



Osservatorio *MILANO INCLUSIVA*

Strumento conoscitivo a servizio della Città, realizzato da operatori dell'ERS

2° REPORT, ANNO 2022

CDO, Confcooperative Habitat, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Legacoop Lombardia, Redo sgr

Milano, Dicembre 2022

Curato da  *Nomisma*



MILANO INCLUSIVA

*La produzione di case in
locazione a costi accessibili*

1° Report
dell'Osservatorio

Milano 2021

Indice

Dove eravamo rimasti...

Monitoraggio nuova offerta di ERS
Cosa è successo nel frattempo ...

Domanda

Offerta

Mercato

Focus

1. Profilo degli abitanti FIL 1
2. Studentati convenzionati e
fabbisogno teorico di posti letto

Censimento delle convenzioni ERS, periodo 2010-2022 - aggiornato a febbraio 2023

Censimento convenzioni ERS 2010-2023	Numero alloggi	Quota %
n. alloggi SERVIZI ABITATIVI (tempo indeterminato)	56	0,7%
n. alloggi LIBERA	749	9,7%
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN VENDITA con requisiti*	391	5,0%
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN VENDITA senza requisiti*	2.153	27,8%
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN LOCAZIONE con requisiti*	-	-
n. alloggi ERS VENDITA CONVENZIONATA AGEVOLATA	2.263	29,2%
n. alloggi ERS LOCAZIONE CANONE MODERATO	282	3,6%
n. alloggi ERS LOCAZIONE CANONE CONCORDATO	96	1,2%
n. alloggi ERS LOCAZIONE CANONE CONVENZIONATO	1.356	17,5%
n. alloggi ERS LOCAZIONE CANONE CONVENZIONATO CON PATTO DI FUTURA VENDITA	171	2,2%
n. alloggi ERS CO-HOUSING	21	0,3%
n. alloggi ERS LOCAZIONE A CANONE SOCIALE	207	2,7%
TOTALE ALLOGGI	7.745	100,0%

Numero alloggi ERS (esclusi gli alloggi di Edilizia libera)	Numero alloggi	Quota %
n. alloggi in vendita	4.807	68,7%
n. alloggi in locazione	2.189	31,3%
TOTALE ALLOGGI	6.996	100,0%

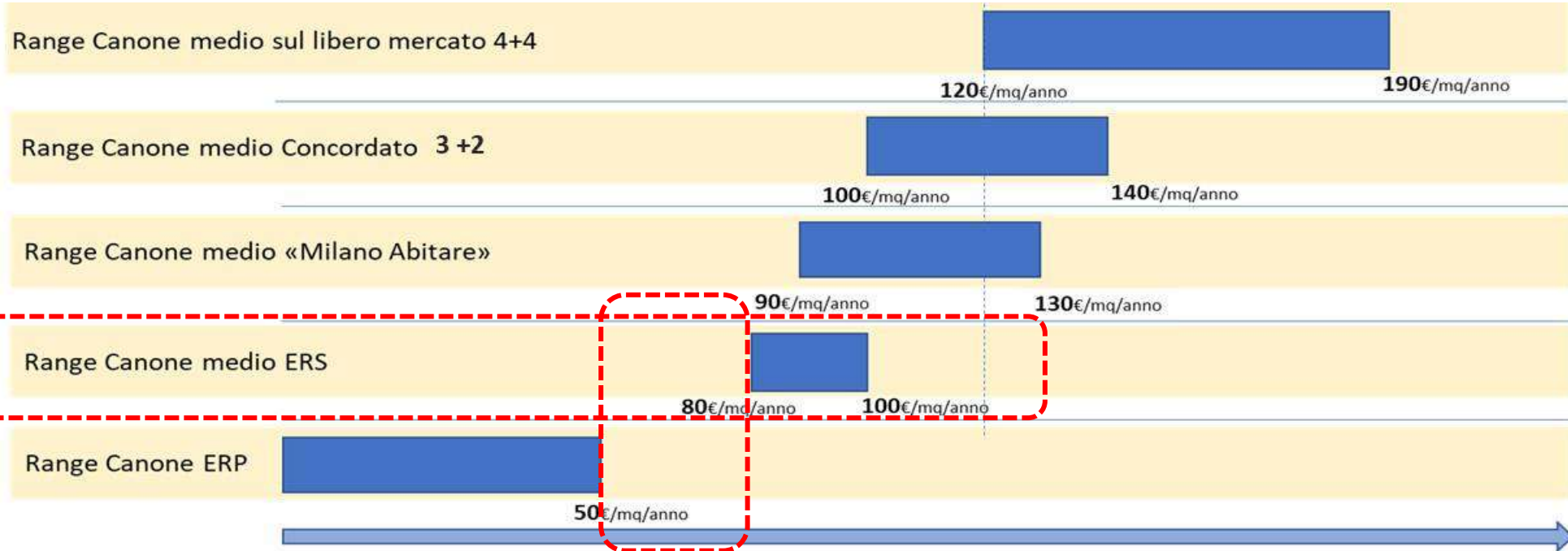
Numero alloggi nel complesso	Numero alloggi	Quota %
n. alloggi ERS	6.996	90,3%
n. alloggi LIBERA	749	9,7%
TOTALE ALLOGGI	7.745	100,0%

Alcune statistiche sui convenzionamenti

Numero convenzioni nel periodo	49
Numero medio alloggi ERS convenzionati in un anno	538
Incidenza degli alloggi ERS sulle concessioni rilasciate in un anno (stima)	28,3%
Numero convenzioni stipulate nel periodo 2010-2016	23
Numero convenzioni stipulate nel periodo 2017-2023	26
Periodo nel quale vengono stipulate il 60% delle convenzioni censite	2015-2019

Milano città – Canoni di locazione per target di mercato

LA LINEA DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI A MILANO NEL 2021⁽¹⁾



Ante_aumento
dei tassi di
interesse

Ant_conflitto
bellico

Ante_rincaro
materie prime

Ante_aumento
inflazione

I canoni di locazione suddivisi per target di mercato tendono in parte a sovrapporsi.

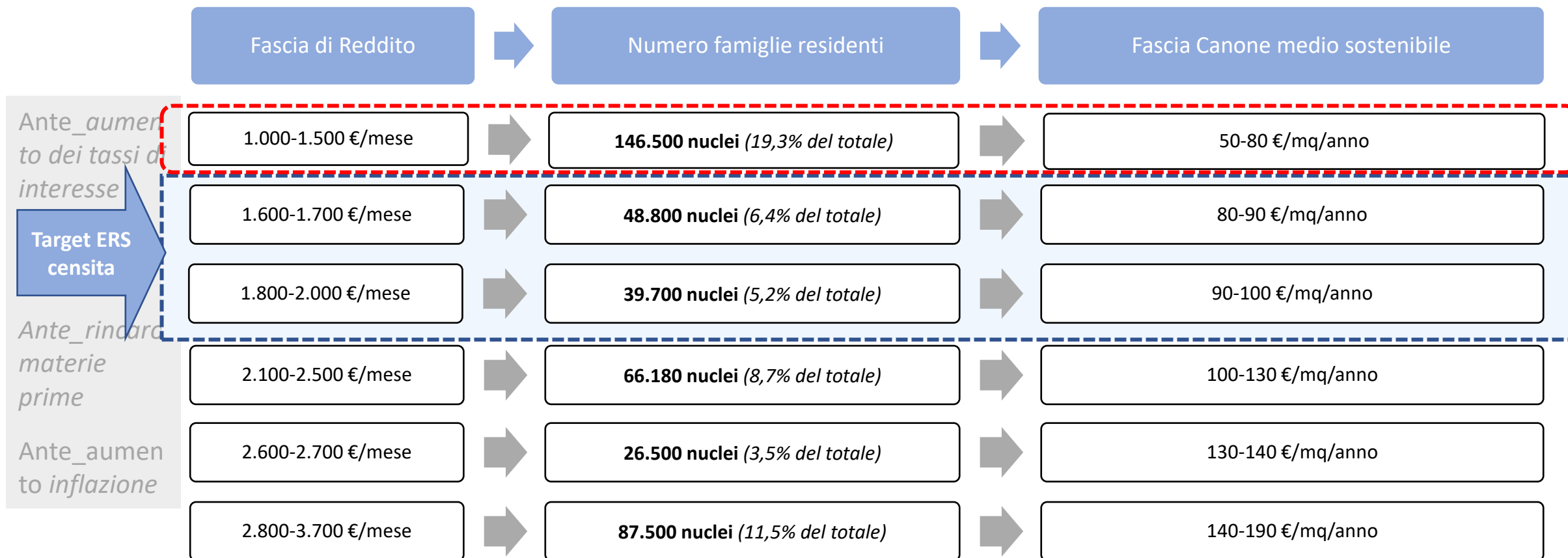
Il canone ERS tra gli 80 e i 90 €/mq/anno rappresenta l'unica opzione sul mercato. L'altra componente di ERS che esprime un canone compreso tra i 90-100 €/mq/anno si sovrappone in parte all'offerta di abitazioni a canone concordato gestita da «Milano Abitare». Non è attualmente presente sul mercato una nuova offerta abitativa a canone compreso tra 50-80 €/mq/anno.

⁽¹⁾ Le fasce dei canoni per ciascuna tipologia di locazione sono rappresentative dei rispettivi mercati nella parte centrale della distribuzione dei canoni con l'esclusione delle «code» (quote tra il 70/80% dei rispettivi mercati)

Milano città – Target domanda sostenibile dell'ERS

FAMIGLIE MILANESI PER FASCIA DI REDDITO E CORRISPONDENTE FASCIA DI CANONE SOSTENIBILE

(assumptions: 1. abitazione di 70 mq; 2. incidenza del canone sul reddito del 30%)



L'analisi ha riguardato il 54,6% delle famiglie residenti. Sono state escluse le fasce di reddito superiore ai 3.700 euro/mese e quelle a cui si rivolge il sistema dell'ERP, vale a dire i 61.600 nuclei, che corrispondono un canone medio mensile di 110 euro.

Che cosa è successo nel frattempo...

Domanda ...

Offerta ...

