

Con il sostegno di



MILANO
CASA

FORUM dell'ABITARE

20 - 22 Marzo 2023

Una nuova strategia
per la **casa**

In collaborazione con **MM**

Esiste una questione CASA?

of a Lady on Fire This year's hottest film

ranked! 5 Files & Music 12

Friday 21 February 2020 12:00 From £1.66 for subscribers

The Guardian

Revealed: the areas in Britain with one Airbnb for every four homes

Warning that short-term lets are 'out of control' in cities and rural hotspots

the rapid expansion in short-term lets a "vast of control" and depicting some number of homes.

Backlash analysis by the Guardian identified hotspots where the ratio of active Airbnb listings to homes was more than 20 times higher than the average across England, Scotland and Wales. The highest incidence was in Edinburgh Old Town, with an active listing for every 100 homes. North-west York had 20 listings per 100 homes, including a number of holiday cottages and mountain views (136).

The area with the highest ratio of Airbnb lets in England was Stroud-on-Devon, with 23 listings for every 100 properties. In Wiltshire's North, Avebury and Langlands in the Lake District, there were 16 listings per 100 homes. The local MP Tim Farron said that area of which he is an elected constituency member for Airbnb.

These are homes that should be used for local families

These are homes that should be used for local families

short-term lets. "The unchecked growth of online holiday listings is driving communities of much-needed housing," said Dan Wilson, CEO of the developers who manage some group-Geomatics best. "It's not just in cities and cities, it's in the same young adults can't afford to own a house because they've been priced out of the market."

In 2019, 20% of homes in parts of the Lake District were listed on Airbnb. In the Lake District, around 10% of homes were regularly occupied, said

not affect the local housing stock. It will also mean that the number of only a few might be a year.

But critics said the growth of Airbnb played to wider concerns about

Powerful new type of antibiotic found by AI

Sanjiv Sanyal, Science editor

A powerful antibiotic that kills some of the most dangerous drug-resistant bacteria has been discovered using artificial intelligence.

The drug works in a different way from existing antibiotics, which work by blocking the production of proteins in bacteria. It was discovered by training AI on vast digital libraries of pharmaceutical compounds.

Tests showed the drug wiped out a range of antibiotic-resistant strains of



Télécharger

SAN FRANCISCO PUBLIC PRESS

COOPERATIVES: a new grassroots organization helps build community in the city of Richmond

REMAKING RENT CONTROL

APARTMENTS

If voters strike down Costa-Rousselle this fall, cities will regain power to regulate housing. But would that help or hurt the affordability crisis?



LA TRIBUNE

HEBDOMADAIRE

Denis Kessler

« Il faut inventer la protection sociale du XXI^e siècle. »

IMMOBILIER

COMMENT FAIRE BAISSER LES PRIX?

Foncier bloqué, politique fiscale inefficace, réglementations trop lourdes... la crise du logement est profonde. Une urgence sociale qui appelle des mesures radicales. PAGES 4 à 6



EL PAÍS

SUSCRÍBETE

VIVIENDA >

Los vecinos en peligro de extinción del barrio con más pisos turísticos de España: "No queremos ser una nueva Venecia"

Los residentes de Santa Cruz, en Sevilla, se resisten a ser reemplazados por los turistas, que según un estudio ya ocupan 6 de cada 10 viviendas

