

Con il sostegno di



MILANO
CASA

L'HOUSING SOCIALE PER UNA CASA ACCESSIBILE

modera: Gabriele Rabaiotti
Consigliere comunale

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



Social Housing e rigenerazione urbana

Giancarlo Tancredi

Assessore Rigenerazione Urbana del Comune Milano

In collaborazione con **MM**

**RIGENERAZIONE URBANA COME LEVA
PER L'ABITARE ACCESSIBILE**

PGT MILANO 2030

IMPULSO AD ERS > INDICI E OBBLIGHI

AFFITTO > AUMENTO QUOTE

AREE ERS DI NUOVA PREVISIONE > REINVENTING CITIES

RIGENERAZIONE URBANA COME LEVA PER L'ABITARE ACCESSIBILE

PGT MILANO 2030

- **SOCIAL HOUSING OBBLIGATORIO IN INTERVENTI DI SUPERFICIE (AREA
O SUPERFICIE DI PAVIMENTO) $>$ 10.000 mq.**
- **MINIMO 40% DELLA FUNZIONE RESIDENZIALE**
 - **MINIMO 20% IN AFFITTO**

ABITARE ACCESSIBILE

ALLOGGI SOCIAL HOUSING REALIZZATI 2010/2023: **circa 7.000**

ALLOGGI IN PREVISIONE: **circa 8.000**



RESIDENZE UNIVERSITARIE

POSTI LETTO IN ESERCIZIO: **11.500**

POSTI LETTO IN COSTRUZIONE: **6.100**

POSTI LETTO IN PREVISIONE: **8.700**



RIGENERAZIONE URBANA COME LEVA PER L'ABITARE ACCESSIBILE

EX MACELLO - Molise

371 Alloggi ERS in Vendita

556 Alloggi ERS in Affitto

392 Posti letto Residenza
Universitaria



VILLAGGIO OLIMPICO SCALO ROMANA

1.600 Posti letto Residenza
Universitaria



Winning projects

Scalo Greco Breda

Reinventing
Cities Milan



➤ The project

Inteso come nuovo elemento capace di ricucire i quartieri circostanti. Si prevede che il nuovo quartiere ospiterà 400 nuovi alloggi di housing sociale (60% in locazione e 40% in vendita convenzionata agevolata) e 300 posti letto per studenti, per un totale di circa 1500 nuovi giovani residenti.

Quale strategia?
DA CITTA' MONOCENTRICA A
NETWORK DI QUARTIERI



Quale strategia?

LA NUOVA DELIBERA ONERI

**Riequilibrare il gettito di oneri tra aree
ad alto profitto e aree periferiche**

Non penalizzare gli interventi di rigenerazione urbana

Grande spinta agli affitti in social housing > ZERO ONERI

Quale strategia?

La Città di Prossimità

Studi d'Area > Mosaico San Siro

> Analisi conoscitiva del settore urbano

> Costruzione di un quadro di riferimento per la pianificazione attuativa delle singole aree

> Linee guida per gli interventi di rigenerazione urbana nel quadrante San Siro

> Documento di supporto per il dibattito pubblico



Quale strategia?

La Città di Prossimità

Studi d'Area > Mosaico San Siro

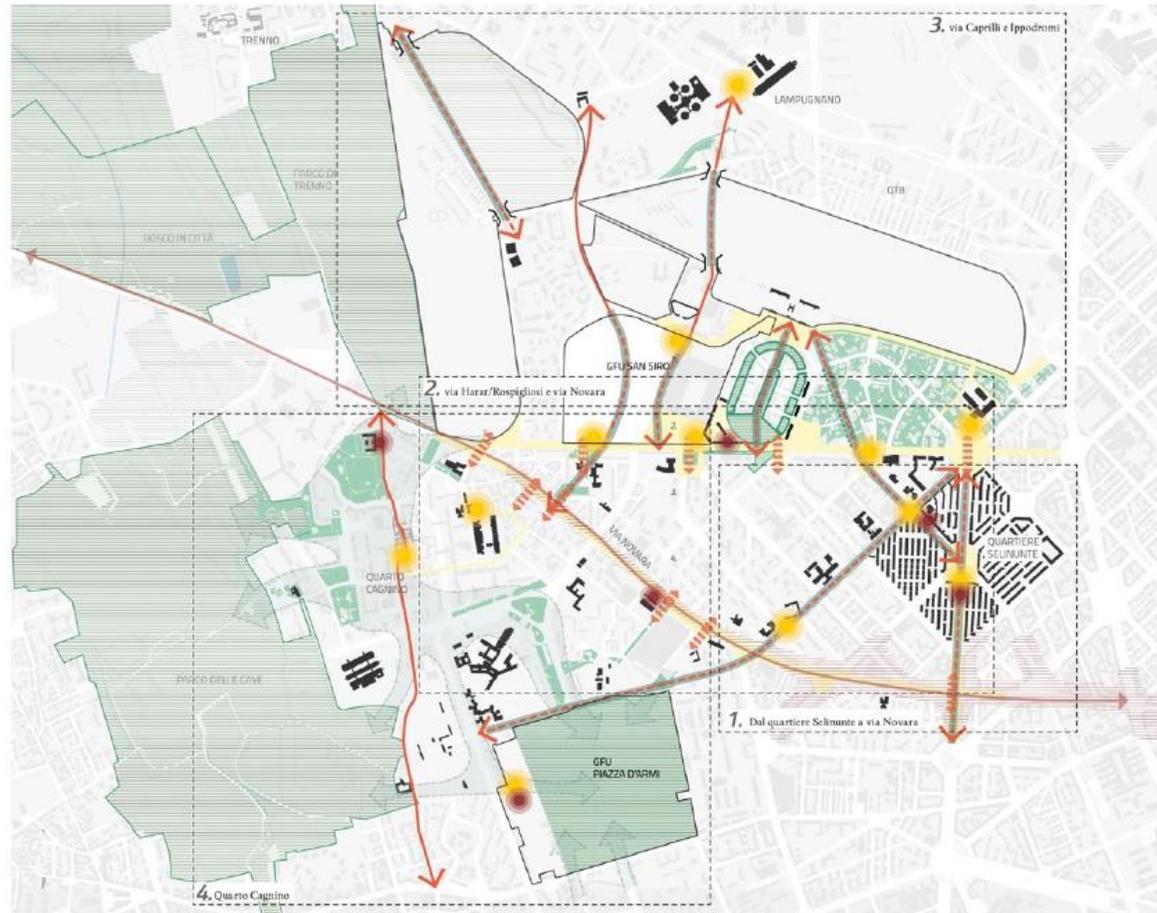
PROPOSTE PER LA RIGENERAZIONE: POTENZIALI PROGETTI

