



MILANO  
**CASA**

# SOSTEGNO all'ABITARE

Martedì 17 ottobre 2023

**Federico Bottelli**

Presidente commissione Casa e Piano  
Quartieri

- Le politiche pubbliche si sono sempre incentrate quasi esclusivamente sulle **case popolari**. È opinione comune che è meglio che la politica stia lontana dal mercato privato, con alcune eccezioni tipo le **norme urbanistiche per l'housing sociale**.
- A Milano ci sono **due modelli di gestione** (Aler e MM) i cui introiti sono basati su affitti fissati per legge in base alle disponibilità degli inquilini. Il modello comunale è sussidiato dal Comune (circa 100mln), quello regionale non ha sussidi (30% patrimonio venduto in 20 anni).  
**È assurdo trattare la casa come un servizio sociale, ma non finanziarlo.**
- Nel resto del mondo la casa pubblica consente un **mix sociale che genera economie per sostenersi e crescere**, in Italia e a Milano no. Questa invece potrebbe essere la strada utile per **aumentare l'offerta** di case pubbliche, anche in chiave metropolitana, con un modello di sostenibilità sociale ed economica.
- Le **risorse stanziabili da Comune e Regione** per la manutenzione di un patrimonio così ampio e degradato sono **nettamente insufficienti**. L'unico modo per dare una svolta è una **nuova modalità di finanziamento nazionale** passando da bandi a fondi rotativi o attualizzazioni del 110%.

- Ci si è sempre concentrati sulla gestione, ma **la questione sono le risorse e la valorizzazione (economica e sociale) di un patrimonio enorme**. Da qui si deve partire a sperimentare per sistemarlo ed ampliarlo. La gestione può essere poi ottimizzata ed anche frazionata, tutto da dimostrare che la scala giusta sia nelle decine di migliaia di case.
- Allargare Milano alla **dimensione metropolitana** è una necessità e **l'unica strategia possibile per alleggerire la pressione sul capoluogo**. Soluzioni che portino ad una ulteriore densificazione sono poco praticabili, di lungo termine e comunque ininfluenti in un sistema dove la domanda è "infinita".
- La **tassazione sulla casa** ha ricadute quasi esclusivamente nazionali ed è **scollegata da politiche di sussidi** che sono normali tanto in Europa quanto negli Stati Uniti e che, insieme ai divieti, sono le uniche azioni che possono alleviare l'incremento del costo abitativo.
- La crescita dell'ospitalità turistica ha **numeri superiori** delle nuove realizzazioni in edilizia convenzionata. L'incremento di studenti universitari fuori sede è nettamente superiore ai nuovi posti realizzabili.

# *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 €/m<sup>2</sup>**

da € 2.689 €/m<sup>2</sup> a € 10.066 €/m<sup>2</sup>



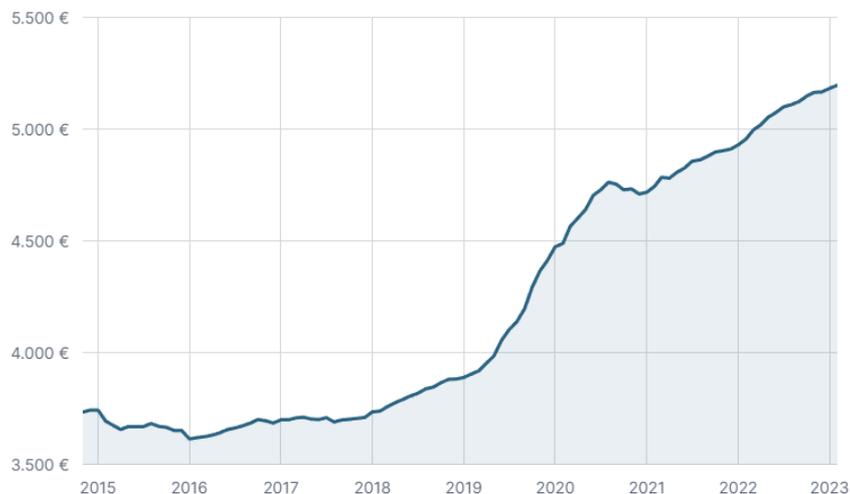
Affitto

**21,38 €/m<sup>2</sup>**

da € 15,43 €/m<sup>2</sup> a € 29,47 €/m<sup>2</sup>

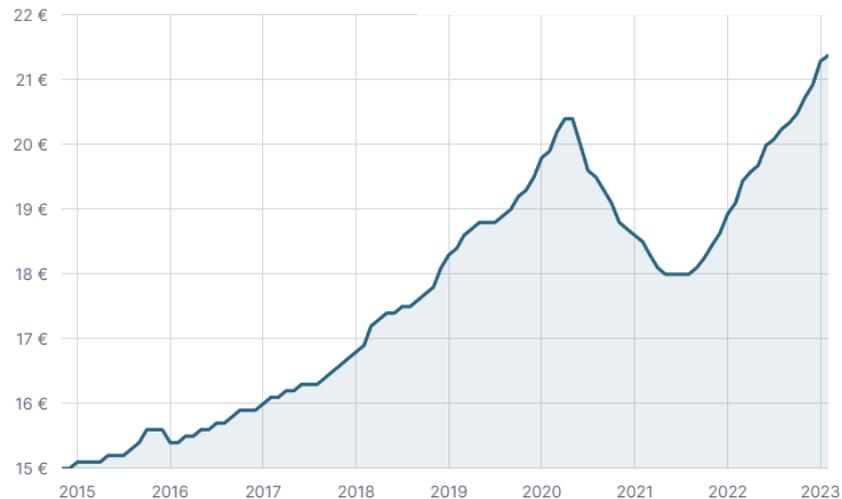
valori di riferimento: **febbraio 2023** | fonte: Immobiliare.it

Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali **in vendita** sono stati richiesti in media € 5.199 al metro quadro, con un **aumento del 4,86%** rispetto a Febbraio 2022 (4.958 €/m<sup>2</sup>)

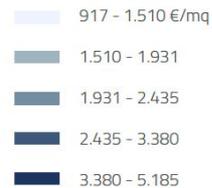
Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)



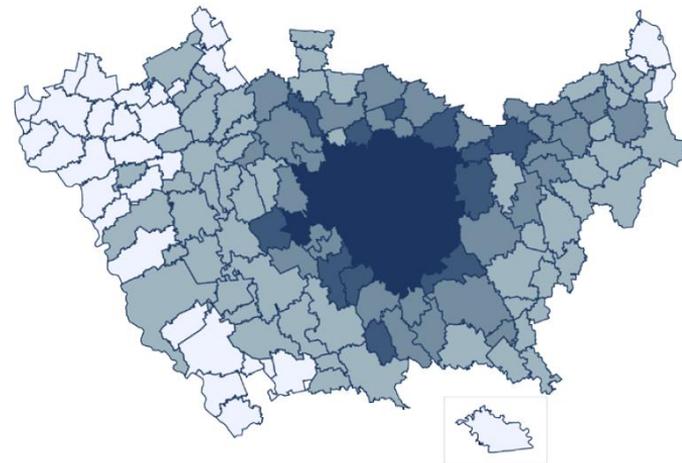
A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali **in affitto** sono stati richiesti in media € 21,38 al mese per metro quadro, con un **aumento del 11,94%** rispetto a Febbraio 2022 (€ 19,10 mensili al mq)

# la situazione odierna a scala metropolitana

## Prezzi medi di vendita (gennaio 2023)



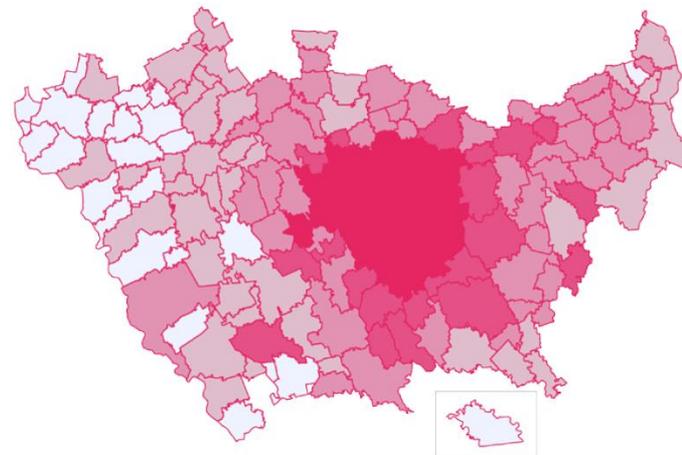
Fonte: Immobiliare.it 2023



## 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

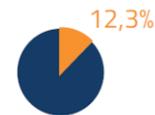
Residenti 2008: 1.295.705

Residenti 2022: 1.396.673

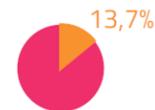
**il 62% dei Milanesi attuali  
non viveva a Milano 15  
anni fa**

### Incremento giovani 25-35 anni | 2012-2022

**+0,3%**  
↑ Città metropolitana

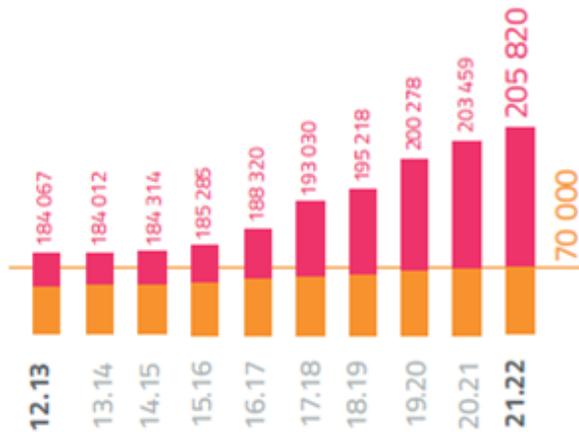


**+14,8%**  
↑ Comune di Milano



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**

*contesto*

Se si intende la **casa "solo" come investimento** è tutto coerente.

Se la **casa è una necessità abitativa** coerente al reddito abbiamo però un problema.

