

# Stefano Boeri

## “Via a progetti residenziali per attirare i giovani”

ORIANA LISO, MILANO

**Sempre meno residenti storici, sempre più stranieri nelle grandi città europee. Stefano Boeri, architetto e presidente della Triennale di Milano, perché?**

«Lo spopolamento dei residenti stabili nei centri delle città - penso, in Italia, a Venezia, Firenze, ma anche in parte a Roma e Milano - è iniziato anni fa con la conversione al terziario di intere zone, come la City a Londra o zona Cordusio a Milano -, è cresciuto con la proliferazione delle catene commerciali, che hanno iniziato a occupare non solo i piani terra, ma anche i piani alti degli stabili. E, adesso, sta subendo una accelerazione notevole che, a mio parere, dipende soprattutto dal fenomeno degli affitti temporanei, molto più che dalla speculazione immobiliare dei grandi operatori internazionali».

**Cos'ha contro gli affitti temporanei?**

«Nulla, visto che - come tanti - anche io me ne servo. Ma quello che era nata come forma di economia collaborativa, in cui si affittavano vani della propria casa per periodi

limitati dell'anno, è diventata a tutti gli effetti una forma di affitto delle seconde case, con poche regole e con un effetto diretto: quello di rischiare di far diventare le città degli alberghi, senza regole e senza identità. Airbnb, e le altre piattaforme simili, andrebbero regolamentate».

**Diverse città ci stanno provando, ma non è una limitazione del mercato?**

«Questo dice chi, anche davanti alla Commissione Ue, sta cercando di depotenziare le iniziative di diverse municipalità, come Berlino, Barcellona, Parigi, Salisburgo. C'è chi ha imposto un numero massimo di giorni in cui si può affittare casa, o ha stabilito che all'interno di uno stesso condominio non possa esserci più di una percentuale di case in affitto temporaneo. Penso a una agenzia municipale dello sfitto, che serva anche a ridistribuire in città i ricavi che, adesso, vanno quasi del tutto ai privati».

**Proprio Berlino, però, pensa a un'altra battaglia: quella per favorire l'acquisto delle case da parte dei tedeschi.**

«Mi sembra una visione medievale. Anche a Milano, nei nuovi spazi come il Bosco verticale, sono arrivati europei, arabi, russi, adesso i cinesi: sono una risorsa, un valore

aggiunto. Il tema non è se vogliamo gli stranieri o gli italiani, ma se vogliamo avere nelle nostre città residenti che la vivono stabilmente, portandoci tutte le culture del mondo, o invece turisti temporanei, che le “consumano” in modo frenetico. E in ogni caso non credo che leggi e divieti simili possano modificare il mercato di una città».

**Cosa potrebbe farlo, allora?**

«Bisogna costruire una mixité stabile, non temporanea, con progetti di riconversione a residenze in affitto per giovani del vecchio terziario in residenziale, per esempio. Ogni città ha il suo metabolismo, che le permette di autoregolarsi. Già negli anni Ottanta l'urbanista Bernardo Secchi parlava di *filtering up e filtering down* per spiegare che ci sono pezzi di patrimonio immobiliare che fanno da filtri verso l'alto e verso il basso, modificando le condizioni sociali, demografiche ed economiche di un quartiere. Sono processi di valorizzazione e di degrado naturali, segni di vitalità, che cambiano i valori nell'arcipelago urbano e portano grandi immobilari e singoli privati a investire o meno».



**Architetto**

Stefano Boeri, architetto e presidente della Triennale di Milano, sostiene la necessità di

regolamentare gli affitti temporanei

