

ITALIA  
AL METRO QUADRO

# CARISSIMA MILANO

È DIVENTATA PIÙ BELLA, SÌ. MA DOPO AMSTERDAM E LISBONA È ANCHE LA CITTÀ EUROPEA IN CUI AFFITTARE CASA OGGI COSTA DI PIÙ. COME EVITARE CHE A VIVERCI RESTINO SOLTANTO I FERRAGNEZ? **INCHIESTA**

dal nostro inviato  
**Riccardo Staglianò**A destra dall'alto, il nuovo skyline di Milano e, sotto, l'inaugurazione di piazza Spoleto nel quartiere **NoLo**, acronimo dal sapore newyorchese di North of Loreto, uno dei quartieri simbolo della gentrificazione**M**

**MILANO.** «Per favore, rispettate il vicinato: tenete bassa la voce e le notifiche di Grindr» intima il cartello all'entrata di NoloSo, un bar-ristorante con le saracinesche arcobaleno su via Varanini.

La certificazione gay-friendly è la prova ontologica dell'esistenza della gentrificazione. Tra gli indizi mettete Fòla, la pasticceria lì accanto che non a caso ha il sito prima in inglese che in italiano (*butter cake* con more fresche e crumble di pistacchio, 40 euro). O Blue Nami, l'inevitabile giapponese su piazza Morbegno, e tutta un'altra serie di smottamenti urbanistici che hanno trasformato un quartiere tra il grigio smog e il rosso sangue (dati gli accoltellamenti tra maghrebini e le sparatorie sudamericane nella via Padova di un decennio fa) in NoLo, acronimo newyorcheseggiante che sta per North of Loreto e abbraccia un poligono di isolati a nord del luogo dove Mussolini fu appeso a testa in giù.

Pare che sia stata la mitopoiesi di qualche agenzia immobiliare a rinfrescare linguisticamente il quartiere comodo ma non desiderabile, come sempre quelli vicini alle stazioni. Un'invenzione presto asseverata da Google Maps, quindi dalla toponomastica commerciale. Qui c'è la sede di Fineco, la banca più cool d'Italia, e abitano numerosi esponenti del ceto medio riflessivo, che pranzano alla trattoria Mirta, segnalata dalla *Guida Michelin*, i cui figli hanno spezzato il monocolor degli stranieri sui banchi della scuola del Parco Trotter. Ma perché parlarne ora? Perché NoLo è la tessera di un mosaico più ampio, quello che, nella classifica di Scenari Immobiliari, laurea Milano come terza città più cara d'Europa (dopo Amsterdam e Lisbona; Londra ormai è Brexit) per un bilocale in affitto (1.850 euro). E si aggiudica anche 8 quartieri su 10 tra i più cari dove acquistare, per *Immobiliare.it*, con oltre 9.300 euro al metro quadro tra Duomo, Brera, Castello e il Quadrilatero della Moda.

Come e perché siamo arrivati a una tale fol-

lia? E c'è qualcosa da fare per evitare che la metropoli diventi un club per lombardi sardanapali e altri straricchi?

## TASSAZIONE AL 21 PER CENTO? TROPPO BASSA

La Grande Rincorsa, immobilariamente parlando, parte con Gabriele Albertini. Roma è nata bella, non ha bisogno di impegnarsi. Milano sì e l'allora sindaco dà l'ok a un paio di ambiziosissime riqualificazioni, dense di grattacieli, che diventeranno CityLife e Porta Nuova. «Pensate per i ceti superiori, con costruzioni ad altissima redditività realizzate con gli oneri di urbanizzazione (i soldi chiesti dal Comune agli sviluppatori, ndr) tra i più bassi d'Europa» spiega Alessandro Coppola, urbanista al Politecnico, che mi racconta di una sua anziana amica cui al Ticinese hanno appena chiesto un aggiornamento del canone da 800 a 2.000 euro. «Finché erano gli immigrati a lamentarsi degli affitti crescenti non fregava a nessuno», constata, «mentre ora che lo fanno gli italiani mi intervistano tre volte a settimana». Soluzioni? «Barcellona, Parigi, Berlino: tutti stanno provando a intervenire sugli affitti. Milano, difficoltà legali a parte, non ne parla neppure».

