

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

FORUM dell'ABITARE

20 - 22 Marzo 2023

Una nuova strategia
per la **casa**

In collaborazione con **MM**

Esiste una questione CASA?



Veduta dall'alto di case popolari tra i quartieri Cagnola e Villapizzone a Milano
11 ottobre 1955
Archivio Publifoto Intesa Sanpaolo

la crescita dei valori in affitto e vendita



Vendita

5.199 €/m²

da € 2.689 €/m² a € 10.066 €/m²



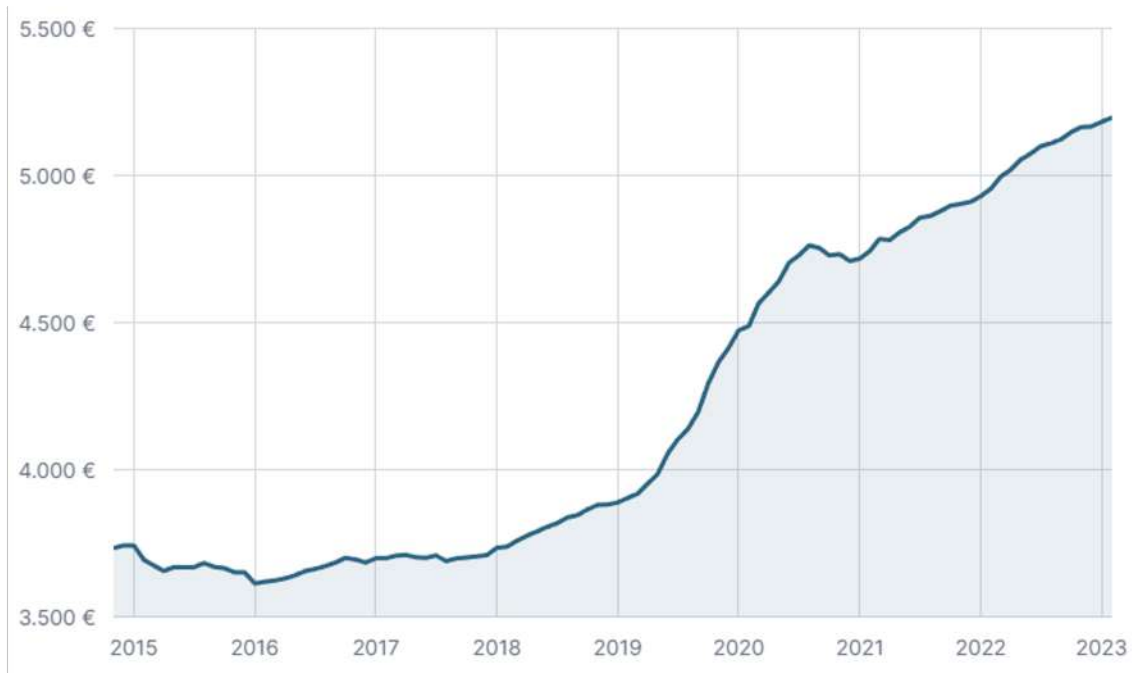
Affitto

21,38 €/m²

da € 15,43 €/m² a € 29,47 €/m²

valori di riferimento: **febbraio 2023** | fonte: Immobiliare.it

incremento del **40%**



Prezzo medio vendita (€/m²)

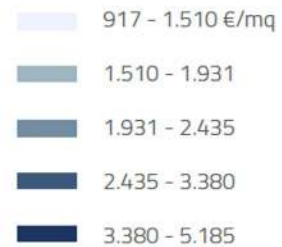
incremento del **43%**



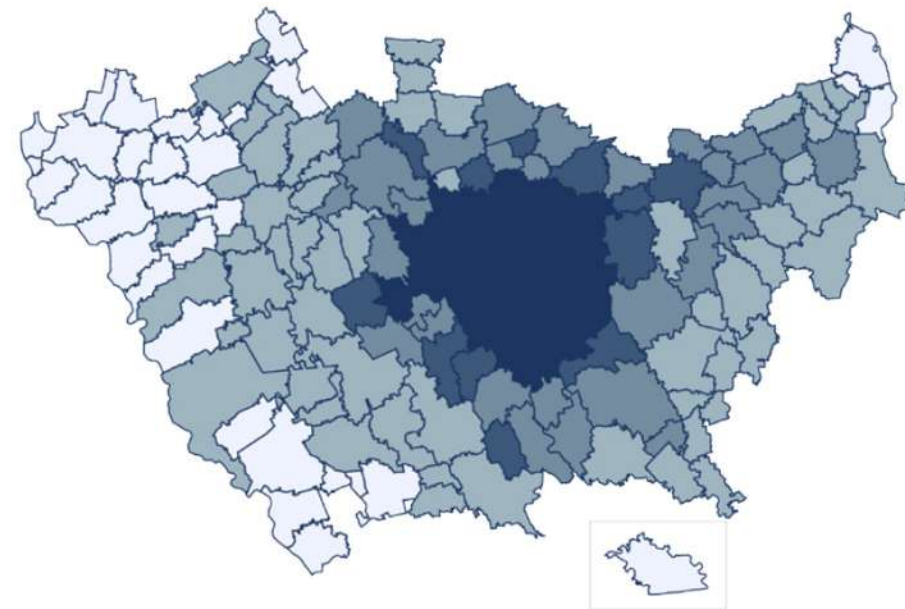
Prezzo medio affitto (€/m²)

la situazione odierna a scala metropolitana

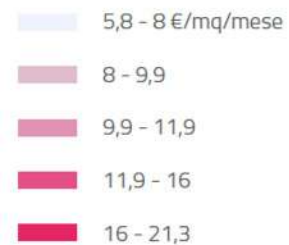
Prezzi medi di vendita (gennaio 2023)



