

3.1 I grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale: questi sconosciuti

Luca Gaeta

Perché e come studiare i grandi proprietari

A Milano, secondo l'ultimo censimento, due categorie di proprietari danno alloggio all'80% delle 178.000 famiglie che abitano in affitto: le agenzie regionali e comunali per l'edilizia residenziale pubblica e una miriade di piccoli proprietari privati¹. L'offerta restante comprende un patrimonio disomogeneo e assai poco conosciuto, appartenente a quelli che consideriamo nel loro complesso i grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale. Questi proprietari un tempo erano i protagonisti della locazione residenziale per tutti i ceti sociali. Oggi svolgono un ruolo di secondo piano ma non per questo trascurabile e ancor meno scontato.

Lo studio dei grandi proprietari e del loro patrimonio residenziale è motivato da diverse ragioni. In primo luogo è necessario iniziare a colmare un deficit di conoscenza. L'attenzione degli studiosi in questo campo si è rivolta specialmente agli istituti autonomi per le case popolari (Pugliese 2005) tralasciando di indagare – per un misto di ritrosia ideologica e opportunismo – un mondo che a sua volta preferisce non far parlare di sé, persino quando svolge una funzione filantropica. Una parziale eccezione è rappresentata dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa (Quinzii e Terna, 2012), perché gli studi dedicati a queste ultime, per quanto accurati, sono spesso promossi dal movimento cooperativo. Vale per la grande proprietà residenziale quanto scrisse Metastasio dell'araba fenice: "che vi sia ciascun lo dice, dove sia nessun lo sa". Notizie filtrano da occasionali articoli di stampa, indiscrezioni circolano con il passaparola tra amici e parenti in cerca di casa, ma assai scarsa è la documentazione attendibile².

Una seconda motivazione per studiare i grandi proprietari è data dai cambiamenti che il patrimonio residenziale ha subito a partire dagli anni '90, con la dinamica tuttora in corso dei frazionamenti e delle cartolarizzazioni. È interessante comprendere quali grandi patrimoni esistono ancora a Milano, oltre all'edilizia residenziale pubblica, e quali sono i problemi da affrontare affinché essi possano essere mantenuti in locazione. La frammentazione della proprietà residenziale ha raggiunto in Italia

¹ Cfr. Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011. Il dato si riferisce alle famiglie classificate per titolo di godimento dell'alloggio e per figura giuridica del proprietario. L'ISTAT fa riferimento alle seguenti figure: persona fisica; impresa o società; cooperativa edilizia; Stato, Regione, Provincia, Comune; ente previdenziale; IACP o Azienda per il Territorio; altro.

² Fa eccezione il rapporto "Grandi patrimoni immobiliari italiani", pubblicato annualmente da Scenari Immobiliari.

una soglia critica da cui derivano numerose conseguenze negative di carattere economico e sociale, paragonabili a una sclerosi (Cucca e Gaeta, 2015). Cessata quasi del tutto la produzione di nuove case popolari, conservare i grandi patrimoni esistenti è una delle sfide per frenare la continua emorragia di case in affitto.

In terzo luogo, è interessante comprendere quanto sia articolata la compagine dei grandi proprietari milanesi, dalle famiglie aristocratiche ai fondi d'investimento, dagli enti caritatevoli alle società immobiliari, dalle fondazioni agli atenei. L'etichetta di grande proprietario nasconde una notevole varietà di profili, stili gestionali e strategie patrimoniali. Cambia la reazione alle sollecitazioni di un mercato immobiliare in profonda crisi, cambiano in modo significativo gli obiettivi di rendimento e la disponibilità a praticare forme di affitto che rispondano al bisogno sociale (si veda par. 3.2). Come in altre città, a Milano i grandi patrimoni residenziali sono un'opportunità non trascurabile per chi non ha l'intenzione o la possibilità economica di comprare una casa.

Gli esempi ai quali rifarsi metodologicamente per lo studio della grande proprietà immobiliare sono pochi. Per quanto riguarda la proprietà fondiaria, sono utili i lavori sul Regno Unito di Catalano e Massey (1978) e di Cahill (2001). Nel primo caso, l'analisi è svolta partendo da un modello teorico della rendita fondiaria e da una base informativa ricavata dalla letteratura secondaria. Le due autrici individuano tre tipologie di proprietà fondiaria (*former landed property, industrial landownership, financial landownership*), ciascuna articolata al suo interno e rapportata in diverso modo al sistema di produzione capitalistico. Nel secondo caso, Cahill usa come sua fonte principale il *Land Registry* che, nel Regno Unito, certifica il diritto di proprietà ma non equivale al catasto particellare dei paesi europei continentali. Cahill classifica i grandi proprietari per categoria (la corona, l'aristocrazia, le istituzioni civili e religiose), per area geografica, per superficie e per valore della terra posseduta, prestando anche attenzione alle modalità gestionali. Specificamente dedicato alla proprietà fondiaria urbana è lo studio comparativo anglo-francese curato da Thomas (1987), che accosta una serie di ricerche monografiche sui grandi proprietari (pubblici e privati), le trasformazioni subite nel tempo dai loro patrimoni e le strategie gestionali perseguite.