la crescita dei valori in affitto e vendita



Vendita

5.199 €/m²

da € 2.689 €/m² a € 10.066 €/m²



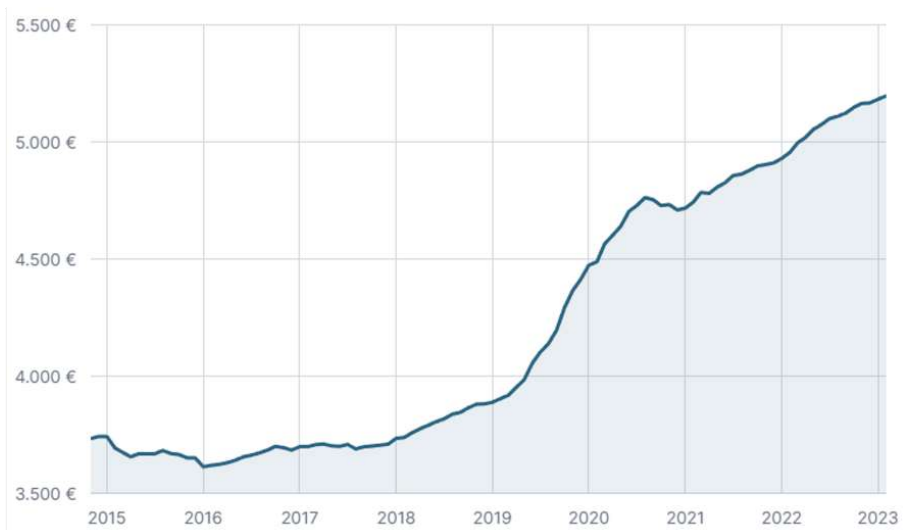
Affitto

21,38 €/m²

da € 15,43 €/m² a € 29,47 €/m²

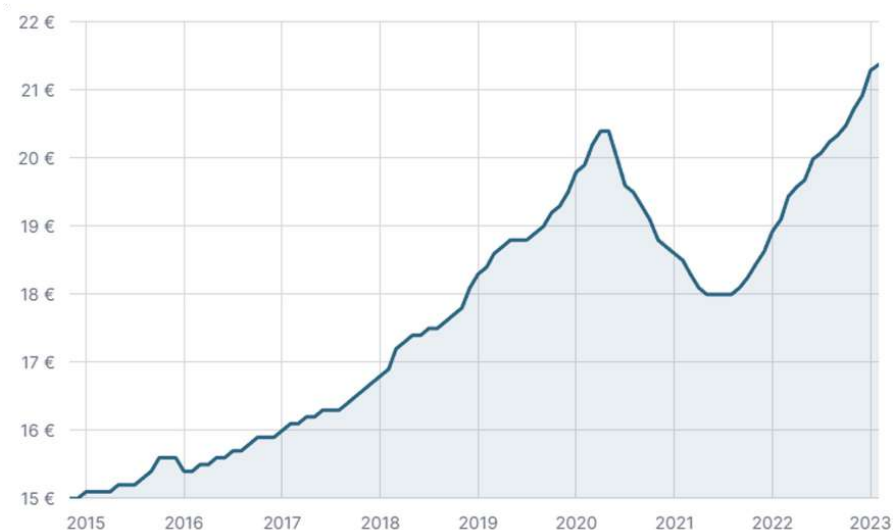
febbraio 2023 | fonte: Immobiliare.it

incremento del **40%**



Prezzo medio vendita (€/m²)

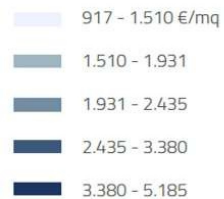
incremento del **43%**



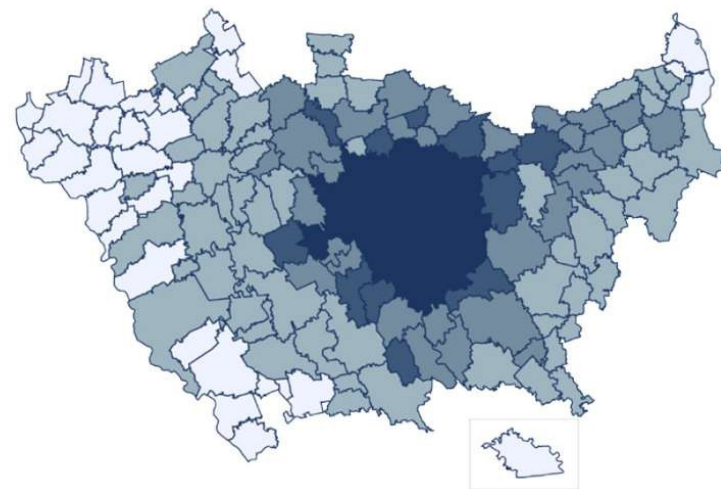
Prezzo medio affitto (€/m²)

la situazione odierna a scala metropolitana

Prezzi medi di vendita (gennaio 2023)