1 RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE PUBBLICO E APERTURA VERSO LA CITTÀ.
Quartiere ERP San Siro

2 PERMEABILITÀ DELL'ASSE E SPAZI PUBBLICI CONTIGUI.
Via Rospigliosi/Harar e via Novara

3 LA CITTÀ VERDE DEI GRANDI RECINTI.
Via Caprilli e Ippodromi

4 CONNESSIONE DEL VERDE E ATTIVAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI.
Quarto Cagnino

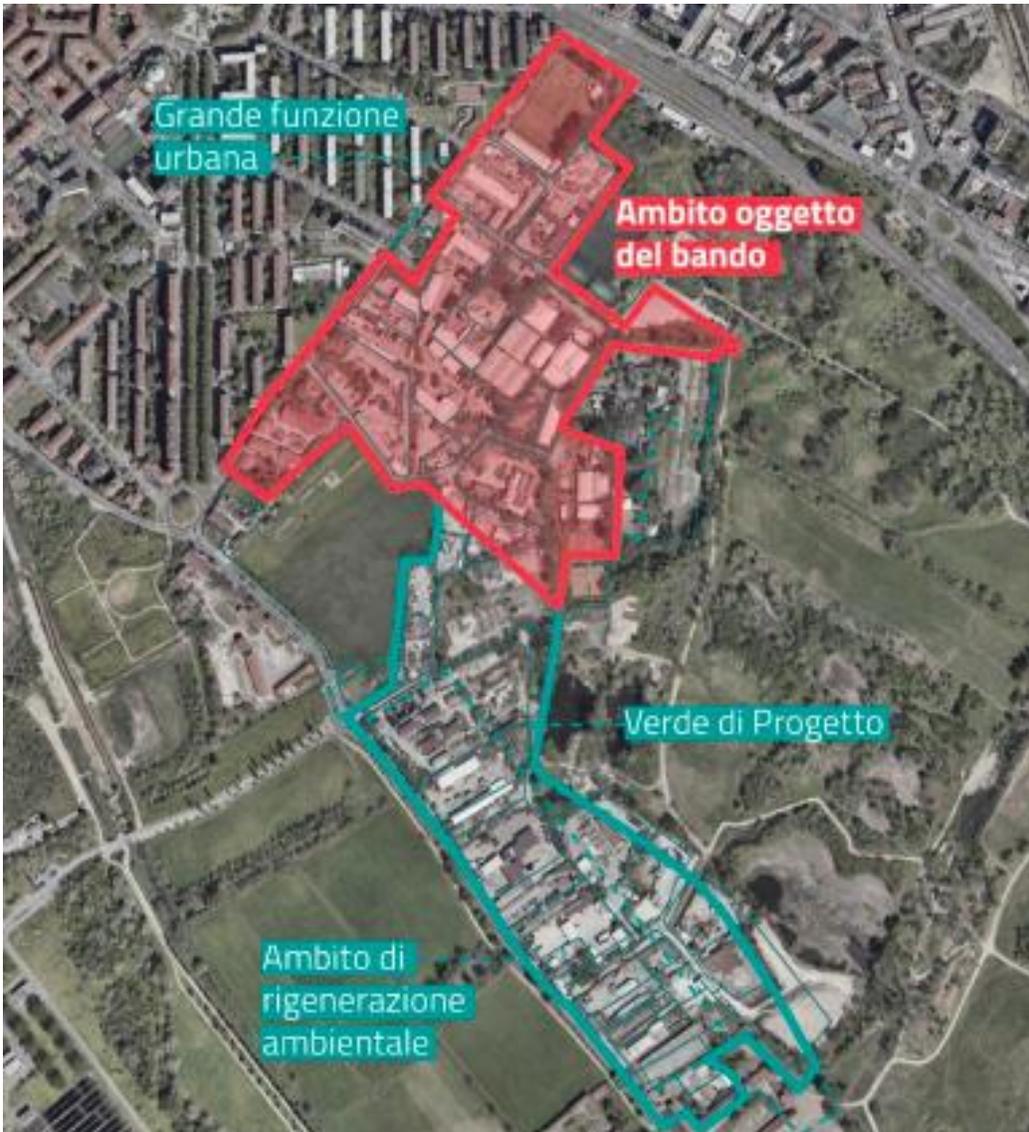


PORTO DI MARE

Due avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni d'interesse per la rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale

Obiettivi

- riqualificazione dell'ambito
- risoluzione delle criticità e disorganicità
- generare effetti positivi sul contesto locale, prospettive di sviluppo in chiave strategica, ambientale, sociale ed economica.