Non ne parlava. Perché, anche complice l'intensificazione della cattiva stampa - nei giorni della mia trasferta il *Fatto* parla di *londrizzazione*, insiste il *Sole*, su Radio 3 esordisce il podcast *Sottobosco orizzontale* - il tabù è stato infranto. «Ne discuteremo al Forum casa (appena concluso quando leggerete, ndr)» anticipa l'assessore alla casa Pierfrancesco Maran in un bar non lontano da Città studi, «così come della tassazione al 21 per cento per gli affitti, troppo bassa, e che in Olanda abbiano deciso che gli stranieri possono comprare solo se prendono la residenza per almeno quattro anni. Il punto critico, per i più poveri e i giovani, sono gli affitti» mentre se sei proprietario il rialzo continuo alla fine arricchisce anche te. «Il problema c'è e non è neppure detto che sia risolti»





PIER MARCO TACCA/GETTY IMAGES



CAPLO COZZOLI / FOTOGRAMMA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



**ITALIA**  
AL METRO QUADRO

bile» confessa l'assessore «quanto mitigabile». Il riscaldamento dei prezzi meneghini come quello del Pianeta. C'è un problema di geografia: su una superficie di un nono rispetto a Roma vive la metà (1,4 milioni) della popolazione. E uno di demografia, perché mentre altre città si spopolano questa si affolla: +200 mila abitanti in un decennio, con un ricambio totale di quasi un terzo, con gli studenti passati da 150 a 200 mila («L'80 per cento del rientro dei cervelli atterra qui»). Tanta domanda, offerta ferma, uguale aumento dei prezzi. «Però rispetto agli zero appartamenti di housing sociale dell'era Albertini, i 1.300 appartamenti della Moratti e i 3.500 di Pisapia, noi siamo arrivati a 8.000, con un canone (90-120 euro/m<sup>2</sup>) o un prezzo di vendita (3.000 euro/m<sup>2</sup>) superiore all'edilizia popolare ma inferiore al mercato. E chi costruisce oggi è obbligato a riservarle il 40 per cento della metratura».

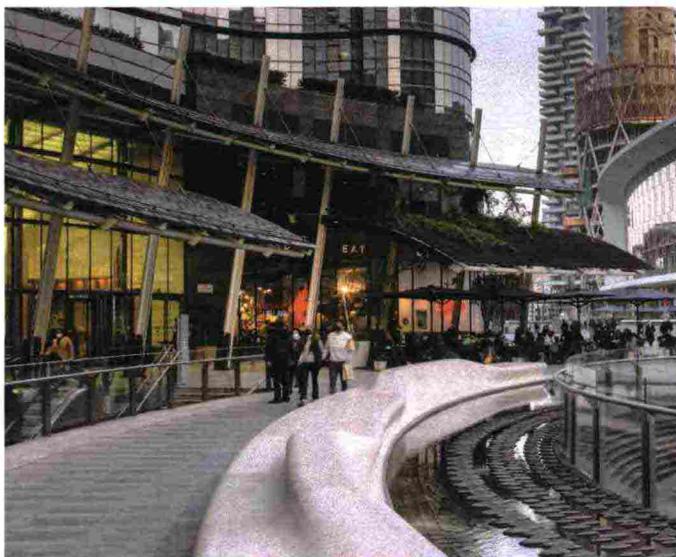
**HOUSING A-SOCIALE**

Se c'è una per niente impressionata da questa progressione è Lucia Tozzi, architetta, già caporedattrice di *Abitare* e autrice di *L'invenzione di Milano* (Cronopio), un libello che scartavetra la retorica sulla «città attrattiva». Aggettivo che, in un'ideale *word cloud* delle varie interviste, campeggerebbe incontrastato come il Bosco verticale sullo skyline di Isola, il quartiere in cui ci incontriamo e in cui lei vive da vent'anni in una casa donata dalla nonna napoletana. «In genere quest'edilizia sociale se l'aggiudicano, con regole scritte dalle fondazioni che la sovvenzionano e fatte rispettare dalle cooperative che la gestiscono, persone con stipendi da 40 mila euro in su. Non proprio dei poveri» accusa Tozzi. Molti amici di scuola del figlio, ormai grandi, hanno traslocato a Cormano, sulla direttrice Nordovest di quel grande motore centrifugo che Milano è diventata. Mentre gli ex di NoLo magari finiscono a Cologno Monzese che è a due fermate dal confine comunale ma ci si compra quasi alla metà.