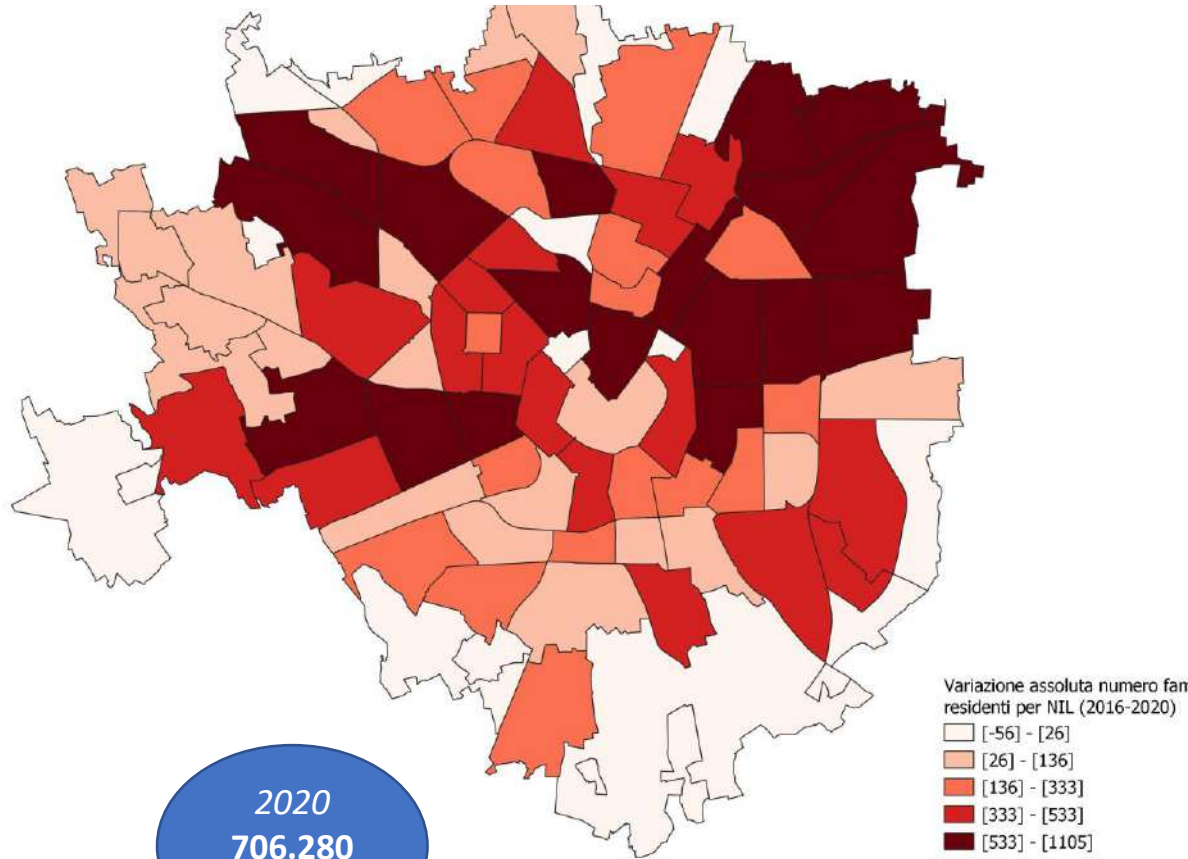
Mercato ...

- Repentino **peggioramento del quadro macroeconomico causato dalla guerra** ha sensibilmente ridotto le prospettive di crescita del nostro Paese e, al contempo, fiaccato gli indicatori di fiducia sulle prospettive future che risentivano del favorevole trend post pandemico.
- L'impennata del **costo delle materie prime e la dipendenza dalle forniture russe** hanno provocato tensioni sui mercati finanziari e accentuato la spinta inflattiva.
- Lo **smarrimento delle famiglie italiane** di fronte al nuovo scenario si traduce in una contrazione dei consumi che tuttavia non alimenta un'espansione della propensione al risparmio come se l'innalzamento dei costi avesse già eroso il modesto incremento reddituale registrato nell'ultimo biennio.
- La **stretta monetaria** (dopo quella espansiva) si è riflessa sull'aumento dei tassi di interesse sui prestiti bancari che genera un rallentamento della domanda di credito per l'acquisto delle abitazioni e mette a rischio la solvibilità dei mutuatari.
- Fondato rischio che la **mancata indicizzazione dei salari** penalizzi il potere d'acquisto e allarghi ulteriormente la fascia di esclusione.
- L'erosione del reddito reale delle famiglie** può condizionare la capacità di onorare il debito delle famiglie gravate da mutuo così come il canone di chi è in locazione.
- Il **mercato immobiliare sta dimostrando una straordinaria capacità reattiva agli shock esogeni** con un aumento delle compravendite e dei valori di mercato.

In aggiunta su MILANO

- Si assiste al fenomeno dell'allargamento **dell'area di VULNERABILITÀ** e della **crescita delle DISEGUAGLIANZE** che ha investito l'area metropolitana milanese, contestualmente alla crescita asimmetrica avvenuta ad un ritmo superiore alla media italiana (scivolamento verso il basso della classe media, aumento dei working poor).
- Le statistiche sul **reddito delle persone fisiche** restituiscono a Milano e alla Lombardia il primato di zone più ricche d'Italia, sia tra le metropoli che tra i piccoli comuni. Quello che si registra però sono le distanze molto significative all'interno della Città. La diseguaglianza, espressa dall'indice di Gini, è pari a 0,54 a fronte di una media nazionale di 0,43.
- Cresce la **competitività** da parte dei grandi sviluppatori nei confronti degli operatori dell'ERS, appesantita dalla **complessità delle procedure**.

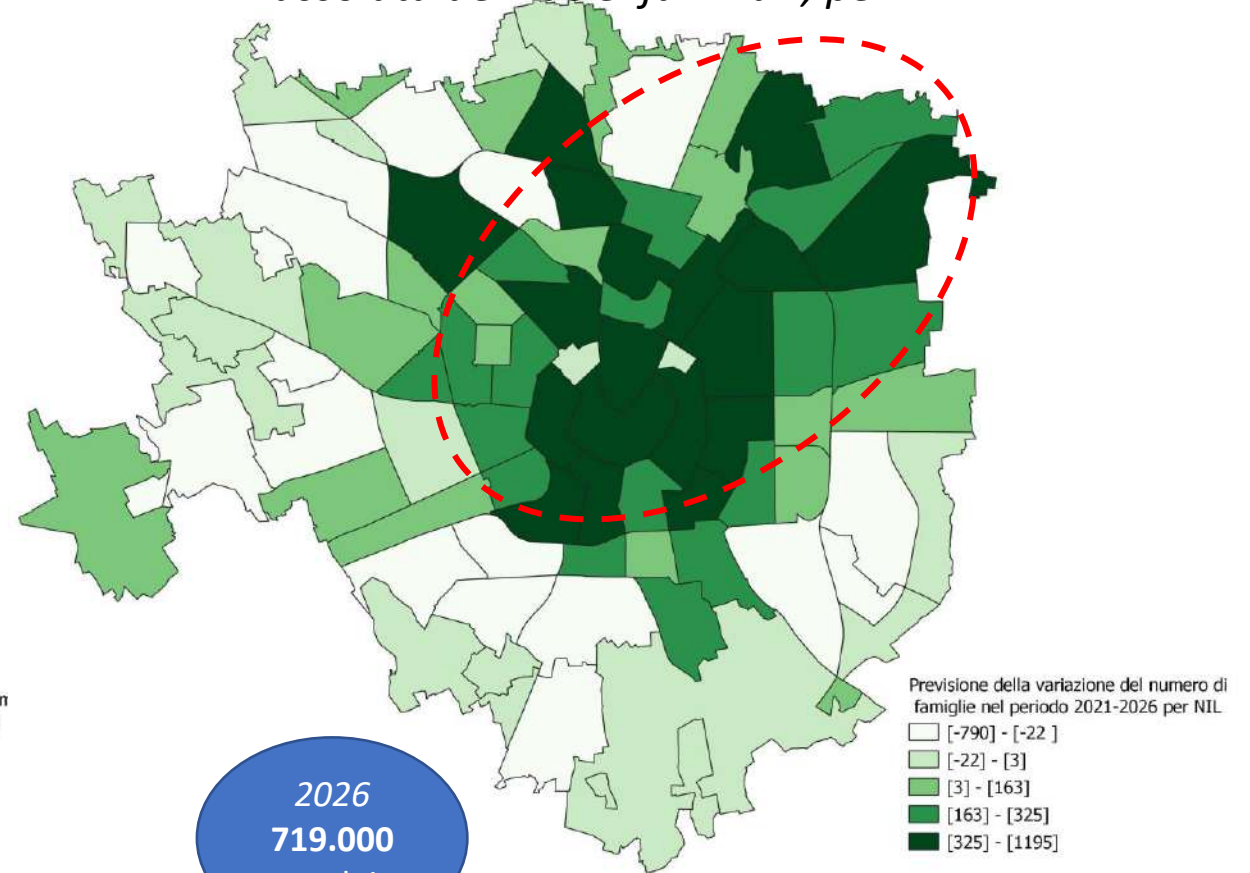
Consuntivo 2016-2020 della variazione assoluta dei nuclei familiari, per NIL