An aerial photograph of a city with a dense street grid. A thick yellow line is drawn across the map, following a path that roughly outlines a central urban area. The line is irregular, following the contours of the city's development. The text 'QUAL E' IL CONFINE?' is overlaid in the center of the image in a bold, white, sans-serif font. The background shows a mix of urban buildings, green spaces, and some water bodies.

QUAL E' IL CONFINE?

RIGENERAZIONE URBANA

Quali Azioni

- > REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PER INCREMENTARE IL SOCIAL HOUSING**
- > NON ALZARE GLI INDICI EDIFICATORI > DARE MAGGIORI OPPORTUNITA' DI RIGENERAZIONE URBANA**
- > MAGGIORI INCENTIVI AGLI AFFITTI IN SOCIAL HOUSING > AZZERARE GLI ONERI**

RIGENERAZIONE URBANA

Quali Azioni

- > STUDI D'AREA / CITTA' DI PROSSIMITA'**
- > NUOVE FORME DELL'ABITARE ACCESSIBILE:
HOUSING TEMPORANEO / LOW COST / CO-HOUSING**
- > DIMENSIONE METROPOLITANA**
- > IMPULSO A REGIONE E STATO PER INTRODURRE
INNOVAZIONE E SOSTEGNO AL SOCIAL HOUSING**