Esiste quindi una **questione da affrontare nel breve periodo**

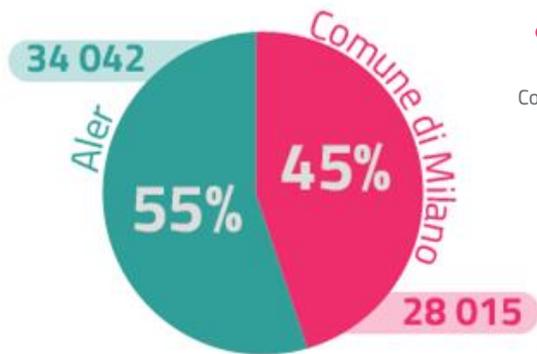
## *obiettivi*

- Strutturare una **proposta a scala metropolitana** per affrontare la questione abitativa nel contesto di sviluppo del territorio.
- Difendere "**Milano città delle opportunità**" dove tutti possano affermarsi attraverso il proprio lavoro, costruendosi un futuro non fondato sul patrimonio di partenza.
- Aggiornare il **modello economico della casa pubblica** affinché aumenti l'offerta per i più bisognosi e la si estenda verso giovani e lavoratori.
- Ampliare il campo delle politiche pubbliche al **supporto di giovani e classe media** nel libero mercato in una logica di collaborazione tra istituzioni



