

L'INTERVISTA

Croci (Bocconi): per la domanda abitativa rigenerare l'hinterland

Non c'è una sola risposta per il disagio abitativo, ma tante risposte da dare a seconda delle fasce di popolazione. Per Edoardo Croci, professore della Bocconi di Economia ambientale, la città di Milano riassume bisogni diversi fra loro che vanno capiti e integrati. Ci sono gli anziani, gli studenti, i lavoratori con redditi bassi, il ceto medio. Su tutto c'è però un tema: la valorizzazione della città metropolitana, ancora lontana. Quanto al Salva

Milano Croci sottolinea: «Non c'è stata una chiara linea interpretativa da parte del Comune, qualche operatore ha cercato la via più veloce».

Monaci — a pag. 5



EDOARDO CROCI
Professore di Economia ambientale alla Bocconi

L'intervista. Edoardo Croci. Professore di Economia ambientale alla Bocconi di Milano e esperto di rigenerazione urbana sostenibile: non c'è una sola formula vanno ascoltate le diverse esigenze

«Riqualificare l'intera città metropolitana per una abitazione a portata di tutti i redditi»

HINTERLAND

Dovremmo pensare a come riqualificare l'hinterland dove i prezzi sono ancora accessibili

LE LEGGI

La strada non è una legge veloce come il Salva Milano, ma un approfondimento sul piano del diritto

Sara Monaci

Non c'è una sola formula per la rigenerazione urbana e per dare risposte al fabbisogno abitativo a Milano, ma «vanno ascoltate le diverse esigenze». Lo sottolinea Edoardo Croci, professore di Economia ambientale alla Bocconi di Milano e esperto di rigenerazione urbana sostenibile.

Professore, il problema di Milano, riassumendo, sembra uno soprattutto: poche case per il ceto medio e una città che sta diventando per soli ricchi. Come calmierare questa tendenza? Prima mi lasci fare una premessa. I residenti a Milano sono in crescita, siamo a 1,4 milioni di residenti ufficiali più oltre 220mila studenti italiani e stranieri, quindi la città è attrattiva. Con l'Expo e l'aumento delle infrastrutture questa tendenza si è amplificata e non accenna a diminuire. Ora dobbiamo capire invece come si compone questa popolazione. Ad

esempio ci sono gli anziani, gli studenti, il ceto medio, i proprietari immobiliari. Le risposte devono essere variegate.

Da dove vuole partire? Per esempio gli anziani, ce ne sono sempre di più. Sicuramente a Milano ce ne sono di assolutamente indipendenti, anche economicamente, ma cambia il bisogno di servizi, che devono essere vicini e addirittura legati agli immobili. Molti sviluppatori stanno andando in questa direzione.

Per gli studenti la questione si complica perché non tutte le famiglie riescono a mantenere gli studenti a Milano con questi prezzi. Non rischiamo di avere solo studenti appartenenti ad una élite?

Il fatto che ci siano molti studenti prima di tutto è segno di una città vitale, simile agli standard internazionali, e in effetti i costi dei nostri studentati non sono diversi da quelli delle grandi città europee, come Parigi o Amsterdam.

Ma abbiamo stipendi diversi, che crescono meno rispetto al resto d'Europa.

Vero, ma l'offerta non può essere evidentemente colmata solo dal pubblico, serve anche il privato, dobbiamo aumentare le borse di studio per permettere ai talenti di avere le stesse opportunità. Inoltre vorrei dire che i costi degli studentati sono comunque più competitivi delle case private, visto che i servizi sono inclusi e le condizioni spesso migliori.

Però, va detto, non ci sono solo i grandi talenti, ma anche studenti che avrebbero diritto ugualmente di studiare. Noi abbiamo una città metropolitana che è meno vasta



di grandi capitali europee, facilmente raggiungibile, non ancora sfruttata. Quindi dovremmo pensare a come valorizzare quest'area in cui i prezzi sono più accessibili, senza far sentire le persone fuori dalla città. Oggi sarebbe più facile visto che il sindaco di Milano è anche sindaco della città metropolitana, ma ancora siamo indietro. Il tema è la riqualificazione urbana dell'hinterland. In quest'area si possono dare risposte alla domanda abitativa.

Per il ceto medio - che vuol dire anche una serie di lavoratori in servizi fondamentali come trasporto pubblico, scuole e sanità - che risposte si possono dare?
Prima di tutto chiariamo che la maggior parte dei milanesi, come del resto gli italiani, sono proprietari, quindi possono ricavare solo benefici dall'aumento dei prezzi degli immobili. Qui stiamo parlando soprattutto del problema di locazione, non di compravendita. In questo caso bisogna intervenire per chi ha stipendi bassi. Ci sono iniziative che condivido, come quella di Atm che intende trasformare i propri depositi in abitazioni per i giovani, e in generale ci sono aziende che inseriscono nella remunerazione anche la casa. Condivido anche la cessione gratuita dei terreni come sta facendo il Comune di Milano per realizzare case a canone convenzionato. Anche se va detto che a Milano questo tipo di contratto non è decollato.

Condivide il Piano casa che il Comune ha appena avviato?
Si il pubblico deve intervenire per aumentare l'accessibilità alla casa, ma dovremmo farlo per tutta l'area metropolitana.

Cosa crede che abbia spinto verso l'alto i prezzi delle case? Forse gli Airbnb?

I prezzi aumentano per tanti motivi, tra cui il livello di efficienza energetica, la

costruzione di infrastrutture e stazioni di metropolitane, il livello di sicurezza e di servizi e adesso anche di verde. In generale è una dinamica fisiologica quando la domanda supera l'offerta, e gli Airbnb incidono ma solo su alcune zone ben precise, lungo l'asse di corso Buenos Aires o nel centro storico, dove però le persone non vivono quasi più.

Si è fatto un'idea, dopo la nota vicenda della mancata legge "Salva Milano" e le inchieste per abuso edilizio, di come andrebbero riviste le leggi sull'urbanistica?

Io non credo che qui ci sia un problema, relativamente a questa vicenda, di leggi, ma di comportamenti individuali, e la responsabilità penale è pertanto individuale.

Ma sono anche emerse delle scelte dell'amministrazione comunale, il sindaco ha difeso un modello interpretativo più snello nel concedere autorizzazioni. Non ci sono solo scelte individuali.

Io invece credo che non ci sia stata una linea interpretativa chiara, ma nel realizzare dei progetti qualcuno abbia scelto la strada che preferiva, nell'incertezza si è scelto la via più facile. Infatti non è che tutti abbiano fatto così sistematicamente. I grandi gruppi che operano a Milano, e che hanno realizzato interi quartieri, non sono scivolati in questo errore. Perché?

Comunque è emerso che le leggi urbanistiche vadano chiarite e razionalizzate. Come secondo lei?

Sicuramente non va fatto sull'onda di un'inchiesta, ma con trasparenza. La strada non è una legge veloce come il Salva Milano, ma un approfondimento vero sul piano del diritto, con un confronto con stakeholders e giuristi. Il disegno di legge sulla Rigenerazione urbana potrebbe essere uno strumento.



Gli abusi.

Parecchi grandi gruppi che operano a Milano, e che hanno realizzato interi quartieri, non sono scivolati negli errori che hanno portato al blocco di altri cantieri



EDOARDO CROCI
Professore di Economia ambientale alla Bocconi