Con il sostegno di



MILANO
CASA

L'edilizia sociale a Milano

Giordana Ferri

Fondazione Housing Sociale

In collaborazione con **MM**

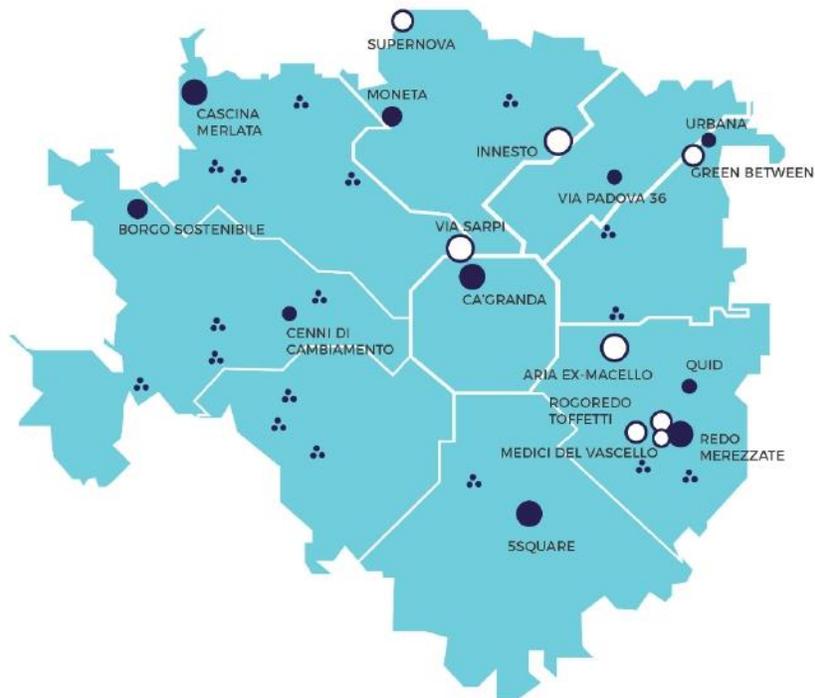


Housing sociale a Milano

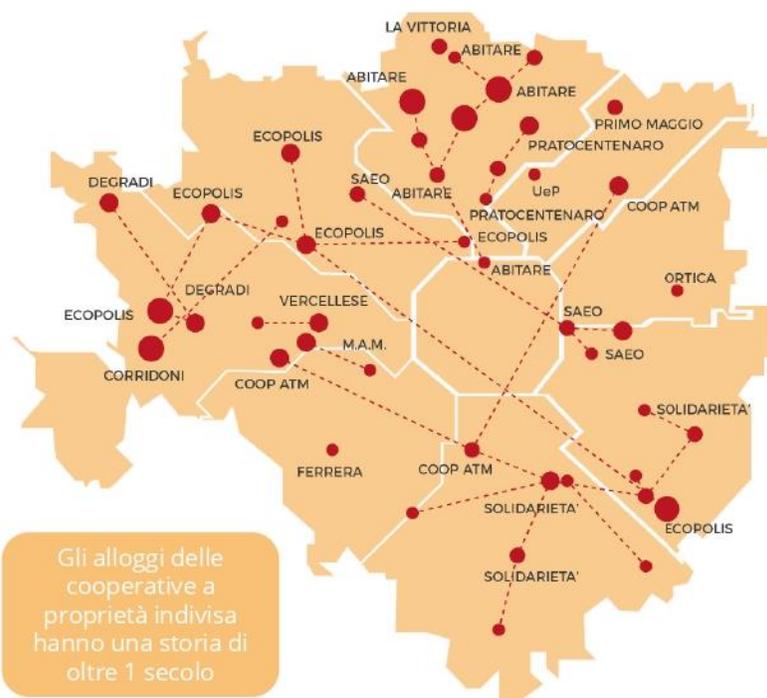
Marzo 2023

Offerta di alloggi in locazione SAS a Milano

HOUSING SOCIALE SIF
>3.800 ALLOGGI



COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA
>8.200 ALLOGGI

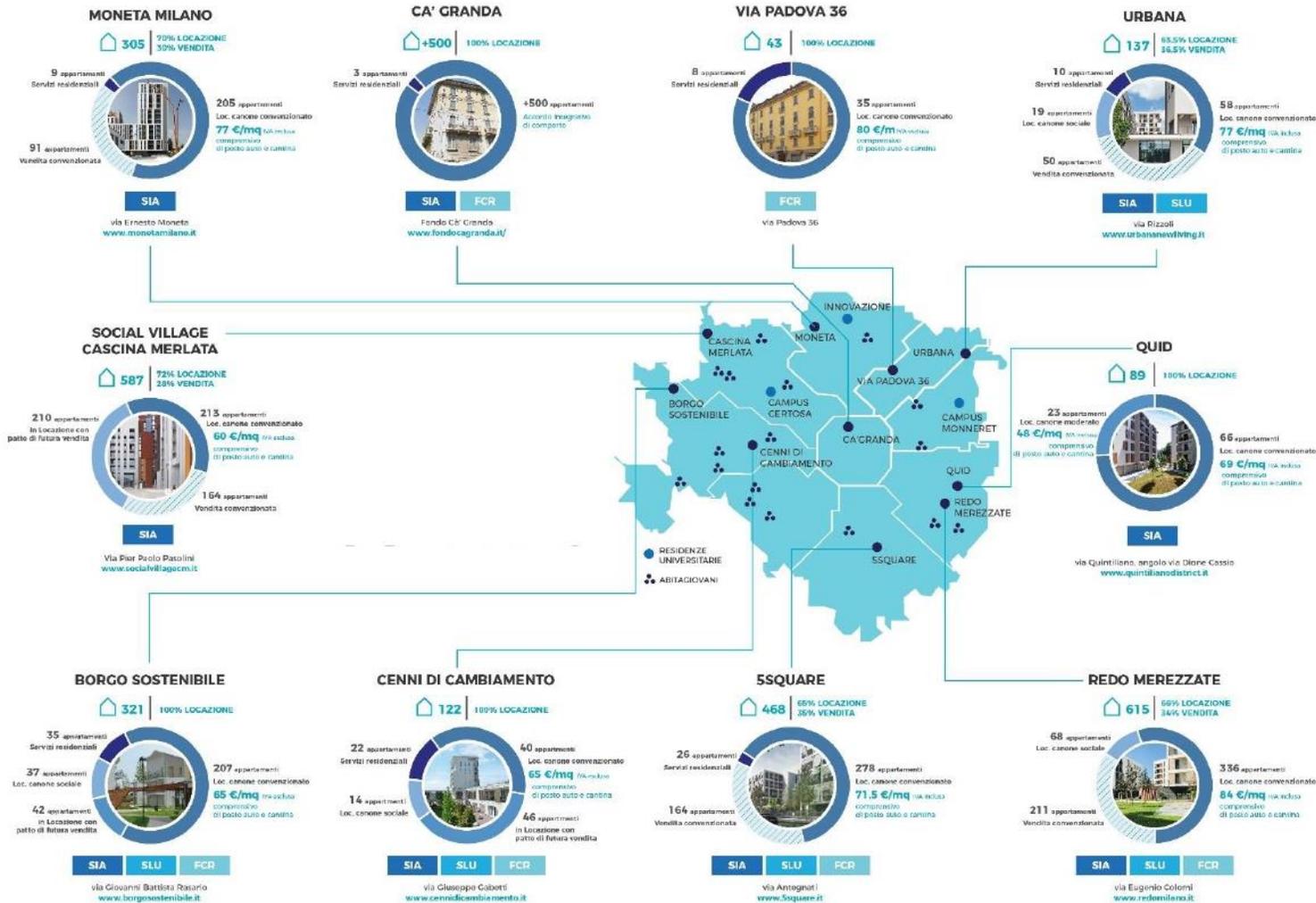


Gli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa hanno una storia di oltre 1 secolo

+12.000 ALLOGGI ESISTENTI
+ 3.300 ALLOGGI PREVISTI

Housing Sociale SIF a Milano (realizzati)