2020
706.280
nuclei

2016-2020
+3,8% nuovi nuclei
familiari

Previsioni 2021-2026 della variazione assoluta dei nuclei familiari, per NIL

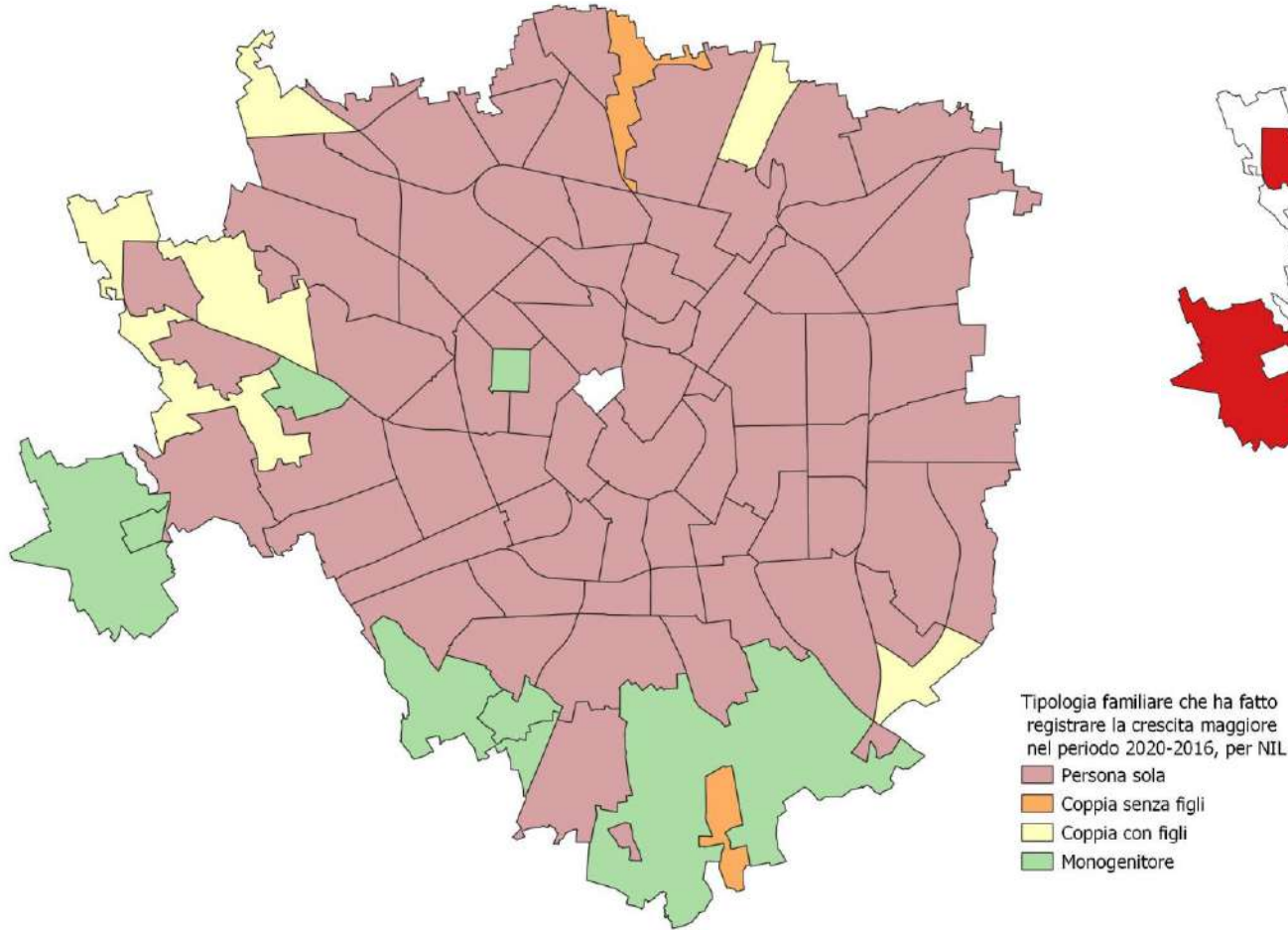


2026
719.000
nuclei

2021-2026
+1,6% nuovi nuclei
familiari

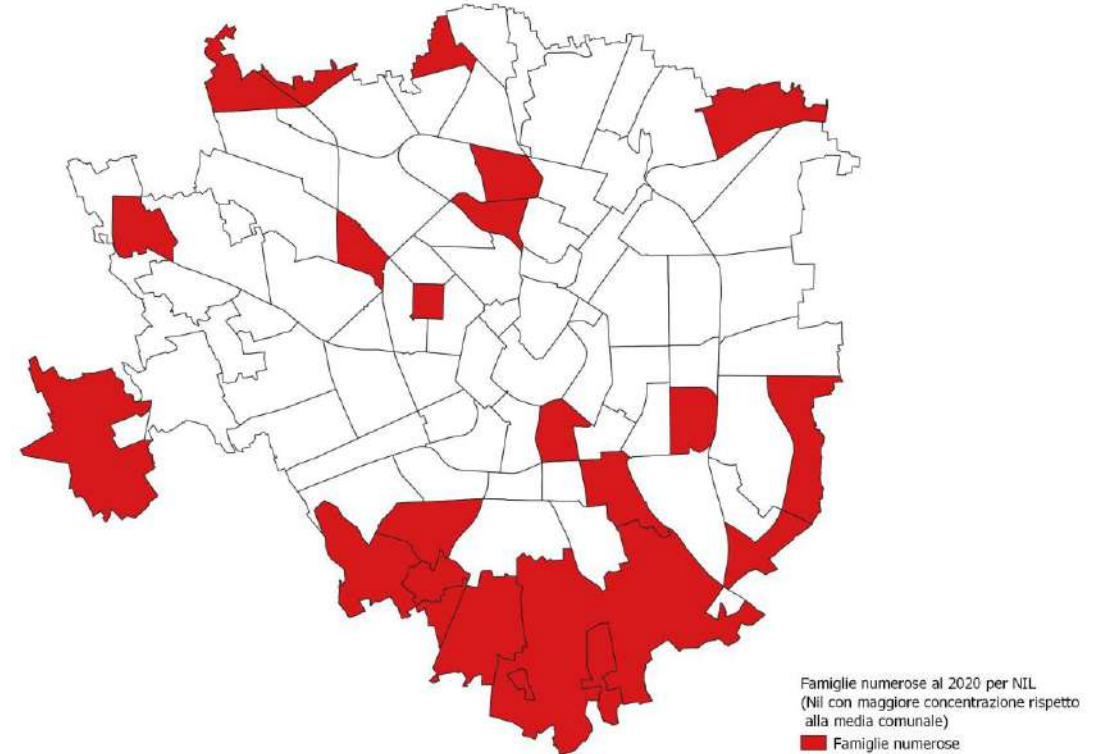
Che cosa è successo nel frattempo... Domanda ...

Tipologia familiare che ha fatto registrare la crescita maggiore nel periodo 2016-2020 per NIL



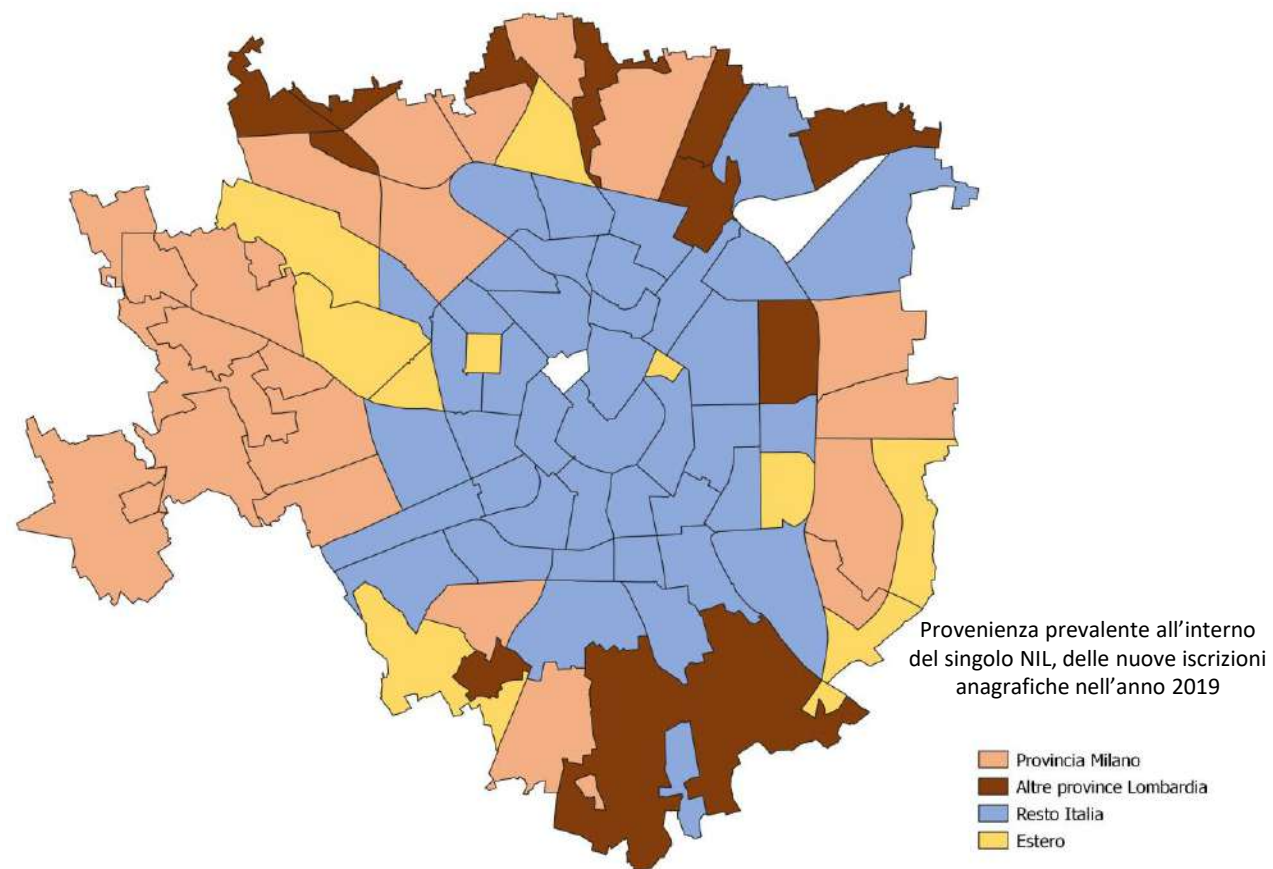
La crescita dei nuclei monocomponente rappresenta un fenomeno diffuso sul tutto il territorio comunale. Il nucleo monogenitoriale ha subito la crescita maggiore in alcune aree a sud e a ovest della città

Fotografia al 2020 della presenza di famiglie numerose maggiore alla media comunale, per NIL



Le famiglie numerose (5 e oltre componenti) tendono a distribuirsi ai margini della città

*Provenienza delle nuove iscrizioni anagrafiche
nell'anno 2019*



La caratterizzazione dei NIL per provenienza prevalente dei nuovi residenti vede la popolazione proveniente dalla provincia di Milano risiedere nella corona, così come chi proviene da altre province lombarde e dall'estero. Il resto dell'Italia (esclusa la Lombardia) occupa il centro ed il semicentro della Città.

MAPPA DELL'AFFITTO ACCESSIBILE A MILANO



Iniziative di edilizia
convenzionata a Milano,
mappate da MILANOabitare.

Tra gli interventi di edilizia
convenzionata sono compresi
quelli di **housing sociale** e di
abitare cooperativo.

Si tratta di interventi di **natura
privata** – finanziati e realizzati
dai diversi operatori – con
obiettivi di interesse pubblico
– destinati a **chi ha difficoltà
ad accedere al libero mercato**
– e attuati tramite
**collaborazioni di partenariato
pubblico-privato** e **specifici
accordi** – le convenzioni - con
il Comune di Milano.

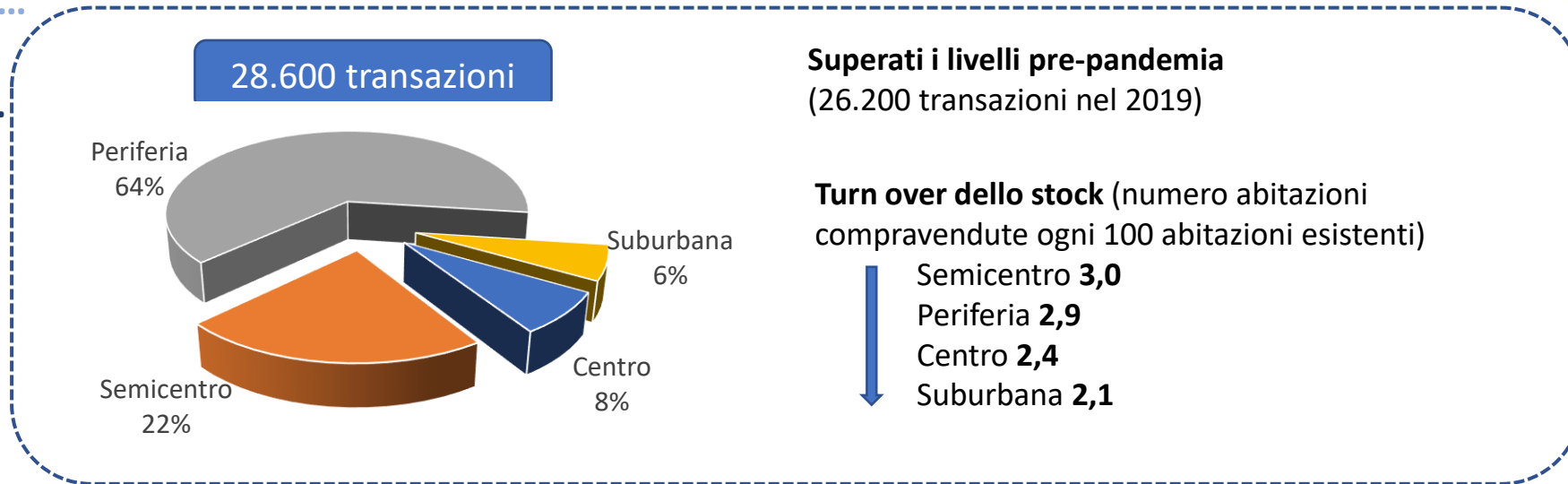
Che cosa è successo nel frattempo...

Domanda ...

Offerta ...

Mercato ...