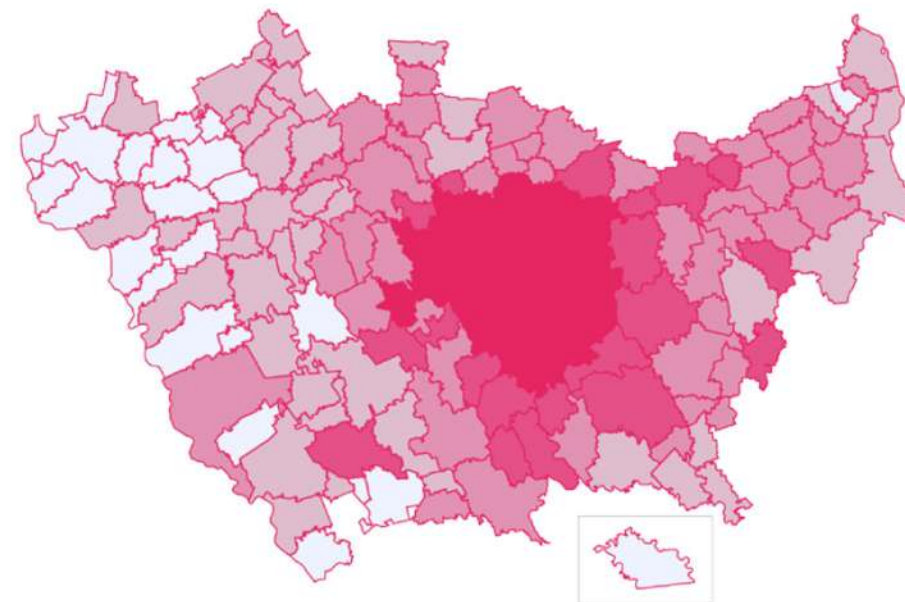
Fonte: Immobiliare.it 2023



Canoni medi di locazione (gennaio 2023)



Fonte: Immobiliare.it 2023



valori di riferimento: **gennaio 2023**
fonte: Immobiliare.it

altri dati in crescita, ma non i salari.

Incremento
popolazione | 2008-2022

Residenti 2008: 1.295.705
Residenti 2022: 1.396.673

il **62% dei Milanesi attuali non viveva a Milano 15 anni fa**

Incremento
salari | 2014-2020

Redditi 2014: 30.155,78
Redditi 2020: 31.777,70

fra il 2014 ed il 2020 vi è stato un **incremento dei salari del 5,40%**

Incremento
giovani 25-35 anni | 2012-2022





Gli studenti universitari

Una quota significativa della popolazione universitaria è rappresentata dagli **studenti fuorisede**, iscritti nelle università del territorio (Statale, Bicocca, Bocconi, Cattolica, IULM, Politecnico, San Raffaele, Humanitas), che sono aumentati progressivamente: se nell'anno accademico 2012/2013 rappresentavano il 25,8% oggi sono arrivati al **33,6% del totale**

quindi...

Se si intende la **casa "solo" come investimento** è tutto coerente, ma il Comune non la considera tale. **La casa è la prima necessità di ogni famiglia** e bisogna lavorare affinché a Milano restino presenti tutte le categorie sociali.

Gli stipendi della classe media devono consentire l'acquisto o l'affitto di una casa adeguata, non può essere un bene solo a disposizione di chi eredita patrimonio. E' la storia di Milano come città delle opportunità.

Milano ha sempre accolto e continua ad accogliere. Se bisogna inaugurare politiche per il ceto medio non si deve rinunciare ad accrescere quelle per chi ha più bisogno.

cosa ha fatto il Comune

- Dal 2014 ha riportato la gestione delle case popolari del Comune in house con MM S.p.A. **riducendo l'abusivismo del 70%**, investendo negli ultimi 5 anni 104 milioni per **riattare oltre 4 mila appartamenti sfitti**.
- È arrivato fino alla Corte Costituzionale nel **difendere la norma sugli immobili abbandonati** perché fossero **rigenerati con obiettivi sociali**.
- Ha approvato un **PGT che aumenta al 40% la quota di housing sociale** nei grandi interventi immobiliari, metà in vendita e metà in affitto.
- Ha messo a gara con Reinventing Cities aree pubbliche come l'ex macello per **nuovi quartieri a prezzi convenzionati**.
- Ha **eliminato tutte le caldaie a gasolio degli edifici ERP** convertendone buona parte in teleriscaldamento
- Ha **reperito finanziamenti** (Cipe, Pinqua, PNRR) per oltre 150 mln per **avviare progetti di rinnovo e riqualificazione** del proprio patrimonio abitativo.
- Ha stanziato mediamente **60 mln/anno per interventi di manutenzione straordinaria** delle case e riatto alloggi (fabbisogno stimato 1.2b).