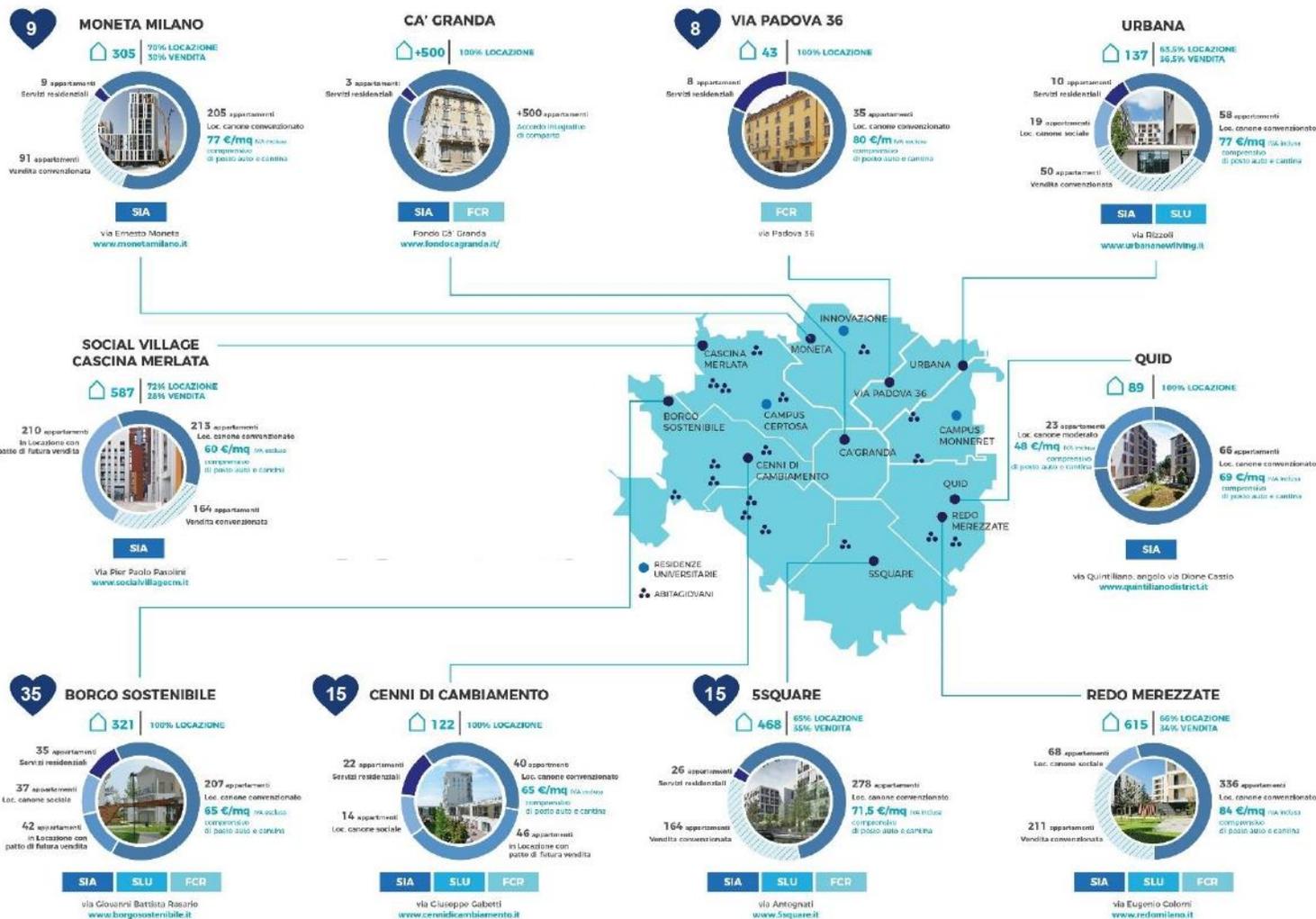
+ 3.800
Alloggi
in locazione



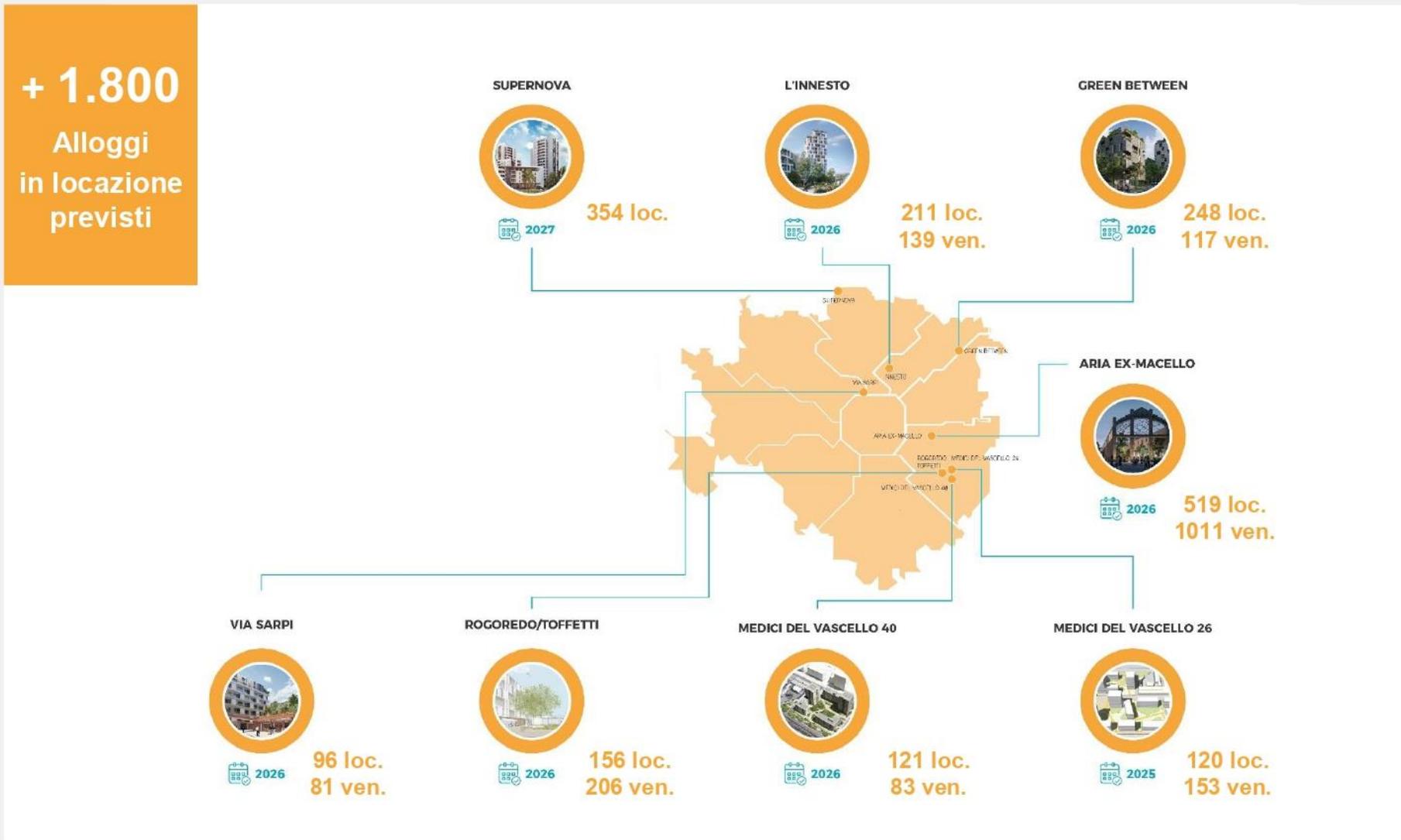
Housing Sociale SIF e Servizi residenziali