Compravendite di abitazione
a Milano, anno 2022



Abitazioni locare a Milano,
periodo 2019-2021

Contratti di locazione stipulati a Milano nel periodo 2019-2021

	Abitazioni locare (numero)			IML (in %)			Superficie media (in mq)			Canone medio (in €/mq/anno)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Mercato ordinario transitorio	10.658	10.277	13.515	2,8%	2,7%	3,6%	68	67	66	139	143	148
Mercato ordinario di lungo periodo	34.326	28.653	39.297	9,1%	7,6%	10,3%	89	69	69	160	160	165
Mercato agevolato per studenti	634	593	844	0,2%	0,2%	0,2%	71	71	72	114	123	124
Mercato agevolato a canone concordato	2.176	1.626	2.174	0,6%	0,4%	0,6%	73	71	72	100	109	113
TOTALE	47.794	41.149	55.830	3,2%	2,7%	3,7%	75	70	70	128	134	138

Fonte: AdE

Zone dell'area periferica: PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE; PIOLA, ARGONNE, CORSICA, LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON, FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA., TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI, MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA, ORTLES, SPADOLINI, BAZZI, BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA, SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B., IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA, MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA, BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA, NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD, SARCA, BICOCCA, MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO, MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

Zone dell'area Suburbana: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO, GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA, MISSAGLIA, GRATOSOGGIO, QUARTO OGGIARO, SACCO

Che cosa è successo nel frattempo...

Domanda ...

Offerta ...

Mercato ...

Prezzi di abitazioni usate a Milano nel secondo semestre del 2022

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	7.000	0,1	4,7	3,5	6,3
Centro	5.300	-1,5	1,9	3,4	6,9
Semicentro	3.580	2,1	3,6	3,0	8,4
Periferia	2.270	5,3	10,8	3,9	10,5
Media urbana	3.340	2,2	5,9	3,5	8,0
<i>Media 13 città</i>	<i>1.1900</i>	<i>0,5</i>	<i>2,7</i>	<i>4,9</i>	<i>11,2</i>

Fonte: Nomisma

Canoni di locazione di abitazioni usate a Milano nel secondo semestre del 2022

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Zone di pregio	289	1,6	4,9	1,4	4,1
Centro	241	3,1	4,7	1,4	4,6
Semicentro	173	1,4	3,3	1,4	4,8
Periferia	116	2,4	5,0	1,7	5,1
Media urbana	159	2,2	4,4	1,5	4,8
<i>Media 13 città</i>	<i>98</i>	<i>1,1</i>	<i>2,0</i>	<i>2,1</i>	<i>5,2</i>

Fonte: Nomisma

I prezzi medi sul mercato residenziale milanese nel secondo semestre 2022 continuano a crescere ad un tasso più che doppio rispetto al resto delle grandi città (+5,9% annuo versus +2,7%, rispettivamente), sebbene l'intensità della crescita si sia affievolita, come dimostra la variazione semestrale, verosimilmente in seguito al peggiorato quadro macroeconomico. Tra le diverse localizzazioni, l'incremento annuale e semestrale più significativo è in capo alle zone periferiche, maggiormente interessate dalla forte pressione della domanda di acquisto.

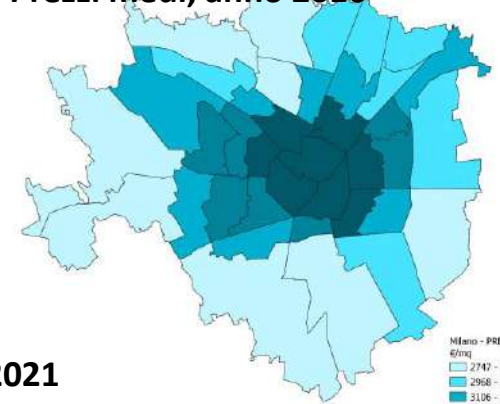
Sul mercato della locazione, la domanda di affitto si conferma crescente e robusta. Nel secondo semestre 2022, essa ha rappresentato circa il 46% dei contratti transitati per agenzia, contro il 41% del semestre precedente e il 27% del primo semestre 2021. I canoni proseguono nel loro trend di crescita e il rendimento medio lordo da locazione si è assestato sul 4,8% medio.

Che cosa è successo nel frattempo...

Domanda ...
Offerta ...
Mercato ...



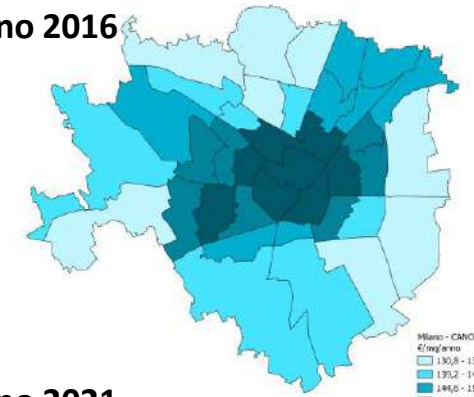
Prezzi medi, anno 2016



Milano - PREZZI medi di abitazioni civili NUOVE 2016
€/mq

2747 - 2968
2968 - 3186
3186 - 3294
3294 - 3902
3902 - 6560

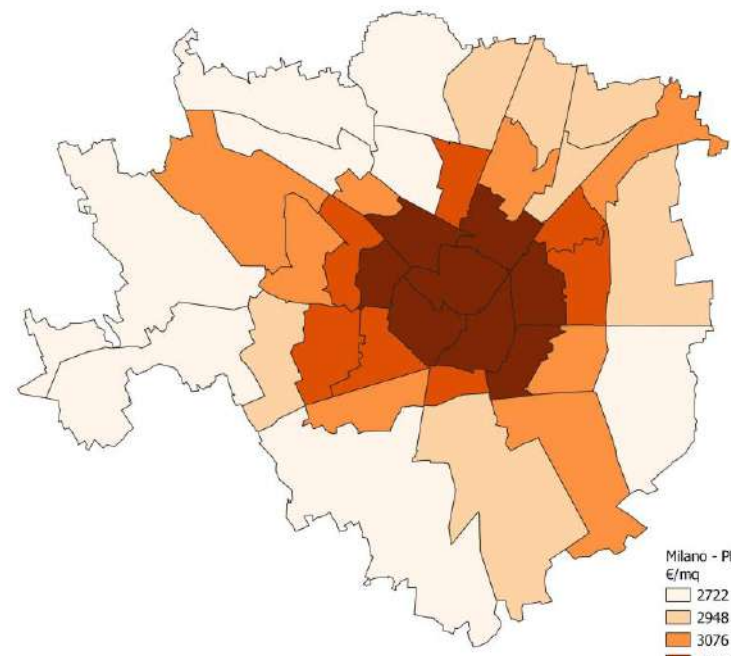
Canoni medi, anno 2016



Milano - CANONI medi di abitazioni civili NUOVE 2016
€/mq/anno

130,8 - 138,2
138,2 - 144,6
144,6 - 154,4
154,4 - 162,9
162,9 - 289

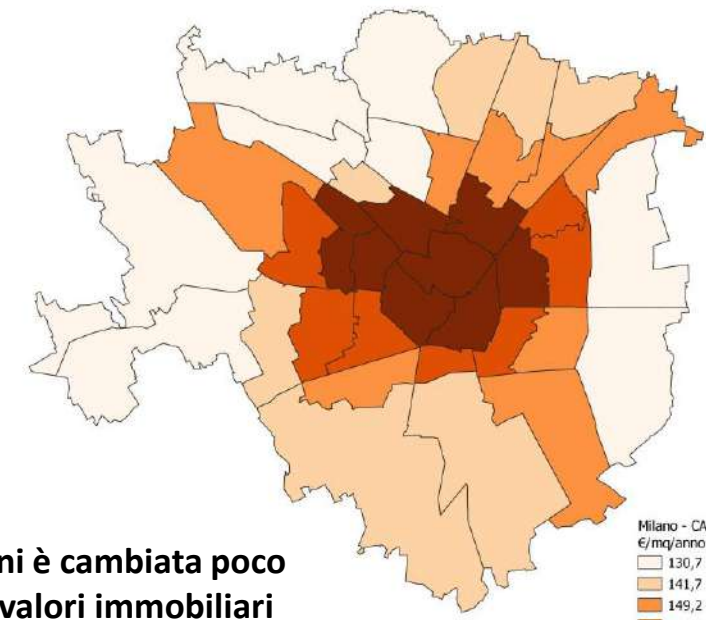
Prezzi medi, anno 2021



Milano - PREZZI medi di abitazioni civili NUOVE 2021
€/mq

2722 - 2948
2948 - 3076
3076 - 3337
3337 - 4010
4010 - 6733

Canoni medi, anno 2021



Milano - CANONI medi di abitazioni civili NUOVE 2021
€/mq/anno

130,7 - 141,7
141,7 - 149,2
149,2 - 156,7
156,7 - 176,5
176,5 - 294,7

Negli ultimi 5 anni è cambiata poco la geografia dei valori immobiliari delle abitazioni

Che cosa è successo nel frattempo...

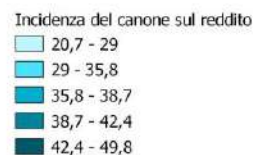
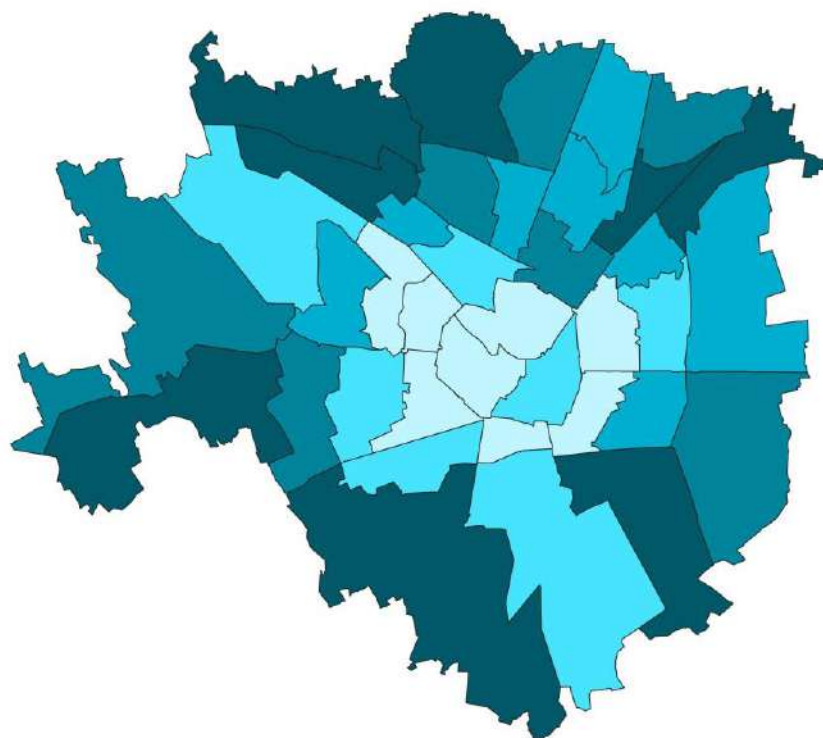
Domanda ...

Offerta ...

Mercato ...

