

Milano per chi?

Se la città attrattiva
è sempre meno
abbordabile



Comitato Scientifico

Sonia Arbaci (Bartlett UCL, Londra)
Jennifer Barenstein (ETH, Zurigo)
Roberta Cucca (NMBU, Oslo)
Marianna Filandri (Università di Torino)
Giovanni Hänninen (Milano)
Angelo Salento (Università del Salento, Lecce)
Raffaella Saporito (SDA Bocconi, Milano)

ISBN 978-88-6242-916-0

Prima edizione Gennaio 2024

© LetteraVentidue Edizioni
© Massimo Bricocoli, Marco Peverini

È vietata la riproduzione, anche parziale, effettuata con qualsiasi mezzo, compresa la fotocopia, anche ad uso interno o didattico. Per la legge italiana la fotocopia è lecita solo per uso personale purché non danneggi l'autore. Quindi ogni fotocopia che eviti l'acquisto di un libro è illecita e minaccia la sopravvivenza di un modo di trasmettere la conoscenza. Chi fotocopie un libro, chi mette a disposizione i mezzi per fotocopiare, chi comunque favorisce questa pratica commette un furto e opera ai danni della cultura.

Fotografie © Giovanni Hänninen

In copertina: Porta Garibaldi, Milano
Fotografia di Giovanni Hänninen

Progetto grafico: Martina Distefano

LetteraVentidue Edizioni S.r.l.
Via Luigi Spagna 50 P
96100 Siracusa

www.letteraventidue.com

Massimo Bricocoli, Marco Peverini

Milano per chi?

Se la città attrattiva
è sempre meno
abbordabile

Indice dei contenuti

Un osservatorio sulla casa abbordabile per una Milano più giusta Prefazione di Alessandro Maggioni	6	7. Milano metropolitana: un inquadramento	77
Introduzione	9	8. Il mercato della compravendita di abitazioni nel comune di Milano	85
1. Qualificare il dibattito sui costi abitativi. L'urgenza di un osservatorio	13	9. Il mercato della locazione nel comune di Milano	91
2. Osservare e documentare Saggio fotografico di Giovanni Hänninen	17	10. I redditi e le retribuzioni a Milano	97
3. L'abbordabilità quale condizione per una città inclusiva e sostenibile	49	11. L'abbordabilità della casa a Milano dal 2015 a oggi	111
4. L'abbordabilità della casa: definizioni e dibattito	57	12. L'urgenza di una riflessione	119
5. La questione dell'abbordabilità in Italia	63	13. Prospettive per l'azione	131
6. Milano, emblema di crescita urbana e di tensione abitativa	71	Appendice metodologica. Misurare l'abbordabilità: fonti, definizioni e meccanismi	143
		Riferimenti bibliografici	153

Un osservatorio sulla casa abbordabile per una Milano più giusta

**Prefazione di
Alessandro Maggioni**

Quando due anni fa mi trovai a parlare con Elisabetta Andreis, giornalista del Corriere della Sera, del salvataggio cooperativo di un progetto in via Pestalozzi a Milano, fui da lei sollecitato. Mi chiese, infatti, se non vi fosse qualche dato sul bisogno di alloggi a costi giusti per Milano.

Riflettendo mi resi conto che no, non c'era nulla ma che – al contrario – vi era un continuo proliferare di rapporti e dati che continuavano a glorificare quanto Milano fosse ricca, attraente di investimenti immobiliari e con prezzi delle case in ascesa. Avendo già in corso un rapporto con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, nello specifico con Massimo Bricocoli e Marco Peverini, allora dottorando, la scelta di andare su questa strada di ricerca è stata naturale. Fu allora che scaturì l'idea di mettere in relazione questi costi per la casa con un elemento fondamentale, ossia i redditi dei lavoratori.

Avendo altresì da tempo avviato un percorso di strutturale cooperazione con la grande cooperativa DeltaEcopolis, grazie al solido e forte rapporto con il suo Presidente Vincenzo Barbieri, è stato anche in tal caso naturale costituire un osservatorio insieme, CCL e DeltaEcopolis, segnando un contributo del Movimento Cooperativo di abitazione milanese per la città. All'inizio ci si dette il nome di Osservatorio Casa Affordable. Ma, seppur scevri da qualsiasi pulsione autarchica, questo inglesismo non ci piaceva. Grazie a Marco Peverini allora abbiamo tradotto tale termine in “abbordabile”, perché una casa abbordabile è a portata di tutti, anche di chi è meno ricco.