113
Alloggi gestiti da ONP

+160
Alloggi a canone sociale



Housing Sociale SIF a Milano (previsti)



Macro trend nel blending dei sistemi di Social Housing in Europa

Financing Social and Affordable Housing in Europe: Council of Europe Development Bank (2015)

DOMANDA

OFFERTA



■ Spesa / supporto pubblico ■ Supporto pubblico come garanzia / condizioni vantaggiose sul prestito

Housing sociale a milano

1

Terreno €/mq SV: 150⁽¹⁾

Costo di costruzione €/mq SV: 1.300⁽¹⁾

Locazione ERS €/mq/anno SV: 85⁽²⁾

10%
Locazione
ERP anni

90% Locazione ERS

Housing sociale a milano

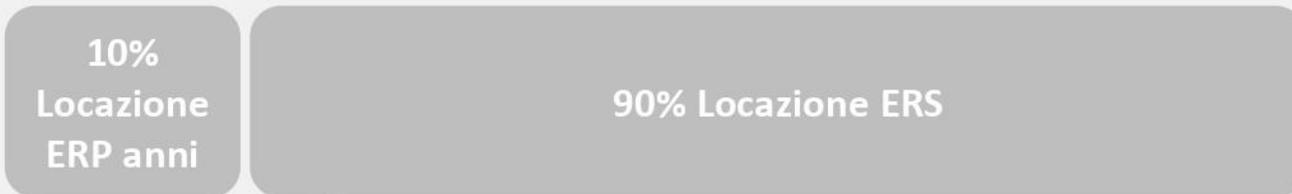
- 1 Terreno €/mq SV: 150⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.300⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 85⁽²⁾



- 2 Terreno €/mq SV: 200⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.330⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 85⁽²⁾

Housing sociale a milano

- Terreno €/mq SV: 150⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.300⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 85⁽²⁾
Vendita ERS €/mq SV: 2.550⁽²⁾



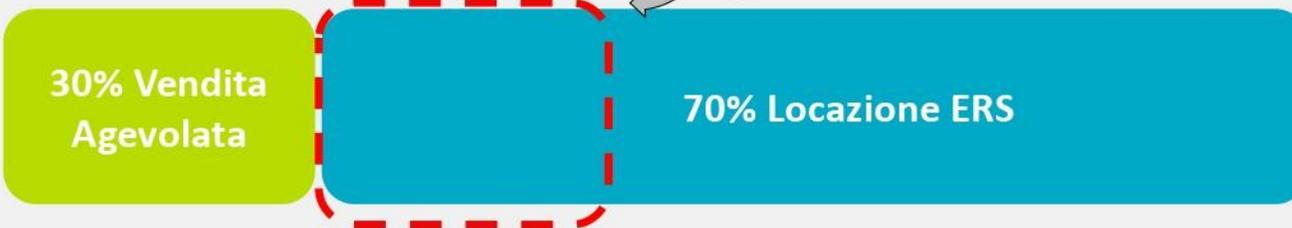
- Terreno €/mq SV: 200⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.330⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 85⁽²⁾
Vendita ERS €/mq SV: 2.550⁽²⁾



- 3 Terreno €/mq SV: 200⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.695⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 99⁽²⁾



- 4 Terreno €/mq SV: 200⁽¹⁾
Costo di costruzione €/mq SV: 1.695⁽¹⁾
Locazione ERS €/mq/anno SV: 99⁽²⁾
Fondo Perduto: 6-10% sul investimento totale;