Ovviamente l'elefante nella stanza, in questo dibattito su bilocali che costano come castelli in provincia, è l'edilizia popolare: «Il problema è che di case ne vengono assegnate pochissime» dice Tozzi (Maran distingue tra le 28 mila gestite dal Comune e le 50 mila dalla Regione, con una



Sotto, **piazza Gae Aulenti** nel quartiere Isola, un tempo molto popolare e oggi tra i più cari. Nella pagina accanto, si prende il sole sotto il **Bosco Verticale** progettato da Stefano Boeri



MAIRO CINQUETTI/PHOTO VIA GETTY IMAGES

zi: «Aggiungo che altri 90 mila appartamenti, quelli comprati dalla buona borghesia del Sud per investimento in attesa che servano al figlio universitario, restano vuoti. La mia proposta è di tassarli, inclusi quelli su cui i proprietari fanno Airbnb. Insomma, ostacolare la rendita se si vuole rapidamente rimettere sul mercato un sacco di unità immobiliari per i residenti e non per i turisti».

Incontestabile è che il nostro Paese, terzo mercato mondiale di Airbnb, sia tra i pochi che non prevede limiti alla sua adozione, quando anche a San Francisco, dove la formula è nata, si può affittare solo la casa in cui si vive.

Nel cementificio nazionale Milano raggiunge vette di originalità. Tipo mansarde pubblicizzate come attici, 20 metri quadri sospalcati ai confini dell'abitabilità, docce in cucina in un infinito catalogo di «case da incubo» commentato su Tik Tok e Instagram da Noemi Mariani, in arte MangiaPregaSbatta, copywriter trentenne che lavora da quando è maggiorenne e, a un certo punto, aveva avuto l'ardire di comprar casa. «Andai in banca e mi davano 150-160 mila euro» racconta nel bar di YellowSquare, hotel ipostellato apprezzato dalla classe creativa, «che andavano bene giusto per un box e non per fare famiglia. D'altronde, a forza di «venderla» come città a misura dei Ferragnez, lo sta diventando davvero. Se uno è già fortunato da guadagnare 1.700 euro come fa a spenderne 1.400 per un bilocale?». Così il dolore per il mutuo mancato è diventato carburante per i suoi canali social seguiti da 90 mila persone, diventate le sue principali fonti («di informazioni, non di reddito perché, per gli orrori che denuncio, sono una *de-influencer*»). È rimasta al Giambellino, nei 60 metri il cui affitto ha ereditato dalla nonna, e non se la sente di criticare troppo quelli che, «durante una delle tante week, su Airbnb affittano una stanza a 400 euro a notte». Qualche suo hater ha scritto: «Se sei un povero di merda non puoi stare qui!».

**LA TIKTOKER:**  
«UN HATER  
MI SCRIVE: SE SEI  
UNA POVERA  
DI MERDA NON  
PUOI VIVERE QUI.  
CHIARO, NO?»

Messaggio ruvido ma chiaro rispetto a un certo ottimismo senza se e senza ma che arriva dal fronte dei costruttori. Come quello di Marco



Grillo, Ceo (Milano ha mandato fuori corso linguistico anche i vecchi amministratori delegati) di AbitareIn che ha venti cantieri in città. Città di cui ribadisce una «forte attrattiva» che le Olimpiadi invernali non faranno che aumentare, «perché dall'Expo in poi Milano è più bella: una volta aveva un centro (il Duomo), adesso molti di più e la qualità della vita è migliorata». Per alcuni senz'altro, ma per chi deve riparare nell'hinterland per sopraggiunti limiti di affitto? «Togliere il degrado da certe zone alza i prezzi ma mi aspetto che salga anche la ricchezza media». Peccato che, come l'Ocse ha dimostrato, negli ultimi trent'anni l'Italia sia l'unico Paese dove i salari sono scesi di quasi il 3 per cento.