Restando nell'ambito dei lavori monografici di ampio respiro, la grande proprietà edilizia è stata oggetto di attenzione da parte degli storici urbani e, in minore misura, degli storici dell'economia. Il lavoro di Daumard (1965) sui proprietari parigini fa ricorso ai registri delle transazioni immobiliari e ai documenti catastali per ricostruire consistenza, condizioni e variazioni di valore del patrimonio residenziale in alcuni quartieri della capitale francese tra il 1809 e il 1880. Di particolare interesse è la ricostruzione degli scambi connessi, dapprima, alla vendita dei beni nazionali, quindi ai lavori di ristrutturazione urbanistica del prefetto Haussmann. Fanno in prevalenza riferimento alle pratiche di trasmissione ereditaria del patrimonio immobiliare gli studi raccolti da Owens e Stobart (2000) sulle famiglie e gli individui della borghesia urbana francese e inglese tra XVIII e XIX secolo.

Per quanto riguarda l'Italia ci sono alcune ricerche storiche da considerare. Saita (1997) ha condotto lo spoglio dei rogiti notarili milanesi relativi al settore settentrionale della città medievale per capire quali fossero l'unità abitativa tipica (*sedimen*) nella sua articolazione tipologica e funzionale; le più diffuse pratiche di affitto e compravendita degli immobili; lo status sociale di inquilini, compratori e venditori. Ancora dedicato a Milano, da una prospettiva economica, è lo studio di Barbot (2008) su un grande proprietario qual era la Veneranda Fabbrica del Duomo che possedeva, tra il '500 e il '600 oltre 290 stabili di varia tipologia e funzione, situati dentro le mura urbane e

pi Santi. La ricerca ha avuto origine dall'esame dei materiali d'archivio della Veneranda Fabbrica che comprendono, tra l'altro, atti di locazione e compravendita, perizie, registri contabili, mandati di pagamento per opere di costruzione, manutenzione e riparazione, memorie redatte dagli affittuari. Riferiti a periodi storici più recenti sono il lavoro curato da Carozzi e Gambi (1981) e quello di Monti (1985). Il primo riporta gli atti del seminario promosso nel 1978 dalla rivista *Storia urbana*, il cui tema erano le fonti documentarie da cui si possono ottenere informazioni per la ricerca storica sulla proprietà immobiliare urbana. I principali strumenti di tale indagine sono i catasti geometrici-particellari, attraverso i quali si risale all'entità e agli usi del patrimonio, alla sua distribuzione tra le classi sociali, alle variazioni di valore nel tempo e nello spazio. Monti studia la proprietà urbana a Bologna nell'età rivoluzionaria e napoleonica per poter meglio comprendere il processo formativo della piccola e media borghesia in una città il cui assetto sociale si fondava sulla condivisione del potere tra chiesa, nobiltà e corporazioni in un quadro di economia stagnante. Le fonti dell'indagine sono i registri della fiscalità immobiliare, il censimento dei beni religiosi da confiscare e il catasto urbano istituito nel 1796.

Sulla consultazione di materiale d'archivio si basano le ricerche di storia contemporanea svolte da Caramellino e Sotgia (2014) sui patrimoni residenziali dell'INPS e dell'INA a Roma nel secondo dopoguerra. Bonomo (2007) unisce al lavoro d'archivio la storia orale per ricostruire lo sviluppo del quartiere delle Valli nella periferia a nord di Roma da parte della Società generale immobiliare, con una buona parte degli edifici residenziali ceduti in blocco agli enti previdenziali.

Come si nota da questa veloce rassegna, il catasto è lo strumento di ricerca maggiormente usato per la sua capacità d'incrociare le informazioni relative al proprietario con quelle relative al patrimonio, oltre al metodo uniforme di rilevamento e classificazione dei dati. Anche per la presente ricerca sui grandi proprietari milanesi il catasto edilizio urbano è stato lo strumento principale d'indagine, con la possibilità però di interloquire direttamente con proprietari e amministratori dei grandi patrimoni residenziali. Questo studio si differenzia infatti dalla gran parte di quelli citati per essere riferito al presente, in una fase di cambiamenti che il catasto rileva con ritardo. Il metodo d'indagine combina dati quantitativi e qualitativi, da fonti dirette e indirette, che si integrano e si correggono gli uni con gli altri.

Per definire in modo non arbitrario la figura del grande proprietario di edilizia residenziale abbiamo fatto ricorso al decreto interministeriale 30 dicembre 2002, attuativo della legge 9 dicembre 1998 n. 431 sulla disciplina delle locazioni ad uso abitativo. Secondo il decreto (art. 1, c. 5), sono grandi proprietà quelle "caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale". Per ragioni operative, si è applicata la soglia di cento unità residenziali al solo territorio comunale milanese.