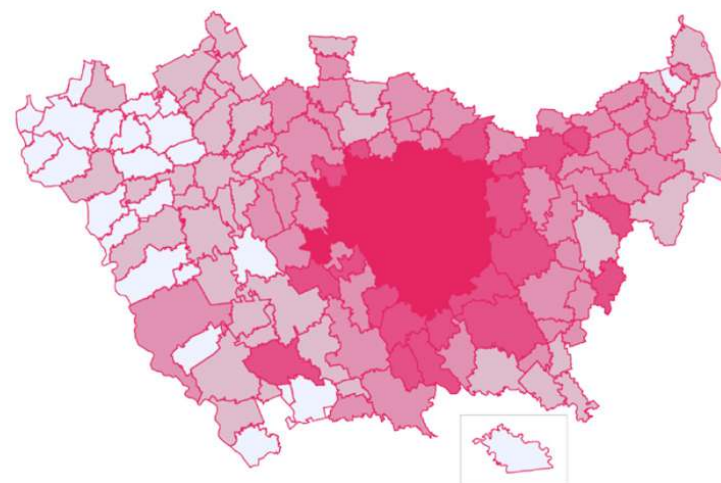
Fonte: Immobiliare.it 2023



Canoni medi di locazione (gennaio 2023)



Fonte: Immobiliare.it 2023



gennaio 2023
fonte: Immobiliare.it

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

+0,3%
↑ Citta metropolitana



+14,8%
↑ Comune di Milano



Variazione tra il
2012-2022

Sul totale della
popolazione



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**

Se si intende la **casa "solo" come investimento** è tutto coerente, ma il Comune non la considera tale. **La casa è la prima necessita 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 iqualificazione** 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 sfitto.

Cambiare strategia - la 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. Ale 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.

L'offerta abitativa nella città di Milano

Patrimonio immobiliare della città di Milano destinato a Servizio Abitativo Pubblico (SAP):
10% dello stock residenziale complessivo (contro il 4% della media nazionale):

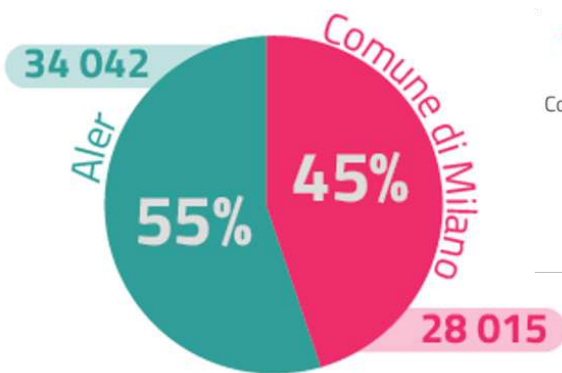
- **24949** unità abitative sono di proprietà del **Comune di Milano** e gestite dalla società partecipata MM S.p.A.;
- **32.017** unità di proprietà di **Aler Milano** (Regione Lombardia);

> **58.506 unità SAP** in città

Al patrimonio pubblico della città di Milano si aggiungono:

- **1.985** unità destinate a Servizio Abitativo Sociale (SAS), di cui 479 di proprietà del Comune e 1.859 di ALER.
- **626** unità, destinate a Servizio Abitativo Transitorio (SAT), di cui 460 di proprietà del Comune di Milano e 166 di proprietà di ALER Milano .

Altri dati sul patrimonio comunale della città di Milano: 273 complessi immobiliari, di cui 200 edifici definiti “cielo-terra”, ovvero di proprietà al 100% del Comune di Milano, che corrispondono a 22.876 unità immobiliari distribuite in 682 edifici. La rimanente parte è in gestione condominiale.

