

# LE CITTÀ CON UN'ANIMA ALLA FINE RISORGONO

IRENE TINAGLI

**L**e città che hanno un'anima non muoiono. Possono subire flessioni, attraversare momenti di difficoltà, ma alla fine risorgono sempre. E i recenti sviluppi della crisi immobiliare americana ce ne danno conferma. Per mesi tv e giornali hanno mostrato immagini di appartamenti nuovi di zecca rimasti invenduti e di interi quartieri abbandonati e molti si sono chiesti se e come questa crisi avrebbe ridisegnato la geografia americana. Ci si chiedeva cosa ne sarebbe stato di New York dopo il licenziamento di banchieri e finanziari che spendevano milioni per un appartamento con vista sul fiume. O di San Francisco dopo il crollo di tante aziende high-tech. La fine delle città? Certamente molte grandi aree urbane hanno subito colpi pesanti, ma la crisi economica non ha portato e non porterà al declino delle grandi città.

Anziché parlare genericamente di crisi delle città bisognerebbe piuttosto parlare di quale crisi per quali luoghi. Le località più colpite sono quelle che hanno puntato tutto sull'espansione edilizia, sulla costruzione di zone residenziali, di nuove comunità bellissime, perfette, ma nate dal nulla. Comunità che si reggevano in piedi solo grazie a nuove licenze edilizie e a qualche attrazione turistica - la vicinanza al mare, ai campi da golf o a un casinò. Non è un caso se lo Stato più colpito è la Florida. È da qui che giungevano le immagini e le storie più impressionanti di intere schiere di casette con giardino vuote e abbandonate, intere comunità fantasma sorte attorno a Tampa, Fort Mayer, Cape Coral. Ma le città, quelle vere, quelle che negli ultimi anni hanno investito nella rivitalizzazione di antichi quartieri, in attività culturali e artistiche, quelle che si sono preoccupate di gestire il tessuto sociale esistente più che attrarre turisti o pensionati di lusso, sono ben lontane dall'essere morte.

Gli ultimi dati resi noti pochi giorni fa da Standard and Poor's ne danno conferma. L'indice di Case-Schiller sui prezzi delle case mostra che negli ultimi due mesi è avvenuta un'inversione di tendenza rispetto al vertiginoso e costante calo di prezzi dei mesi precedenti. Ma se molti si sono sentiti rincuorati dall'indice complessivo, pochi sono andati a vedere il dettaglio città per città. Andando ad analizzare le varie realtà si nota che l'inversione di tendenza è trainata solo da alcune città, mentre altre sono ancora in mezzo al guado. A Las Vegas, Tampa, Miami, Los Angeles i prezzi continuano inesorabilmente a scendere.

San Francisco, Chicago, Boston, Washin-

gton, Denver: queste sono invece le città in cui l'indice Case-Schiller è tornato positivo. A New York i prezzi non sono ancora risaliti, ma il rallentamento della caduta è evidente già dall'inizio dell'anno ed è ora stazionario. Per queste città si comincia a vedere la fine del tunnel. Non solo, ma la crisi si sta rivelando un'opportunità unica di riportare in città quella classe media e quella parte di «classe creativa» - giovani famiglie, professionisti agli inizi della carriera, artisti e studenti - che la bolla degli ultimi anni aveva via via allontanato dai centri cittadini.

New York era la città che più aveva sofferto di questo spopolamento. Della fine della *middle class* newyorkese si erano occupati prestigiosi centri di ricerca come il Brookings Institute, che aveva lanciato l'allarme un paio di anni fa. La crisi del mercato immobiliare ha però riportato i prezzi degli appartamenti ai livelli del 2004, prima che la bolla raggiungesse gli apici del 2006. Ed ecco che piano piano New York torna a ripopolarsi e il mercato immobiliare a ristabilizzarsi. In fin dei conti, sono ancora molte le persone che vogliono vivere vicino ai negozietti del Lower East Village o ai teatri di Mid Town.

Chicago, che ha sempre avuto una delle scene teatrali e artistiche più vivaci d'America e che negli ultimi anni ha investito pesantemente nella riqualificazione di molti quartieri, sta riattraendo giovani famiglie e professionisti che ora possono finalmente permettersi un appartamento in centro. Proprio Chicago è stata al centro di una recente indagine del *New York Times*, che ha raccontato la storia di alcune coppie e famiglie che, anziché comprarsi la casa al mare, hanno scelto la città come sede per la propria seconda casa, per poter portare i figli al teatro, ai concerti o a giocare nel parco cittadino.

Pittsburgh, che per decenni ha sofferto di una emorragia demografica ma negli ultimi anni ha investito molto in riqualificazione urbana e in attività culturali, ora vede, per la prima volta, risalire i propri abitanti.

A fronte di questi segnali incoraggianti, provenienti dalle città più ricche di storia e cultura, ve ne sono altri di gravissime difficoltà. Tra le grandi aree metropolitane, quella che appare ancora in profonda crisi è Las Vegas, che aveva puntato per lo più su *entertainment* mordi-e-fuggi e su decine di nuove aree residenziali. I dati lo mostrano chiaramente. L'indice Schiller sui prezzi delle case continua a scendere: a maggio è calato del 3% rispetto a aprile, una caduta complessiva del 13% dall'inizio dell'anno e addirittura del 41,3% rispetto a gennaio 2008. Altre città in cui i prezzi con-

tinuano a scendere sono Tampa, Miami e Los Angeles. La discesa dei prezzi si sta rivelando un'opportunità solo per le città in grado di offrire qualcosa di più di prezzi ribassati o intrattenimento turistico. La gente ha ancora voglia di città, ma non dei condomini a 10 piani, dei centri commerciali o dei casinò. Ha voglia dell'anima delle città: del fermento culturale, del dinamismo, della storia che portano con sé. Perché le città non sono

solo agglomerati di case, e non si fanno solo con le licenze edilizie. Non sono solo blocchi di mattoni da tirar su o buttar giù, sono luoghi di vita, di lavoro, di relazioni, di amori, di carriere, di crescita, di gioie e di emozioni. Le città che sanno coltivare quest'anima sono quelle che sanno risollevarsi e reinventarsi sempre e che non moriranno mai.

**Università di Pittsburgh**



## I PREZZI DELLE CASE TORNANO A SALIRE

Variazioni % mensili dell'indice Case-Shiller da gennaio 2009

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio
San Francisco	<b>-4,0%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,7%</b>
Washington	<b>-1,6%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,7%</b>
Chicago	<b>-4,2%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,5%</b>
Boston	<b>-0,9%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,3%</b>
Denver	<b>-2,0%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,3%</b>
New York	<b>-1,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-0,1%</b>
Tampa	<b>-3,7%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,5%</b>
Los Angeles	<b>-2,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-0,9%</b>
Miami	<b>-3,4%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-1,1%</b>
Las Vegas	<b>-3,8%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3,1%</b>

Fonte: STANDARD AND POOR'S