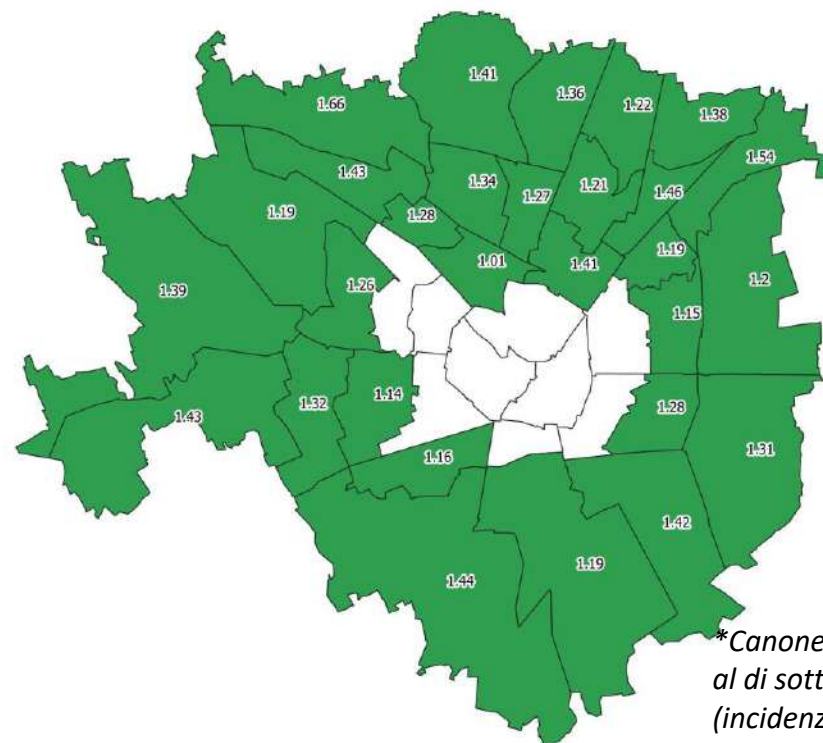
Onerosità della locazione, anno 2020

(rapporto canone su reddito, in %)



Onerosità della locazione, anno 2020

(rapporto canone di mercato sul canone «soglia»*, in %)



*Canone «soglia». E' l'ammontare del canone al di sotto del quale l'affitto risulta sostenibile (incidenza inferiore al 30% del reddito) e al di sopra del quale non è più sostenibile (incidenza superiore al 30% del reddito)

Nella mappa sono state visualizzati i CAP connotati dal valore del rapporto superiore a 1

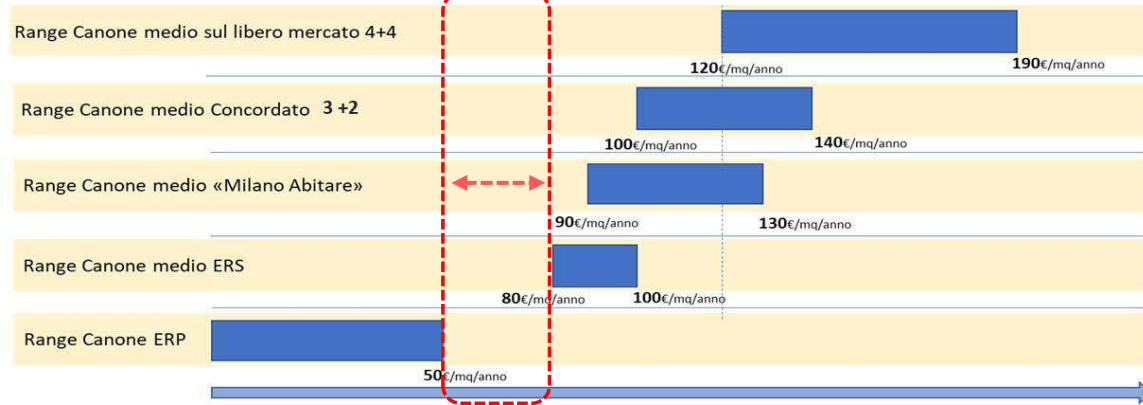
Che cosa è successo nel frattempo...

Domanda ...

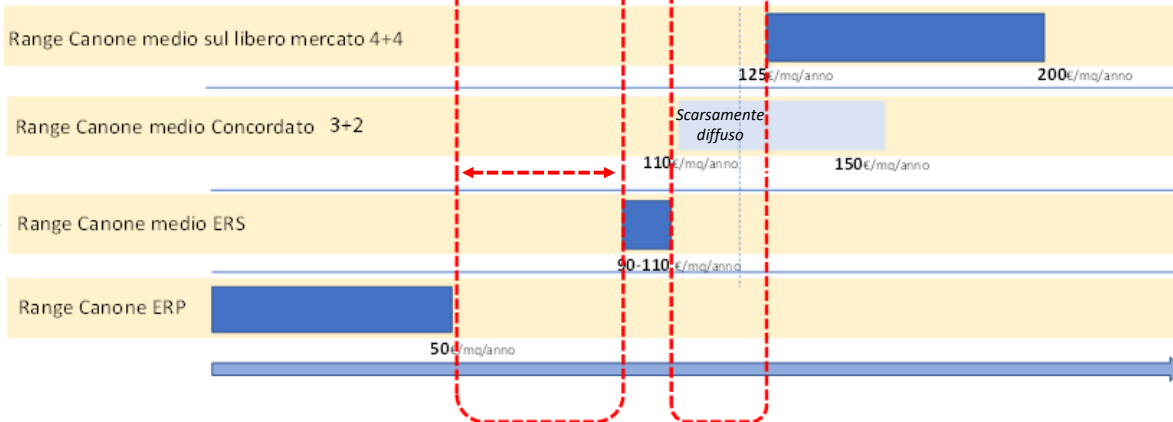
Offerta ...

Mercato ...

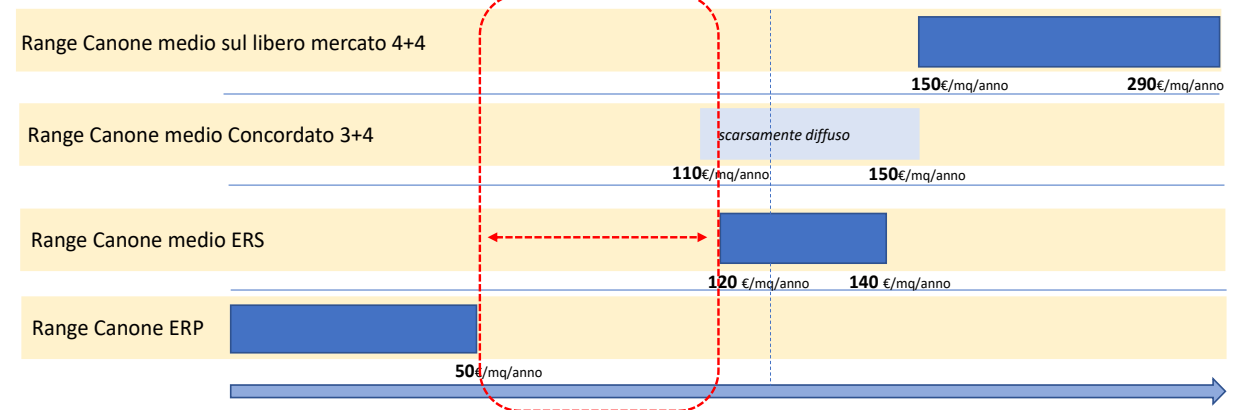
2021



Primo semestre
2022



Secondo semestre 2022
Primi mesi 2023



Negli ultimi anni si è estesa la fascia dei canoni non coperta dall'offerta presente sul mercato.

NOTA METODOLOGICA - Profilo degli abitanti di FIL1 a Milano

Il profilo di seguito descritto fa sintesi dei dati relativi alle anagrafiche degli abitanti degli interventi di FIL1 in locazione a canone convenzionato per i seguenti interventi di Milano:

- Moneta - via Moneta, Milano
- Quid - Quintiliano, Milano
- Urbana New Living - via Rizzoli, Milano
- 5 Square - via Antegnati, Milano
- Cenni di Cambiamento – via Cenni, Milano
- Borgo Sostenibile – Figino, Milano
- Redo Merezzate – Merezzate, Milano

per un totale di 4.283 abitanti.

I dati di reddito si riferiscono ai soli titolari di reddito attualmente presenti nei sopracitati interventi, per un totale di 1.668 persone.

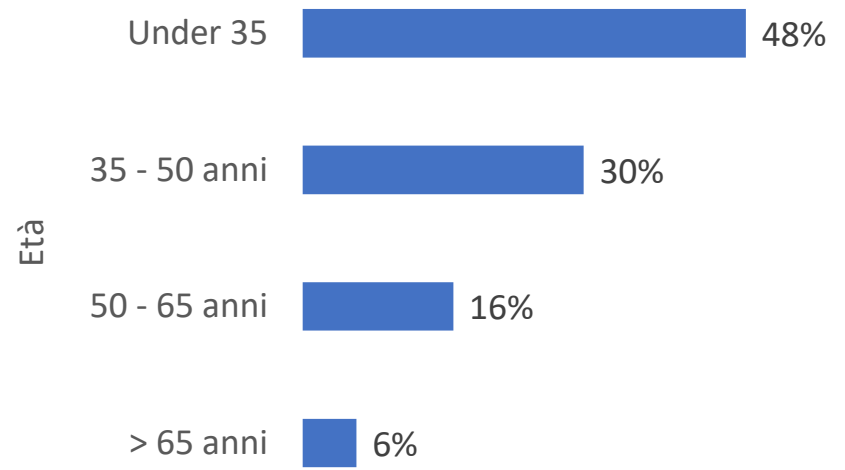
Focus

1. Profilo degli abitanti di FIL1*

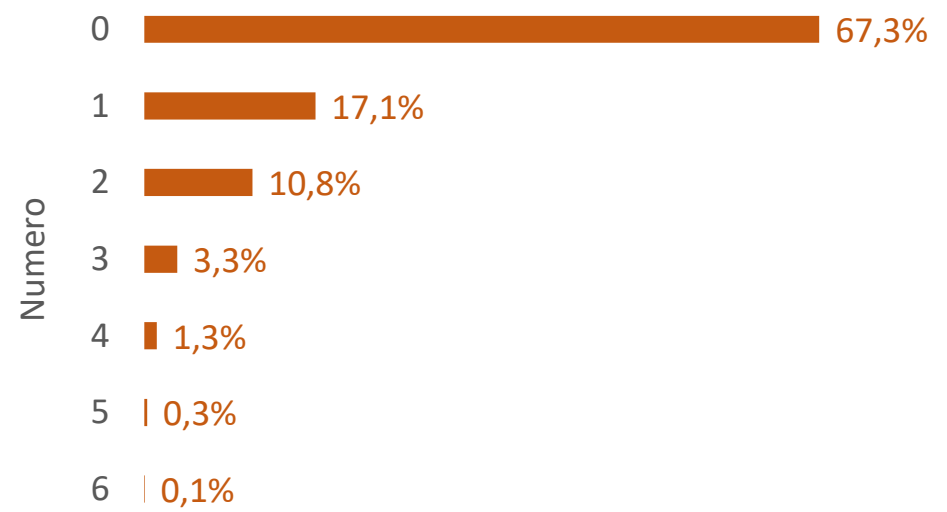
(su dati forniti da FHS e REDO Sgr)