Con il sostegno di



Il punto di vista dell'economia immobiliare

Achille Colombo Clerici
Presidente Assoedilizia

In collaborazione con **MM**

Il ruolo delle università

Elio Franzini

*Rettore Università Statale e Presidente del Comitato
regionale di coordinamento delle Università lombarde
(CRUL)*

Con il sostegno di



MILANO
CASA

Dismissioni immobiliari: il caso del patrimonio residenziale ex ENPAM

Carmelo Benenti

Segretario generale SUNIA Milano

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

Reinventing Home

Costanza De Stefani

Project Manager Reinventing Cities C40

In collaborazione con **MM**

REINVENTING CITIES

Da *Reinventer Paris* ad un bando su scala internazionale per la rigenerazione urbana di spazi sottoutilizzati promosso da **C40 Cities**

20 città partecipanti | **37** progetti fase di realizzazione

«*Reinventing Cities* è il più grande bando internazionale di urbanistica mai organizzato» *Carlo Ratti, Urbanità*



In collaborazione con **MM**



REINVENTING CITIES

- Collaborazione **pubblico-privata**
- Valorizzazione della **sostenibilità ambientale, sociale e economica** e della qualità architettonica e urbana
- Progetti faro che vanno oltre al *business as usual* la nuova norma deve essere **zero carbon**
- Catalizzatore di cambio con progetti che ispirano e generano nuovi **modelli replicabili e innovativi**



Con il sostegno di



NUOVI MODELLI DELL'ABITARE SOSTENIBILE

Kelsey Civic Centre **San Francisco** | **112** case accessibili per cittadini con disabilità, di tutti redditi e background

Assemble **Chicago** | primo grattacielo zero-carbon **100% housing sociale** con 200+ appartamenti per lavoratori.

Recipe for future living **Oslo** | progetto *carbon neutral* promuove **mix di housing sociale e servizi verdi**

L'Innesto **Milano** | primo progetto **housing sociale a zero emissioni** in Italia - 400 alloggi + 300 posti per studenti

In collaborazione con **MM**



REINVENTING HOME - MILANO

Reinventing Cities 3

Questione abitativa al centro con 6 aree da ripensare

**Abbiategrasso | Bovisasca | Certosa | Martesana
Pitagora | Zama Salomone**

- Obiettivo **500** case a meno di **500 €/mese**
- Per generare **modelli replicabili**



In collaborazione con **MM**

REINVENTING HOME - MILANO

Promozione di un **mix funzionale** - servizi, spazi e **piani terra attivi**
per i residenti e la **comunità**

Rigenerazione ambientale e urbana

Sfide per il clima

Edifici e mobilità green | Costruzione sostenibile | Resilienza
Spazi verdi | Stile di vita e lavori verdi | Risorse circolari | Inclusione
sociale e partecipazione | Architettura e design urbano

9 team multidisciplinari **finalisti** - dal concept alla **realizzazione**



Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

Villaggio Barona

Gianluca Nardone

Segretario Generale Fondazione Cassoni

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

Via dei Rospigliosi

Francesco Rovere

Senior development manager AXA IM Alts

In collaborazione con **MM**

Via dei Rospigliosi



€25bn¹+

Value of residential & PBSA
assets under management¹

>1,000

Residential properties²

14

Countries Worldwide

Sub-sectors



Private
rented
sector (PRS)



Student
housing



Co-living

Point of the lifecycle



Standing
Assets



Development

Segments



Social
housing



Intermediate /
Affordable



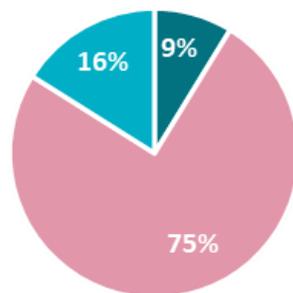
Premium

In collaborazione con **MM**

¹Source: AXA IM – Real Assets data (unaudited) as at 31 March 2022. Exposure is based on invested direct property plus CRE debt underlying assets. ²Number of properties is based on direct property residential assets under management only. *Excluding assets in development