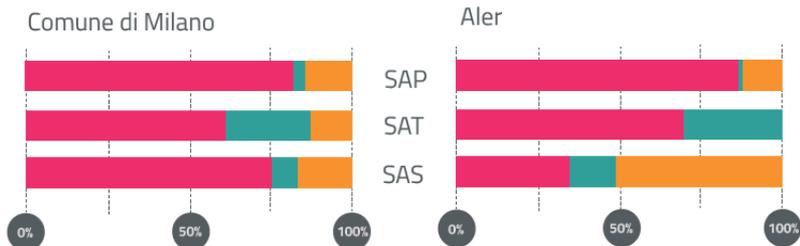
ABITARE A MILANO  
**stato dell'arte**

# partiamo dalle case pubbliche

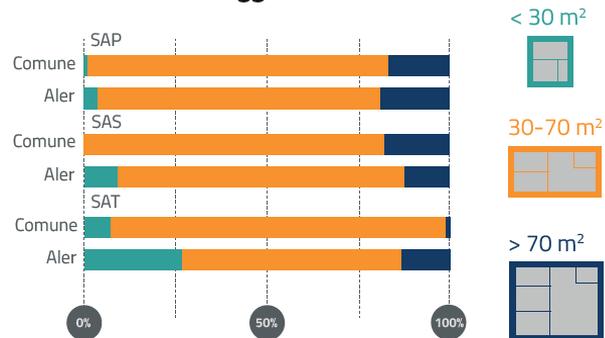


## Unità assegnate

● Assegnati ● Liberi ● Sfitti per carenze



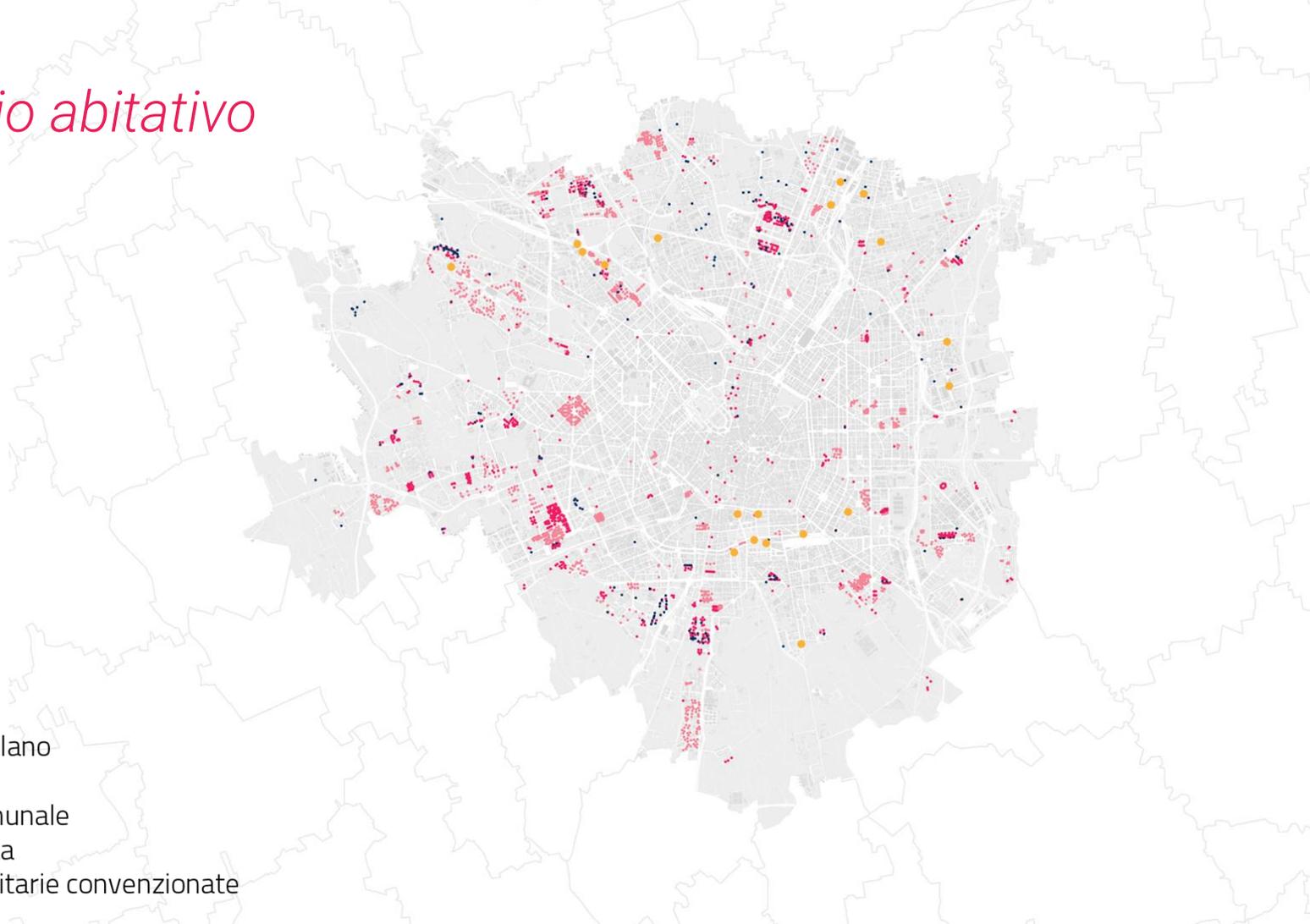
## Dimensione alloggi



# *il patrimonio abitativo*

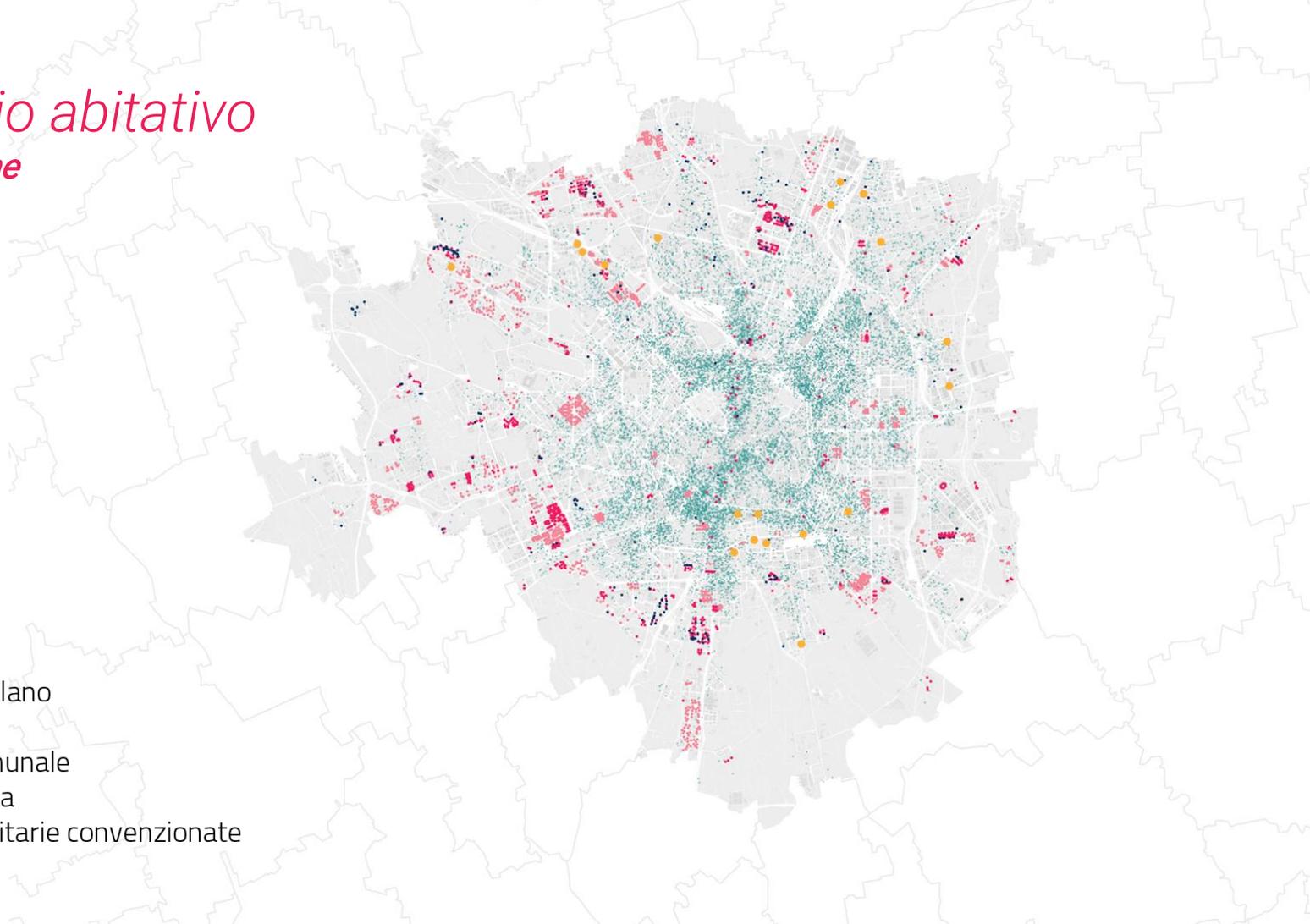
## *lo stato dell'arte*

- 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?*

**IL PIANO CASA 2025**  
VISIONE STRATEGICA

# *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 <sup>1</sup>	Vienna
		Fondo di rotazione per prestiti	Vienna
IMPRESSE e GESTORI TERZI DI EDILIZIA PUBBLICA E SOCIALE	Imprese/Gestori di quasi-città <sup>2</sup>	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*  
*a breve termine*

