

## Metronomis

CASE E SECONDE CASE. DOVE GLI ITALIANI PASSANO LE LORO VACANZE E REALIZZANO I LORO SOGNI DI PROPRIETÀ. MERCATO IN CRESCITA

Come sempre si torna agli anni Sessanta, fatidici nella formazione di una identità nazionale ma anche nella invenzione di un nuovo paesaggio, quando gli italiani cominciarono a conoscere la mobilità e contemporaneamente l'immobilità, l'automobile, che era allora la Seicento, e la casa in proprietà, prima casa e poi seconda casa, case di vacanze e di week end, quando il numero delle macchine salì in poco più di un decennio (dal 1950 al 1964) da 342 mila a quattro milioni e trecentomila e il numero delle abitazioni occupate crebbe di dieci milioni di unità (da 35 milioni del 1951) e la quantità delle case non occupate si moltiplicò di due volte e mezzo. La colata di cemento cominciò ad estendersi tra coste e valli alpine. L'automobile divenne la condizione essenziale della seconda casa.

Per i ceti medi e gli strati superiori della classe operaia settentrionale, i week end ai mari e ai monti divennero in quei decenni un'abitudine, che si estenderà via via, con l'accresciuto benessere, al resto del paese. «Le gite domenicali in tram delle famiglie operaie torinesi dei primi anni quaranta erano finite per sempre», scrive Paul Ginsborg nella sua «Storia d'Italia» - genitori e figli adesso salivano sull'utilitaria per recarsi in campagna o in montagna e in estate al mare. La quantità di ferie pagate aumentò lentamente ma significativamente e insieme ad essa la tendenza a viaggiare. Il regionalismo italiano così forte e tenace cominciò a smorzarsi man mano che l'esercito motorizzato del miracolo si riversava sulle nuove arterie della penisola. L'esercito motorizzato aveva trovato il proprio fine (e la propria fine) nella seconda casa, nei muri e nei mattoni della villeggiatura.

La corsa (da allora) non si è mai interrotta. Ha subito qualche rallentamento. Il piccone ha cominciato a rimediare agli abusi di alcune imprese e le novità economiche finanziarie hanno smorzato gli entusiasmi per il mattone. Il regionalismo è risorto secondo altre figure, meno etniche e più politiche. Ma la storia non si è chiusa. L'amore tutto italiano per la casa e per la seconda casa resiste a quanto pare in competizione anche con le sirene della new economy. La casa per la vacanza torna a sedurre i «Bot people», la gente delusa dai tradizionali investimenti sicuri, malgrado ovviamente i prezzi si siano immediatamente orientati al rialzo. Secondo Carlo Facco, vicepresidente nazionale degli agenti immobiliari, «l'andamento delle compravendite delle case e degli appartamenti per vacanze nella stagione in corso ha registrato uno sviluppo positivo, soprattutto per gli investimenti a livello intermedio, ossia da 150 a 300 milioni, il classico bilocale e trilocale, le cui transazioni sono avvenute in particolare modo nelle località rinomate, ma non necessariamente in quelle di maggior pregio, le quali scontano tutt'ora un sensibile calo dei prezzi...».

Il mercato finanziario ha creato molte attese ma anche tante incertezze. Così molti risparmiatori sono tornati al sicuro «mattone», favoriti peraltro dal costo contenuto dei mutui bancari. «Certo», continua Carlo Facco - sono favorite in questo nuovo gioco le località balneari montane e lacustri, vicino a importanti centri storici o caratteristici, meglio ancora se poco distanti dalla residenza abituale, che sappiano attrarre la curiosità dei turisti quali potenziali usufruttori per la produzione dei redditi derivanti dalle locazioni e come futuri clienti interessati per l'investitore a un successivo disinvestimento. Si deve inoltre considerare che l'utilizzo delle seconde case da parte dei proprietari, soprattutto per quelle realizzate con moderni criteri di costruzione e dotate di riscaldamento autonomo, avviene sempre più con un mix di affitto più uso proprio, tale da consentire l'allungamento della per-



C a s e

L'abusivismo dopo il condono approvato dal governo Berlusconi alla fine del 1993. Gli ecomostri e le prime demolizioni...

## Il mattone delle vacanze torna a piacere. Dopo le ruspe è più regolare

OSCAR DE BIASI

### INFO Tram a Palermo

Palermo avrà tre linee tramviarie. Il consiglio comunale dell'atto deliberativo riguardante la localizzazione del progetto di realizzazione delle tre linee tramviarie di Palermo. «La nostra città ha sottolineato in sindaco Leoluca Orlando - si conferma attenta alle tematiche ambientali legate allo sviluppo della mobilità urbana sostenibile e capitale di quel percorso virtuoso avviato dall'Amministrazione, attraverso il progetto Zeus, il Car Free Sunday e il servizio di Car Sharing per l'utilizzo dell'auto elettrica in città. Palermo diventa, dunque, apripista di un concetto moderno legato alla cultura del rispetto dell'ambiente».

manenza media, favorendo un toroconto economico ed evitando il tradizionale effetto negativo della sotto-utilizzazione degli immobili».