Per avviare il censimento sono stati intervistati alcuni testimoni privilegiati³, scelti in modo tale da coprire le categorie più note di grandi proprietari e da consentire di individuarne altre. A partire da

³ Alessandro Maggioni, Mario Breglia, Giovanni Maria Paviera, Achille Colombo Clerici, Marco Plazzotta, Sandro Antoniazzi, ai quali è rivolto un sincero ringraziamento.

queste interviste è stato ricavato un primo elenco di proprietari, il cui patrimonio è stato esaminato con l'ausilio del catasto urbano⁴.

Col supporto del laboratorio dipartimentale di analisi dati e cartografia⁵, è stato infine possibile geo-referenziare le unità immobiliari intestate ai grandi proprietari e rappresentare questi dati su mappe digitali (si veda Inserto 3). La mappatura rende più agevole osservare quale sia la distribuzione dei grandi patrimoni nello spazio urbano milanese e comprendere quali strategie di investimento e disinvestimento sono specifiche delle diverse categorie di grandi proprietari, come si vedrà meglio in seguito.

Grandi proprietari, ognuno a modo suo

Con il metodo descritto nel paragrafo precedente sono stati censiti quaranta grandi proprietari, a cui sono intestati 17.858 alloggi⁶. I proprietari censiti sono stati ricondotti a sei categorie, combinando l'attività caratteristica e la personalità giuridica:

- cooperative edificatrici (12 soggetti, 7.243 unità)
- banche, assicurazioni e fondi pensione (9 soggetti, 4.818 unità)
- fondazioni ed enti assistenziali (9 soggetti, 2.199 unità)
- società immobiliari (5 soggetti, 2.155 unità)
- enti previdenziali (3 soggetti, 740 unità)
- enti e aziende pubbliche non ERP (2 soggetti, 703 unità)

Come si vedrà, le sei categorie non sono del tutto omogenee ma mettono in risalto aspetti comuni che contraddistinguono l'origine, la consistenza e i sistemi di valori associati a ciascun patrimonio. La formazione dei patrimoni residenziali censiti è avvenuta secondo tre modalità: 1) la costruzione diretta, 2) l'investimento e 3) il lascito. La costruzione è tipica di cooperative e società immobiliari ma riguarda in parte i fondi di sviluppo. L'investimento è tipico di soggetti che gestiscono il risparmio, dunque banche, assicurazioni, fondi comuni d'investimento ed enti previdenziali. Infine, lasciti e donazioni sono tipici di fondazioni, enti assistenziali e caritatevoli. Le modalità di formazione dei patrimoni rendono conto in una certa misura della loro consistenza, geografia e logica gestionale, almeno nel lungo periodo e senza considerare l'impatto di fattori quali leggi, regolamenti, crisi economiche e mutamenti demografici. Quasi tutti i patrimoni censiti hanno una lunga storia alle spalle. L'inerzia dovuta alla dimensione fisica, alla tradizione e alla continuità sociale dell'inquinato è al contempo

⁴ L'interrogazione del catasto può avvenire in due modi: per ragione sociale del proprietario oppure per indirizzo dell'immobile. Se è nota la ragione sociale di un grande proprietario, si può accertare il numero di unità immobiliari a esso intestate e ottenere alcuni dati patrimoniali. Tuttavia, non è raro che i grandi proprietari utilizzino veicoli societari difficili da identificare. Se è noto, pertanto, l'indirizzo di uno specifico stabile, che si sa essere parte del portafoglio di un grande proprietario, si può risalire alla ragione sociale e individuare, tramite quella, altri stabili intestati allo stesso soggetto. Il secondo tipo di interrogazione si può usare in modo ancora più induttivo. Le microzone censuarie si possono infatti ordinare in base al numero di famiglie in affitto che occupano alloggi appartenenti a grandi proprietari. Grazie alla dimensione ridotta delle microzone, che di solito corrispondono a pochi isolati, è possibile selezionare gli ambiti in cui effettuare una interrogazione campione sugli stabili. Per la selezione degli stabili può essere utile un sopralluogo, effettuabile anche attraverso Google Street View.

⁵ In particolare con il qualificato contributo di Fabio Manfredini, Carmelo Di Rosa e Viviana Giavarini.

⁶ La rilevazione dei dati è aggiornata al 10 marzo 2017.

un fattore di tenuta e di fragilità dei grandi patrimoni residenziali, secondo le epoche. Se sono varie e specifiche le ragioni che hanno motivato la formazione dei grandi patrimoni milanesi, trasversali sono invece le ragioni che spingono oggi verso la frammentazione, come si vedrà nel terzo paragrafo. Prima però occupiamoci di tracciare alcuni profili.

