LE NOSTRE TASCHE
Gli effetti del carovita

Una vita per comprare casa «La rincorsa alla proprietà manda a fondo troppe famiglie»

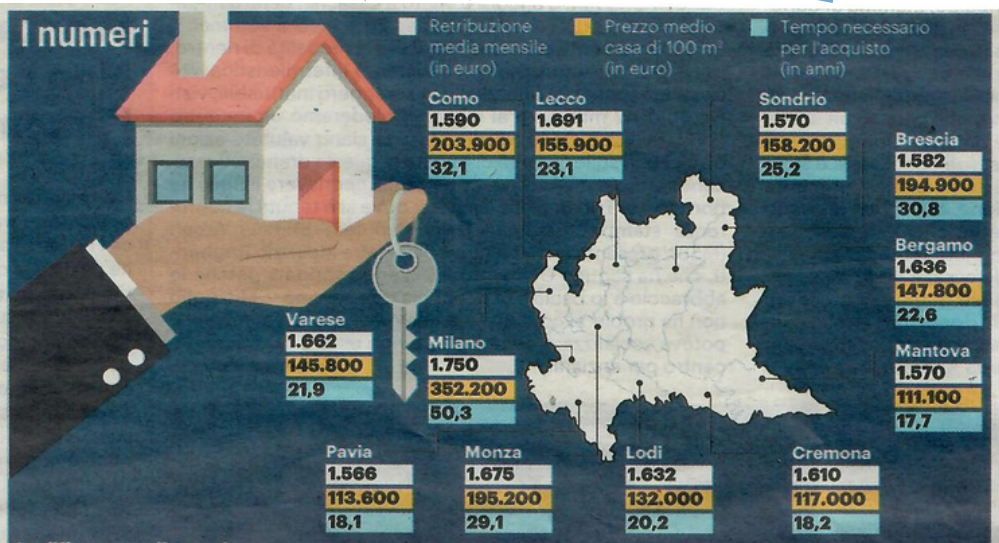
In Lombardia servono in media 33,6 anni per 100 metri quadrati. In alcune zone oltre 70
Il sociologo della Cattolica: si acquista a tutti costi per una questione di status sociale

di **Luca Balzarotti**
MILANO

Trentatré anni e sei mesi per comprare casa. La media in Lombardia è il risultato di tante grandi differenze anche all'interno della stessa provincia. Nel Milanese, ad esempio, servono 50,3 anni per acquistare un immobile di 100 metri quadrati in vendita sul mercato a un prezzo (medio) di 352.200 euro. Nel capoluogo, in centro, un'abitazione di questa metratura costa più di quattro volte tanto: 1.003.300 euro. Considerando la retribuzione media mensile di 1.750 euro e una capacità di accantonare risparmi di 7mila euro all'anno non basta neppure un secolo per diventare proprietari. In zona Fiera ci vogliono 95 anni, sui Navigli 87,5. A Magenta, a 25 chilometri dal capoluogo, un immobile di 100 metri quadrati costa in media 154mila euro: per l'acquisto bastano 22 anni. Lo studio di Ener2Crowd.com relativo ai tempi per comprare casa si basa «su recenti dati Istat relativi alle retribuzioni medie e sulla capacità di risparmio» spiega Giorgio Mottironi, co-fondatore della piattaforma di lending crowdfunding ambientale ed energetico. «Abbiamo poi incrociato i risultati con i prezzi medi degli immobili rilevati e aggiornati a marzo dal portale Immobiliare.it per calcolare il tempo medio». «Oggi serve più del doppio del tempo che impiegavano le generazioni precedenti» puntualizza Niccolò Sovico, amministratore delegato, ideatore e co-fondatore della società benefit proprietaria di Ener2Crowd.com.

Le retribuzioni medie variano poco in Lombardia: dai 1.750 euro della provincia di Milano ai 1.566 del Pavese. Diverso, invece, il panorama del prezzo del mattone: a Como in centro servono quasi 445mila euro e 70 anni per diventare proprietari di un'abitazione di 100 metri quadrati. Nella stessa provincia, nel Comune di Centro Valle Intelvi, ne bastano 109mila e in 17 anni si compra casa. Anche in Valtel-

I numeri



Le differenze nelle province

MILANO	Zona Centro	1.003.300	143,3
	Zona Abbiategrasso	406.600	58,1
	Zona Fiera	668.400	95,5
	Comune Magenta	154.000	22
COMO	Como Centro	444.900	70
	Como Albate	177.400	27,9
	Menaggio	420.300	66,1
	Centro - Valle Intelvi	109.600	17,2
BRESCIA	Brescia Centro Storico	232.700	36,8
	Brescia San Polo	164.000	25,9
	Gavardo	120.700	19,1
	Manerba del Garda	314.000	49,6
MONZA	Monza Centro	339.500	50,7
	Monza San Rocco	178.000	26,6
	Carate Brianza	182.900	27,3
	Caponago	1.713	0,3
SONDRIO	Sondrio	458.200	73
	Villa di Tirano	62.600	10
	Livigno	688.300	109,6
	Val Masino	91.700	14,6
LECCO	Lecco Centro	208.200	30,8
	Lecco San Giovanni	152.600	22,6
	Barzago	124.300	18,4
	Mandello del Lario	190.000	28,1