Grillo non demorde ed elenca una serie di fattori esogeni che hanno reso più caro costruire: «La penuria delle materie prime post-Covid, il doping del mercato per il bonus 110 per cento e gli aumenti bellici dell'energia: ormai non si va in pari sotto i 4.000 euro a metro quadro». Per venire incontro ai giovani affittuari si sono inventati Homizy, specializzata nel «mettere la logica della sharing economy al servizio degli affitti bassi». Che, in soldoni, significa 700 euro per una stanza con uso condiviso di cucina, living e coworking. All'Ortica, dove faceva il palo per una banda di rapinatori l'eroe della canzone di Jannacci.

E a proposito di Expo. L'architetto Massimo Curzi, che sta allestendo la mostra di Salgado alla Fabbrica del vapore, ricorda di quando cominciarono ad arrivare sei pullman di turisti cinesi al giorno, i fondi stranieri presero a comprare a man bassa e Taschen dedicò uno dei suoi libri agli ingressi di Milano («Una consacrazione!»). Il resto è cronaca, fino al recente *36 Hours* del *New York Times* che istruisce i turisti stranieri. A dispetto del primato *anti-cool* di città con l'aria più inquinata d'Europa.

### CANGURO O ZEBRA?

Nel Mercato comunale di Isola, spesso citato come ennesimo emblema di ogni cosa infighettata (tagliata di canguro con contorno, 20 euro, di zebra 25), incontro l'architetta Federica Verona, anima di Super, festival delle periferie: «Nessuno nega che Milano debba diventare bella ma la trasformazione edilizia degli ultimi dieci anni ha avuto conseguenze che rischiano di trasformarla in una polveriera sociale». Per evitarlo il Consorzio coope-

native lavoratori dove è impegnata ha curato un progetto di rigenerazione in via Zoia, zona Quarto Cagnino, con bilocali a 750 euro. Dice: «Bisogna costringere chi ha estratto valore dalla città a fare edilizia pubblica». Come, in pratica, non è chiaro.

Se il mercato di questo quartiere ex popolare (vi nacque Berlusconi, prima di diventare se stesso) offre carni esotiche al posto della *schiscetta* lo deve anche ai due palazzi che, a 500 metri di distanza, circondano tutta la zona, a partire dallo splendido parchetto intitolato «La biblioteca degli alberi» (Milano è una repubblica fondata sul marketing), di un'allure nuova. Parliamo delle torri del Bosco verticale, il più iconico, citato, discusso segno della «nuova» metropoli. Stefano Boeri, che l'ha realizzato, sente la responsabilità di aver contribuito a una tendenza rialzistica dei prezzi?

«L'architetto costruisce dove c'è una commessa. Nel 2014 i piani bassi si vendevano a 6.500 euro al metro quadro, quelli alti a 11.500. Oggi valgono il doppio» dice nello studio-abitazione vicino a Corso di Porta Vittoria, «però a Eindhoven, in Olanda, abbiamo fatto un bosco verticale in social housing. Altri li costruiremo, a prezzi medi, vicino al Monumentale e, a prezzi medio-bassi, a Monza. Abbiamo imparato a farli a metà dei costi». Ma l'esito disneyficazione non gli

sfugge: «Denuncio da tempo il rischio che la mia città diventi un rifugio esclusivo di anziani agiati». Dice: «Al mio master l'80-90 per cento degli studenti è straniero. Quando finiscono scappano tutti perché non si possono permettere di vivere in città. E se una città non trattiene i giovani è spacciata». Già, farli restare, ma come? «Intanto pensando metropoli, idealmente inglobando i 133 comuni che le stanno intorno, dal momento che a Melzo e Segrate si trova ancora da comprare a 1.500 euro al metro. Governare Airbnb, evitando la città albergo. Riconvertire una parte degli uffici in residenze». Come stan facendo nella New York dimezzata dal lavoro a distanza. Quando corse per sindaco, otto anni fa, l'archistar propose un'"Agenzia per la casa", pubblica, per coordinare gli enti che gestiscono il patrimonio abitativo e fungere anche da fidejussori per potenziali piccoli acquirenti. Sul modello di Barcellona. Non se ne fece niente. Magari è un'idea il cui tempo è venuto.

**Riccardo Scaglianò**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AFP VIA GETTY IMAGES

**L'ARCHITETTO:**  
«IL MIO BOSCO  
VERTICALE?  
NE FARÒ UNO  
A MONZA.  
MA A PREZZI  
MEDIO-BASSI»