Cambiare strategia

- Il sistema pubblico deve occuparsi di **tutte le politiche dell'abitare**, non solo del patrimonio ereditato di case popolari e delle norme urbanistiche sulle nuove costruzioni.
- Serve una **strategia metropolitana** che metta in relazione casa, sviluppo urbano, crescita delle infrastrutture di trasporto pubblico e dei poli attrattori di lavoro, università e sistema ospedaliero.
- **La classe media e i giovani vanno sostenuti per l'affitto** anche tramite incentivi economici. **Va limitata l'offerta di ospitalità turistica**, vanno creati incentivi reali contro lo sfritto.

Cambiare strategia - le case pubbliche

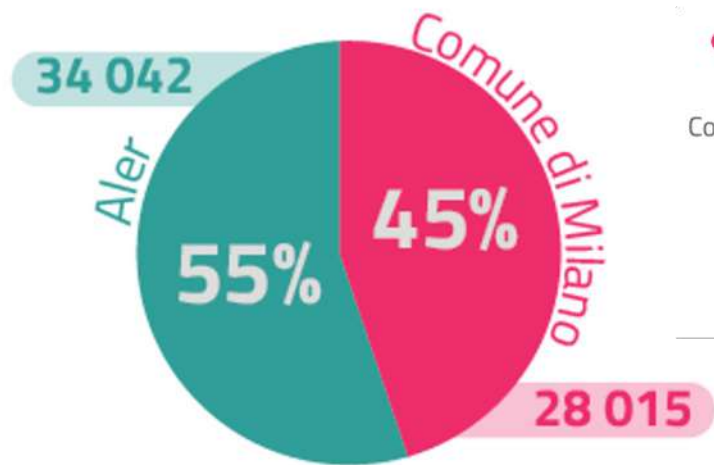
Il sistema di case pubbliche non è più sussidiato da decenni pur essendo un servizio. Questo ha causato un crollo della manutenzione e livelli gestionali bassi. Il Comune sussidia con 100 mln. Aler ha dovuto cedere il 30% del patrimonio in 20 anni.

- Passare da gestori di un patrimonio ereditato a creatori di valore economico e sociale con una **nuova società dinamica che attui le politiche pubbliche per far crescere il patrimonio pubblico.**
- I migliori modelli europei non limitano l'offerta di case pubbliche a sole situazioni di povertà ma creano **una mixité che apre a giovani e lavoratori creando un equilibrio economico del sistema.**
- Serve un **fondo rotativo nazionale o un modello 110%** per supportare le necessità del patrimonio abitativo pubblico comunale e regionale.