Di questi tempi e probabilmente grazie anche al lavoro di OCA, si è tornato a parlare molto di equità per Milano. In psicanalisi quando si parla molto di qualcosa è perché di quella cosa si avverte, severa, la mancanza. E penso che sia il caso dell'equità nella città di Milano, che sta diventando o è già diventata una chimera. Milano è sempre stata città capace di tenere assieme in una prospettiva comune la borghesia ricca o solo benestante e i ceti popolari. Creando istituzioni e quartieri, ove la visione collettiva del pubblico e l'intraprendenza del privato concorrevano a costruire una città, per l'appunto, più giusta. Negli ultimi anni Milano ha indossato una maschera da Giano bifronte: essendosi posizionata con autorevolezza al centro del reticolo delle città globali dell'Occidente capitalista,

ha visto da un lato un vero e proprio boom che ha consentito crescita e abbondanza e, dall'altro, una spietata polarizzazione sociale ed economica. Il divario tra i ceti affluenti – o vincenti che dir si voglia – e i ceti soccombenti è diventato di segno emergenziale.

In tal senso i dati che sono stati elaborati dall'Osservatorio sulla Casa Abbordabile sono impietosi. Oggi Milano non è una città per lavoratori. Si pensi, infatti, che un ricercatore universitario, un insegnante, un impiegato, un tramviere, oggi potrebbero permettersi in media una superficie abitativa pari a quella di un garage. Così non perdono solo i lavoratori. Perde tutta la città. L'eccellenza, infatti, non è un concetto astratto o teorico. È fatta da enti e istituzioni che, a loro volta, sono fatti da uomini e donne che pensano, lavorano e vivono in un contesto non solo ricco di opportunità ma anche capace di offrire un benessere complessivo tale per cui il vivere non sia anch'esso un mestiere faticoso, bensì una condizione di natura.

In questi anni Milano ha sempre cercato di temperare queste pulsioni animalesche del mercato attraverso la leva urbanistica. Seppur tale leva sia oggi condizione necessaria ma non sufficiente – vi sono fattori strutturali come i costi di costruzione volati letteralmente alle stelle o i tassi di interesse bancari non sostenibili sul medio periodo a inceppare il meccanismo – è bene che l'urbanistica, disciplina non solo tecnica ma piena di politica, si ponga obiettivi alti e di lungo periodo. In questa direzione, essendo tra i fondatori del tavolo “C'è Milano da Fare” voluto con lungimiranza nel 2015 dall'allora Presidente di Assimpredil ANCE Marco Dettori, con l'attuale Presidente Regina De Albertis abbiamo cercato una faticosa ma pragmatica proposta unitaria tra cooperative e costruttori, per far sì che possa esservi una proposta di base che possa iniziare a dare una risposta alla domanda di città equa.

In sostanza si tratta di definire una parte importante di offerta abitativa che sia tolta dalle scorriere di un mercato brado, fatta di quote sostenibili dal privato di edilizia convenzionata ordinaria, agevolata in vendita e agevolata in affitto. In tal modo si potrà costruire un tappeto di offerta articolata per il ceto medio e medio basso correlata allo sviluppo ampio e generale della città. È però indubbio che la partita strategica per consolidare tale offerta, che deve avere limiti chiari e difficilmente derogabili in termini di costi massimi di vendita e di locazione, si giocherà nei nodi urbani individuati nel Piano di governo del territorio. Nodi rispetto ai quali l'Amministrazione non dovrà essere timida ma agire con determinazione e coraggio.

Vi poi una partita che è tempo di giocare con inventiva, apertura e coraggio. Sto parlando della partita dell'area metropolitana, dove vive una enorme quantità di umanità che, ogni giorno, contribuisce a rendere Milano ciò che è, spendendo tempo e risorse per lavorarci. È tempo di prendere iniziativa politica, supportata da idee e prospettive progettuali, per far sì che Milano svolga una

sorta di “egemonia dolce” e di affiancamento strategico per lo sviluppo, in comuni metropolitani ben connessi alla rete del trasporto pubblico, di ambiti di rigenerazione urbana che vadano a costruire una città realmente policentrica. Non c’è solo una città dei 15 minuti pedonali ma può esserci una città metropolitana della mezz’ora, per lo spostamento casa-lavoro, che sarebbe un decompressore della rendita e un volano di attrattività senza distorsioni.

Da ultimo sarebbe infine opportuno recuperare un po’ di sano spirito da baùscia e dire che se “Milano Città Stato” è una fantasia non realizzabile, poiché si andrebbe a una tanto stupida quanto improduttiva competizione con Roma Capitale, l’idea di “Milano Città Regione” avrebbe delle fondamenta su cui poggiare concrete azioni per chiedere uno status speciale per costruire quella infrastruttura dell’equità a supporto dell’eccellenza che fa della piccola Milano una grande città.

