

ESTERI ○ PALAZZI DI GIUSTIZIA

# A VIENNA (LA ROSSA) LE CASE SONO MOLTO POPOLARI

di Raffaele Oriani

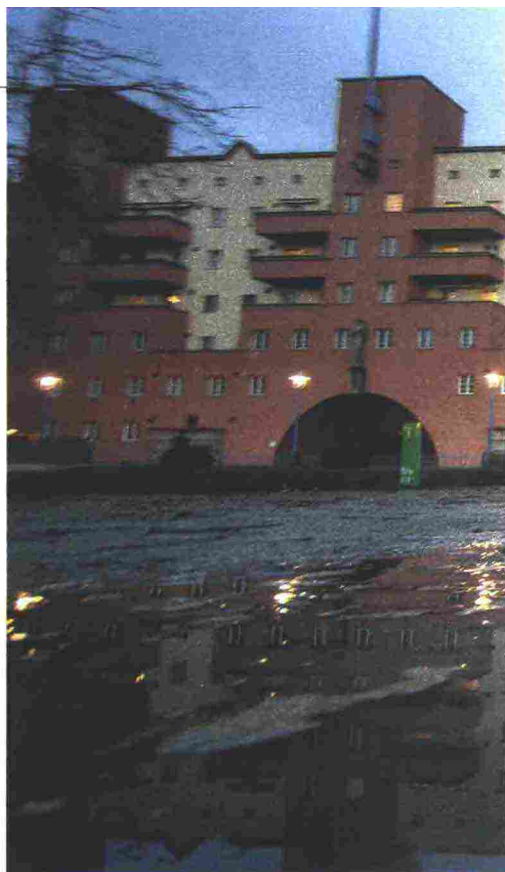
La **nuova giunta** socialista e verde sfida mercato e governo centrale. Da marzo i due terzi di ogni nuovo edificio saranno a canone agevolato. Ovvero 5 euro al metro quadro

**L'** Austria ha uno dei governi più cocciutamente di destra del continente. Qualche tempo fa il magazine tedesco *Der Spiegel* si divertiva a raccontare il confine con la Slovenia, dove militari infreddoliti sono sempre pronti a respingere profughi che non arrivano. Il Paese alpino non sembrerebbe insomma il luogo ideale per raccogliere spunti su dove, come e quando può nascere o rinascere una forza di sinistra. Eppure. Dallo scorso 24 maggio il socialista Michael Ludwig è sindaco di Vienna. Stiamo parlando di uno dei centri della civiltà europea, secondo molte e varieguate graduatorie la città al mondo dove si vive meglio. Prima di diventare sindaco, Ludwig è stato per anni assessore alla casa. Il suo motto preferito è: «Dall'indirizzo di una persona non si deve capire quanto guadagna». In sostanza, tutti devono poter vivere dappertutto. Affermazione di sinistra, cui incredibilmente seguono fatti nella stessa direzione di marcia: in barba alle riserve dell'opposizione conservatrice, lo scorso 22 novembre il Consiglio comunale di Vienna ha approvato il nuovo regolamento edilizio che introduce la categoria della "residenzialità sovvenzionata".