1. La dimensione a **scala metropolitana**
1. I **nuovi modelli di governance**
1. 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**

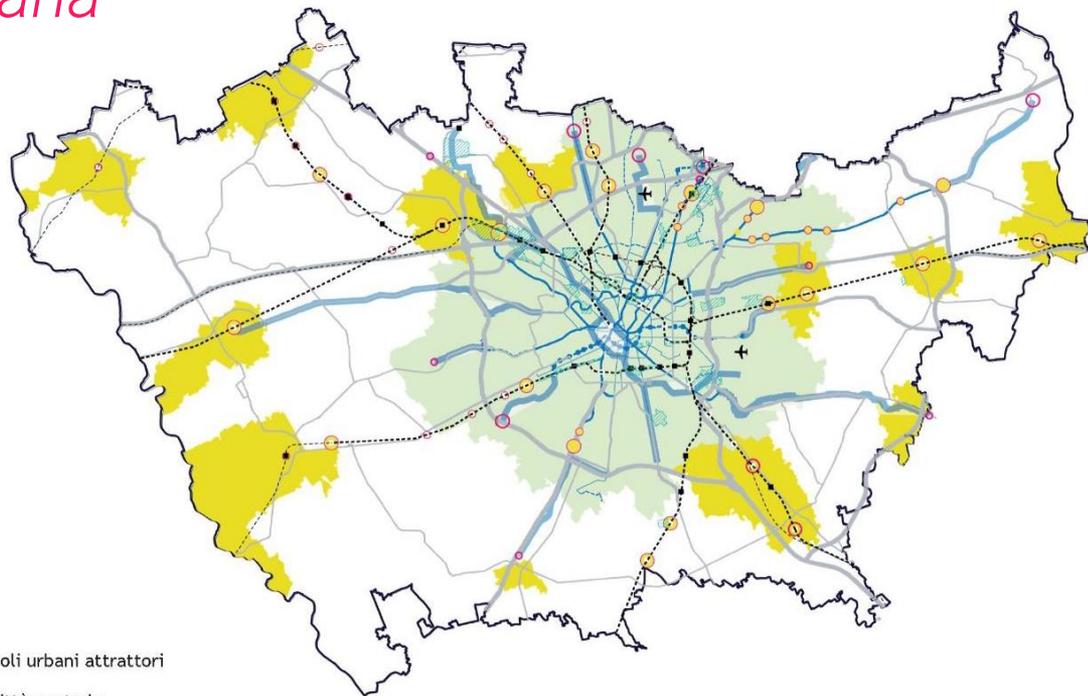
2. **Costruire 10 mila nuovi alloggi** di edilizia residenziale sociale anche utilizzando aree conferite dal Comune di Milano

3. **Rigenerare la maggioranza dei 5 mila alloggi** di edilizia residenziale pubblica conferiti dal Comune di Milano attualmente **da ristrutturare**

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

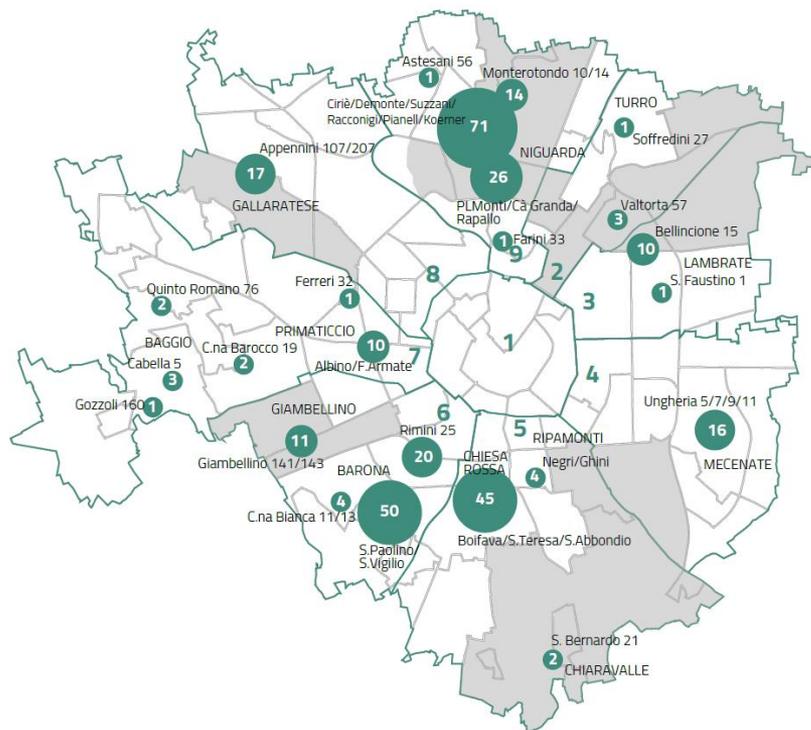
5. **Rafforzare la trasparenza del bilancio del sistema** della casa pubblica

