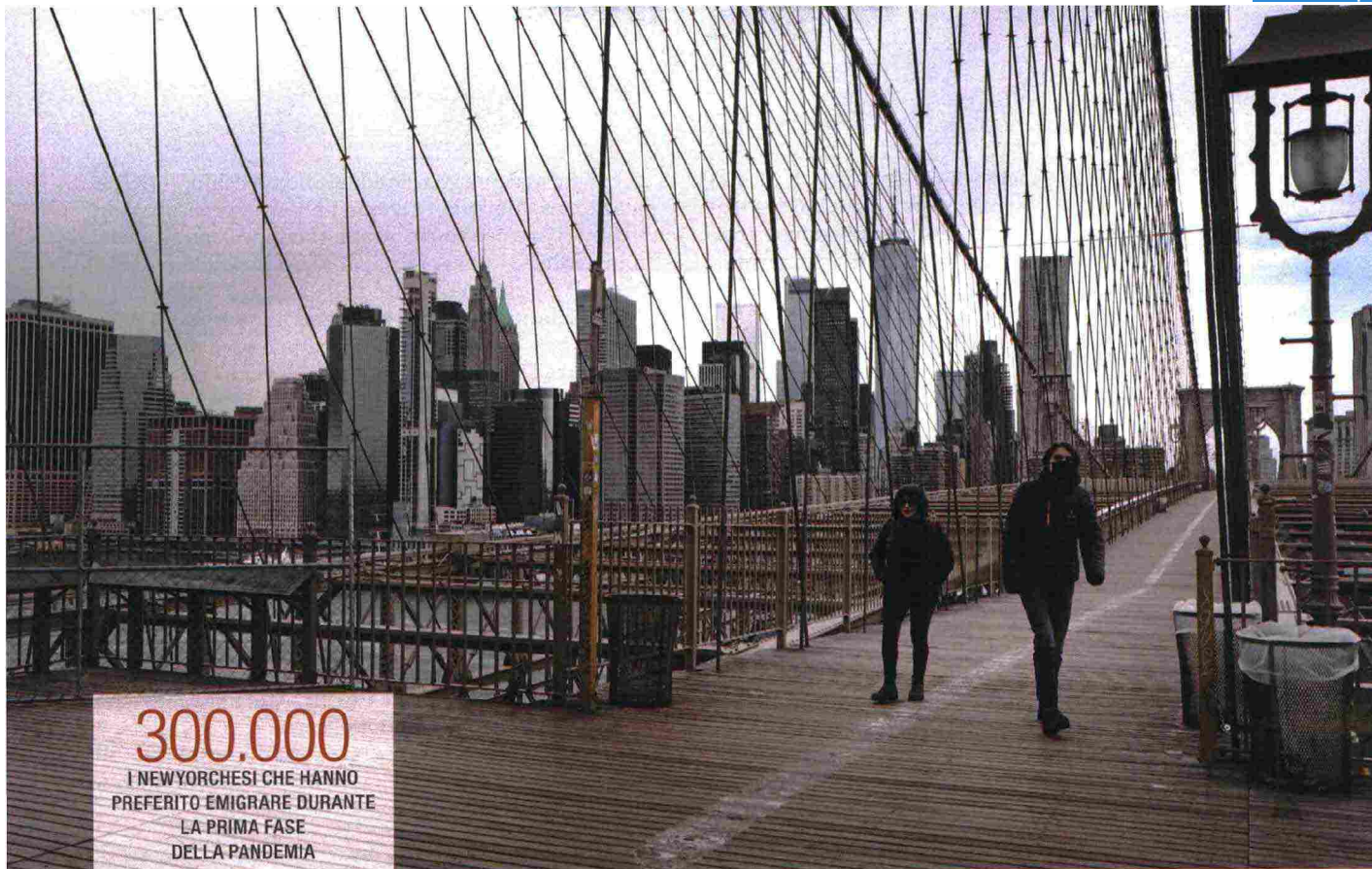
SETTIMANA CORTA

Bloomberg ha messo a confronto il via-vai in un ufficio di midtown a Manhattan: il venerdì (quasi) tutti a casa