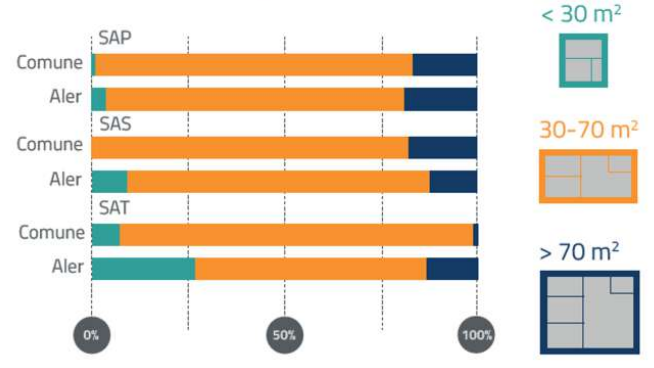


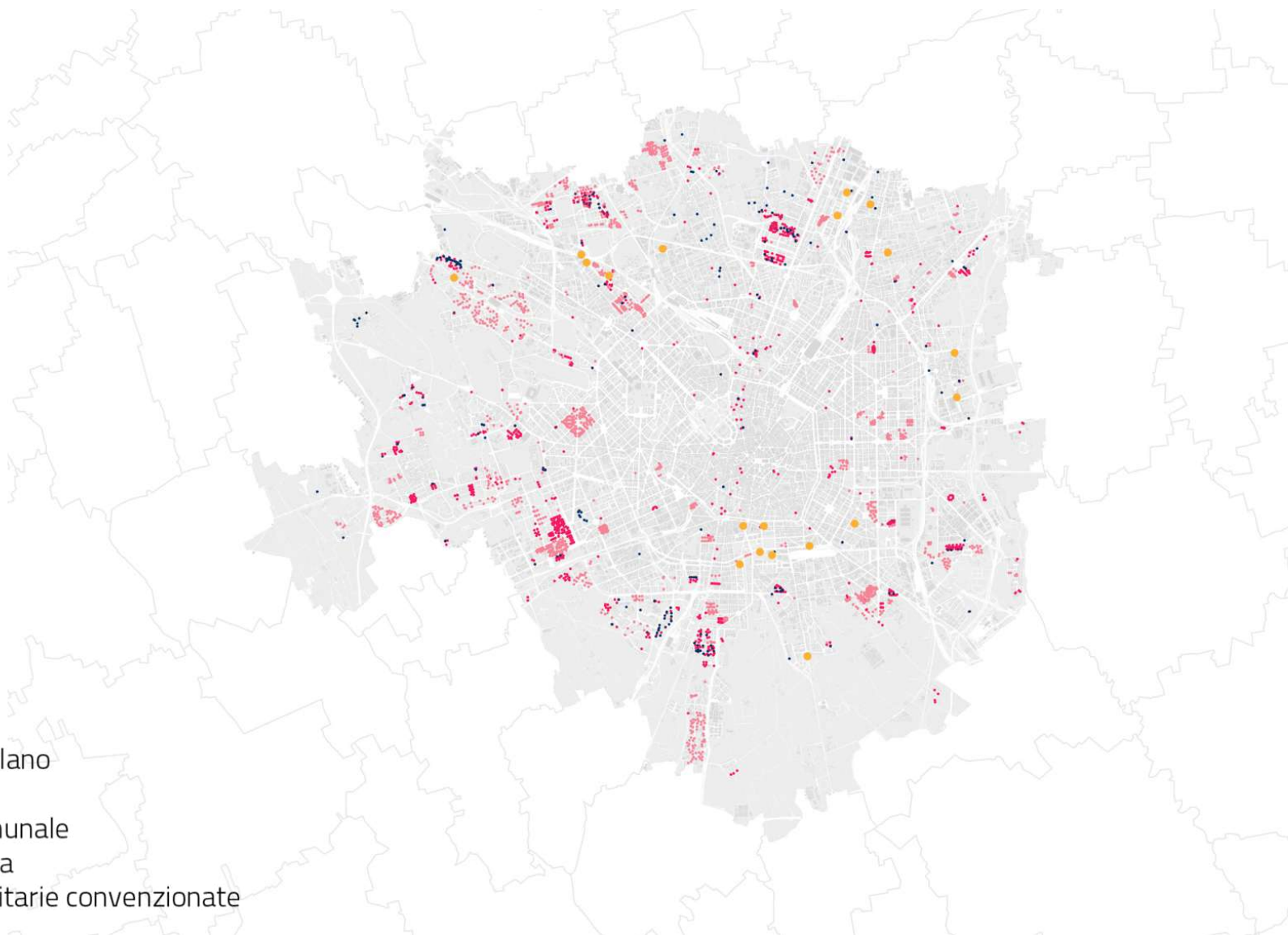
Unità assegnate

● Assegnati ● Liberi ● Sfitti per carenze

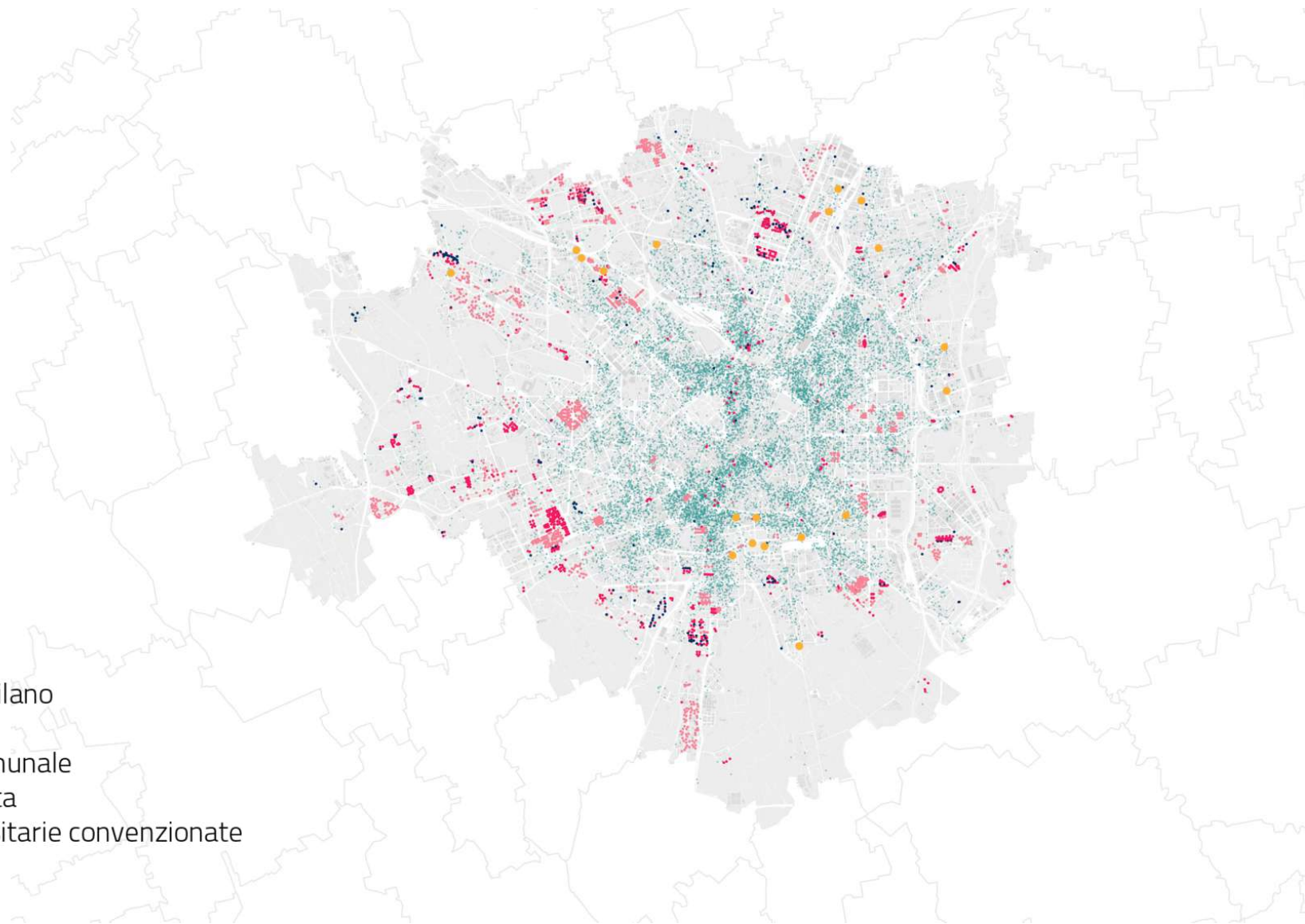


Dimensione alloggi



- 
- The map displays the city of Milan with a grid of streets. Various colored dots are scattered across the city, representing different types of housing and social services. The legend in the bottom left corner identifies these categories:
- SAP Comune di Milano
 - SAP Aler
 - SAS Proprietà comunale
 - ERS Convenzionata
 - Residenze universitarie convenzionate

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



Strategie

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

Strategie

Nei prossimi 3 anni

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 aeee 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**

IL TEMA CASA: DALLA CASA POPOLARE ALLA CASA PUBBLICA

Casa di proprietà pubblica, criticità che riguardano sia il patrimonio comunale che quello regionale

- **problema di investimenti sulla manutenzione:** la carenza di risorse fa sì che oltre il 20% degli appartamenti sia inagibile ai fini dell'assegnazione.
- **tema sociale:** le assegnazioni riguardano mediamente nuclei il cui reddito ISEE non supera i 5.000 €. Spesso però la questione economica è riassuntiva di una serie di difficoltà ulteriori: ostacoli linguistici, disagio sociale o psichico, inabilità al lavoro. Carenza di una sufficiente rete di un accompagnamento sociale.