# la dimensione metropolitana



- poli urbani attrattori
- città centrale
- LUM di rilevanza metropolitana esistenti/previsti
- LUM di rilevanza sovracomunale esistenti/previsti
- corridoi principali di estensione del trasporto pubblico
- principali tracciati stradali esistenti
- ..... tracciati linee ferroviarie esistenti
- tracciati linee metropolitane esistenti





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		

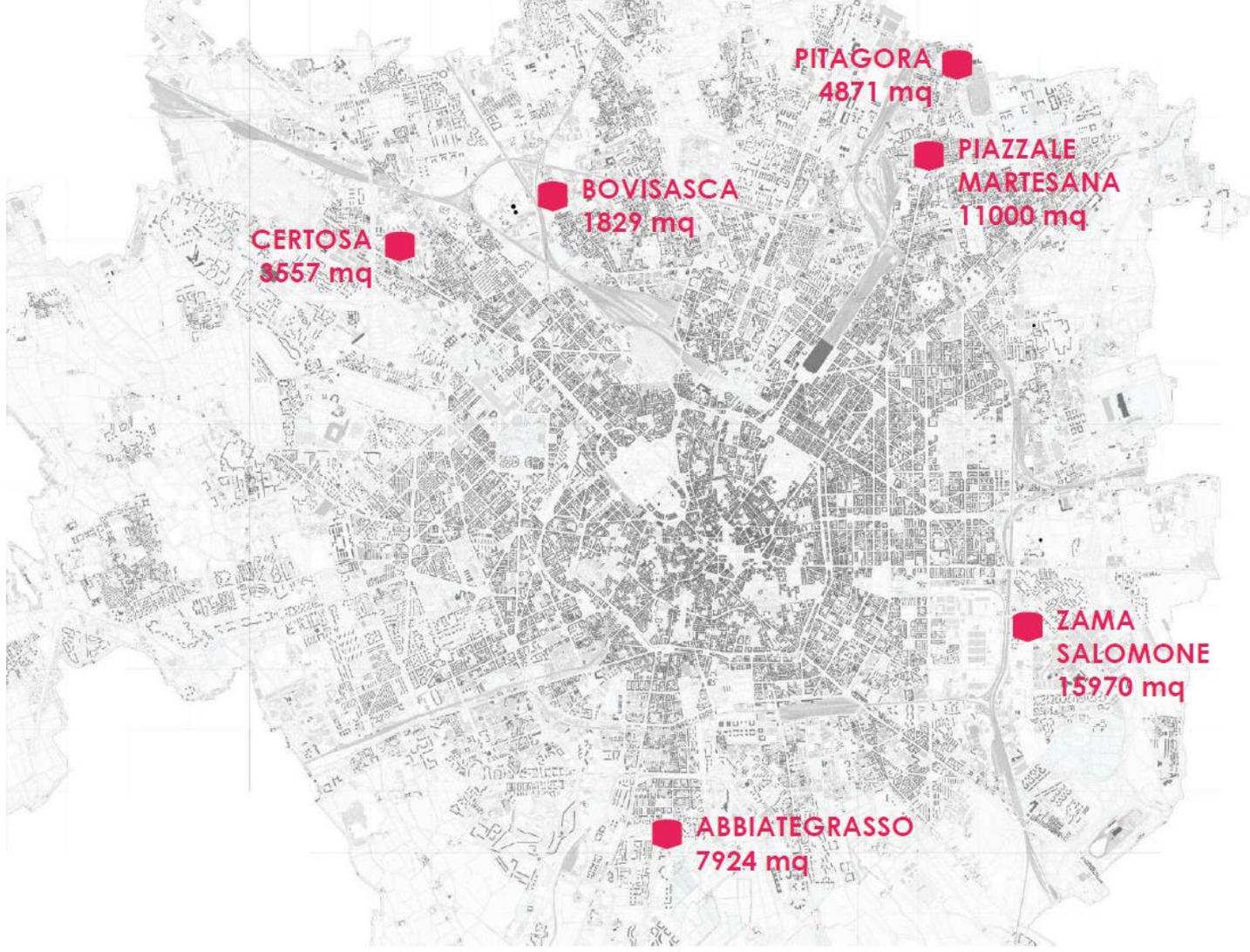
mq/tipologia	n. alloggi	%
27>40 (mono)	29	9,2%
41>52 (bilo)	114	36,1%
53>65 (bilo/trilo)	80	25,3%
66>73 (trilo)	56	17,7%
74>83 (trilo/quadri)	21	6,6%
84>98 (quadri)	16	5,1%
316		

## CASA AI LAVORATORI

riqualificare e ristrutturare le unità sfitte  
in carenza manutentiva

# REINVENTING HOME

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



## *verso una collaborazione allargata*

- Un **ente pubblico per la casa**, eventualmente coinvolgendo altre **istituzioni**, 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
- **limitazione delle cessioni di aree pubbliche** al massimo offerente - adozione del modello "Reinventing"
- **tutela degli inquilini** nei palazzi di proprietà di fondi non speculativi