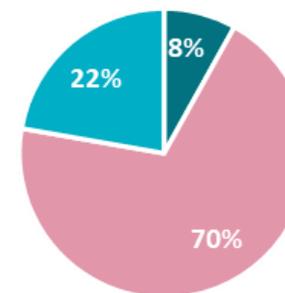
Via dei Rospigliosi

Operational Assets



■ Premium ■ Mid-market ■ Regulated/Affordable/Intermediary/Social

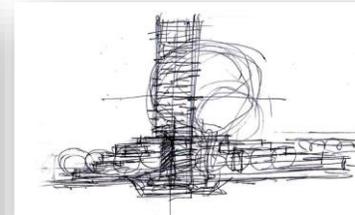
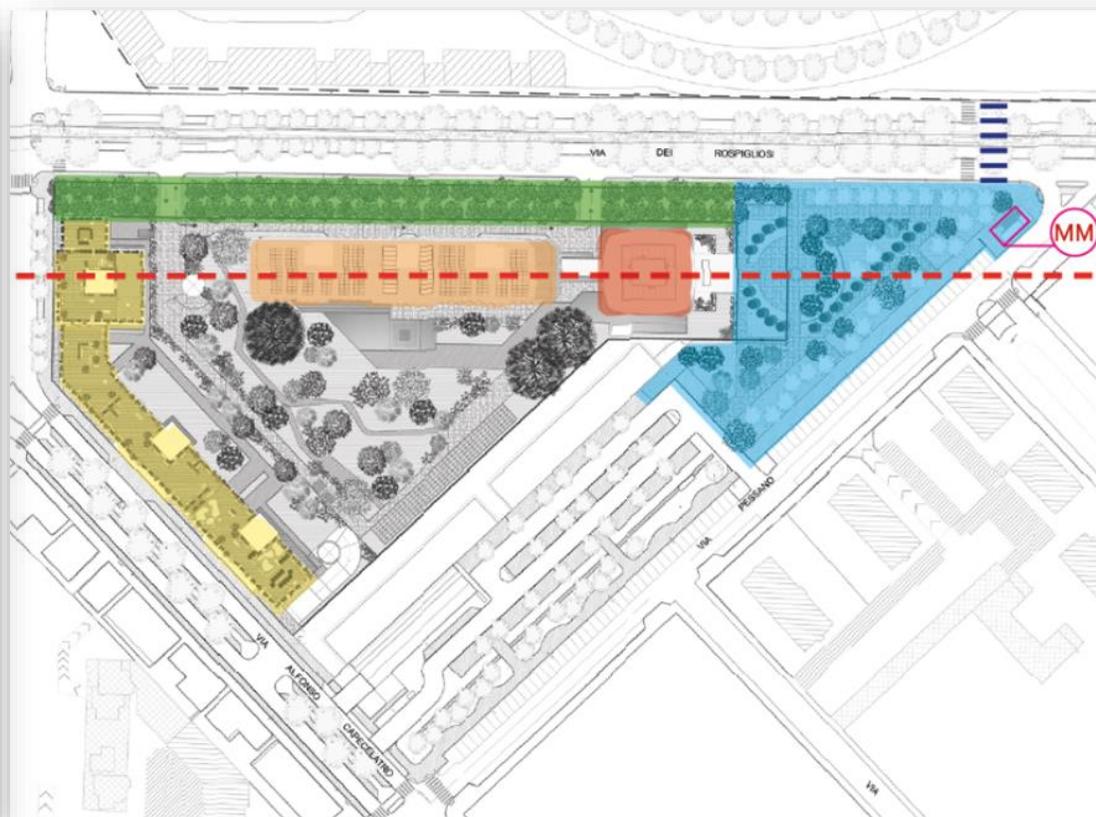
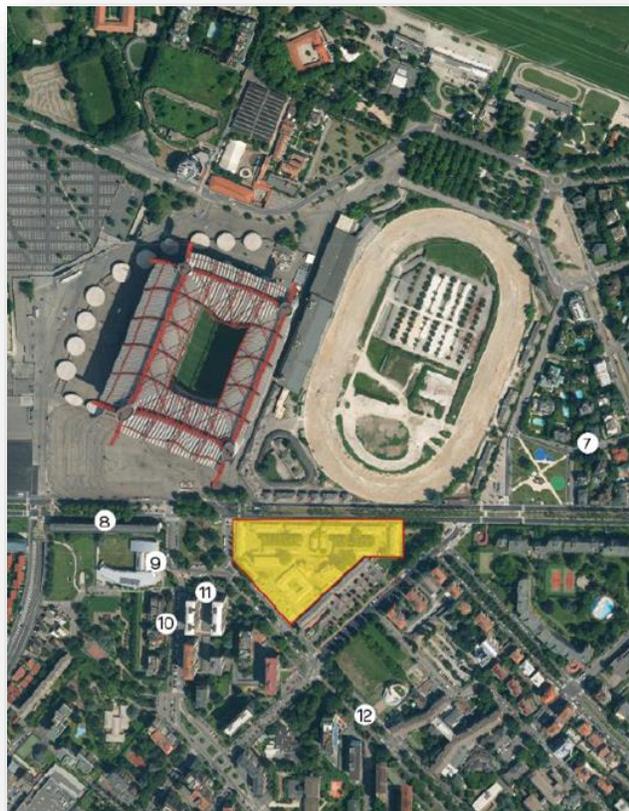
Operational + Under Development



■ Premium ■ Mid-market ■ Regulated/Affordable/Intermediary/Social

Portfolio	Country	Existing Units	Development Units	Target Affordable Units	Social/Affordable Component	Rental Level Positioning**
In'li		6,927	3,306	25,000	80%	15% DMR
Tectum		397	522	919	100%	10-15% DMR
Dolphin Square		1,234	-	150	12%	~50% DMR
Westmead		-	405	5,000	50%	15% DMR
Total	-	8,558	4,233	31,069	-	-

Via dei Rospigliosi



-  Boulevard verde
-  Largo Pessano
-  Free housing (tower)
-  Free housing (lower building)
-  Affordable housing

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



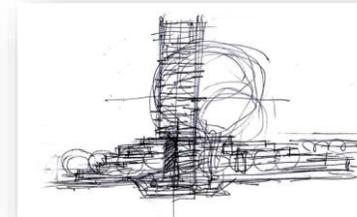
MILANO
CASA

Via dei Rospigliosi



In collaborazione con **MM**

Via dei Rospigliosi



- 100% rental
- 10,991 sqm SL
- 142 units
- 121-152 €/sqm

Con il sostegno di



MILANO
CASA

Via dei Rospigliosi



In collaborazione con **MM**