

DEMOGRAFIA

## "Crisi dell'edilizia? Mancano persone"

ECONOMIA

19\_01\_2013



Le parole crisi economica e calo dei consumi sono ormai all'ordine del giorno. Se sicuramente hanno la loro parte di responsabilità nella situazione che si trova ora ad affrontare l'Italia, sono spesso utilizzate come etichetta risolutiva di troppi fenomeni. Ma ci sono nuove e interessanti prospettive di analisi del contesto socio economico che stiamo vivendo.

**Ne offre una l'architetto Roberto Rizzini**, che da oltre 40 anni si occupa di urbanistica. "Ho cominciato ad accorgermi di questo problema quando mi sono chiesto: qual è la causa della crisi dell'edilizia?" Per dare una risposta a questa domanda ha utilizzato gli strumenti del suo mestiere, per raccogliere dati e fare osservazioni. "Occupandomi di pianificazioni urbane e territoriali devo fare una stima dei fabbisogni di un comune, ad esempio, per i prossimi 5/10 anni. Per capirlo occorre una stima degli abitanti del prossimo futuro. Uno dei sistemi classici per calcolarlo è quello delle piramidi dell'età: ovvero un grafico in cui le linee orizzontali corrispondono all'età degli abitanti, divisi tra maschi e femmine, e più si va su col tempo più il disegno si restringe, formando quindi una piramide. Infatti partendo tutti da zero, in pochi arrivano a novant'anni e più" spiega l'architetto Rizzini, che lavora con le anagrafi comunali per avere dati precisi per le sue stime.

**"Nel fare questi diagrammi mi sono accorto** che sia dal lato maschile che da quello femminile c'era una specie di morso che portava via una fetta di popolazione. Questi morsi corrispondono agli anni 1915/1918 e al 1940/1945 e non sono il risultato dei morti delle guerre, ma di quelli che non sono nati durante le guerre mondiali. La crisi del 1929, secondo il mio modesto avviso, è data dal fatto che a un certo punto è mancata una certa forza lavoro". Quindi nel corso della storia fin qui analizzata, il calo demografico è dovuto ad eventi straordinari come le guerre mondiali.

**"Negli anni 80 - continua Rizzini - esaminando il fabbisogno abitativo** mi sono reso conto che non c'era, eppure il mercato era in forte espansione. Mi sono accorto analizzando il comune di Magenta che la popolazione diminuiva, ma la richiesta aumentava e ho capito che il motivo era la diminuzione dei componenti di una famiglia". A parità di popolazione quindi c'erano più famiglie. "Negli anni 90 mi sono occupato del piano regolatore del territorio di Lecco e per la prima volta il nuovo piano prevedeva meno aree edificabili del precedente. Infatti la popolazione diminuiva e le famiglie non crescevano". Ci sono quindi le prime avvisaglie della crisi demografica.

**"Nel fare queste stime mi sono accorto di un terzo morso** - dopo quelli delle guerre mondiali - che assomigliava più a un semicerchio e che si allargava sempre di più, ma non riuscivo a capire da dove derivasse. Man mano che passavano gli anni questo scavo si faceva sempre più grande, anziché ritornare alla normalità come nel caso delle guerre. Il disegno dei miei grafici quindi lentamente è passato da piramide ad abete, con i rami che partono soltanto da una certa quota e sotto c'è soltanto il tronco. La popolazione è circa un terzo e sta diventando un quarto di quella che c'era prima. Significa che mancano dai due terzi ai tre quarti della popolazione più giovane". Quando

ricominciano i rami? "Circa dal 1978. Ora la popolazione dai 33/34 anni in su c'è, sotto c'è il tronco senza rami". Cosa accade quindi? "Che quando la generazione mancante è arrivata ai 14 anni è stato allungato l'obbligo scolastico e quando sono arrivati a 18 anni è stato tolto l'obbligo di leva, fino ad arrivare al tempo in cui ci dovrebbe essere il primo lavoro e quindi i consumi, come un'auto o la prima casa, il problema è che per quell'epoca c'era un solo acquirente su tre rispetto al normale andamento. Senza crisi demografica ci sarebbe tre volte la popolazione attuale. Le proporzioni sono più o meno quelle della peste del 600".

**Se nessuno compra case naturalmente il mondo dell'edilizia ne risente.** Spiega Rizzini: "L'unico modo di risolvere il problema dell'edilizia è che 3 aziende su 4 chiudano. Tutti parlano della crisi dell'edilizia come se fosse un problema finanziario, ma il problema è che mancano dai due terzi ai tre quarti di un'intera generazione. Per semplificare facciamo l'esempio di un mercato rionale: se prima c'erano 100 donne che andavano al mercato e ciascuna comprava 1 una cosa, al mercato venivano vendute 100 cose, mentre se ora ci sono solo 30 donne che comprano 1 cosa ciascuna, al mercato vengono vendute 30 cose, non perché ci siano 100 donne con meno soldi, ma perché mancano 70 donne che comprano. Lo stesso vale per le case". L'architetto Rizzini ha fatto un'analisi molto interessante e puntuale, evidenziando con chiarezza un fenomeno oggettivo: "Io non so perché mancano queste persone, dico semplicemente che non ci sono. L'afflusso di immigrati non basta, infatti non arrivano neanche al 9% di quelli che servirebbero per coprire il buco demografico".

**Secondo l'ultimo censimento comunicato dall'Istat lo scorso dicembre**, in Italia la popolazione residente ammonta a 59.433.744 unità e rispetto al 2001, quando i residenti erano 56.995.744, l'incremento è del 4,3% ed è da attribuire esclusivamente alla componente straniera. Nel decennio tra il 2001 e il 2011 la popolazione italiana è diminuita di oltre 250.000 individui, mentre quella straniera è aumentata di 2.649.256 persone. Se si aggiunge poi che dal 2001 al 2011 la percentuale di popolazione di 65 anni è passata dal 18,7% al 20,8% e che gli ultra 85enni hanno incrementato il loro peso sul totale della popolazione (dal 2,2% del 2001 al 2,8% del 2011), con punte del 78,2% nella classe 95-99 anni e del 138,9% nella classe degli ultracentenari, si inizia a sentire la mancanza di "qualche" bambino all'appello.