Profilo degli abitanti

Classe di età

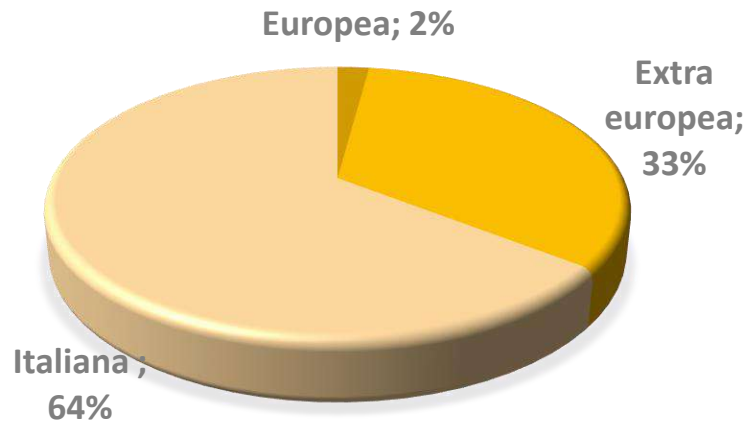


Numero figli a carico



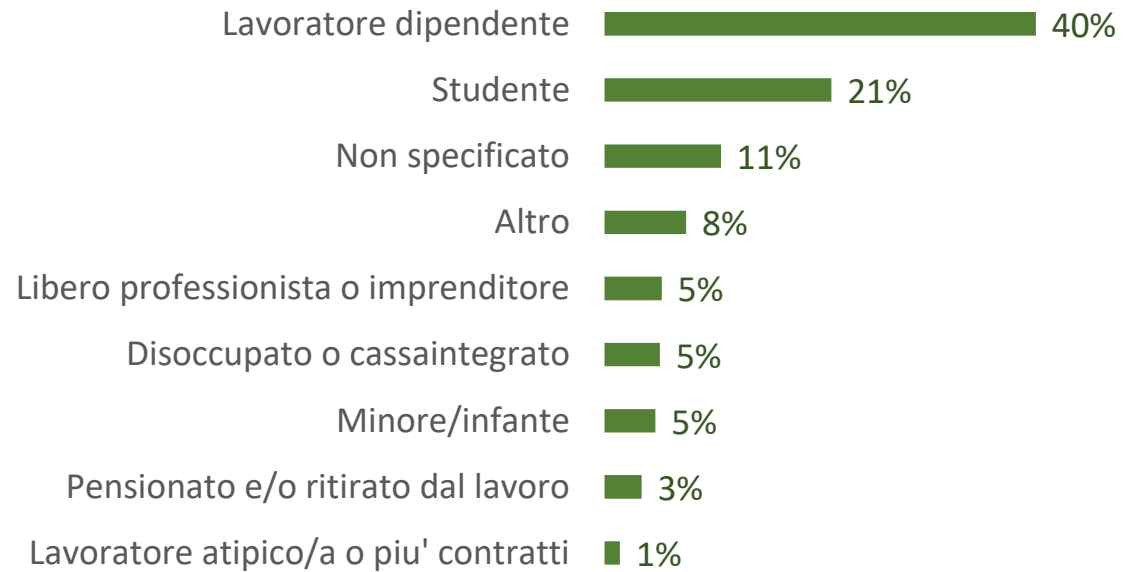
Profilo degli abitanti

Cittadinanza



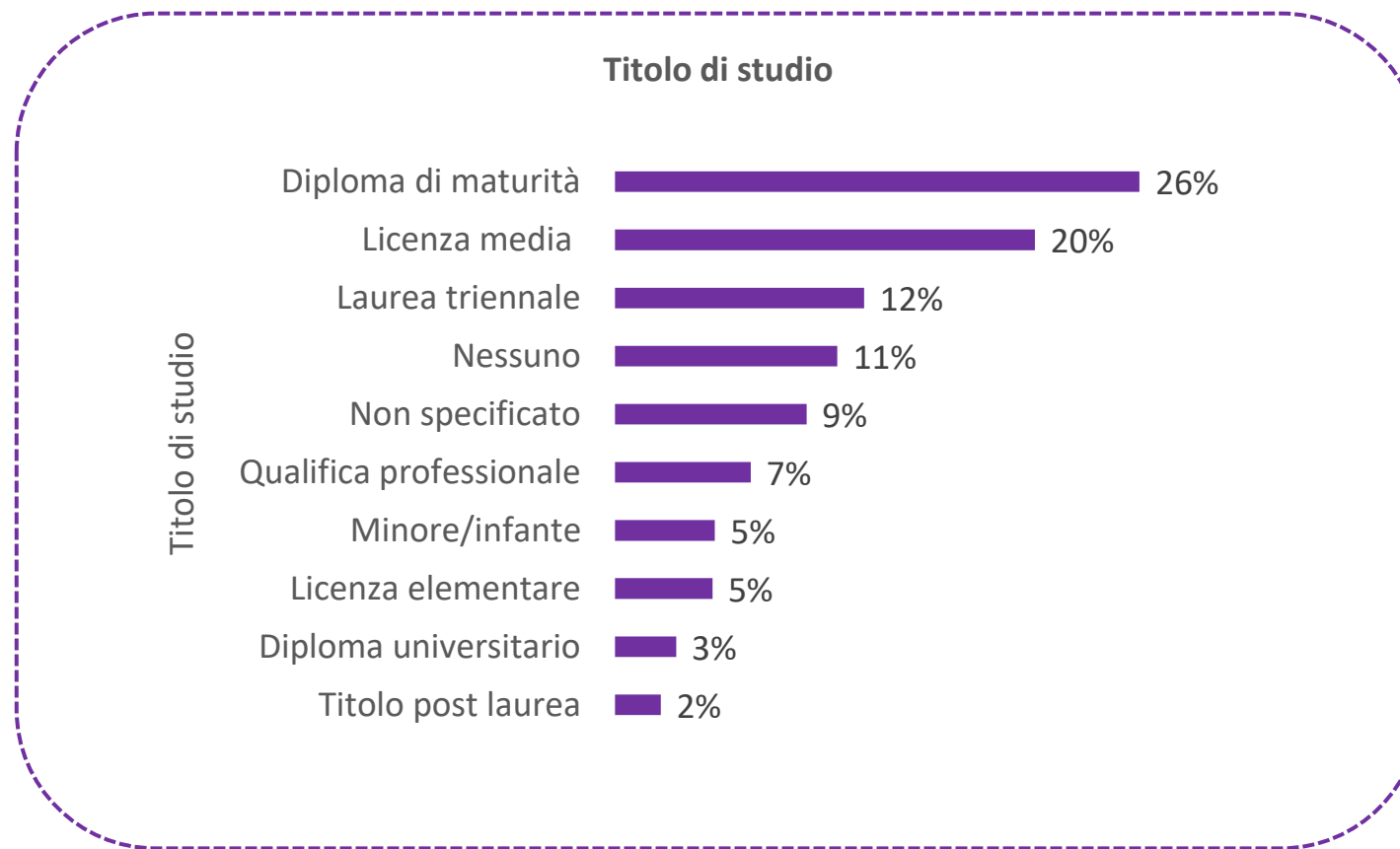
Condizione occupazionale

Condizione occupazionale



1. Profilo degli abitanti di FIL1*

(su dati forniti da FHS e REDO Sgr)

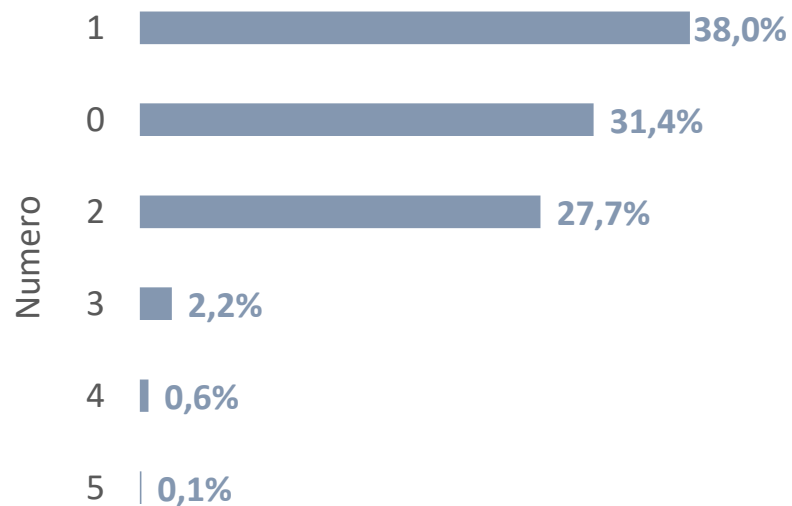


Focus

1. Profilo degli abitanti di FIL1*

(su dati forniti da FHS e REDO Sgr)

Percettori di reddito



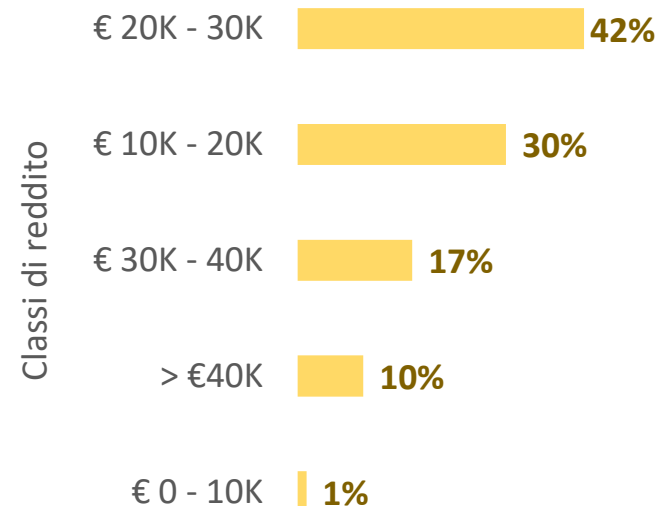
Statistica riferita a
4.283 abitanti

Reddito e Canone di locazione

Reddito medio dei percettori
25.639 €

Incidenza media del canone
sul reddito
25,1%

Canone medio
534 €/mese



Statistica riferita a 1.668 abitanti
con contratto di affitto

La base informativa messa a disposizione da FHS e Redo consente di intercettare i cambiamenti intervenuti nel profilo dei residenti il cluster composto da 4.283 abitanti e quello costituito da 442 persone selezionate a seguito dei primi due avvisi pubblici (per un totale di 172 nuclei familiari) che costituiscono i residenti dell'ultimo intervento confluito nel Fondo FIL1, denominato Via Antegnati -5 Square.