# strategie *per l'affitto*

*5 strade possibili*

1. incentivi per il **canone concordato**
2. **progetti case ai lavoratori**
3. sono possibili **limitazioni alla crescita degli affitti** con un tetto modello Parigi?
4. **limiti all'ospitalità turistica**
5. **sussidi e detrazioni fiscali ai lavoratori** (su modello di Spagna e Francia)



# RESIDENZIALITÀ STUDENTESCA

Gli ultimi mesi di lavoro hanno portato nuovi importanti sviluppi sul fronte delle **politiche abitative**, soprattutto legate alla **residenzialità studentesca**

## I PROGETTI

- Il rinnovo dell'Accordo Locale sul **canone concordato**
- Il bando «**Casa ai Lavoratori**»
- Il finanziamento agli **studentati diffusi**
- Il bando **sostegno affitto genitori 2023**
- La revisione del **PGT *in corso***

Il rinnovo dell'accordo locale del **canone concordato**, con l'**innovazione delle stanze per studenti e lavoratori**



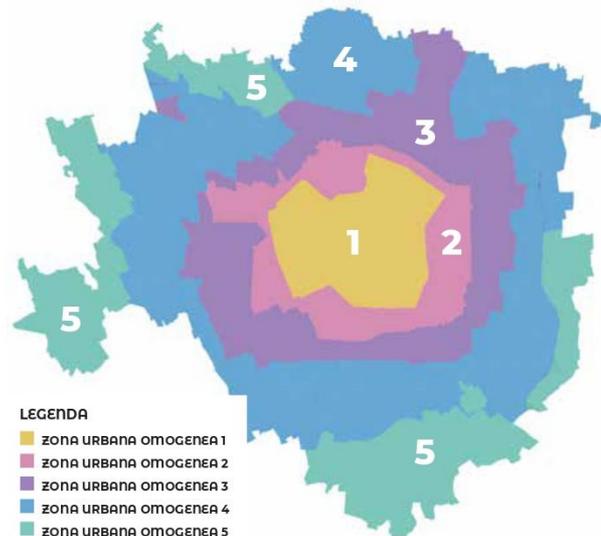
# CANONE CONCORDATO

IL NUOVO ACCORDO PER  
L'AFFITTO CHE CONVIENE SIA  
AL PROPRIETARIO SIA ALL'INQUILINO

**UN BENEFICIO PER TUTTI  
E PER MILANO!**



Il territorio di Milano è stato suddiviso in **5 zone**, per ognuna di esse il canone d'affitto può avere un valore minimo e massimo stabiliti in funzione delle caratteristiche dell'alloggio.



LEGENDA

- ZONA URBANA OMOGENEA 1
- ZONA URBANA OMOGENEA 2
- ZONA URBANA OMOGENEA 3
- ZONA URBANA OMOGENEA 4
- ZONA URBANA OMOGENEA 5

ALLOGGI CANONE AFFITTO ALL'ANNO	DA	A
<b>ZONA 1:</b>	100 €/mq	310 €/mq
<b>ZONA 2:</b>	70 €/mq	180 €/mq
<b>ZONA 3:</b>	60 €/mq	170 €/mq
<b>ZONA 4:</b>	55 €/mq	160 €/mq
<b>ZONA 5:</b>	50 €/mq	130 €/mq

**SIMULA IL CANONE  
ONLINE**

visita il sito  
**milanoabitare.org**,  
consulta la mappa e prendi  
contatto con l'Agenzia  
Comunale Milano Abitare  
per determinare l'importo  
del canone d'affitto

## **VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO** **PIÙ CONVENIENZA E SOLIDARIETÀ**

### **MENO TASSE**

**IMU**  
dimezzata

**opzione A**  
**CEDOLARE SECCA**  
aliquota ridotta dal 21% al 10%

**opzione B**  
**IMPOSTA DI REGISTRO**  
ridotta del 30% della base imponibile su cui calcolarla

**IRPEF**  
riduzione della base imponibile. Il canone di locazione ridotto della percentuale forfettaria del 5% e rapportato alla percentuale di possesso viene ulteriormente ridotto del 30%

### **PIÙ CONTRIBUTI ECONOMICI**

**CONTRIBUTO UNA TANTUM FINO A € 2000**  
per ogni contratto a canone concordato

**RIMBORSO DELLE SPESE**  
per la sottoscrizione di contratti a canone concordato

**CONTRIBUTO AD APPARTAMENTO FINO A € 4000**  
per eventuali ristrutturazioni necessarie

**FONDO DI GARANZIA**  
a copertura di eventuali morosità

## **VANTAGGI PER L'INQUILINO** **PIÙ RISPARMIO E STABILITÀ**

### **MENO COSTI**

canoni di affitto più bassi dei valori di mercato  
agevolazioni ai fini Irpef

### **PIÙ CONTRIBUTI ECONOMICI**

**RIMBORSO DELLE SPESE**  
per la sottoscrizione di contratti a canone concordato

**CONTRIBUTO SALVASFRATTI E CONTRIBUTO DI  
SOSTEGNO IN CASO DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE:**  
fino a € 12.000