Le cooperative di abitanti sono la più ampia categoria di grandi proprietari. Queste sono cooperative a proprietà indivisa⁷, nate per scopi mutualistici in seno al movimento operaio e contadino tra la fine dell'800 e i primi del '900. Il patrimonio edilizio è realizzato e gestito direttamente, al principio anche dagli stessi soci organizzati in cooperative di lavoro. Gli edifici sono costruiti nei borghi periferici, dove la terra si compra a buon mercato fino agli anni sessanta. Gli alloggi sono di piccola taglia, essendo soggetti ai parametri di legge per accedere ai contributi per l'edilizia economica e popolare. La casa di ringhiera cede il posto nel dopoguerra alla palazzina con scale interne e agli edifici più articolati dei quartieri costruiti sui lotti resi disponibili dalla legge 167. Nel sistema cooperativo milanese sono in atto da qualche tempo dei processi di fusione che non hanno tuttavia intaccato il patrimonio residenziale. Accanto alle cooperative che conservano il loro assetto originale, con un patrimonio compatto e la gestione basata sul volontariato, si formano società che possiedono oltre mille alloggi (Abitare, Delta Ecopolis) e combinano la gestione professionale al volontariato. Tutte le cooperative a proprietà indivisa hanno aggiunto al proprio oggetto sociale la costruzione di alloggi da vendere ai soci a un prezzo agevolato. Gli utili così generati hanno sostenuto la manutenzione del patrimonio indiviso e compensato il suo basso rendimento, fino a diventare una voce strutturale del bilancio aziendale. La crisi attuale del mercato immobiliare ha compromesso questa sorta di equilibrio tra la vendita e l'affitto, aprendo una fase completamente nuova che impone di bilanciare in altro modo i due settori di attività.

Le società assicurative un tempo avevano l'obbligo di investire in immobili una parte delle riserve a tutela degli assicurati. Le banche facevano lo stesso, anche allo scopo di dare alloggio ai dipendenti. Questa prassi ha generato a Milano, maggiore piazza finanziaria italiana, un patrimonio residenziale fatto di edifici acquistati in blocco dai costruttori e talvolta commissionati. Gli alloggi sono di tipo civile e signorile, di dimensioni superiori alla media cittadina. La posizione varia secondo il profilo dei conduttori dal centro storico, dove si colmano con edifici di pregio i vuoti aperti dalle bombe della seconda guerra mondiale, fino alla periferia estrema dove si costruiscono interi quartieri per impiegati su aree di espansione. Oggi di questo cospicuo patrimonio rimane ben poco. A partire dagli anni '90 su aree di espansione. Oggi di questo cospicuo patrimonio rimane ben poco. A partire dagli anni '90 esso è stato in gran parte venduto, sia perché è cessato l'obbligo di investire in immobili, sia per realizzare delle plusvalenze, sia perché è stato tassato il reddito di immobili non più considerati strumentali all'attività d'impresa (d.l. 20 giugno 1996, n. 323). I maggiori patrimoni residui sono quelli di Reale Mutua e UnipolSai.

In parallelo alle grandi operazioni di *spin off* immobiliare compaiono i fondi comuni d'investimento immobiliare, la più recente generazione di grandi proprietari milanesi. I fondi svolgono almeno tre funzioni. Nel primo caso essi trasformano il patrimonio residenziale in denaro contante (o titoli di valore equivalente) con operazioni di vendita da effettuare durante la vita del fondo. Nel secondo caso il fondo è depositario di un patrimonio che rimane integro con vantaggi di tipo fiscale e gestionale per il quotista. Nel terzo caso il fondo sviluppa l'edilizia residenziale in affitto conosciuta come *housing*

⁷ Fa eccezione la cooperativa Solidarnosc aderente a Federabitazione.

sociale. Le tre funzioni dei fondi si combinano in vario modo secondo le necessità e il profilo di investitori pubblici e privati. A Milano quelli attivi nel settore residenziale sono fondi creati su misura per progetti come quello del Policlinico che ha apportato 46 stabili e 20 porzioni di stabili al fondo Ca' Granda gestito da InvestIRE Sgr. Metà del patrimonio è destinato all'affitto a canone moderato con nuovi requisiti di assegnazione. L'altra metà è messa in vendita per finanziare la costruzione di un padiglione ospedaliero. I fondi di questo genere contengono un patrimonio selezionato in funzione dei rendimenti attesi e delle operazioni di valorizzazione da effettuare. Il quotista del fondo è generalmente unico. I fondi di sviluppo sono invece gli unici che contengono patrimonio residenziale nuovo, costruito con il capitale paziente apportato da investitori pubblici e privati (Fontana e Larena Faccini, 2015).

Gli enti sanitari, assistenziali e benefici sono l'espressione massima della filantropia milanese, laica e religiosa. Il patrimonio residenziale deriva dal lascito testamentario e dalla donazione di benefattori. Per lo più collocato in zone centrali e semi-centrali della città, questo patrimonio eterogeneo presenta una speciale geografia che riflette la tradizionale divisione cetuale dello spazio urbano milanese. Esso può essere destinato ai bisognosi con rendimenti bassissimi oppure affittato a condizioni di mercato per finanziare l'opera benefica vera e propria. Gravati dall'obbligo di razionalizzare la spesa, gli enti assistenziali si trovano a gestire un patrimonio vecchio che richiede una costosa manutenzione. La fondazione Don Gnocchi e l'istituto Mario Negri hanno scelto di alienare il patrimonio residenziale per investire il ricavato nelle attività di cura e ricerca scientifica. Il Pio Albergo Trivulzio, pur restando il maggiore proprietario della categoria, ha disposto la vendita di una parte dei suoi immobili tramite asta pubblica e la valorizzazione della parte rimanente con interventi di ristrutturazione. In questa categoria ricade il patrimonio riservato a persone con particolari disabilità, come nel caso dell'Istituto dei Ciechi, oppure selezionate in base alla professione, come nel caso della Fondazione Giuseppe Verdi per musicisti a riposo.