MERCOLEDÌ

VENERDÌ



300.000
I NEWYORCHESI CHE HANNO
PREFERITO EMIGRARE DURANTE
LA PRIMA FASE
DELLA PANDEMIA



-30%
DI TANTO È CALATA
LA PERCENTUALE DI PASSEGGERI
DELLA METROPOLITANA
RISPETTO AL PRE-COVID

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688

ESTERI
 FUGA DA NY

modo da ridurre il tempo medio di pendolarismo da 38 a 28 minuti al giorno, un miglioramento sia strepitoso che realistico». (Strepitoso, a orecchi italiani, è che li abbiano calcolato questi tempi e che esistano dati su tutto, precondizione per capire se un intervento funzionerà o no). Infine, ed è la parte su cui Doctoroff si entusiasma di più, «crescere: come abitanti, lavoratori, turisti. Perché solo crescendo si innesca quel circolo virtuoso che fa aumentare le tasse locali con le quali finanziare ulteriori investimenti per crescere ancora». Immagino lo sguardo atterrito di Kohei Saito, il marxista giapponese della decrescita intervistato sul *Venerdì* qualche numero fa. L'americano però giura che «solo essendo prosperi si può esser progressisti» e cita la «crescita inclusiva», concetto coniato una ventina d'anni fa da un economista indiano e uno filippino, che comincia a riscuotere un certo riconoscimento. A parole, almeno, dal momento che lo si trova in bocca anche a urbanisti-star come Richard Florida che, propugnando metropoli a misura di creativi, le hanno rese ulteriormente inabborribili, economicamente polarizzate e quindi ostili ai comuni mortali. Critiche che Doctoroff dribbla abilmente: «Fa fede la mia storia. Quando ero vicesindaco con la delega alla crescita economica in città le aziende crebbero del 16 per cento e di quella crescita il 48 a Brooklyn, il 33 nel Queens mentre a Manhattan calarono. Questo intendo quando dico di distribuire più equamente le possibilità». *L'Economist*, pur ammettendo che i piani tendono alla magniloquenza, a questo dà fiducia.

DUE STELLE MICHELIN IN MENSA

Sta di fatto che durante il lockdown, facendo segnare un fuggi fuggi record, almeno 300 mila newyorchesi hanno preferito emigrare. Da allora alcuni sono tornati, ma circa un terzo di chi ha lasciato aveva un reddito medio di 214.300 dollari: «Nessun'altra grande città ha avuto un analogo esodo di ricchezza» nota il *New York Times* (il sottoinsieme di quelli che hanno scelto la contea di Palm Beach in Florida di dollari ne guadagnava 728.351). Meno persone, meno soldi: l'incubo di Doctoroff realizzato. A cui bisogna aggiungere, anzi sottrarre, un'altro paio di quantità. I 12,4 miliardi di dollari non spesi in ristoranti, bar e negozi vari calcolati all'università Stanford da Nicholas Bloom, un'autorità sul lavoro da casa. Più i cinque miliardi di dollari all'anno (il 5 per cento del budget cittadino) che, stando invece ai calcoli dei ricercatori newyorchesi, la città potrebbe perdere in tasse immobiliari se il valore degli immobili da ufficio si ridurrà come da previsioni.

«Chi è così pazzo da costruire nuovi uffici?» si chiede dunque in copertina la rivista *The Real Deal*, appoggiata su un tavolino dell'ufficio di Scott Rechler al ventiquattresimo piano della sua Rxx, tra i principali costruttori di Manhattan. La risposta all'interrogativo retorico, Rechler

la trova ogni mattina guardandosi allo specchio: «175 Park (i palazzinari abbreviano i nomi delle loro creature, ndr), che stiamo costruendo vicino alla stazione Grand Central, è un investimento da 4 miliardi di dollari e diventerà il grattacielo per uffici più alto dell'emisfero occidentale». D'altronde da quelle parti si trova già Vanderbilt One, spesso citato come prova del residuo dinamismo del settore: meno gente va in ufficio, ma le grosse aziende reinvestono i risparmi sulla quantità (meno metri quadrati) nella qualità delle sedi (a differenza che da noi il mercato del lavoro è molto caldo e se uno non si trova bene cerca altrove). Un palazzone con una reception alta tre piani e un ristorante del cuoco due stelle Michelin Daniel Boloud accluso, dove i dipendenti possono risarcirsi dello stress da pendolarismo con una trota *greenwalk hatchery* e un antipasto a partire da 78 dollari. Per non dire di 50 Hudson Yards, sede del fondo Blackrock e della filiale newyorchese di Meta, che mette a disposizione dei suoi anche un eliporto, nel caso in cui Zuckerberg decidesse di arrivare senza toccare terra nel trasbordo. Nel 2022, conferma la società di consulenza Jill, si sono firmati affitti per uffici di lusso per un metraggio doppio rispetto a quelli dell'anno prima.

MENO QUANTITÀ PIÙ QUALITÀ

Da dati come questo, probabilmente, deriva l'ottimismo dei costruttori alla Rechler. Che, tuttavia, non nega il cambiamento: «Il lavoro ibrido è un fenomeno duraturo e, aggiungo, positivo. Ma per sprigionare idee creative tra lavorare da casa o in presenza c'è una differenza come tra il giorno e la notte. D'altronde chi meglio di voi italiani, con le piazze rinascimentali di Firenze dove si discuteva e si facevano affari, può capirlo?». Per lui è un'aritmetica molto semplice: «Se in presenza avremo tre giorni alla settimana invece che cinque, gli uffici serviranno comunque. Il trucco è di costruirne di irresistibili. È anche una responsabilità civica, e abbiamo suggerito agli affittuari dei nostri 93 grattacieli di chiedere ai loro dipendenti di tornare in presenza: perché se i colletti bianchi funzionano anche da remoto, baristi, lavapiatti e altri che danno servizi alla persona no». Non so se la sorte dei lavapiatti gli agiti i sonni, ma tocca un punto delicato: il lavoro a distanza ribadisce la disuguaglianza economica. Con meno corse della metropolitana i ricchi possono prendere Uber mentre agli altri toccherà aspettare di più. Dunque aggiunge: «Nel braccio di ferro tra datore e dipendenti ora sta vincendo il primo dicendo "Tornate!" Favorito anche dalla congiuntura economica non sfavillante e una pioggia di licenziamenti soprattutto tecnologici. Per cui, se la tua poltrona di colpo è a rischio, hai più incentivi a venire perché è più facile sbarazzarsi di quelli che non vedi mai». In ogni caso, distingue, se gli uffici semi-vuoti sono una realtà, lo stesso non si può dire della città: «Sui nostri 11 mila appar-

«I COLLETTI
BIANCHI
POSSONO
FUNZIONARE
ANCHE
DA REMOTO, MA
I BARISTI NO»

«ANCHE SE PER
3 GIORNI SU 5
GLI UFFICI
SERVIRANNO
COMUNQUE. MA
DEVONO ESSERE
IRRESISTIBILI»

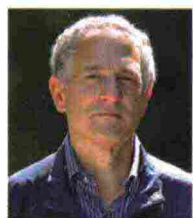


tamenti solo il due per cento è sfitto. Magari non tanto alla scrivania, ma la gente a New York c'è ancora».

CONSEGUENZE A CASCATA

Ma allora la fuga da New York, ventisei anni dopo quella cinematografica in cui un conflitto con l'Unione sovietica, passato che non passa, trasforma Manhattan in un carcere a cielo aperto, c'è o non c'è? Samuel Stein, geografo e attivista per il diritto alla casa, è chiaro: «Sull'effettiva emorragia ci sono stime diverse, soprattutto sul numero di quelli che sarebbero rientrati. Il dato inconfutabile, e a mio parere destinato a consolidarsi, è sul ridotto numero di lavoratori negli uffici. Ma, anche qui, non tutto il male vien per nuocere. Nel senso che se dal Queens lavoreranno da casa contribuiranno all'indotto del quartiere, che è comunque New York. Mentre se i pendolari dal New Jersey o dal Connecticut non si spostano più, quella sarà una perdita netta». Quanto alle conversioni di uffici in appartamenti, di cui parla anche il piano, raffredda gli entusiasmi: «Gli edifici più facili da convertire sono i più antichi, che avevano piante più simili a quelle residenziali. Ma se spariranno loro e resteranno solo quelli nuovi e carissimi, sarà un ulteriore moltiplicatore di disuguaglianza. Mia moglie, che fa la documentarista, e tanti freelance come lei possono permettersi stanze nei primi ma non nei secondi».

La verità è che quello urbano è un ecosistema delicatissimo e ogni intervento ha conseguenze a cascata. Vado dunque alla fonte del citatissimo *paper* allarmista. Arpit Gupta, professore a Nyu, ne è la prima firma e lo incontro nel Café Lyria, a due passi dall'università. «Anche se fosse solo un 5-10 per cento la quota di uffici convertibili in appartamenti farebbe una discreta differenza in termini abitativi» dice, premettendo che comunque non sarebbe un cambiamento repentino perché prima bisogna cambiare la destinazione urbanistica (*zoning*) e poi i lavori non sono banali. Ma si può vivere in stanze senza finestre? Per Charlie Munger, il socio miliardario dell'investitore Warren Buffett, il problema non



MIRACOLO SULLA 5ª STRADA

Sopra, un rendering della possibile ristrutturazione della Quinta avenue in chiave pro-pedoni come appare nel piano "New New York" confermato da Dan Doctoroff (a sinistra), fondatore di Sidewalks Lab nonché vicesindaco ai tempi di Michael Bloomberg

sussiste. Infatti è famoso per regalare dormitori alle università a patto che possa progettarli lui che li fa con stanze cieche non incontrando particolari resistenze dagli studenti, mi dice Gupta che li ha visti all'università del Michigan.

SOLO DI NOTTE

Alla fine il dato incontrovertibile è quello sul crollo del valore degli uffici. Dice il professore: «New York è il più grande mercato di immobili da uffici del Paese. Di cui, a oggi, il 22 per cento risulta sfitto. A San Francisco quella percentuale è del 25 per cento contro il 2 per cento pre-pandemia, ma qui gli uffici pieni e brulicanti di vita erano ancora più identitari». Quando gli affitti scadranno, chi se la sentirà di rinnovarli tali e quali dal momento che tutti scommettono che la quota di lavoro ibrido si assesterà sul 40 per cento? Quaranta per cento che corrisponde anche al calo del prezzo degli immobili da ufficio denunciata da un grande costruttore come Vornado. Con tutto il circolo vizioso, fiscale, demografico, eccetera che ormai abbiamo imparato a conoscere. E dunque? «Possiamo ipotizzare un futuro in cui molta gente telelavorerà da casa e uscirà giusto di sera, per bar e ristoranti». Il che, alla fine, confermerebbe la vocazione sonnambula della città. Se poi, l'indomani, ti svegli un po' fuori forma nessuno noterà le occhiaie. La coda da Via Carota, dunque, potrebbe allungarsi di nuovo. Resta da capire se la leggendaria insalata da 24 dollari rientri nella «crescita inclusiva» invocata dal piano, ma questa è un'altra storia.

Riccardo Staglianò

© RIPRODUZIONE RISERVATA