ABITARE A MILANO
stato dell'arte

partiamo dalle case pubbliche

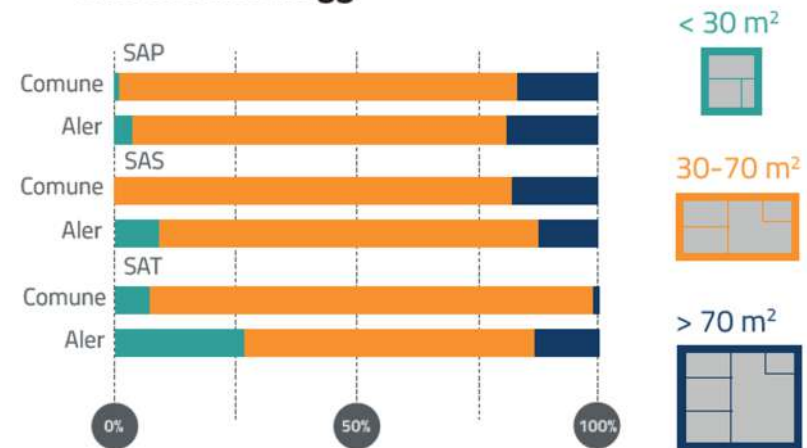


Unità assegnate

● Assegnati ● Liberi ● Sfitti per carenze



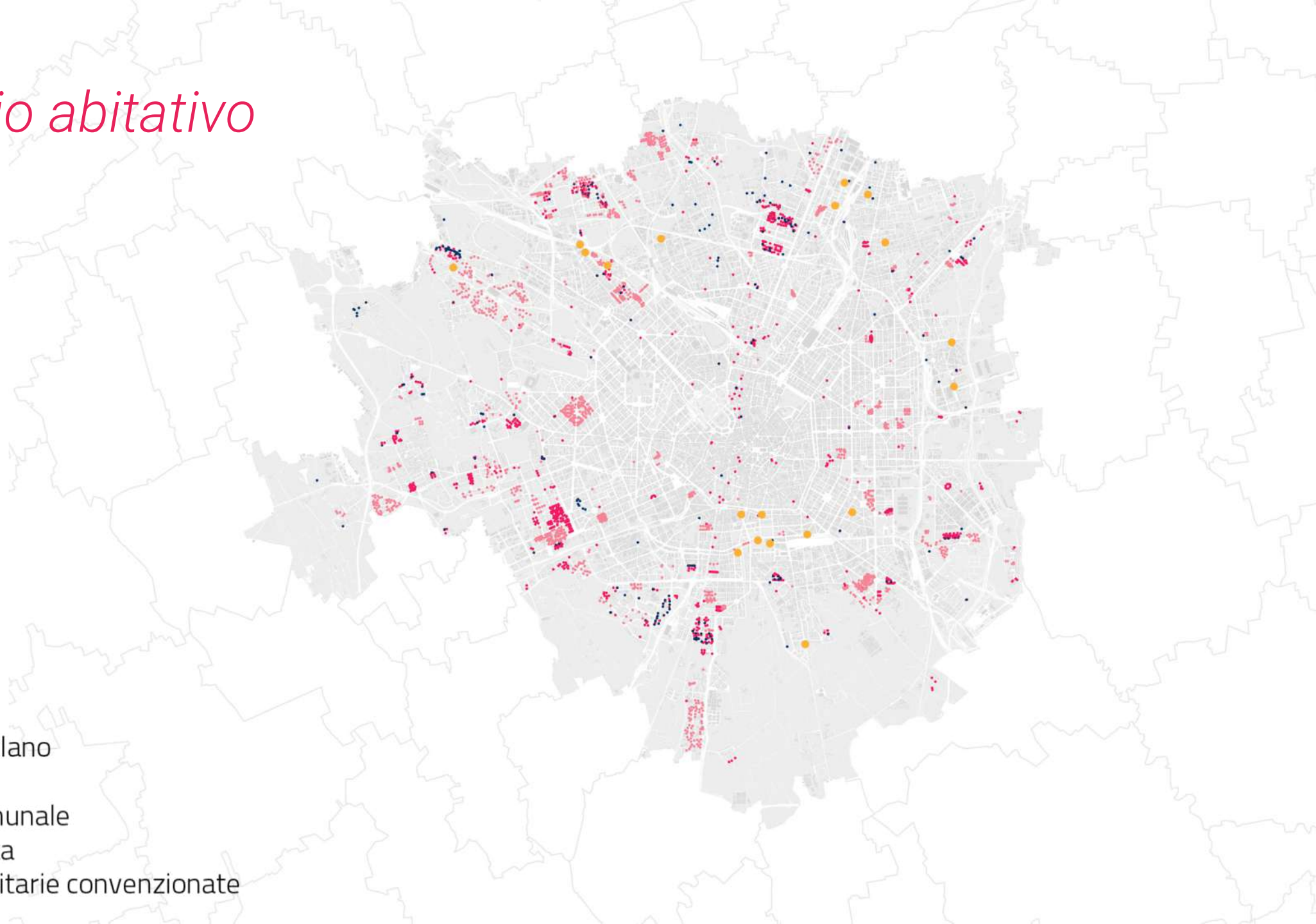
Dimensione alloggi



il patrimonio abitativo

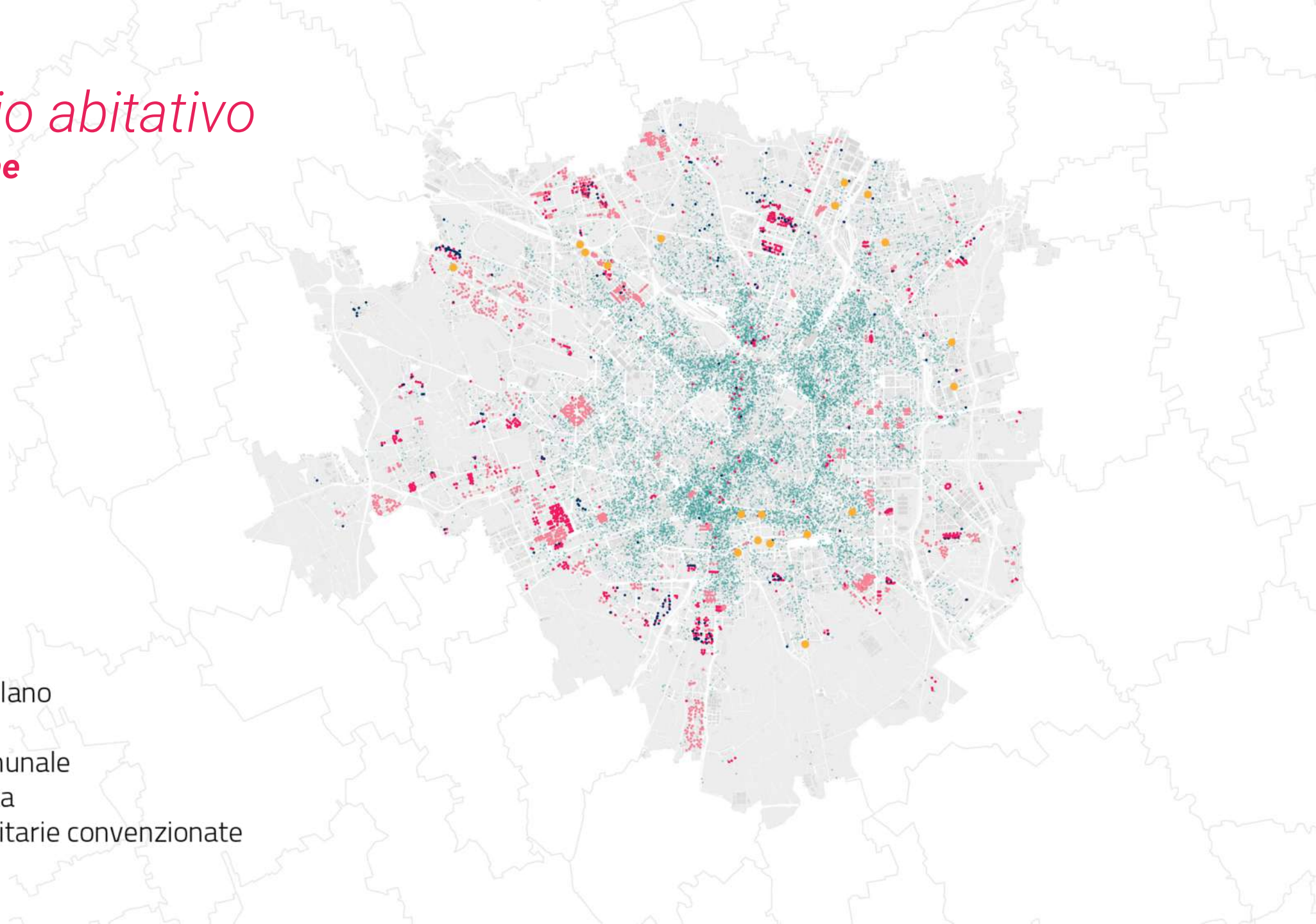
lo stato dell'arte

- SAP Comune di Milano
- SAP Aler
- SAS Proprietà comunale
- ERS Convenzionata
- Residenze universitarie convenzionate



il patrimonio abitativo e le unità turistiche

- SAP Comune di Milano
- SAP Aler
- SAS Proprietà comunale
- ERS Convenzionata
- Residenze universitarie convenzionate
- Affitti brevi





*La casa è un **investimento** o
una **necessità abitativa**
coerente al reddito?*

**LA NUOVA STRATEGIA
PER LA CASA**

i modelli internazionali

FINANZIAMENTO EDILIZIA PUBBLICA	nuovo sviluppo edilizio	Vendita dei diritti sullo spazio aereo sovrastante/Locazione del terreno	New York
		Prestiti agevolati	Vienna, Parigi, Tubinga, Amburgo,
	ripristino	Entrate comunali vincolate ¹	Vienna
		Fondo di rotazione per prestiti	Vienna