Le società immobiliari con un patrimonio di oltre cento alloggi sono eredi di storie imprenditoriali in rappresentanza di molte altre ormai scomparse (Mocarelli, 2005). La Reale Compagnia Italiana, che possiede stabili di prestigio nella cerchia delle mura spagnole, deriva da una società assicurativa fondata nel 1862. L'immobiliare San Carlo Trieste deriva dall'impresa edile CGI, che ha realizzato nel 1956-60 il quartiere Grigioni, con 37 edifici e 1.800 alloggi ancora oggi in affitto. La famiglia Frisia è attiva da quattro generazioni nel settore edile. Il patrimonio costruito nel secondo dopoguerra, ai margini della città di allora, rimane integro per la notevole coesione del gruppo familiare coinvolto nella gestione. Merita qui un cenno l'uso di società immobiliari come veicoli da parte delle famiglie aristocratiche e dell'alta borghesia. Una parte di queste famiglie non hanno mai cessato di possedere importanti patrimoni residenziali che tuttavia vanno riferiti alla famiglia in senso allargato e non più a singoli individui. Attraverso un intreccio di società fiduciarie, il patrimonio frammentato per ragioni ereditarie è amministrato unitariamente. Alcune famiglie fanno uso di *trust*, veicoli d'investimento di durata illimitata costituiti in base al diritto vigente sull'isola di Jersey. Il *trust* serve a trasmettere il patrimonio a un singolo erede, senza tasse di successione, mentre gli altri eredi sono beneficiari del *trust*, dal quale ricevono un vitalizio senza tuttavia poter disporre dei beni.

Gli enti previdenziali pubblici e privati hanno investito massicciamente nel settore residenziale sin dalla loro origine. Il quadro attuale è l'esito di provvedimenti legislativi e regolamentari che hanno imposto di vendere il patrimonio immobiliare. Enti pubblici quali ENPAS, INAIL, e INPDPAI, confluiti

nell'INPS, hanno cartolarizzato migliaia di alloggi. A Milano, il patrimonio dell'ex Inpdap resta in una situazione di stasi nonostante il piano di dismissione, con il blocco dei nuovi contratti d'affitto e delle proposte d'acquisto rivolte ai conduttori. Sono ancora grandi proprietari due enti previdenziali privati: lo storico Fondo pensioni Cariplo, istituito nel 1837 per i dipendenti della cassa di risparmio, e il Fondo pensioni per il personale del gruppo Unicredit. Il patrimonio è analogo a quello di banche e assicurazioni, in buono e anche ottimo stato di conservazione. Il fondo Cariplo è chiuso dal 1993 e non sono possibili nuove iscrizioni. La logica di investimento degli accantonamenti previdenziali in diverse *asset class* prevede la riduzione della componente immobiliare. L'assenza di nuovi iscritti e quindi di nuovi versamenti contributivi comporta per il fondo la necessità di procurarsi la liquidità necessaria al pagamento delle pensioni unicamente attraverso il rendimento del patrimonio. La vendita degli immobili genera una parte della liquidità necessaria⁸. Il fondo Unicredit è aperto ma la delibera della commissione di vigilanza sui fondi pensione, in base al decreto ministeriale 62/2007, obbliga a scendere sotto il 20% di impieghi immobiliari. L'80% del patrimonio di immobili per un valore di 500 milioni è stato apportato nel 2012 a un fondo d'investimento gestito da Generali Sgr. Il patrimonio residenziale residuo è localizzato a Milano, quasi interamente in 23 palazzine del quartiere Maggiolina. Il fondo pensioni per il personale Comit, istituzione molto attiva nello sviluppo urbano milanese (Berbenni, 2010), è stato posto in liquidazione nel 2006.

Gli enti e le aziende pubbliche che posseggono oltre cento alloggi, diversi dall'edilizia residenziale pubblica, sono l'Agenzia del demanio e l'Azienda Sanitaria Locale. Gli alloggi demaniali sono in uso a forze dell'ordine e altre istituzioni. Il patrimonio dell'ASL deriva da lasciti e donazioni di privati con caratteristiche di media qualità in quartieri semi-centrali. Gli inquilini sono famiglie a basso reddito ma, a partire dal 2012, ai nuovi contratti si applicano canoni di mercato per accrescere il rendimento e poter effettuare indispensabili interventi di manutenzione. Altre aziende privatizzate, come le poste e le ferrovie, hanno quasi interamente venduto gli alloggi utilizzati dalle famiglie dei dipendenti per effetto di strategie aziendali.

Patrimoni in evoluzione

Il censimento dei grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale si colloca in un periodo di crisi del mercato immobiliare. Il protrarsi della crisi dal 2007 fino a oggi sta producendo cambiamenti strutturali tali da riconfigurare il campo immobiliare dal lato sia della domanda sia dell'offerta. Nel settore residenziale il dimezzamento delle compravendite (OMI, 2016), in leggera ripresa dal 2013, accresce il numero di famiglie che si rivolgono alla locazione e il numero di alloggi che giacciono invenduti: un paradosso sempre meno giustificabile che dipende, in estrema sintesi, dal sistema di finanziamento bancario della produzione e del commercio edilizio.