INVESTIMENTI

Attualmente il Comune di Milano è proprietario di 25888 (compresi gli altri usi residenziali il totale ammonta a 27959 alloggi) unità abitative nel solo territorio milanese. Risultano assegnate 20837 case (SAP+SAS+SAT, esclusi gli altri usi residenziali) e 5051 (SAP+SAS+SAT) sono sfitte e da ristrutturare. Contando un turnover di appartamenti pari a circa 500 l'anno, **per avere una strategia zero sfitti nel patrimonio comunale nei prossimi 5 anni si dovrebbero stanziare circa 200 milioni solo per questo obiettivo**, cui sommare le altre spese di manutenzione.

Obiettivo del Comune di Milano. passare da una offerta attuale di 20837 case assegnate ERP (SAP+SAS+SAT, esclusi gli altri usi residenziali) e 5051 sfitte (tra alloggi liberi in programmazione manutentiva e sfitti per carenze manutentive), a 25.000 case Erp e 10.000 case assegnate in social housing /canone concordato.

LA CASA: UNA PRIORITÀ REGIONALE E NAZIONALE OLTRE CHE COMUNALE

Carenza di politiche nazionali e regionali strutturate sull'abitare, taglio progressivo dei fondi al comparto delle case pubbliche, conseguente impoverimento delle normative in vigore: **peggioramento della qualità dell'alloggio pubblico e a una riduzione dell'offerta abitativa.**

Necessità di ristrutturazione dei contributi statali e regionali;

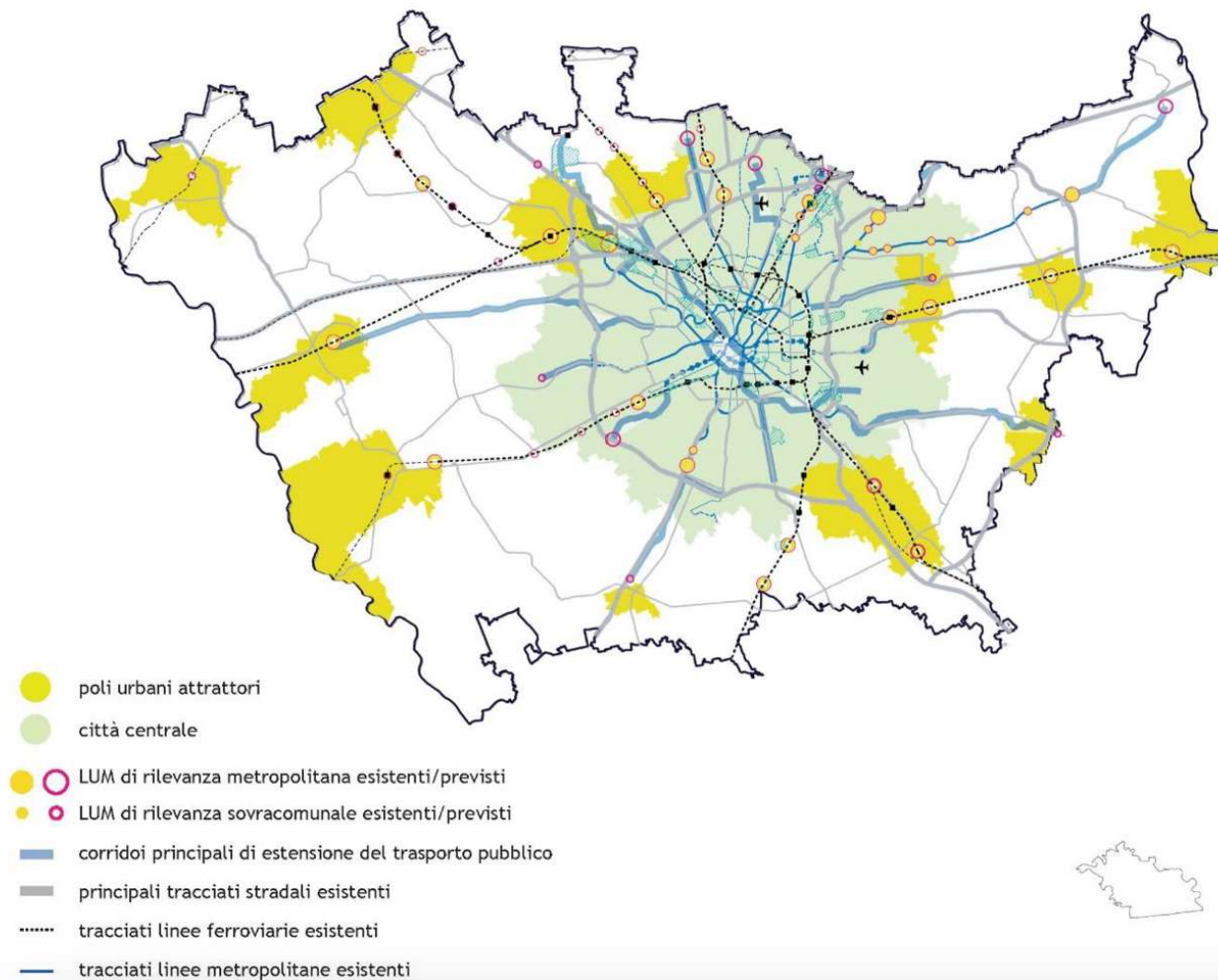
Necessità di un'azione continuativa degli interventi di manutenzione sugli edifici;