IMPRESSE e GESTORI TERZI DI EDILIZIA PUBBLICA E SOCIALE		Imprese/Gestori di quasi-città ²	Parigi, Vienna, Amburgo, Zurigo
		Imprese/Gestori di edilizia pubblica- privata a progetto	Città di New York
EDILIZIA SOCIALE FINANZIATA DALLA CITTA'		Fondo di rotazione per prestiti	Tubinga, Parigi
		Banca d'investimento di proprietà della città	Amburgo
		Terreno in locazione	Vienna, Tubinga, Amburgo, Monaco
		Finanziamenti a basso costo o sovvenzioni	Parigi, Barcellona, Vienna, Amburgo
	ZONIZZAZIONE INCLUSIVA	Vienna, Monaco, Barcellona, Parigi, Zurigo	
	SUSSIDI AGLI INQUILINI	Parigi, New York, Monaco	

strategie

1. La dimensione a **scala metropolitana**
2. **I nuovi modelli di governance**
3. Ampliare l'offerta esistente per **rispondere alla diversità dei bisogni**

SOCIETA' CASA

la **creazione di un ente** che collabori con altri soggetti per **migliorare il mix abitativo**, per la **riqualificazione degli edifici** ma anche delle **aree**

la “società casa”

1. **Incrementare il numero di alloggi** ERP al 2030, passando da **22.000 a 25.000**