4.283 residenti

VS

442 residenti

Cresce la quota di under 35 anni

Domanda «giovane»

Cresce la quota di persone di nazionalità europea e significativamente quella italiana

Domanda «domestica»

Cresce la quota di persone con un titolo di studio superiore a quello della «licenza media»

Domanda «consapevole»

Cresce la quota di persone che rientra nella fascia di reddito sostenibile (20-30.000 €/anno) mentre cala significativamente la fascia di reddito 10-20.000 €/anno.

censimento 2010-2023 – CONVENZIONI DI RESIDENZE UNIVERSITARIE⁽¹⁾

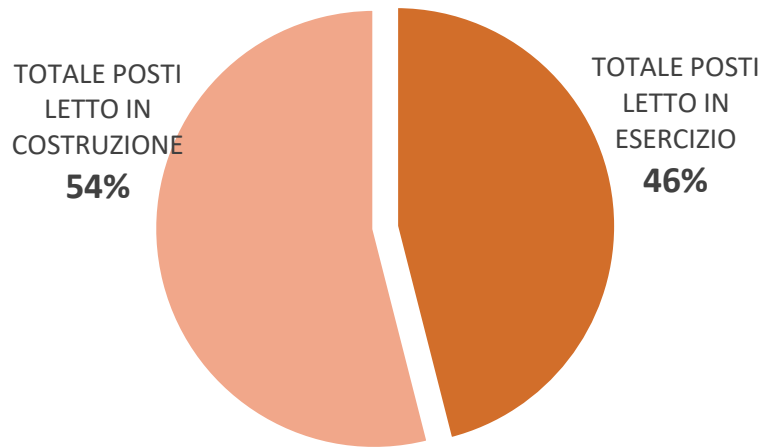
Sintesi

	n. posti letto convenzionati	n. posti letto liberi	n. posti letto totali
TOTALE POSTI LETTO	4.557	1.976	6.533
TOTALE POSTI LETTO IN ESERCIZIO	1.986	1.021	3.007
TOTALE POSTI LETTO IN COSTRUZIONE	2.571	955	3.526

⁽¹⁾ Nessuna convenzione, tra quelle censite, ha ricevuto finanziamenti MUR

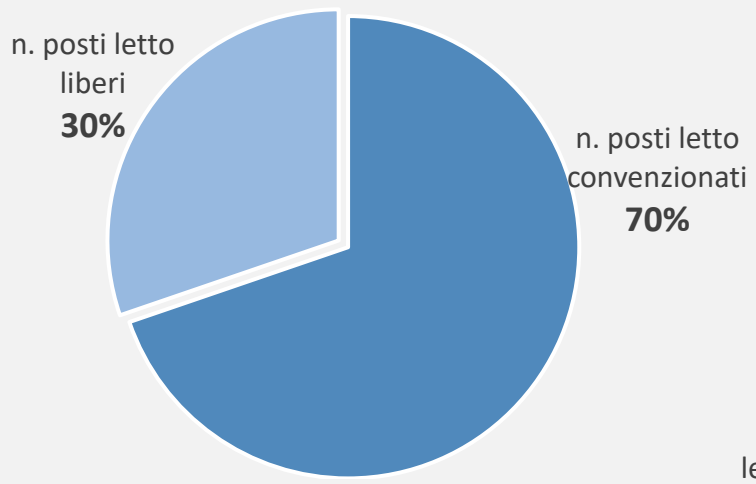
Focus 2. Residenze Universitarie a Milano Posti letto convenzionati

TOTALE Posti Letto censiti (2010-2023)
per FASE ATTUATIVA (6.533 pl)

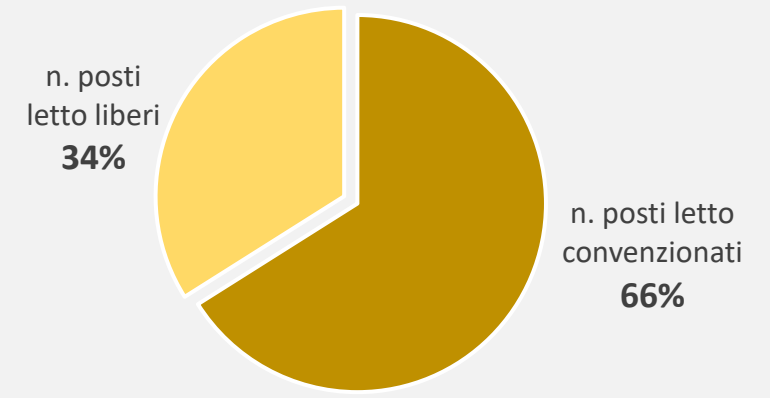


Dei 6.533 posti letto censiti poco meno della metà sono disponibili mentre la restante quota è riconducibile a studentati in fase di costruzione.
I posti letto convenzionati che verranno realizzati a breve sono in quota parte di più rispetto a quelli già in esercizio.

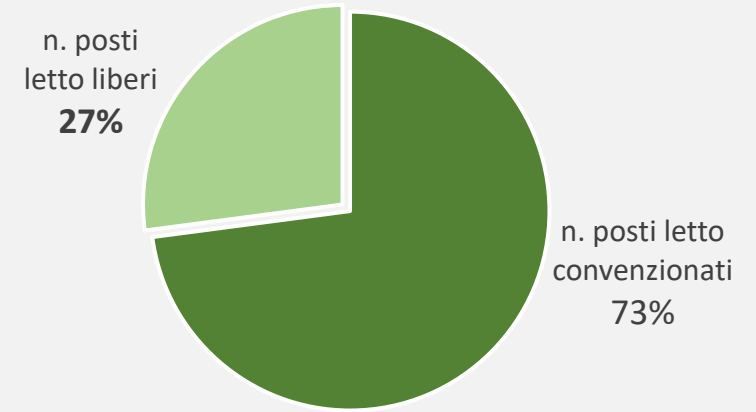
TOTALE Posti Letto censiti (2010-2023) per tipologia (6.533 pl)



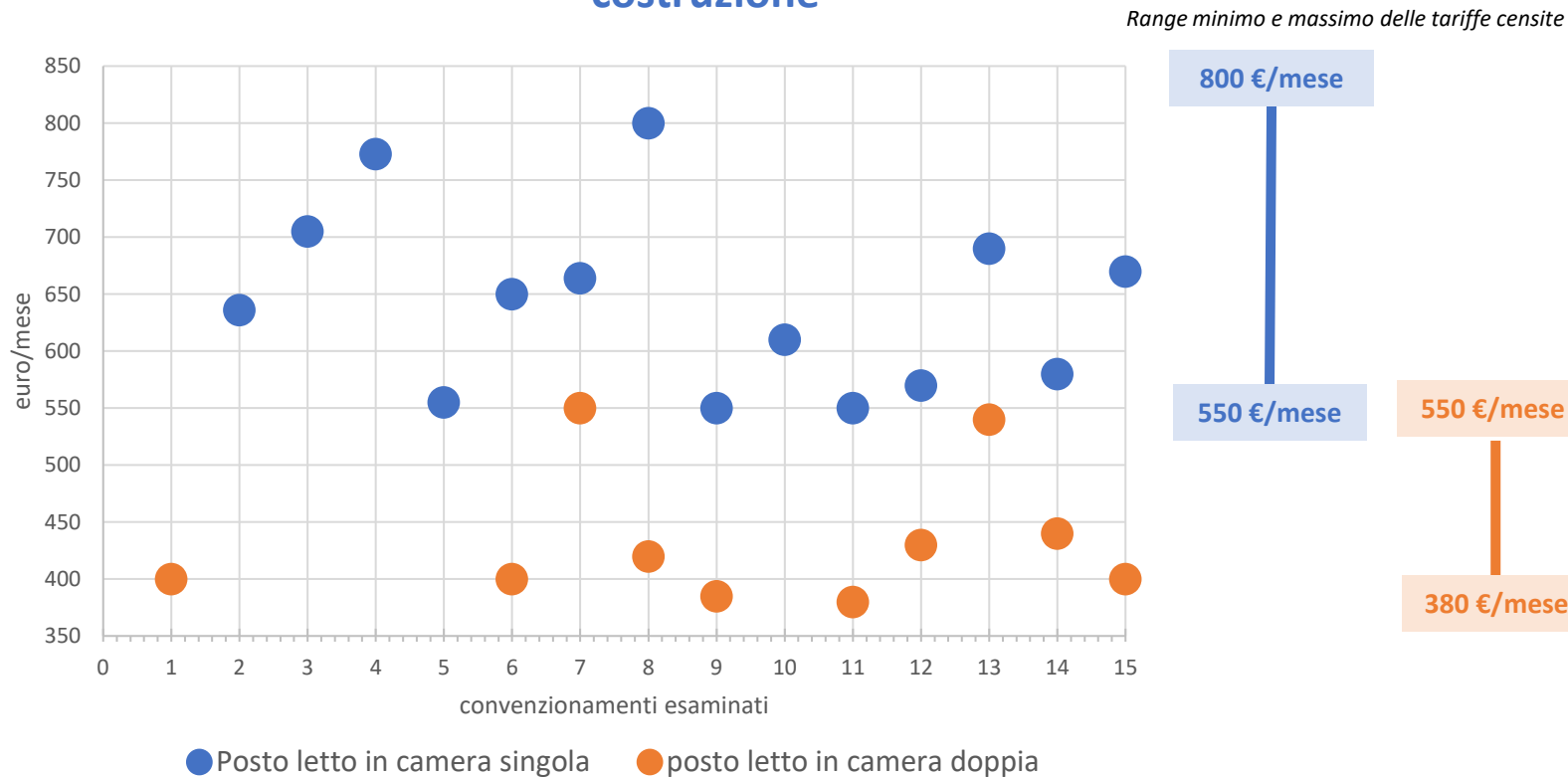
Tipologia Posti Letto in studentati in
ESERCIZIO (2010-2023; 3.007 pl)



Tipologia Posti Letto in studentati in
COSTRUZIONE (2010-2023; 3.526 pl)



Tariffe convenzionate per POSTO LETTO negli studentati in attività e in costruzione



Fonte: elaborazioni delle convenzioni rilasciate dal Comune di Milano

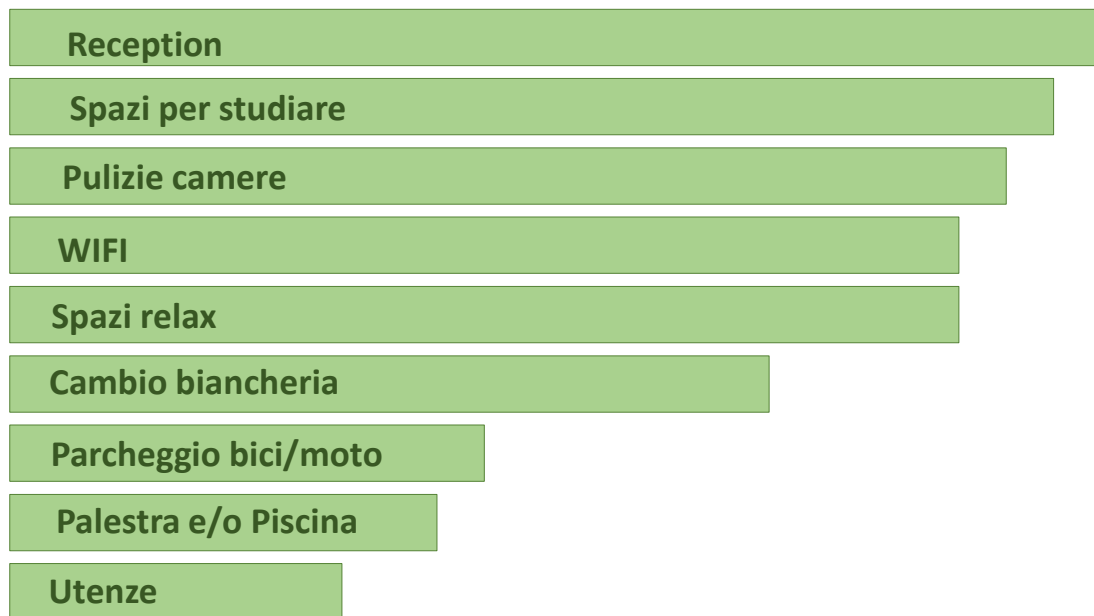
Nota metodologica

Nel confrontare le tariffe medie per posto letto si è cercato di ricondurre le informazioni contenute nelle convenzioni alla tipologia standard della «camera singola» e «camera doppia» e di comprendere nelle tariffe servizi il più possibile omogenei tra loro.

