



Fondatore Giulio Polotti

Casa & Territorio News n.1

Trovar casa a Milano.

Milano, come altre città metropolitane, ha un problema gigantesco di cui si parla poco e sul quale si interviene ancora meno: quello della casa.

Chi lavora a Milano sempre più spesso fa fatica a potersi permettere una situazione abitativa decorosa in città e, quando ci riesce, lo fa al prezzo di enormi sacrifici che vanificano i vantaggi culturali e sociali del vivere in una grande metropoli.

In alternativa si trova costretto a passare molto tempo della propria giornata in spostamenti, atteso che la corsa al rialzo degli affitti in città si espande anche ai centri abitati più vicini e meglio connessi.

E parliamo di lavoratori con contratti full time e condizioni contrattuali in linea - e sovente più favorevoli - con i contratti collettivi nazionali.

La fluidità del mercato immobiliare milanese non permette calcoli precisi, ma un'elaborazione di dati Deutsche Bank e Numbeo consegna un rapporto tra l'affitto di un monolocale fuori dal centro e lo stipendio medio del 51,6%.

Un dato allarmante. Che non si può ridurre alla pur vera constatazione che Milano, come molte altre metropoli europee, soffre e ha sofferto di un'impennata degli affitti per numerose ragioni, non certo ultima il rapporto tra domanda e offerta.

Perché se Milano, sempre considerando come parametro un monolocale fuori dal centro, non è affatto la città più cara d'Europa (pur essendo più cara di Berlino e Madrid, meno cara di Parigi e considerevolmente meno cara di Amsterdam), detiene purtroppo il triste primato del peggior rapporto prezzi/stipendi, soprattutto se si considerano gli under 40. Ma qui la causa risiede anche nei livelli retributivi italiani che sono a livelli inferiori di quelli europei. Mentre a Parigi, Madrid e Amsterdam l'affitto di un monolocale fuori dal centro è in un range che va dal 35,6% dello stipendio medio al 43,5%, Milano, come detto, è circa otto punti al di sopra. Con un trend che pare non arrestarsi.

Ma, al di là di sottolineare la necessità di far crescere le retribuzioni reali, quali potrebbero essere le soluzioni?

Ad avviso di chi scrive non è praticabile la soluzione di applicare un calmiere. Non è praticabile dal punto di vista tecnico e avrebbe persino effetti negativi nel medio-lungo periodo. Chi la propone - e frequentando il dibattito sulla casa non sono pochissimi - dovrebbe anche farsi carico di spiegare come metterla in pratica. Basti pensare a Berlino, dove si è sperimentato il Mietendeckel, il tetto alla crescita degli affitti. Contro la misura si è pronunciata la Corte Costituzionale, ritenendola non legittima.

Né si può pensare che edilizia popolare, housing sociale (rivolto prevalentemente a un ceto medio il cui reddito da una parte preclude l'accesso all'edilizia popolare e dall'altra non è sufficiente per l'acquisto di un immobile) e cooperazione siano, nelle condizioni in cui si trovano oggi, in grado di dare risposte adeguate. La prima a lungo trascurata, la seconda uno strumento utile ma forse sopravvalutato nella sua portata, la terza ormai assai ridimensionata, non possono essere la soluzione in tempi ragionevoli a un problema che coinvolge sempre più coloro che vivono e lavorano a Milano.

Ci potrebbero essere altre soluzioni di lungo periodo, che vedono però come preconditione un miglioramento complessivo dei trasporti e un radicale mutamento delle condizioni dei pendolari. In altri termini si potrebbe arrivare ad allargare l'area dove si può vivere usufruendo delle opportunità che la città offre con tempi, condizioni e modalità di trasporto adeguate e confortevoli.

Tuttavia la cronaca pare allontanare questo scenario, per il quale servirebbe un forte coordinamento tra l'amministrazione regionale, le amministrazioni locali e gli operatori pubblici e privati. E una volontà politica che, ad oggi, si fa fatica a identificare nei soggetti coinvolti.

Ma in ogni caso servirebbero soluzioni immediate, anche alla luce dei rincari e degli adeguamenti dovuti all'inflazione (che a Milano pesano più che altrove sulle finanze dei cittadini). Si tratta di utilizzare nel breve periodo strumenti fiscali, in attesa che si avviino misure strutturali sul lato dell'offerta che riqualifichino e accrescano il patrimonio abitativo dove esistono le maggiori tensioni.

Ma qui non si può fare a meno di rilevare una beffa ai danni di coloro che vivono a Milano. La normativa nazionale sulle detrazioni, difatti, pone allo stato limiti che la rendono utile ed efficace in centri urbani dove il rapporto prezzi/stipendi è più favorevole rispetto a quanto non lo sia a Milano. Appare sufficiente ricordare che il reddito massimo per usufruire della detrazione riservata agli under 31 – e quindi una delle fasce più colpite dal caro casa – è di 15.493,71€, con una detrazione massima annuale di 2000 € per rendersi conto dell'inadeguatezza della misura rispetto alle necessità di chi vive e lavora a Milano.

I principi della previsione nazionale sono anche corretti, ma trattano situazioni diverse in modo uguale. Una detrazione che può essere un aiuto anche rilevante in alcune realtà, si rivela del tutto inadeguata nelle città metropolitane dove il rapporto prezzi/stipendi è più sfavorevole. I limiti di reddito (che escludono pressoché tutti i lavoratori dipendenti a tempo pieno), di età e la dimensione complessiva della detrazione andrebbero aumentati dal legislatore tenendo conto del reale costo della vita nelle città metropolitane e soprattutto in quelle, come Milano, dove si registra una crescita costante e infaticabile dei prezzi degli affitti. Serve, in altri termini, una previsione specifica per le città metropolitane, che riveda, al rialzo, i limiti attuali.

Una misura che non è nelle disponibilità della giunta cittadina ma che avrebbe certamente, se lo ritenesse, strumenti politici e numerose ragioni per avanzare una richiesta in questo senso, ricercando anche il sostegno di tutto il Consiglio Comunale.

(a cura di Tomaso Greco)