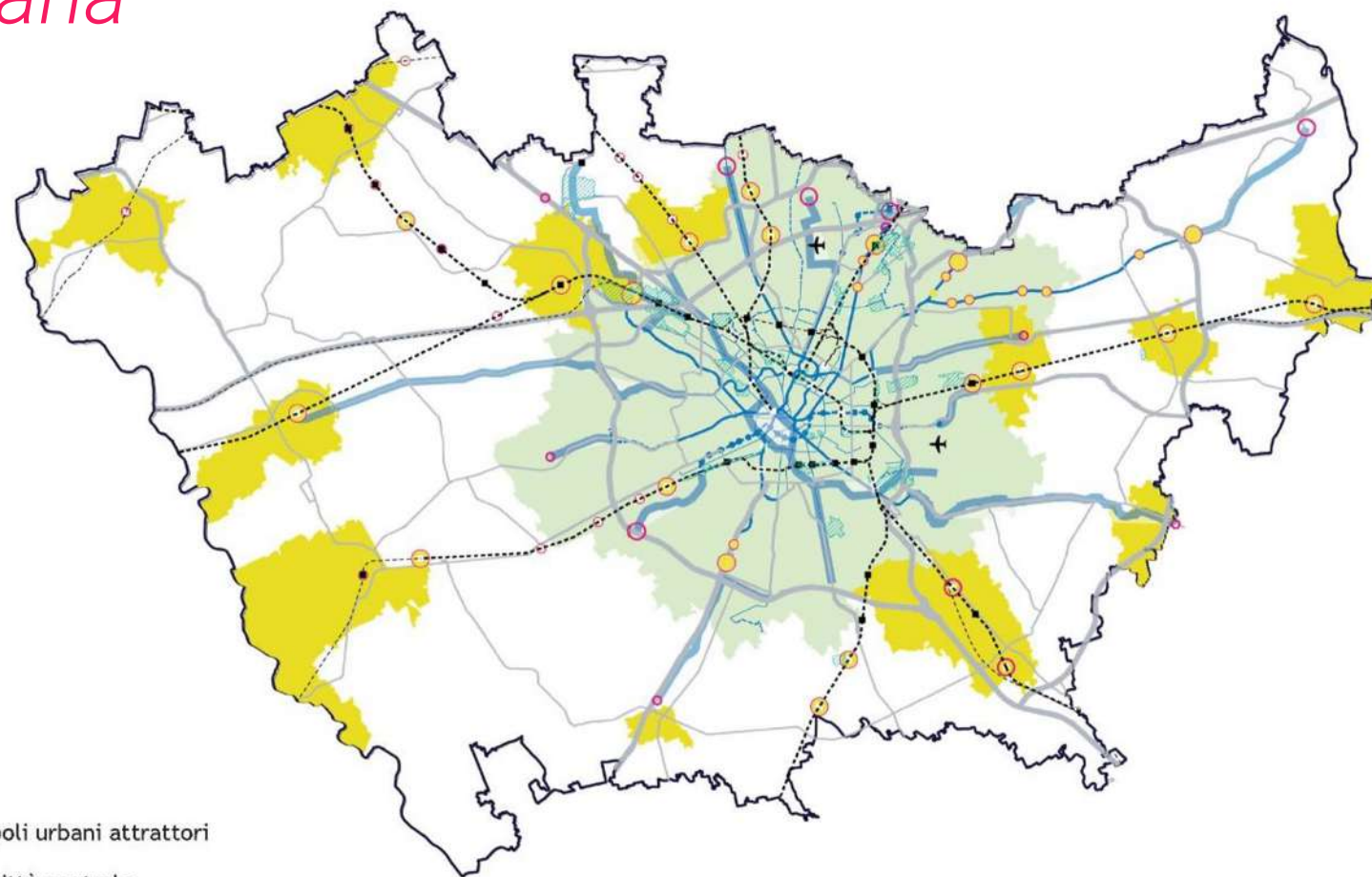
2. **Prevedere 10 mila nuovi alloggi** a prezzi convenzionati utilizzando anche aree conferite dal Comune di Milano