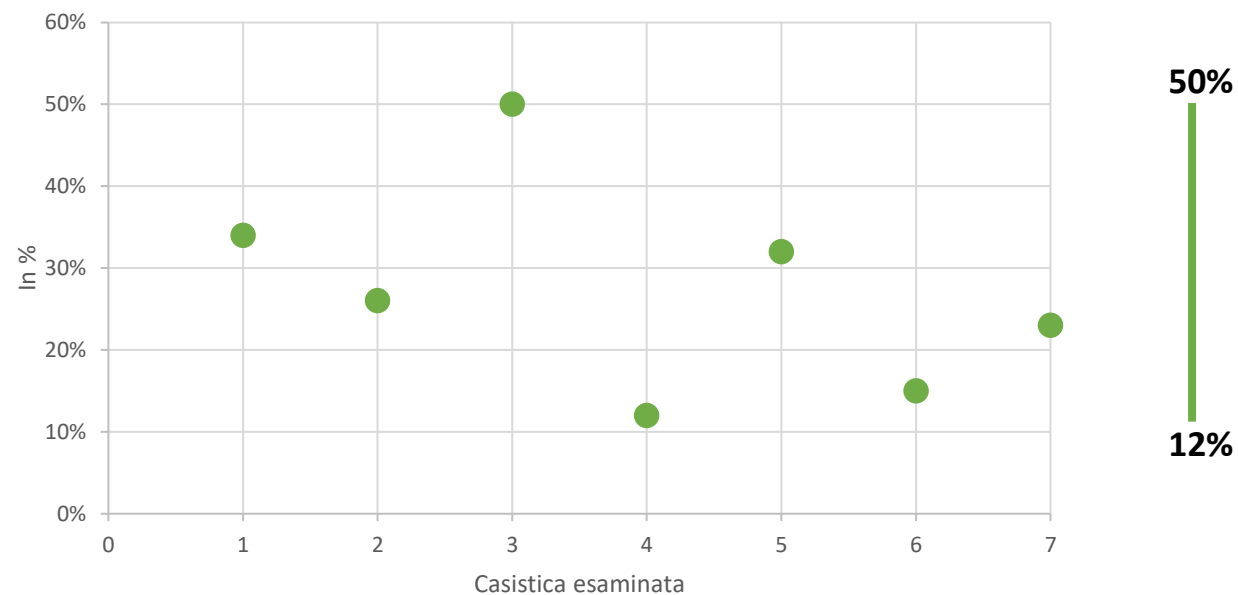
DATI DI SINTESI

- Il **costo medio** del posto letto convenzionato è di **650 €/mese in camera singola** e di **440 €/mese in camera doppia**.
- Il costo medio del posto letto convenzionato abbate il costo medio del posto letto sul libero mercato del **26%-36%** (questo range è stato calcolato su un numero limitato di casi per i quali è stato possibile distinguere tra i valori praticati sui due mercati).

Ricorrenza delle diverse tipologie di servizi inclusi nella tariffa



Incidenza della componente servizi sulla tariffa convenzionata praticata per posto letto



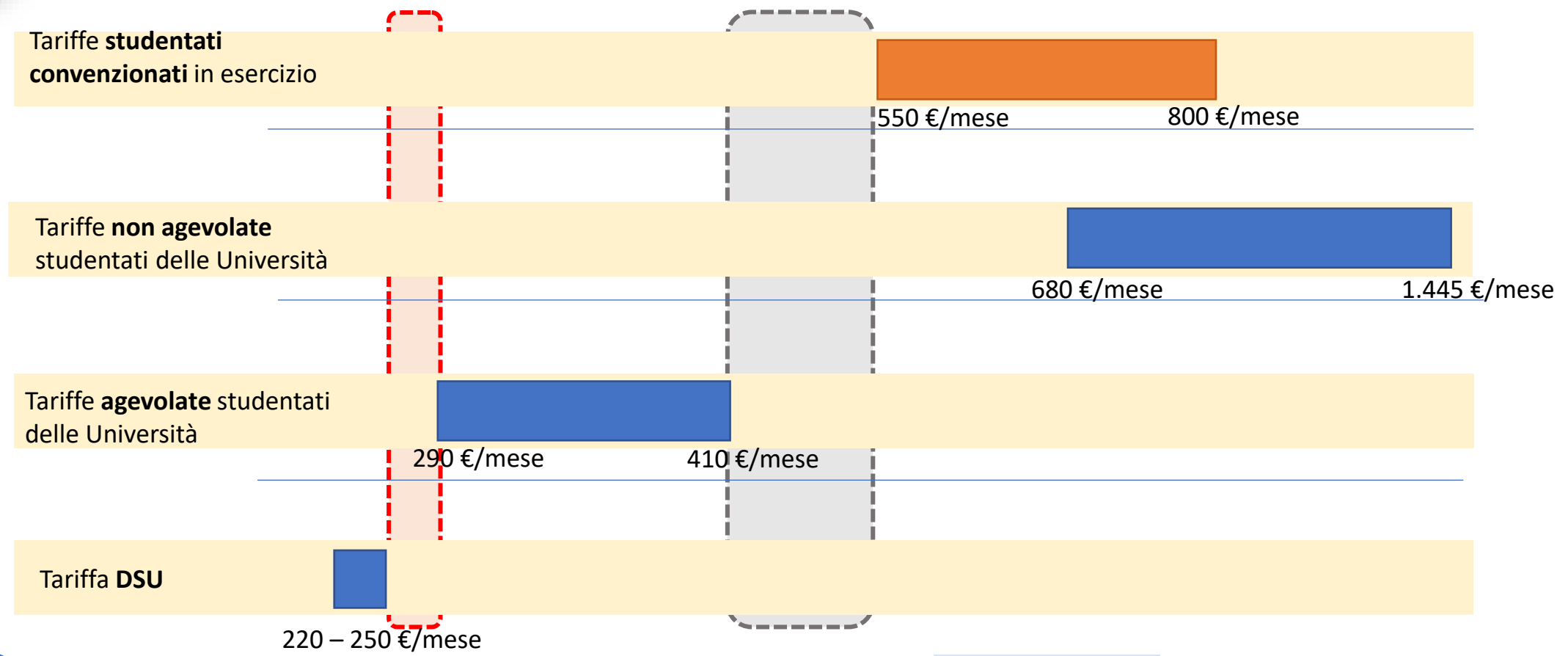
L'elevata variabilità dell'incidenza della componente di servizi nella formazione della tariffa praticata per posto letto rappresenta un elemento di attenzione in fase di convenzionamento.

Tariffe mensili per POSTO LETTO IN CAMERA SINGOLA CON BAGNO per tipologia di studentato

3.007
posti letto

7.800
posti letto

Nel complesso
11.300
posti letto
(comprensivi
degli studentati
in costruzione)



€ 610 €/mese Tariffa DGR aggiornata →

NOTA
Si è scelto di mettere a confronto le tariffe mensili del posto letto in camera singola con bagno dando evidenza di un range di valori per cluster di studentati. Nel fare questa fotografia si è cercato di ridurre le differenze dovute alla scarsa comparabilità delle stesse a fronte di tipologie non sempre omogenee, e alla componente servizi inclusa nella tariffa che risulta variabile da struttura a struttura.

UNIVERSITÀ DI MILANO	Numero	Variazione ultimi cinque anni
Studenti iscritti a. a. 2021-2022	210.313	+9,0%
Studenti fuori sede a. a. 2021-2022	120.782	+14,0%

UNIVERSITÀ DI MILANO	Numero posti letto Offerta strutturata (<i>strutture pubbliche/convenzionate</i>)	Numero posti letto Offerta strutturata + Offerta privata
Fabbisogno teorico n. posti letto (20% dei fuori sede*)	24.156	
Posti letto offerta strutturata	8.350	10.800
Fabbisogno teorico residuo n. posti letto, ad oggi	15.800	13.350
Posti letto offerta strutturata studentati universitari in costruzione	-	3.526
Fabbisogno teorico residuo n. posti letto, a completamento degli studentati convenzionati in costruzione	15.800	9.830

* «tasso di copertura rilevato nei migliori peer europei». Sta in Allegato A, Decreto Ministeriale n.1437/22

⁽¹⁾ Per la stima del fabbisogno si è utilizzata la metodologia proposta dal MUR con il Decreto Ministeriale n. 1437 del 27-12-2022, aggiornata con gli studenti iscritti all'a.a. 21-22 e utilizzando la nostra stima del numero dei posti letto dell'offerta strutturata

VALORIZZIAMO *le risorse in gioco*

Consolidare le relazioni tra i protagonisti di questo mercato e raccontare alla città che attraverso un nuovo tipo di imprenditoria sociale, che fa da cerniera con il pubblico, si può cercare di interpretare e colmarne in maniera efficace il gap tra domanda e offerta di servizi abitativi, raggiungendo livelli marginali di bisogno.

PROMUOVIAMO *un confronto con il soggetto pubblico*

Gli operatori che promuovono e gestiscono l'ERS a Milano, pur perseguendo obiettivi di rendimento «calmierato», facendo ricorso a risorse finanziarie che hanno natura di investimento e non di sussidio o contributo a fondo perduto, riescono a garantire l'equilibrio economico-finanziario degli interventi di ERS in locazione praticando canoni compresi nel range 90-110€/mq/anno.

Per poter dare risposta alla domanda che si colloca nella fascia di canone 50-90€/mq/anno non si può prescindere da forme di agevolazione pubblica utilizzando la leva urbanistica, fiscale e finanziaria.

PROPONIAMO *una piattaforma per rendere il mercato trasparente, liquido ed efficiente*

Facilitare l'incontro tra offerta e domanda riducendo le barriere all'entrata. Favorire networking tra le imprese.

- ❑ L'ERS rappresenta un unico contenitore i cui attori interpretano ed intercettano fasce deboli di domanda abitativa presenti sul mercato.
- ❑ L'ERS riunisce un ecosistema di professionisti del mondo della cooperazione, del privato e del privato sociale capaci di avviare progetti sperimentali e dare vita ad una nuova forma di imprenditorialità sociale.
- ❑ L'ERS ha favorito la nascita di una imprenditoria sociale che funge da cerniera con il pubblico.
- ❑ L'ERS oltre a garantire un'adeguata accessibilità economica, ha sviluppato servizi di sostegno e di accompagnamento rivolti ad un «abitare sociale».
- ❑ L'ERS ha contribuito a dare centralità all'aspetto gestionale.

PRIME IPOTESI DI LAVORO

- Modifica dell'art 9 del PGT variando la percentuale di convenzionata in locazione ed in vendita.
- Prevedere l'alienazione di aree e/o edifici comunali a costi inferiori al prezzo di mercato per contenere i costi.
- Modifica della Delibera del Consiglio Comunale n.42\2010 adeguandone i contenuti alle nuove tipologie di ERS (co-living, co-residenze per anziani autosufficienti,...).
- Revisione dei parametri economici per la determinazione dei prezzi massimi di cessione e dei canoni massimi di locazione dell'edilizia convenzionata. Definizione del canone massimo di locazione per HS.
- Definire i requisiti tecnici delle residenze universitarie convenzionate realizzate senza contributi statali e/o regionali.
- Individuare criteri per il calcolo del canone a posto letto consentendo importi differenti nella stessa residenza e garantire un numero di posti letto a prezzi sostenibili.

Osservatorio
MILANO INCLUSIVA

Promotori



Fondazione
CARIPLO



legacoop
L O M B A R D I A