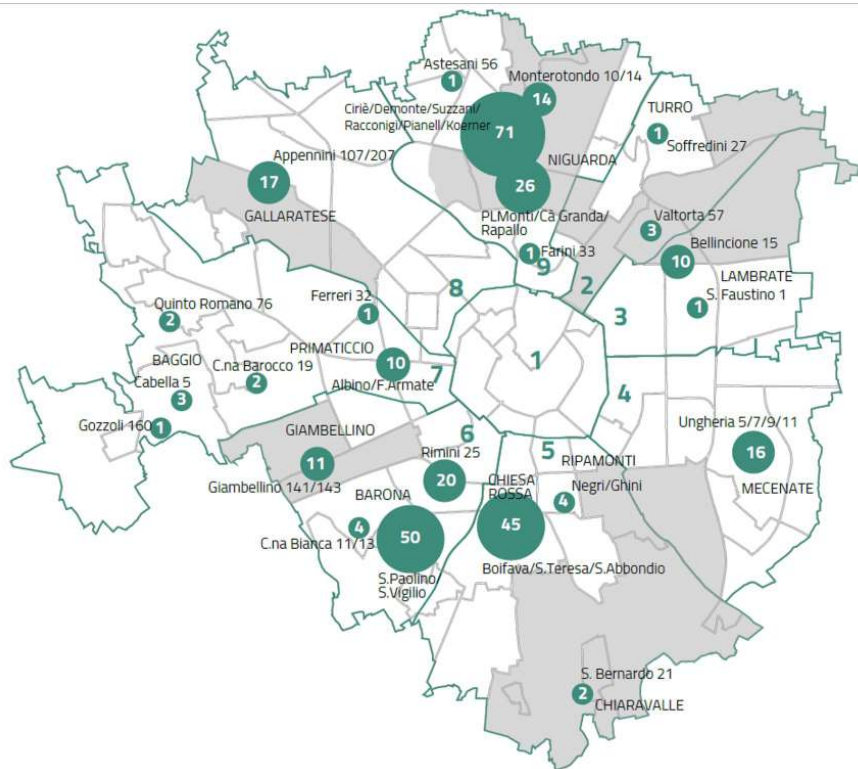
Riferimento ai modelli europei: Vienna e Parigi.

Azioni da strutturare:

- **adattamento normativo delle norme del superbonus:** lo Stato potrebbe mettere a disposizione un fondo rotativo di investimento e stabilizzare quel bonus per il prossimo decennio;
- **ristrutturazione dei bonus** come quello sulla ristrutturazione degli alloggi, oggi rivolti ai privati cittadini, da estendere agli enti pubblici;
- **inserire limiti al libero mercato degli affitti o politiche di limitazione degli acquisti per investimento;**
- **limitare l'ospitalità turistica.**
- **non leve di riduzione di tassazione sul proprietario ma sussidi agli inquilini;**
- **costituire il Ministero autonomo sul tema Casa**