La reazione dei grandi proprietari milanesi ai cambiamenti strutturali del mercato residenziale non ammette facili interpretazioni. Lo *status* di grande proprietario e l'appartenenza a una categoria tra le sei individuate non sono indicatori sicuri del comportamento patrimoniale. Conta certamente il fatto che i grandi patrimoni hanno storie lunghe alle spalle, tali da selezionare il ventaglio di opzioni

⁸ Intervista con Mauro Selva, direttore del fondo pensioni Cariplo.

praticabili in senso economico, giuridico e morale. Conta pure il relativo isolamento degli operatori, che dialogano attraverso reti di rappresentanza sempre più fragili e si trovano a prendere decisioni in uno stato d'incertezza cognitiva, interpretando a proprio modo il cambiamento in atto.

Le strategie patrimoniali rilevate dalle interviste con i grandi proprietari sono tre: 1) la vendita di tutto o parte del patrimonio residenziale; 2) il mantenimento a reddito degli immobili posseduti e 3) lo sviluppo di nuovo patrimonio da destinare all'affitto.

La vendita è la strategia patrimoniale più comune ed è motivata innanzitutto dal basso rendimento del patrimonio residenziale che si aggira secondo gli operatori tra l'1 e il 2%. Questo rendimento sembra essere indipendente dal tipo di contratto applicato (libero oppure concordato) e risente in particolare della morosità. In secondo luogo, più il patrimonio invecchia, più numerosi e costosi sono gli adeguamenti imposti dalla normativa statale e regionale. Quando si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria l'investimento può essere insostenibile finanziariamente. Talvolta la vendita degli stabili dal rendimento più basso serve a procurare risorse da reinvestire in interventi di ristrutturazione. È questo il caso di alcuni enti assistenziali. Per gli enti previdenziali, la vendita in parte è un mezzo per procurare liquidità, in parte è imposta per ragioni prudenziali dagli organi superiori di vigilanza. Tra i grandi proprietari censiti, gli unici determinati a vendere l'intero patrimonio sono i fondi costituiti appositamente a tale scopo, quando cioè il conferimento di beni al fondo è semplicemente l'anticamera del frazionamento.

La vendita è praticata in una varietà di modi e con esiti incerti. I bassi rendimenti rendono difficile vendere gli immobili in blocco a investitori che, in altri paesi europei, ottengono rendimenti fino al 5%. Frazionando si ottiene un guadagno maggiore anche del 20%, ma si incorre nella difficoltà di gestire situazioni condominiali miste, ancora più problematiche quando il grande proprietario non dispone più della maggioranza. La pratica più diffusa è la vendita frazionata di alloggi occupati da inquilini. Questi godono in genere di un diritto di prelazione e di canali informativi privilegiati ma non ottengono uno sconto sul prezzo rispetto ad altri acquirenti. Gli inquilini dei grandi proprietari, anche se non sono più, come in passato, omogenei per ceti sociale, appartenenza aziendale o credo politico, sono talvolta in grado di mobilitarsi collettivamente contro una politica di frazionamento che non prevede alternative. L'offerta di trasferimento in un diverso alloggio è praticata dalla Sgr del fondo Ca' Granda con l'aiuto di un gestore sociale ma il caso è isolato. In genere, il proprietario libera l'alloggio alla scadenza del contratto e lo mantiene sfitto finché non trova un compratore. Le cooperative, che assegnano ai soci alloggi in godimento a tempo indeterminato, possono contare unicamente sulla volontà di acquisto da parte del conduttore. Molte cooperative prevedono nei loro statuti una maggioranza fino a due terzi dei soci per deliberare la vendita di patrimonio indiviso.

La strategia di perseverare nella locazione significa per alcuni proprietari tener fede a una tradizione che è anche un atto di volontà intergenerazionale. Oltre che un complesso di beni, il patrimonio è un *munus*, un dovere sentito come tale da chi lo amministra. Tra le famiglie nobiliari milanesi è ancora vivo il vanto della proprietà immobiliare che, talvolta, è ciò che resta di un passato fastoso oltre agli archivi⁹. Le fondazioni benefiche sono vincolate al possesso dei beni immobili dal volere di un benefattore e dei suoi eredi, rappresentati nei consigli di amministrazione. Gli immobili sono fonte di un reddito destinato in perpetuo allo scopo stabilito dal benefattore. Le numerose cooperative milanesi a

⁹ Intervista con Matteo Turconi Sormani, avvocato e autore di numerose pubblicazioni sull'aristocrazia milanese.

proprietà indivisa con oltre un secolo di storia custodiscono un patrimonio residenziale in cui abitano intere generazioni di famiglie, compresi i discendenti dei soci fondatori. La presenza dei soci assegnatari di alloggi nelle assemblee ordinarie consente un certo grado di controllo, se non di influenza, sulle scelte patrimoniali degli amministratori. I grandi patrimoni residenziali sono tenuti in affitto nonostante la razionalità economica che suggerisce di fare altrimenti. Senza attaccamento a un sistema di valori temperato all'interesse economico nessun patrimonio resterebbe integro. La spinta alla frammentazione non incontrerebbe altro ostacolo che la capacità di assorbimento del mercato.