Ci sono poi altre ragioni oggettive, una generazionale e una geopolitica, a spingere all'investimento: la popolazione italiana ed europea è formata sempre più di pensionati che godono di molto tempo libero, l'Italia si trova nel bacino mediterraneo che raccoglie annualmente, secondo i dati dell'Organizzazione mondiale del turismo, quasi un terzo dei flussi mondiali turistici (quasi 650 milioni di persone).

Insomma, via al mattone? Al di là degli entusiasmi di una categoria e della mobilità del mercato (che dimostra la ritrovata vantaggiosità di un investimento) resta implicito il rischio di un'ulteriore spinta non solo alla costruzione, ma alla costruzione abusiva, con risultati che si sono rivelati anche negli anni più recenti disastrosi: secondo il Cre-

sme e secondo Legambiente dal 1994 (dopo il condono edilizio approvato dal governo Berlusconi) al 1997 sarebbero state realizzate duecentomila abitazioni abusive, per una superficie complessiva di ventinove milioni di metri quadri, con un valore di ventiseimila miliardi e un'evasione di seimila miliardi. Non tutte al mare o in montagna, ma è ovvio che la seconda casa gioca in questa corsa al cemento un ruolo determinante. È storia di questo paese, storia raccontata dagli ecomostri: dall'Hotel Fuentes a Vietri alla Baia di Punta Licosa di Salerno, dai casotti di Eboli alle ville di Tore a Mare di Bari. A indurre un rallentamento dell'abusivismo edilizio sono state poi le ruspe, quelle che hanno demolito ad Agrigento e a Eboli, nell'oasi catanese del Simeto e il Fuentes e sulla collina del disonore a Palermo. Sono dati dell'anno passato: il tredici per cento in meno (circa 2300 case illegali) nel secondo se-

mestre del 1999 rispetto ai dati del primo semestre. «Riduzione - commentava Ermete Realacci di Legambiente - ancora più significativa se consideriamo i movimentisti del cemento illegale: due anni fa l'abusivismo edilizio aveva conosciuto nella seconda metà dell'anno un significativo incremento, passando da sedicimila a diciassette mila e settecento case illegali. Sulla base di questi numeri l'evoluzione naturale del fenomeno dell'abusivismo avrebbe dovuto registrare un ulteriore crescita nel secondo semestre del 1999: invece, grazie all'intervento delle ruspe si è assistito a una riduzione dell'abusivismo atteso pari a circa il 22 per cento...».

Insomma la ruspa oltre ad abbattere (poco) ci ha risparmiato dalla prospettiva di essere più abusivi di prima. L'altra difesa può venire da un mercato che non offre novità e peraltro prezzi spesso inaccessibili, come i sedici milioni al metro qua-

dro nel centro di Cortina, davvero «insuperabili» di fronte ai quattro milioni di Orvieto. Le località turistiche che «contano» sono sempre le stesse: Cervinia (otto milioni al metro quadro), Madonna di Campiglio (dodici), Alassio (dodici milioni), Santa Margherita Ligure (quasi tredici milioni), Riccione (sette milioni), Forte dei Marmi (dodici e mezzo), Capri (undici milioni). Vale poco, in confronto, la Sardegna: rispetto ai lussi di Cortina, sembrano persino pochi gli otto milioni al metro quadro di Porto Cervo e i nove di Porto Rotondo. Una «misericordia» i quattro milioni al metro quadro della Maddalena.

Se si tentasse una media regionale, Liguria, Trentino Alto Adige, Campania risulterebbero più care di Val d'Aosta e Emilia Romagna. Gli affari più interessanti si possono invece tentare nella zona montana del Friuli e al sud tra Calabria, Puglia e Basilicata.

Le ruspe in azione alla periferia di Roma: sopra il titolo, villetta unifamiliare, 1985. Foto di Gabriele Basiglio

tagna, dove conta l'agosto e il mese di luglio parte sempre in sofferenza. I costi hanno peraltro una conseguenza: non si affitta un mese, ma per una o due settimane. Opposto per l'anno intero. Abbiamo citato prezzi record: ovviamente si può scendere assai in località meno note e soprattutto in località del sud dove la pratica di affittare case per le vacanze è più recente e meno diffusa. Scegliere dunque bassa stagione e paesi meno famosi: ricetta facile, che fa a pugno molto spesso per la prima parte con l'organizzazione del lavoro in Italia, modelli ancora secondo i tempi della produzione industriale. Dall'estero potrebbero giungere esempi positivi: intanto nei prezzi, sempre più bassi tanto alla vendita che all'affitto, e poi nei tempi del soggiorno.



## AFFITTI

## Dieci milioni... al mese

Dove andare in vacanza? Il mercato della seconda casa vale anche per gli affitti ed è proprio questa la stagione delle prenotazioni, la stagione in cui si avverte da una parte l'andamento dei prezzi e dall'altra la variabilità del gusto degli italiani in ferie. Intanto i prezzi: quelli dei fitti vengono appresso quelli di vendita e le località che fanno il record del mercato immobiliare lo fanno anche nel mercato delle affittanze. Parliamo ovviamente di Cortina d'Ampezzo dove un bilocale nel mese di agosto può toccare i sette milioni o di Forte dei Marmi e di Porto Cervo, dove, in alta stagione, si arriva agli otto milioni, davanti a Capri (sette milioni e mezzo), all'isola d'Elba (sei milioni), ad Alassio e Varigotti (cinque milioni) come Santa Margherita Ligure. La stagionalità è ovviamente l'handicap di queste località: quattro mesi al mare, neppure due in mon-

## DALLA PRIMA

## Milano: tra i giovani il camper del sindacato

A Stefano spieghiamo che la Fiom di Milano ha appena lanciato un progetto proprio sugli impiegati. Se ne occupa Valentina, una giovane funzionaria appena arrivata in Cgil. «Bene sono contento. Comunque per il sindacato non sono certo dei momenti. Non so servirebbe una battaglia culturale. Poi tutti dicono che a Milano si sta bene, che il lavoro c'è e i problemi sono pochi. Sarà ma io non ne sono molto convinto. I problemi mi sembrano tanti. A cominciare proprio dal lavoro, aggiungendo la casa, la formazione, la qualità della vita, l'inquinamento il traffico...».

Poco più avanti un gruppo di ragazzi sta aspettando un amico prima di entrare per ascoltare la musica di Lou Reed. Ci avviciniamo e domandiamo se sono mai stati al sindacato, se sanno che cos'è la Cgil. «Il sindacato?», dice l'unica ragazza presente - No e non mi interessa. Quelli si occupano solo dei diseredati del mondo. Solo dei filippini e dei marocchini». Ci viene da ridere e le spieghiamo che non è così, che il sindacato

ha l'obiettivo di rappresentare e dare voce a tutti i lavoratori. «Nidil hai detto? Buono a sapersi». Arriva l'amico, entrano all'Alcatraz.

Ce ce ne andiamo anche noi. Viene da pensare che questa prima giornata con il camper in giro per strade e piazze sia andata bene. Viene da pensare come sia strana questa città. Milano è la capitale della new economy, è la città dove tutti hanno un lavoro. Eppure a Milano ci sono storie come quelle che ci hanno raccontato, storie di disagio, di incertezza, di domande senza risposte. E nel frattempo succede che la giunta del Polo propone politiche per il lavoro che esulano dalle regole nazionali.

Ma di lavoro si parlerà ancora il prossimo 12 maggio e insieme di casa, di studio, di spazi per il tempo libero: i protagonisti saranno ancora ragazzi e ragazze milanesi con la Giovane Giunta, il «governo ombra», che ha promosso un'assemblea pubblica per discutere dei problemi di tutti.

Silvia Davite

## DALLA PRIMA

## Toscana: nessuno vuole i soldi per gli zingari?

«Gli Zingari e il Rinascimento»: la città della solidarietà spacciata in tutto il mondo non riesce a partorire un progetto che possa rappresentare per cinquanta o cento persone l'inizio di un cammino di rinascita personale, nel rispetto della storia e della cultura di ciascuno, di un percorso che possa tirar fuori le potenzialità umane sepolte nella vergogna dei campi cittadini.

Campi che sono diventati zone tabù per il resto della città dove per entrare serve un documento, dove i topi fanno la spola fra l'immondizia e i letti dei bambini, dove le associazioni si spartiscono la torta dei finanziamenti per mantenere le strutture, dove le istituzioni promuovono esclusivamente uno sterile modello assistenzialistico.

Parliamo con Floriana Pagano, giornalista dell'Altracittà, giornale della periferia: «Per oltre due settimane abbiamo provato a contattare l'assessore comunale alla sicurezza sociale per chiedere chiarimenti sui progetti fiorentini. Non c'è stato verso di potergli parlare, di capire la posizione della giunta in proposito». È evidente che per Firenze, una capitale internazionale della cultura, le priorità sono altre e che anche la dignità una-

na può aspettare.

Intanto, quattro giorni fa, un fotografo rom kossovaro ha tentato il suicidio.

Era giunto a Firenze dalla Serbia accorgendosi, in appena un mese di permanenza in Italia, che la sua vita, quella di sua moglie e dei tre figli non contava assolutamente niente per nessuno.

Cristiano Lucchi

P.S. È attiva da qualche settimana una mailing list del Comitato Nazionale Rom e Sinti aperta con l'obiettivo di far girare informazioni e notizie sull'argomento. Per farne parte è sufficiente inviare un messaggio email all'indirizzo conares-subscribe@egroups.com. La legge regionale citata nell'articolo è la numero 2 del 12/1/2000, n° 2 e si intitola «Interventi per i popoli Rom e Sinti». La scadenza per partecipare con progetti e soluzioni abitative è per il 15 giugno 2000 presso gli uffici della Regione Toscana, tel. 055/4383282