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		

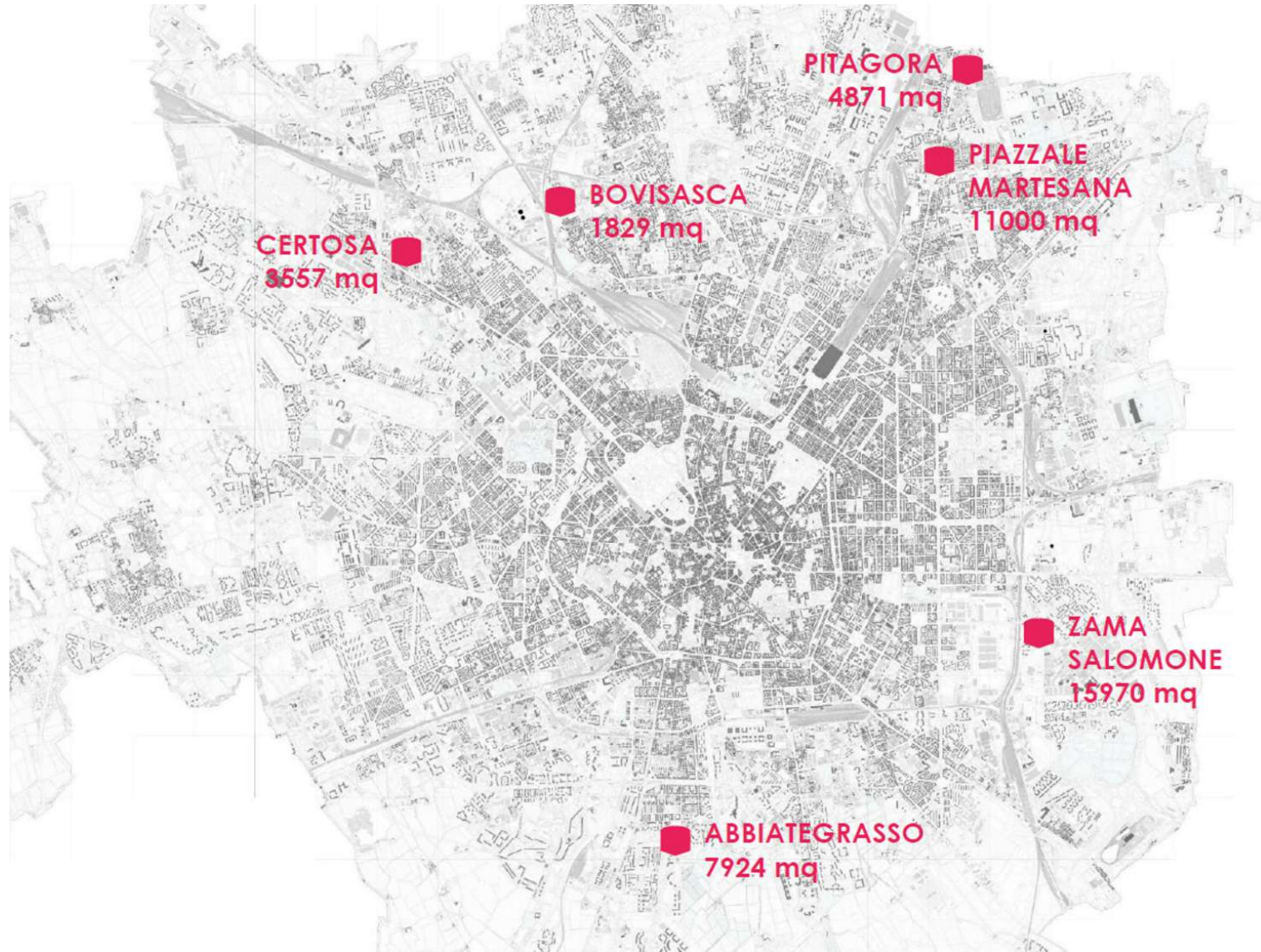
mq/tipologia	n. alloggi	%
27>40 (mono)	29	9,2%
41>52 (bilo)	114	36,1%
53>65 (bilo/trilo)	80	25,3%
66>73 (trilo)	56	17,7%
74>83 (trilo/quadri)	21	6,6%
84>98 (quadri)	16	5,1%
316		

CASA AI LAVORATORI

Riqualificare e ristrutturare le unità sfitte in carenza manutentiva affidandola ai lavoratori, dando lodo una casa al 50% dei costi di Milano ed attuando la *strategia zero sfitti* avviando percorso nuove case pubbliche

REINVENTING HOME

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



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**

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.

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 ristrutturate che effetto di mercato ci sarebbe se fossero tutte concesse in 3 anni?

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.

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.

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 3000€ l'anno per gli affitti