Quando non vendono, i grandi proprietari adoperano una varietà di tattiche per fronteggiare i bassi rendimenti, lo sfitto e gli alti costi di manutenzione. La prima di queste tattiche è la segmentazione del patrimonio, nel senso che una quota di alloggi è destinata a forme alternative di affitto oppure a una diversa tipologia di conduttori. Le fondazioni Enea Mattei e Promor affittano una parte dei loro alloggi a studenti universitari meritevoli di origine valtellinese con un canone più basso rispetto agli alloggi affittati a inquilini di altro genere. La cooperativa Abitare affitta una porzione di patrimonio indiviso con contratti a termine, in luogo del godimento a tempo indeterminato, per contrastare la morosità in aumento ed evitare che rimangano sfitti a lungo gli alloggi meno richiesti dai soci. Delta Ecopolis affitta con contratti a termine gli alloggi invenduti, costruiti a Quarto Oggiaro insieme con altre due cooperative e un'impresa edile, per sostenere il rimborso del mutuo fondiario. Il secondo espediente consiste nel lasciare ai nuovi inquilini la facoltà di ristrutturare essi stessi gli alloggi che prendono in affitto, anche perché le persone fisiche beneficiano di detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione che non riguardano invece le persone giuridiche. Agli inquilini che ristrutturano da sé non si applicano aumenti del canone. La terza tattica consiste nella maggiore cura dedicata alla relazione con gli inquilini, quale fattore in grado di contenere il *turnover* e i rischi di morosità grave. Nelle condizioni attuali di mercato è preferibile per il grande proprietario riscuotere con regolarità un canone basso pur di mantenere occupato l'alloggio, perché lo sfitto è causa di un mancato introito che in nessun modo si recupera¹⁰. La cura della relazione con gli inquilini significa per esempio precludere in nessun modo il recupero. La cura della relazione con gli inquilini significa per gli inquilini di interloquire facilmente con la proprietà ma anche dimostrare flessibilità nel caso in cui l'inquilino manifesti esigenze particolari o attraversi un periodo di difficoltà. Tradizionale punto di forza delle cooperative di abitanti, questo aspetto è cruciale per i proprietari di *housing* sociale che dedicano impegno e risorse alla gestione sociale in quanto essa è parte integrante del progetto abitativo. Il fondo Cascina Merlata, per fare un solo esempio, impiega i servizi di *Quality Living Service*, uno *spin off* del movimento cooperativo milanese.

La strategia di incrementare il patrimonio residenziale in affitto con interventi di nuova costruzione è perseguita principalmente, se non esclusivamente, dai fondi di sviluppo che investono un paniere di capitali pubblici e privati. A Milano esistono alcune centinaia di alloggi costruiti recentemente da questo genere di investitori con progetti qualificati dal punto di vista architettonico e tecnologico (Delera 2009; Bronzini 2014). La costruzione di case in affitto presuppone una struttura finanziaria sofisticata, capace di tenere in equilibrio i conti per l'intera durata del progetto. Oltre alla diversa natura dei capitali e alla possibilità di costruire su aree a *standard*, in base alla normativa urbanistica lombarda, gli interventi dei fondi combinano una varietà di titoli di godimento: dagli alloggi assegnati

¹⁰ Intervista con Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

a famiglie bisognose iscritte alle liste d'attesa dell'amministrazione comunale a quelli affittati a canone moderato al ceto medio; da quelli affittati con patto di futura vendita a quelli messi in vendita a prezzi convenzionati. La struttura finanziaria composita del progetto di *housing* sociale si riflette fedelmente nel profilo differenziato dei conduttori, anche se tutto ciò è dissimulato dalla retorica del *social mix* come strategia di contrasto alla segregazione dei gruppi vulnerabili (Alietti e Agustoni, 2015). La costruzione di case in affitto a Milano non è un'attività ordinaria, ripetibile in modo uniforme. I progetti sono l'esito di combinazioni contestuali volta a volta diverse. È ancora presto per valutare gli effetti del Piano di governo del territorio che, per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione di superfici superiori a 10.000 mq, rende obbligatorio realizzare quote di edilizia residenziale sociale¹¹. Oltre agli interventi di nuova costruzione, limitate estensioni del patrimonio in affitto si devono al recupero abitativo dei sottotetti. Alcuni proprietari, tra cui le cooperative, hanno ricavato in questo modo qualche decina di alloggi sopraelevando i vecchi stabili. UnipolSai sta ristrutturando la torre Galfa in via Galvani con il cambio di destinazione d'uso da terziario a ricettivo e residenziale per la locazione di alta gamma.

