

Visti **da lontano**di **Massimo Gaggi**

Ricetta anticrisi? La casa «usa e getta»

Se non siamo alla casa «usa e getta», poco ci manca. Se ne sono accorti per primi gli analisti che non riuscivano a capire come fosse possibile che l'industria delle costruzioni fosse tornata a lavorare a pieno regime in città zeppe di case invendute, dalla California meridionale a Las Vegas, da Phoenix in Arizona all'estremo Nord-Ovest americano di Seattle.

La risposta è semplice quanto scioccante: nessuno vuole andare a vivere in case (quelle abbandonate da proprietari che non riuscivano più a pagare il mutuo) disabitate da tempo, che hanno bisogno di restauri, in quartieri ormai semi-deserti e, a volte, socialmente degradati. Meglio ripartire da zero: si costruisce su terreni che, dopo la crisi, costano assai meno, si usano tecniche costruttive più economiche, con più attenzione al risparmio energetico. Case che costano meno, nuove, in quartieri nuovi.

E le abitazioni sfitte che ingolfano il mercato immobiliare? Restano invendute e, in casi che vanno facendosi sempre più frequenti, cominciano a essere demolite da banche e assicurazioni che ne sono divenute proprietarie dopo aver cacciato i loro debitori ormai insolventi. In molti casi questi proprietari hanno scoperto che è più conveniente azzerare un valore patrimoniale e assumersi anche i costi di demolizione piuttosto che continuare

a spendere soldi per i continui interventi di manutenzione — alberi da potare, giardini da tenere in ordine, superfici esterne di legno da verniciare di frequente — necessari per mantenere la proprietà sul mercato in condizioni presentabili. Con la prospettiva di non riuscire, comunque, a venderla per anni.

”

Nessuno vuole vivere in edifici da restaurare. Molto meglio ripartire da zero

E così, da Chicago a Cleveland, in Ohio, le demolizioni di case che ormai hanno un valore minimo e che nessuno vuole sono diventate assai frequenti. Lo Stato col maggior numero di case rase al suolo è il Michigan, alle prese con l'esodo di una parte della popolazione, rimasta senza lavoro per la profondissima crisi del sistema industriale. La città di Detroit ha appena avviato un programma di demolizione di 450 edifici residenziali. Molti ritengono che sia solo l'inizio, visto che nell'area urbana ci sono già 33 mila case sfitte e altre 50 mila stanno per diventarlo, visto che i proprietari hanno fatto *default* sul mutuo. Intanto città devastate dalla crisi dell'auto come Flint (quella di *Roger & Me*, il film di Michael Moore sulla prima crisi della General Motors) e Clinton usano i fondi dello «stimolo fiscale», i sostegni all'economia varati da Obama subito dopo il suo insediamento alla Casa Bianca all'inizio del 2009, proprio per fare a pezzi le case ritenute non più abitabili: come possano portare sviluppo ruspe e macchine frantumatrici non è chiaro. Gli amministratori locali dicono che in questo modo si riqualifica il tessuto urbano, si riducono le aree di degrado e si protegge il valore del patrimonio immobiliare esistente.

massimo.gaggi@rcsnewyork.com

