

## INCHIESTA

## Cemento&amp;affari

FONTE: ASSOEDILIZIA/ISTAT/CATASTO

## L'edilizia in Italia

Titolo	Numero alloggiati	In % sul totale
Proprietà	42.700.000	72,9
Affitto	10.700.000	18,3
Usufrutto, comodato, ecc.	5.500.000	8,8

## Prime e seconde case in Italia

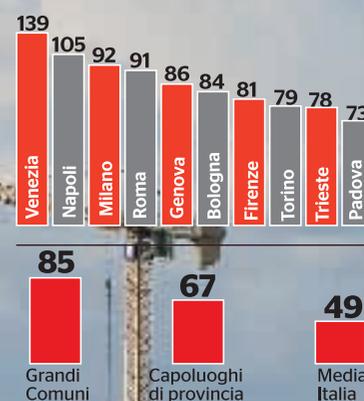
Come prima casa	22.900.000	74,68%
Come seconde case	5.800.000	25,32%
Totale abitazioni	28.700.000 (+ abitazioni abusive)	
Totale stanze	132.000.000 (+stanze abusive)	
Popolazione residente al 2007	56.619.000	

## Investimenti nell'edilizia residenziale

In miliardi di euro

Incremento:  
**+ 23%**Incremento  
popolazione  
italiana:  
**+ 3,0%**

FONTE: ASSOEDILIZIA/ISTAT/CATASTO

Aumento canoni di affitto  
1998-2004 in percentuali→ **SEGUE DALLA PAGINA 27**

Esito scontato: alla prima crisi internazionale, dopo gli Stati Uniti, dopo la Spagna (che aveva più «febbre» di noi), è la volta dell'Italia a bloccarsi e lo fa frenando di colpo. I titoli del gigante Pirelli Real Estate – protagonista nelle vendite del patrimonio degli enti previdenziali e in altro ancora - sono precipitati, da aprile ad oggi, da 60 a 3,68 euro (quotazione di mercoledì 3). Non sta molto meglio la Ipi di Danilo Coppola. La Gabetti va chiudendo filiali su filiali e prevede 500 licenziamenti. Il mercato, fortemente speculativo, da solo ha fatto flop, com'era prevedibile.

**I modi di reagire sono i più diversi.** La Spagna – che sta peggio di noi e che ci aveva affiancato in testa alla classifica dei grandi produttori di cemento (altri posti a rischio, dopo aver saccheggiato, con le cave, intere montagne e colline) - ha provato a darsi una legge urbanistica più severa. In Italia, al contrario, si reclamano norme urbanistiche ancora più permissive, quelle del modello-Milano dove ormai la pianificazione urbanistica si basa sulla contrattazione diretta fra il Comune e i grandi detentori di aree. Non basta, il sindaco Letizia Moratti ha chiesto il raddoppio delle cubature edificabili entro i confini ristretti del suo Comune (appena 17.000 ettari) per riportarvi dentro, udite udite, i 700.000 cittadini che se ne sono andati nell'ultimo trentennio. «Una cosa cam-

pata in aria», ha dichiarato più di un urbanista serio.

«Non si vende quasi più niente», afferma da Roma il presidente di Federlazio, Antonio D'Onofrio. In un semestre le compravendite di case sono calate, in Italia, del 14 per cento e le previsioni per il 2009 sono ancor più negative. Con tutto ciò, l'Expo di Milano sembra venire largamente giocata sul terreno di nuovi grattacieli e grattacielini. Per chi? Non si sa. Nei mesi scorsi, a Vigevano c'erano mille cantieri aperti per ospitare altri milanesi in fuga dalla metropoli. Lo stesso a Pavia e a Voghera. Ma la Regione Lombardia dove sta? Cosa fa? Cosa programma? Abolisce gli standard urbanistici ed è propensa a lasciar costruire nel Parco Sud di Milano.

Sappiamo cosa programma il governo Berlusconi. Secondo il «Sole 24 Ore» (29 novembre), «il Piano casa procede con meno fondi del previsto (l'ultima cifra è 150 milioni di euro), mentre all'estero l'ultimo annuncio viene dal governo inglese, disposto a varare un piano da 1 miliardo di sterline» (cioè circa 850 milioni di euro, una bella differenza). A Roma i costruttori, che fin qui

hanno tirato su una marea di nuovi quartieri (fra i più mediocri, da ogni punto di vista, dell'ultimo mezzo secolo) guardando al solo mercato senza preoccuparsi, incoraggiati dalle ban-

che, di una domanda di alloggi a costi e a canoni medio-bassi, minacciano crisi nera e licenziamenti per un terzo dei 150.000 addetti. Al solito.

**In Italia si sono dati**, nell'ultimo trentennio (qualunque fosse il governo in carica), questi tre fenomeni concomitanti: 1) è proseguita la corsa senza freni alla proprietà dell'alloggio (siamo all'80 per cento ormai) col risultato di «impiccare» per decenni, alle rate dei mutui milioni di giovani e di giovani adulti; 2) si è grandemente rattrappita l'area dell'affitto per il quale figuriamo fra gli ultimi nell'Europa avanzata col 19 per cento, contro il 31 della Gran Bretagna, il 38 della Francia, su su, fino al 55 per cento della Germania; 3) si è abbandonata, di fatto, quella politica per la casa che aveva portato l'edilizia economica e sociale verso la media europea del 20-25 per cento e che ora ci vede ultimi con un investimento pubblico risibile (1 per cento). Del resto, i promotori di nuove iniziative immobiliari sono diventati principalmente gli stessi costruttori, sono loro a fare il bello e il cattivo tempo. Mentre una volta, al primo posto, c'erano i privati, le cooperative contavano e il settore pubblico era tutt'altro che irrilevante.

**La progressiva** contrazione dell'affitto (o dell'affitto conveniente, una volta sepolto l'equo canone) in una società divenuta, per contro, più

**Mercato immobiliare**

In sei mesi in Italia la compravendita di case è calata del 14% e per il 2009 si prevede peggio