Patrimoni da salvaguardare

I grandi proprietari residenziali milanesi possono svolgere ancora oggi quella funzione sociale che la carta costituzionale attribuisce alla proprietà privata¹² se si riconoscono le articolazioni interne di questa compagine. Le politiche pubbliche non sempre colgono pienamente la differenza tra i grandi proprietari orientati alla solidarietà e quelli orientati al massimo profitto. I proprietari che cercano il massimo rendimento del portafoglio immobiliare, inoltre, non lo fanno sempre e solo per bramosia di guadagno. Talvolta, questa è l'unica opzione alternativa al rinvio *sine die* delle manutenzioni e al frazionamento.

Per ragioni di risanamento della finanza pubblica, con esiti a dir poco modesti, un insieme di scelte politiche e regolamentari ha causato negli ultimi tre decenni la dispersione di patrimoni residenziali enormi, che non potranno in alcun modo essere ricostituiti. La mancanza evidente di considerazione per il ruolo della grande proprietà nel mercato dell'affitto è tanto più sconsiderata in quanto non è in alcun modo compensata dall'edilizia residenziale pubblica, anch'essa in contrazione. L'esenzione di milioni di prime case dal pagamento dell'imposta sugli immobili conferma il favore accordato alla proprietà individuale dell'alloggio. La grande proprietà residenziale si trova presa tra l'incudine e il martello: i conduttori chiedono di pagare canoni più bassi, il fisco chiede di pagare imposte più alte rispetto agli altri proprietari.

Anche i mezzi d'informazione, in seguito agli scandali ripetuti che vanno sotto il nome generico di "affittopoli", tendono a trattare in modo indifferenziato i grandi proprietari facendo di tutta l'erba un fascio, tanto che l'opinione pubblica li associa istintivamente a speculazione e mala gestione. La cattiva fama di cui godono è in parte causata dai grandi proprietari stessi, che si circondano di riserbo

¹¹ Cfr. Comune di Milano, Norme di attuazione del Piano delle Regole, art. 9 e 11.

¹² L'articolo 42 della Costituzione italiana riconosce e tutela la proprietà privata, assegnando alla legge il compito di "assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti".

e preferiscono che si parli di loro il meno possibile. Questa opacità non è di tutti, ne abbiamo avuto conferma dalle interviste, ma procura a tutti la diffidenza di chi pensa che "quelli danno la casa agli amici degli amici, figuriamoci se la danno a me, un estraneo".

Salvaguardare i grandi patrimoni residenziali, facendo in modo che assolvano una funzione sociale, è nell'interesse di una città in cui la polverizzazione della proprietà edilizia rende complicato ogni tipo di operazione, dalla manutenzione straordinaria dell'edificio alla riqualificazione urbanistica¹³; in cui l'autonomia abitativa dei giovani dalle famiglie di origine arriva troppo in ritardo; in cui la mobilità per motivi di studio e di lavoro è frenata dalla rigidità del mercato residenziale. Si cambia casa con minore frequenza, si fanno meno lavori di ammodernamento, si sottraggono all'economia risorse che restano congelate nel valore delle case¹⁴.

Nella gran parte degli alloggi censiti, gli inquilini pagano canoni più bassi rispetto a quelli correnti per alloggi di qualità e posizione analoga. Questo significa per migliaia di famiglie la possibilità di abitare a Milano. Per me che scrivo ha significato, appena laureato, la possibilità di abitare in un bilocale dell'allora Cooperativa di Lampugnano, dopo gli anni trascorsi presso affittacamere, e di sostenermi con una magra borsa di dottorato e poi un reddito da ricercatore precario. Nel 1995 abitavano nella casa di ringhiera di via Trenno tanti anziani a cui l'alloggio era stato assegnato nel 1930. Milano ha chiuso progressivamente molte porte per l'accesso in città di chi sta iniziando a costruire il suo futuro. Le persone faticano a mettere radici da sole, senza fare conto sul patrimonio di famiglia e senza considerare la città un luogo di passaggio. Chi ha tante case ha in mano le chiavi di tanti progetti di vita, realizzati e ancora da realizzare. Una responsabilità non di poco conto, che sarebbe saggio condividere da parte delle istituzioni.

Le politiche pubbliche possono fare la differenza tra un uso speculativo e un uso diligente, da buon genitore, del patrimonio in affitto. Molti grandi proprietari nelle interviste sollevano più o meno apertamente questo aspetto. Senza entrare nello specifico dei provvedimenti criticati e di quelli auspicati, il messaggio riguarda il ruolo della grande proprietà residenziale nella società milanese contemporanea. Ancor più radicata in città di quanto il censimento documenti, tale presenza è secondaria in un discorso pubblico incentrato sul binomio dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia privata destinata alla vendita. Altrettanto secondaria, anzi sommersa, è la domanda di abitazioni in affitto da parte di chi vive sopra la soglia di povertà, squalificata come una domanda di mancati proprietari. Riconoscendo un ruolo effettivo ai grandi patrimoni residenziali, le politiche possono espandere il campo di potenziale incontro tra domanda e offerta di affitto sociale.

¹³ Intervista con Marco Plazzotta, responsabile Real Estate di Poste Vita.

¹⁴ Intervista con Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia.