



***Perché oggi è molto difficile comprare casa a Monza e dintorni?
Storie di speculazioni e case vuote***

I miei genitori hanno acquistato casa a Monza alla fine degli anni Cinquanta.

Con due figli, lavorando entrambi lui impiegato lei infermiera, sono riusciti a far loro un appartamento in cooperativa di tre locali, pagando un mutuo ragionevole e riuscendo addirittura ad estinguerlo prima della sua conclusione.

Grandi risparmiatori, certo, ma oggi una famiglia nelle stesse condizioni ha enormi difficoltà a fare altrettanto. Solo un generoso aiuto dall'esterno (i genitori, di solito) permette ai giovani di acquistare la loro prima casa. Eppure i tassi di interesse sono ai minimi storici, ed i prezzi delle case dall'anno scorso [sono diminuiti](#) di qualche punto percentuale. Ma il costo complessivo resta ancora molto alto.

Facciamo due conti.

Cerchiamo questi tre locali, anche in periferia, circa 90 metri quadri, senza neanche il box. Se siamo fortunati li troviamo intorno ai 180.000 Euro, 2.000 al metro quadro. A cui bisogna aggiungere i costi del rogito e le tasse. Bene, un mutuo ventennale a tasso fisso, perché oggi fare un tasso variabile equivale a suicidarsi entro pochi anni, su 180.000 Euro **supera i 1.200 Euro mensili**. Eppure i tassi di interesse sono molto bassi. Sempre che la banca sia disposta a finanziare il 100%, cosa che ormai non avviene più. Significa che tutto uno stipendio se ne va solo per pagare il mutuo. E deve essere un buono stipendio, sicuro, mica un lavoretto precario. Se poi vogliamo stare nel quartiere dove siamo nati e questo non è proprio popolare o periferico, allora sono guai.



Immagine di [Cecilia Viganò](#)

Ma perché le case costano così tanto?

Prima di tutto gli italiani **possiedono per l'80% la casa in cui abitano**. Questo significa sicurezza e stabilità, ma anche che gran parte dei risparmi degli stessi sono stati investiti nel mattone, facendo innalzare i prezzi. A volte chi può compra una casa anche solo come investimento, lasciandola vuota, perché se la affitti chissà mai se riesci a liberarti dell'inquilino quando poi ti occorre. Naturalmente in questi tempi di liberalizzazione questo non è assolutamente vero, eppure **è noto che nei condomini monzesi vi sono numerosi appartamenti vuoti. E dall'altra parte si continua a costruire, consumando nuove aree verdi.**

Ma il costo elevato delle case non è un fenomeno legato solo ai comportamenti diffusi. C'è un grande problema, chiamato speculazione immobiliare. Sì, perché quando si compra una casa, circa la **metà del costo non è legato al mattone, ma al valore del terreno** su cui la casa viene costruita.

Da una parte il mattone, ovvero la costruzione, viene effettuata da una impresa che agisce di solito in condizioni di mercato. Se è brava, e riesce ad offrire un prodotto di qualità elevata, garantendo non solo l'estetica, ma anche il risparmio energetico, l'adeguata protezione dal rumore, la qualità dei materiali e così via ad un prezzo vantaggioso, verrà premiata dagli acquirenti. Se non è brava, offre il suo prodotto ad un prezzo troppo elevato rispetto alla qualità vedrà i suoi appartamenti invenduti.

Dall'altra parte il terreno crea un plusvalore senza che il proprietario abbia esercitato una qualsiasi attività imprenditoriale. Il terreno sta lì, fermo, può essere coltivato o brullo, il suo valore dipende dal colore con cui viene indicato nello strumento urbanistico comunale, il Piano di Governo del Territorio. Se viene indicato come edificabile ha un valore enorme, se viene indicato come verde pubblico, strada, o comunque come non edificabile non vale quasi nulla. **È**

il dilemma dell'urbanistica, che infatti negli ultimi anni ragiona molto sulla perequazione, ovvero sulla distribuzione dei valori immobiliari su tutti i proprietari, anche quelli i cui terreni non sono edificabili.

Il proprietario di terreni che diviene speculatore ha quindi un legittimo interesse perché i suoi terreni vengano indicati come edificabili. Legittimo per lui, ma dannoso per gli altri cittadini, perché oggi abbiamo costruito veramente troppo, e sarebbe ora che si cominciasse a costruire **solo sulle aree già compromesse**, come le numerose aree industriali dismesse che sono presenti anche a Monza.

Tanto forte questo interesse da andare a volte **molto oltre la legalità** A Monza, va ricordato, gran parte del sistema delle tangenti esploso poi all'inizio degli anni '90 con Tangentopoli si è basato proprio sulle licenze edilizie. E se la nostra città è inquinata, manca di aree verdi, ha un traffico congestionato, in parte lo dobbiamo anche a questo genere di illegalità.

Tornando al costo delle case, l'unico modo per ottenerne una reale diminuzione è quello di intervenire con piani pubblici realizzati su terreni ai quali venga sottratto il plusvalore immobiliare, come negli anni sessanta e settanta si è fatto con i Piani di Zona, dove hanno costruito anche tante cooperative. Ma a Monza **questo non avviene più da decenni**.

Anzi, [la variante](#) che **l'amministrazione Mariani sta predisponendo al Piano di Governo del Territorio, approvato solo due anni fa, prevede l'edificazione in quasi tutte le aree verdi rimaste a Monza**: quelle che una volta facevano parte del Parco di Cintura voluto da Benevolo, ed approvato dallo stesso Mariani quando fu sindaco la prima volta, nel 1997.

Questa variante, se passerà, renderà felici molti speculatori immobiliari, **ma ben pochi monzesi**.