

LA PATACCA DEI DUE MILIONI

UN AIUTO A BANCHE E IMMOBILIARISTI

Per attirare nuovi cittadini servirebbero 300mila posti di lavoro ben remunerati. Poco credibile, con la crisi

LUCA BELTRAMI GADOLA

MILANO, il Comune di 182 chilometri quadrati, non sarà mai una città di due milioni di abitanti e se mai lo sarà, non è certo per il 2015, questa specie di "mille e non più mille" che agita la politica edilizia e territoriale milanese. Già l'ingegner Cesare Albertini nel suo piano regolatore del 1934 disegnò una città di due milioni di abitanti. La Milano del 1938 lo accontentò per metà: eravamo un milione.

PER arrivare al milione e 700mila dei primi anni 70 ci vollero 34 anni, una guerra di mezzo, la ricostruzione, il boom economico, una massiccia e inarrestabile immigrazione dal Sud: tempi tanto diversi da oggi ma con una carica propulsiva formidabile. Di quel periodo però i guasti alla città li vediamo anche oggi. Pensare che nei prossimi sette anni si faccia altrettanto è inimmaginabile. Tanto ne avremmo a metterci l'animo in pace. Ma non possiamo permettercelo perché lo strumento proposto, quello in grado di produrre tanto cambiamento - l'aumento del 53% della capacità edificatoria delle aree di Milano - è la vera questione e ha poco a che fare con l'aumento della popolazione.

Quest'idea dei due milioni di residenti, riportando in città i pendolari, non è nuova e venne fuori sostenendo in primo luogo che l'obiettivo era migliorare la qualità della vita dei milanesi principalmente perché l'incremento di popolazione avrebbe arricchito le finanze del Comune permettendo investimenti più consistenti nei servizi alla città. Niente di meno vero, come suggeriscono gli studi del professor Gian Maria Bernareggi della Statale. Milano al contrario si arricchisce del lavoro di chi arriva da fuori città. Ma ammettiamo che questa sia una mera opinione: da dove dovrebbero venire i 700mila nuovi residenti? Radicare a Milano i pendolari? Chi è andato via o abita fuori Milano ha una casa e per tornare in città deve venderla, ma a chi? Se non gli riesce non si

sposta. Oggi il mercato immobiliare dell'hinterland è drammatico. In provincia di Milano non c'è crescita di popolazione e non si generano nuovi posti di lavoro, anzi se ne perdono e la domanda di residenza è stagnante. Quindi niente pendolari come nuovi residenti, ma solo arrivi da lontano. Milano, demograficamente stabile, da sempre ha visto aumentare la sua popolazione solo per apporti esterni e se volessimo raggiungere i 700mila nuovi immigrati dovremmo affidarci all'immigrazione, un'immigrazione "ricca" come la vorrebbero i nostri amministratori. Non ci sarà, perché per attrarla servirebbero almeno 300mila nuovi posti di lavoro ben remunerati. Credibile con l'aria che tira? Da qui al 2015?

Rimangono i giovani e le giovani coppie, ma già risiedono a Milano. La domanda pregressa? Già tutti residenti. Si dice che quest'aumento dell'edificabilità darà la possibilità all'amministrazione di chiedere in cambio agli operatori appartamenti a costo contenuto in vendita o ad affitto calmierato. Ammettiamo, per ipotesi, che un terzo della nuova edificazione abbia questo destino: per aiutarne uno che non ce la fa, due dovrebbero permettersi una casa a prezzi di mercato ma di quei due non c'è traccia né oggi né a breve. Non funziona. Allora perché voler aumentare l'edificabilità? Perché si vuole dare una mano agli operatori immobiliari ed alle banche che li hanno foraggiati: l'aumento di edificabilità, anche se non realizzata, avrà per loro molti effetti benefici. Farà aumentare i valori di bilancio delle aree possedute - rinviando mali di pancia - o, in alternativa, consentirà loro di diluire i costi delle aree stesse e ridurre l'incidenza sul costruito e permettere minori prezzi di vendita per catturare meglio il poco mercato superstito: un bel regalo.

Quanto alle case a prezzi moderati e gli affitti abbordabili frutto di "convenzioni" con i privati lasciamo perdere, in passato troppe convenzioni furono solo carta straccia: gli esempi molti, pochi gli operatori ma sempre gli stessi.