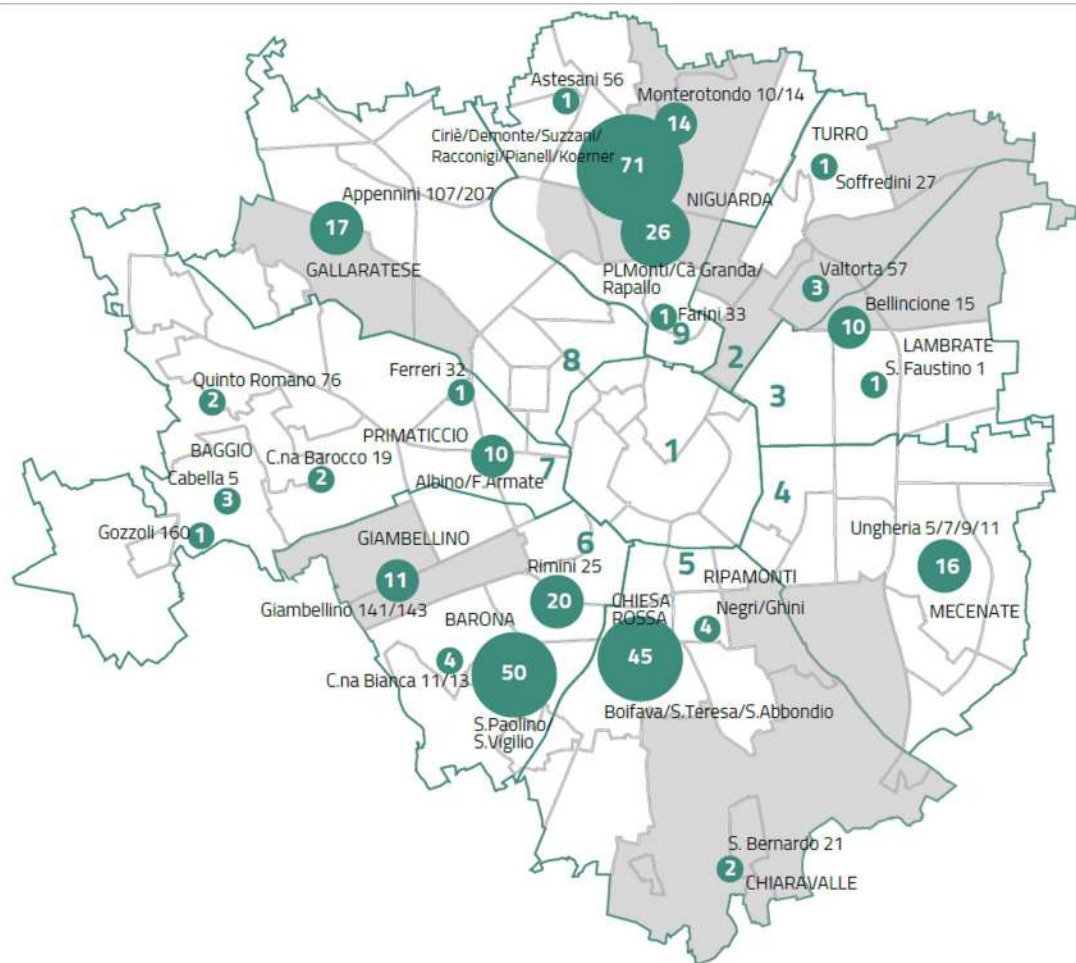
3. **Riattare i 5 mila** alloggi attualmente **da ristrutturare** del Comune di Milano come prima leva del piano

4. **Rigenerare aree pubbliche** in Lombardia in sinergia con altri enti pubblici ed investitori

5. **Rafforzare la trasparenza del bilancio del sistema** della casa pubblica

la dimensione metropolitana





municipio	n. alloggi	%
2	4	1,3%
3	11	3,5%
4	16	5,1%
5	51	16,1%
6	85	26,9%
7	19	6,0%
8	17	5,4%
9	113	35,8%
316		

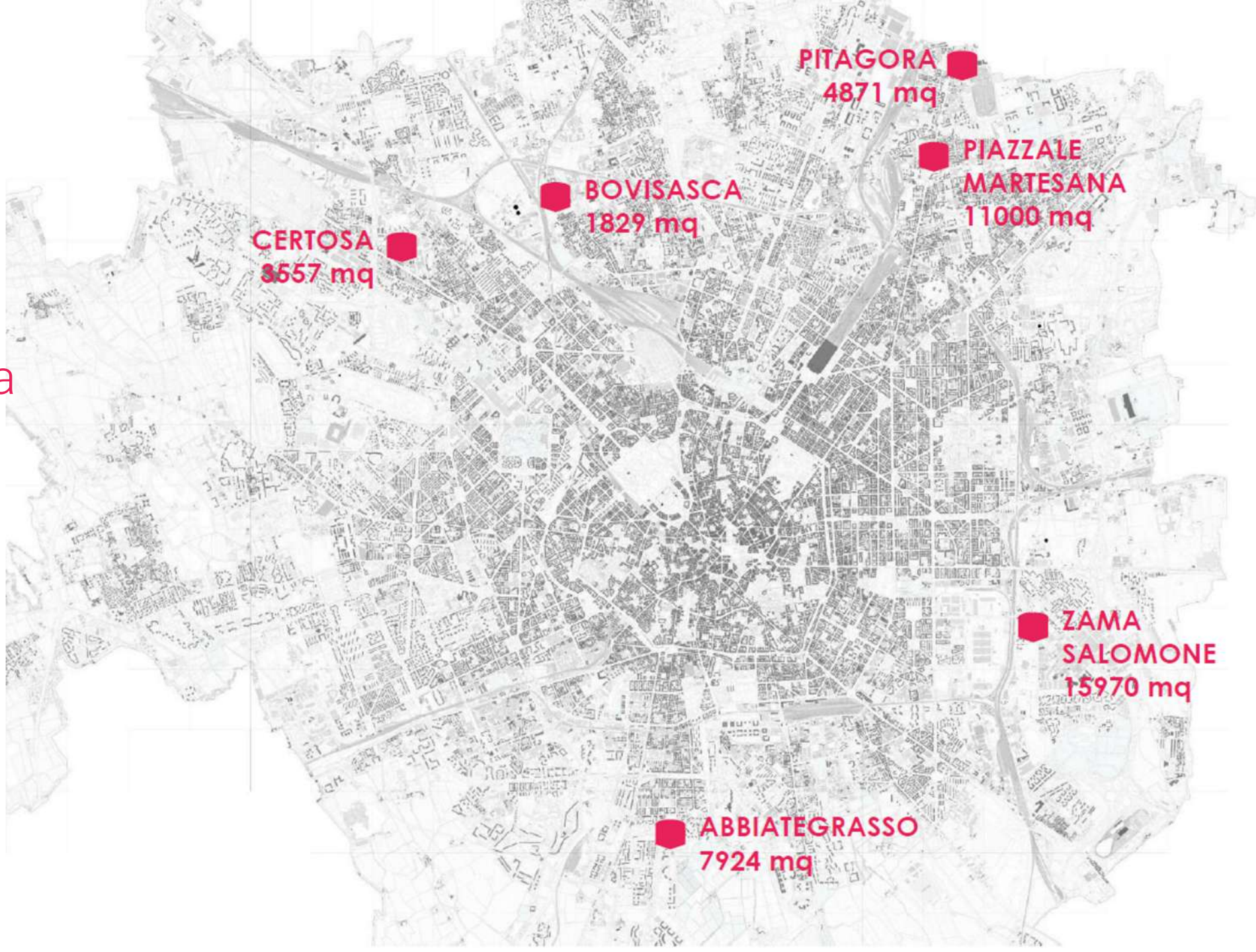
mq/tipologia	n. alloggi	%
27>40 (mono)	29	9,2%
41>52 (bilo)	114	36,1%
53>65 (bilo/trilo)	80	25,3%
66>73 (trilo)	56	17,7%
74>83 (trilo/quadri)	21	6,6%
84>98 (quadri)	16	5,1%
316		

CASA AI LAVORATORI

riqualificare e ristrutturare le unità sfitte in carenza manutentiva affidandole a lavoratori, dando loro una casa al 50% dei costi di Milano ed attuando strategia zero sfitti, avviando percorso nuove case pubbliche.

REINVENTING HOME

un concorso internazionale per l'housing sociale e la performance ambientale



verso una

collaborazione allargata per risultati strutturali

- Un **ente o società per la casa**, sviluppato dal Comune, aperto ad altre **istituzioni ed investitori**, valutando anche strutture intermedie che **sperimentino il modello su porzioni di patrimonio/quartieri**
- progetto di manutenzione e riqualificazione **carbon neutral 2050**, con la necessità di **sperimentare nuovi modelli statali di finanziamento** della manutenzione del patrimonio abitativo pubblico comunale e regionale
- **limitazione delle cessioni di beni residenziali pubblici** al massimo offerente - adozione del modello "Reinventing" per massimizzare ritorni sociali
- **tutela degli inquilini** nei palazzi di proprietà di fondi non speculativi

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

1. incentivi per il **canone concordato / diritti del proprietario**
2. progetti **case ai lavoratori / zero sfitti**
3. sono possibili **tetti alla crescita degli affitti / modello Parigi?**
4. limiti all'**ospitalità turistica / sperimentazione Venezia**
5. fondi triennali per **sussidi / detrazioni fiscali ai lavoratori**

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

1. incentivi per il **canone concordato / diritti del proprietario**

Riconoscere che gli attuali incentivi sulla tassazione a fronte di canoni più bassi non funzionano nel mercato milanese.

Focalizzarsi sulla questione delle garanzie al proprietario in caso di morosità e sfratto (motivo principale dello sfratto) e nel supporto alla morosità incolpevole degli inquilini.

Procedure chiare, sostegni certi e tempi definiti in questi casi.

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

2. progetti **case ai lavoratori / zero sfitti**

Il Comune avvia il progetto con 300 case ed è pronto ad estenderlo a 2.000 case fissando il prezzo di circa 75€/mq.

Contando almeno 10.000 case pubbliche sfitte e da ristrutturare che effetto di mercato ci sarebbe se fossero tutte concesse in 3 anni?

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

3. sono possibili **tetti alla crescita degli affitti / modello Parigi?**

In tutta Europa sono in corso sperimentazioni volte a rallentare la crescita degli affitti. In Olanda anche un divieto acquisto per investimento.

Ha senso immaginare un tetto triennale alla crescita?

Punti critici: diritti proprietario, verifica costituzionalità, sommerso

Punti positivi: supporto inquilini, allontanamento rischio bolle.

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

4. limiti all'**ospitalità turistica / sperimentazione Venezia**

L'Italia è l'unico grande Paese europeo a non avere una regolamentazione nazionale dell'offerta turistica ma a luglio ha permesso un'eccezione alla città di Venezia.

Milano chiede al Governo di poter sperimentare una normativa.

Eserciterà questo potere dopo un percorso di confronto e garantendo tutela ai piccoli proprietari. Obiettivo 50% case per studenti e lavoratori.

strategie

per l'affitto nei prossimi 3 anni

5 strade possibili

5. Fondi triennali per **sussidi / detrazioni fiscali ai lavoratori**

La classe media e i giovani delle aree metropolitane italiane sono svantaggiati rispetto a Parigi, Barcellona, Berlino, New York sia per stipendi più bassi, sia per l'assenza di sussidi e detrazioni all'affitto.

Modello "bambini 2023". 250€/mese per 3 anni.

Detrazione fiscale fino a 3.000€ l'anno per gli affitti.

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

FORUM dell'ABITARE

20 - 22 Marzo 2023

Una nuova strategia
per la **CaSa**

In collaborazione con **MM**