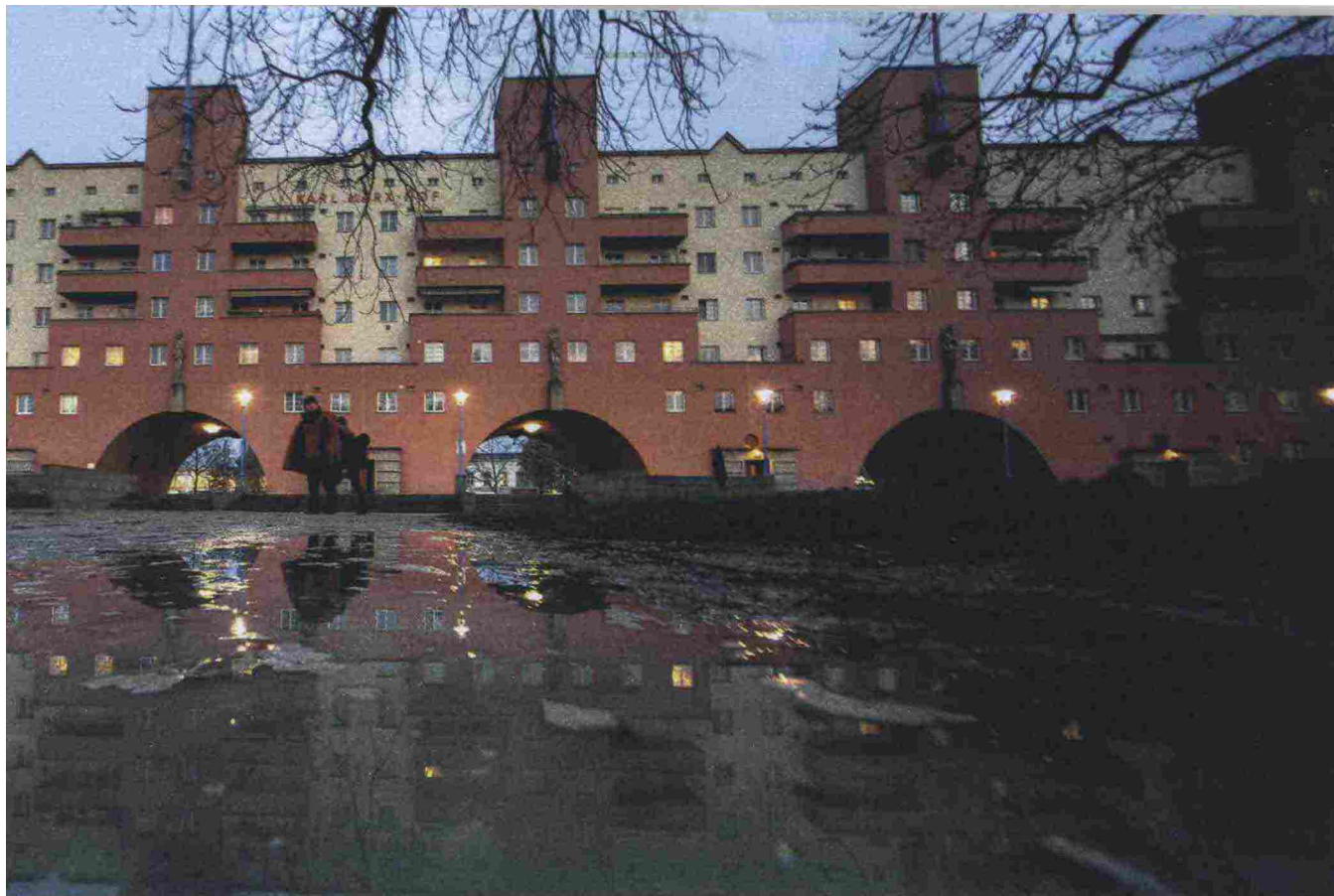
ta". In pratica, le nuove concessioni a costruire prevedono l'obbligo di dedicare i due terzi della superficie ad alloggi a prezzo calmierato. Molto calmierato: sei a Vienna, vivi comodo in un appartamento con tre camere, due bagni e cucina abitabile, e non paghi più di 500 euro d'affitto, ovvero 5 euro al metro quadro. Non perché il mercato abbia deciso così, ma perché la tua città preferisce che "dall'indirizzo non si capisca quanto guadagni".

In realtà guadagnano tanto. Vienna ha un pil pro capite di quasi 50 mila euro, un buon 70 per cento sopra la media Ue. Ma il benessere attuale non oscura le origini della sua amministrazione a perenne guida socialista: negli anni Venti "Das Rote Wien", Vienna la rossa, concentrò tutte le



sue energie nella creazione di alloggi per le masse di proletari sfiancati dalla guerra, dalle malattie e dalla miseria. Ancora oggi si possono ammirare complessi di edilizia popolare vecchi di cent'anni, imponenti come il Serpentone del Corviale ma ambiti come un indirizzo di Trastevere. Ma Vienna non è Roma: ogni anno la capitale austriaca spende 600 milioni di euro per ampliare, ristrutturare, ammodernare il proprio patrimonio edilizio. A Roma nel 2017 si sono spesi 38 milioni di euro in sovvenzioni per il diritto alla casa, ma solo 232.980 euro per investimenti in edilizia economico-popolare. Chi siano i fortunati inquilini dei 28 mila alloggi del Comune di Roma è sempre stato un mistero, appena screziato dalla ricorrente aneddotica sugli attici con vista Colosseo affittati al prezzo di una cena. Chi viva nei 220 mila appartamenti del Comune di Vienna, e nei 180 mila alloggi delle cooperative immobiliari sovvenzionate dallo stesso Comune, non è invece un enigma: ci abitano i viennesi, precisamente il 60 per cento dei quasi due milioni di abitanti della capitale austriaca.

Nel suo sito istituzionale il Comune di Vienna si presenta come il principale im-



JOE KLAMAR/AP/GETTY IMAGES

+

SOPRA, IL KARL MARX-HOF, STORICO ESEMPIO DI EDILIZIA POPOLARE DELLA VIENNA ANNI VENTI. SOTTO, IL SINDACO MICHAEL LUDWIG. A SINISTRA, TARGHE SU VECCHI PALAZZI DELLA "VIENNA ROSSA"

mobilista pubblico d'Europa. Secondo altre fonti sarebbe addirittura il più grosso immobiliare tout court del mondo. Per decenni le risorse comunali sono bastate a calmierare il mercato e assicurare a tutti una vita serena senza l'assillo dei metri quadri. Ma ultimamente sembrano tornati i tempi dell'Impero asburgico: la capitale austriaca è un magnete che attira 25 mila nuovi residenti all'anno da Austria, Italia, Ungheria e un po' da tutta l'Europa orientale. Inevitabile il rilancio della corsa al mattone. L'allarme è suonato quando ci si è resi conto che l'edilizia sovvenzionata dal Comune, e messa sul mercato a prezzi calmierati, contava ormai per non più di un terzo delle nuove costruzioni. Vista dall'Italia una percentuale da socialismo reale, vista dalla giunta rosso-verde che guida Vienna l'inizio della fine di un modello secolare. Per un po' hanno nicchiato reagendo con mezzi amministrativi di fortuna. Poi un paio di sentenze della Cassazione hanno dato luce verde a un intervento più drastico: il diritto alla casa tempera il diritto di proprietà. Che tradotto nel dialetto rosso di Vienna suona più o meno: il mercato non è l'unico attore in commedia, se volete

costruire dovete farlo come diciamo noi.

Si arriva così alla delibera di fine novembre: a partire dal marzo prossimo ogni nuovo complesso immobiliare superiore ai cinquemila metri quadri (circa cinquanta appartamenti) sarà tenuto per legge a riservare i due terzi della metratura ad alloggi a canone agevolato. Non solo: per gli stessi due terzi si dovrà dimostrare che il prezzo del suolo non incide per più di 188 euro al metro quadro, contro un valore di mercato che supera agevolmente i mille. L'offerta e la domanda dedicate agli *happy few* saranno libere di sbizzarrirsi sul terzo residuo: «Con questa misura

mettiamo un freno alla speculazione fondiaria, moltiplicando la superficie riservata ad alloggi a buon mercato» ha detto l'assessore alla casa Kathrin Gaal. Comprensibile il malumore dei palazzinari che lamentano lo squilibrio tra libero mercato ed edilizia agevolata: «È come se su un tandem improvvisamente uno dei due ciclisti pesasse trenta chili più dell'altro» si è lamentato il portavoce dell'Associazione austriaca costruttori sul quotidiano *Der Standard*. Per il Comune la misura aumenterà drasticamente le case per lavoratori e classe media, per i costruttori diminuirà inevitabilmente i volumi in costruzione. Si gioca duro, insomma, e Christoph Chorherr, responsabile urbanistico dei Verdi e promotore dell'iniziativa, non ha difficoltà ad ammetterlo: «È una misura draconiana, la più importante delibera urbanistica degli ultimi trent'anni». Ma così è: Vienna teme che l'ingordigia dei troppo ricchi metta a repentaglio l'armonia sociale che da anni le fa capeggiare tutte le classifiche internazionali di qualità della vita. Si dice che la sinistra europea sia in crisi perché si è dimenticata dei più poveri. Sul Danubio preferiscono evitare che i poveri diventino tali. □



GETTY IMAGES

**IL MOTTO DEL SINDACO: «DALL'INDIRIZZO DI UNA PERSONA NON SI DEVE CAPIRE QUANTO GUADAGNA»**