

Le idee

Quattro domande a chi sogna i due milioni di abitanti

STEFANO PAREGLIO*

DUE milioni di abitanti a Milano. Sogno o incubo? Qualche numero per orientarci. Secondo l'Istat, la popolazione residente a Milano si è ridotta del 28% tra il 1971 e il 2003: quasi 500mila abitanti in meno, diretti verso gli altri Comuni della provincia, ma non solo. Dal 2003, Milano ha "recuperato" circa 60mila abitanti, in buona parte immigrati regolari, cresciuti dal 7 all'11% dei residenti tra il 2001 e il 2005. Le famiglie milanesi sono sempre più piccole: da 3,3 componenti per nucleo familiare (1971) a 2,6 (2001). Più ancora nel capoluogo: da 2,8 a 2,1. La popolazione è drammaticamente invecchiata. A Milano, per ogni ragazzo con meno di 14 anni ci sono 2,12 adulti con più di 65 anni: nel 1971 erano solo 0,6.

È cambiata in modo radicale la struttura economica. Con il passaggio dal manifatturiero ai servizi si sono polverizzate le unità produttive: dal 1971, gli addetti in provincia sono cresciuti del 7%, le unità locali del 74%, moltiplicando in uguale misura le scelte di localizzazione. Negli ultimi 35 anni, il numero complessivo delle abitazioni a Milano è rimasto sostanzialmente stabile. Nel resto della provincia, è cresciuto di oltre il 60%.

La città compatta dei primi anni 70 è trascinata oltre i confini daziari, per occupare spazi sempre più remoti. Un fenomeno determinato dai differenziali di prezzo delle abitazioni, e reso possibile dall'esplosione della mobilità motorizzata: è lo *sprawl*, che affligge molte metropoli europee, ma che da noi è pressoché dimenticato. Anzi, talora è interpretato come segno di vitalità economica. Nella cerchia urbana, la calma è solo apparente. La produzione edilizia è incessante, sostenuta da micro-trasformazioni più che da grandi interventi. Comunque, in assenza di un disegno strategico di lungo periodo.

SEGUE A PAGINA II

DAL 1972 al 2001 i milanesi si riducono di uno su tre, mentre in città vengono costruite 80mila abitazioni (450mila nel resto della provincia): quasi 300mila stanze, due terzi delle quali sono da intendere come incremento della dotazione cittadina. Abitazioni più grandi per famiglie più piccole, con una chiara in-

versione del titolo di godimento: dal 70% in affitto al 60% in proprietà.

Contenere l'espansione urbana, come testimoniano questi pochi numeri, si deve. Il suolo è una risorsa finita, non riproducibile. E le città giudiziosamente compatte sono in genere più efficienti sotto il profilo energetico e ambientale. Si discute però nel merito di "densificazione". Milano è ricca di intelligenze che possono aiutare a tradurre la promessa di una "forte regia pubblica". Quattro temi sono prioritari.

Primo: la scala territoriale. Milano è ben più ampia dei 182 chilometri quadrati ufficiali. Perché scartare a priori l'ipotesi di una ragionevole densificazione a una scala più estesa? Polarizzare e infrastrutturare (per carità, in modo ecologico) il territorio metropolitano milanese è forse una prospettiva meno adeguata della densificazione della sola Milano?

Secondo: la sostenibilità. Milano, come altre metropoli, non brilla dal punto di vista ambientale. Scarseggia il verde fruibile: 15 metri quadrati per abitante (compreso il verde stradale). Le concentrazioni medie annue di ossidi di azoto e di polveri fini, pur in diminuzione, sono stabilmente superiori ai valori limite. La gestione dei rifiuti è sotto pressione. Gli indici di congestionamento sono oltre il limite di sopportazione. Milano fatica a recuperare questi ritardi. Reggerà l'urto di 700mila nuovi abitanti? Risposta scontata. Va quindi supposto che siano previste innovazioni radicali. Quali sono? È possibile conoscere, per ogni variabile ambientale, quali livelli-obiettivo la città intende raggiungere e in che tempi? Diversamente, il giudizio sulla sostenibilità si riduce a un atto di fiducia.

Terzo: le politiche attive. Disporre di alloggi a prezzi contenuti è una condizione necessaria, ma non sufficiente per incrementare i residenti. Come verranno "reclutati" i nuovi milanesi? Crescita endogena, immigrazione, trasferimento in città dei pendolari, attrazione di nuovi studenti e di nuovi lavoratori? Ognuna di queste soluzioni, nessuna decisiva, richiede una politica attiva. I pendolari si sposteranno se riusciranno a vendere la loro casa fuori Milano e se, giunti in città, troveranno servizi adeguati. Gli immigrati affluiranno se la multiculturalità e gli stru-

menti dell'integrazione saranno affermati. Più giovani studieranno a Milano se la formazione universitaria non risulterà ulteriormente sacrificata, e si fermeranno a lavorare se l'offerta sarà competitiva e la città accogliente e stimolante, anche dopo l'orario di lavoro.

Quarto: le regole. Regole, si badi, non vincoli. Come avviene in ogni società democratica, soprattutto in quelle più liberali. Meno *sprawl*? Consumo zero di suolo libero. Inviolabilità delle aree di pregio, come quelle del Parco Sud Milano. Conversione residenziale delle aree con destinazione terziaria. Accesso più agevole al mercato della casa? Trasferimento integrale della minor incidenza del costo dell'area ai nuovi milanesi, mediante quote robuste di edilizia sociale. I prezzi di locazione o di vendita non si riducono solo aumentando il numero delle abitazioni disponibili. Oltre alla legge della domanda e dell'offerta, si insegnano in economia i "fallimenti del mercato", che impongono una regolazione pubblica per garantire efficienza al mercato.

Città più vivibile? Imputazione integrale alle nuove edificazioni dei costi delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la qualità e la sostenibilità degli interventi. E così via: un obiettivo, una regola. Semplice e trasparente. A vantaggio dei milanesi di domani, senza dimenticare quelli di oggi.

(* Università Cattolica del Sacro Cuore)