**CONTRIBUTO SUPERAFFITTO PER GIOVANI E FAMIGLIE:**  
fino a € 2.000/anno per 5 anni per under 35 e famiglie

**PER RICEVERE ASSISTENZA GRATUITA ALLA  
STIPULA DI UN CONTRATTO A CANONE  
CONCORDATO CONTATTA MILANO ABITARE**

scrivi a [info@milanoabitare.org](mailto:info@milanoabitare.org)  
chiama lo **02 0070 7160**  
vai su [milanoabitare.org](http://milanoabitare.org)

*L'accordo locale sul canone concordato è stato promosso dal Comune di Milano e sottoscritto dalle rappresentanze sindacali territoriali e le associazioni dei piccoli proprietari immobiliari. Tutti i firmatari possono offrire consulenza per la sottoscrizione dei contratti a canone concordato.*



# CANONE CONCORDATO A STANZE PER STUDENTI E LAVORATORI

**Affitta a canone concordato**

**Conviene al proprietario  
conviene allo studente  
conviene a Milano**



Per la prima volta sono state fissate tariffe di affitto a canone concordato per la locazione di stanze, con un tetto massimo mensile in base a quattro zone urbane.

LEGENDA

- ZONA URBANA OMOGENEA 2
- ZONA URBANA OMOGENEA 3
- ZONA URBANA OMOGENEA 4
- ZONA URBANA OMOGENEA 5



Consulta la mappa sul sito di **Milano Abitare**

Per una stanza di almeno 12 mq con accesso agli spazi comuni

Zona	affitto massimo canone concordato
2	€ 600
3	€ 500
4	€ 450
5	€ 400



**cedolare  
secca  
al 10%**



**IMU -50%**

**Grazie alle agevolazioni fiscali aumenta il risparmio  
per il proprietario e si abbassa il canone di affitto  
per l'inquilino.**

**Scopri come contattando Milano Abitare**

scrivi a [info@milanoabitare.org](mailto:info@milanoabitare.org)

chiama lo **02 0070 7160**

vai su [milanoabitare.org](http://milanoabitare.org)

# Publicazione dell'avviso pubblico **Casa ai lavoratori per la strategia zero sfitti**

Con la possibile estensione del bando agli studenti se il Governo stanziasse **300 milioni di € per la ristrutturazione degli alloggi pubblici** all'interno del Comune di Milano

**Il finanziamento per il progetto degli studentati diffusi è stato annunciato il 22 settembre, fermo restando l'auspicio che arrivino effettivamente le risorse statali**

Si tratta dell'individuazione di appartamenti sfitti tra il patrimonio dell'Edilizia Residenziale Pubblica da dedicare a residenze universitarie a studenti delle istituzioni della formazione superiore

## **posti letto programmati dal CdM per studenti**

mandato 2006-2011: 1300

mandato 2011-2016: 3000

mandato 2016-2021: 8000

## **attualmente**

- **11.500**
- in costruzione e convenzione: **6100**
- in previsione: **8700**

# **STUDENTATI DIFFUSI**

per un totale di **311 unità abitative**

# Il bando **sostegno affitti genitori 2023**

Come Comune di Milano, abbiamo voluto destinare l'ultima tranche del fondo affitti del Governo Draghi alle giovani coppie cui nasce un figlio quest'anno (o in caso di adozione).

È un contributo a medio termine: dura 3 anni e prevede un sostegno di 250€ al mese.

Un cambio di logica rispetto ai bandi precedenti che fissavano una graduatoria che dava diritto a un contributo una tantum, spesso stanziato anche un anno dopo la domanda, soldi certamente utili ma che non consentono a nessuno alcuna programmazione.



MILANO  
CASA

# SOSTEGNO AFFITTO GENITORI 2023

**FESTE**GGI UNA **NASCITA**  
O UN'**ADOZIONE?**  
IL **COMUNE** TI SOSTIENE  
CON UN **CONTRIBUTO!**

Nel tuo nucleo familiare c'è un **genitore "under 35"**  
e un **figlio nato o adottato dal 1° gennaio 2023?**

Se hai un **contratto di locazione sul libero mercato** e il tuo **Isee non supera i 30.000 euro**,  
puoi beneficiare di un **contributo** per il pagamento  
dell'affitto pari a **250 euro al mese per 3 anni**.

Per informazioni e assistenza nella presentazione della  
domanda contatta **Milano Abitare**

- chiamando il **3423303122**

- scrivendo a **infoaffittogenitori23@milanoabitare.org**



[comune.milano.it/web/milanoabitare](https://www.comune.milano.it/web/milanoabitare)

## LE RICHIESTE ALLE ALTRE ISTITUZIONI

- **Creazione di un fondo al sostegno affitti da 1 miliardo o incremento della detrazione fiscale per studenti e lavoratori.**
- **Supporto economico nella ristrutturazione del patrimonio sfitto per aumentare l'offerta di ERP**
- **Una legge sull'ospitalità turistica che consenta di ridurre il numero di case dedicate a questa attività**
- **NEXT HOUSING EU all'Unione Europea**