BERGAMO	Bergamo Città Alta	498.500	76,2
	Bergamo Celadina	164.100	25,1
	Clusone	125.300	19,1
	Ardesio	84.200	12,9
VARESE	Varese Centro	179.200	27,0
	Varese Belforte	123.500	18,6
	Novedrate	136.700	19,4
	Alserio	231.100	32,8
LODI	Lodi Centro Storico	213.000	32,6
	Lodi Città Bassa	148.800	22,8
	Boffalora d'Adda	117.300	18
	Mairago	83.300	12,8
CREMONA	Cremona Centro	157.000	24,4
	Cremona Sant'Ambrogio	108.400	16,8
	Ripalta Cremasca	112.300	17,4
	Credera Rubbiano	70.300	10,9
PAVIA	Pavia Centro	282.300	45,1
	Pavia Cassinino	136.300	21,8
	Corteolona e Genzone	71.400	11,4
	Casorate Primo	137.200	21,9
MANTOVA	Mantova Centro	180.700	28,8
	Mantova Cittadella	99.200	15,8
	Medole	106.700	17
	Borgo Carbonara	34.100	5,4

lina si passa dai 73 anni di Sondrio (458mila euro per un immobile) ai 10 di Villa di Tirano (62mila), nella Bergamasca dai 76 anni di Città Alta (498.500 euro il prezzo medio per abitazione) ai 12,9 anni di Ardesio (84.200 euro). Differenze un po' più contenute nella Bassa, dove i tempi medi a livello provinciale sono più bassi: dai 20 anni di Lodi ai 17,7 di Mantova.

«La casa è diventato un elemento impegnativo da perseguire e da mantenere – spiega Valerio Corradi, ricercatore e professore di Sociologia del territorio all'Università Cattolica del Sacro Cuore –. La corsa alla casa sta diventando spesso un boomerang che genera indebitamento nei bilanci di tante famiglie, soprattutto in quelle mono-reddito. La cultura dell'abitazione di proprietà esercita una forte pressione, ma dove lo sforzo è enorme genera una sorta di "cappio al collo". La casa di proprietà rappresenta una sorta di "upgrade", di crescita del proprio status sociale. Negli altri Paesi non è così. Il risultato è che basta un rincaro delle rette dei mutui o un aumento del prezzo dell'energia a provocare un ulteriore impoverimento, una forte fragilità. Se un tempo la casa rappresentava un bene rifugio, oggi rischia di essere qualcosa che non dà tranquillità».

L'INDAGINE

Tempi raddoppiati rispetto a una generazione fa Stipendi inadeguati

Valerio Corradi, ricercatore Cattolica

Doppia emergenza

Immobili vecchi E solo il 5% è pubblico

MILANO

«Solo il 5% del mercato della locazione è in mano al pubblico. Manca una vera politica di welfare abitativo». Per Valerio Corradi, ricercatore e professore di Sociologia del territorio all'Università Cattolica del Sacro Cuore, è il secondo fattore che insieme alla «cultura dell'abitazione di proprietà» incide sulla rincorsa all'acquisto a tutti i costi. «Il Governo ha speso oltre 110 miliardi per il Superbonus 110%, il bonus facciate a altri sgravi fiscali che non recupererà mai. Nessun Esecutivo, invece, di colore e sensibilità diverse, si è occupato di risolvere il problema abitativo delle fasce sociali più in difficoltà e la questione della residenza pubblica. Così anche i più fragili devono ricorrere al libero mercato, costretti a sforzi difficili da sostenere spesso per immobili vecchi che necessitano manutenzione». Secondo i rapporti Eurostat, il 6,1% «vive in condizioni di deprivazione abitativa» dichiara Corradi. «Siamo il quinto peggior Paese per le condizioni abitative, dopo Ungheria, Bulgaria, Lettonia e Romania, soprattutto per i problemi strutturali. Nel 2021 l'11,1% delle famiglie dichiarava di vivere in strutture danneggiate».

Il nuovo è solo per alcuni target sociali, il 70% abita in case costruite prima degli anni '90, una su dieci in immobili precedenti agli anni '50. «Stiamo assistendo a un aumento delle disuguaglianze e a una forte polarizzazione tra le aree urbane e le province, con differenze significative sul prezzo del mattone – sottolinea il ricercatore della Cattolica –. L'hinterland o la cintura urbana diventano attrattive per chi ha una buona salute, è autonomo o munito di auto: hanno costi inferiori e spesso una dimensione che favorisce il rapporto comunitario». **L.B.**