Noi siamo pronti a fare la nostra parte e OCA serve anche a questo: a conoscere il fenomeno e a delineare riflessioni non frutto di ideologia o posizionamenti comunicativi, ma fondate su ricerca empirica e dati di realtà. Il Movimento Cooperativo di abitazione, fedele al suo compito di congenita ed eterna (le vere cooperative sono intergenerazionali) durata, vuole contribuire a pensare e costruire una Milano più abbordabile e di conseguenza più giusta.

Alessandro Maggioni, architetto di formazione, è Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano (promosso dalle ACLI e dalla CISL) e Presidente Nazionale di Confcooperative Habitat. In questo ambito ha ideato e promosso il Concorso per giovani professionisti “AAA architetticercasi” nel 2008, 2010, 2013, 2015 e 2019. È tra i principali ideatori e sostenitori dell’Osservatorio Casa Abbordabile.

Introduzione

Negli ultimi venti anni, le trasformazioni urbane a Milano hanno segnato una fase di forte ri-centralizzazione. Una ricerca conclusa nel 2010¹ proponeva una rappresentazione articolata dei processi di riorganizzazione socio spaziale di un ritorno in città che – nelle parole dell’assessore all’urbanistica di quel tempo – guardava a Milano come la “downtown” della regione urbana milanese e richiamava con enfasi la valorizzazione e la crescita della città centrale quali obiettivi strategici (Bricocoli, Savoldi, 2010). L’ambizione, esplicita, era allora quella di riguadagnare alla città coloro che l’avevano lasciata per il territorio suburbano in cerca di felicità, quiete, sicurezza, condizioni ambientali migliori. Mentre il riferimento al mix sociale e funzionale veniva spesso impiegato nel registro argomentativo e nei nuovi progetti (Bricocoli, Cucca, 2016), il riferimento esplicito alla downtown suggeriva un profilo più selettivo nell’attrarre gruppi sociali più affluenti e nel rilocalizzare altrove popolazioni e attività meno qualificate e meno funzionali alla riaffermazione della città centrale. Entro una narrazione che richiamava una città policentrica, in realtà i luoghi della rigenerazione e del rinascimento milanese stavano tutti saldamente entro i confini comunali. A distanza di anni, quel programma di ri-centralizzazione si è sostanzialmente realizzato, rafforzato da progetti ed eventi importanti, come l’Esposizione Universale del 2015, che hanno segnato una progressiva svolta e affermato una rinnovata centralità di Milano anche a livello nazionale e internazionale.

Se il successo della città e della sua amministrazione sono stati spesso misurati in corrispondenza della crescita dei valori immobiliari e della capacità di attrarre capitali e risorse (non da ultimo, umane), una serie di dinamiche emergenti portano oggi a considerare con una certa preoccupazione le condizioni di sostenibilità e inclusività di tali dinamiche di sviluppo. A fronte di una narrativa prevalente che mette in risalto le virtù della città attrattiva, racconti ed esperienze comuni raccolte in questi ultimi anni ci hanno portato a orientare la nostra attività di ricerca verso l’attenzione alle condizioni che possono supportare politiche e progetti adeguati ad una città che sia più equa e sostenibile. Oggi, infatti, la repulsione che la Milano attrattiva esercita su chi letteralmente non può permettersi di accedere a un’abitazione dignitosa segna una situazione di forte

criticità. Gli alti costi abitativi producono una selezione progressiva, la rinuncia al trasferimento a Milano da parte di chi pure potrebbe contribuire alla sua base economica, al suo tessuto sociale, che si tratti di studenti o di lavoratori. Se vi sono spinte centrifughe e di uscita dalla città, queste hanno un tratto diverso rispetto alla fase di suburbanizzazione dei decenni precedenti. È una tendenza – i tratti sono già evidenti – per cui tutti coloro in cerca di soluzioni abitative più convenienti, confortevoli, adeguate alle proprie esigenze di vita individuale o familiare andranno ad aumentare le fila dei pendolari che impiegano una parte significativa del loro reddito e del proprio tempo nello spostamento casa-lavoro. Pendolare comporta una riduzione della quota di reddito residuo disponibile per l'acquisto di altri beni e servizi e il tempo della propria vita quotidiana disponibile per altre importanti attività quotidiane, come la cura familiare e personale, lo svago, la cultura. In una prospettiva di più ampio respiro potremmo certo discutere parimenti il ruolo che alcune città giocano a livello nazionale (Milano, ma così Londra in Gran Bretagna, Parigi in Francia, Barcellona in Spagna, ecc.) nel drenare le migliori risorse umane, energie e competenze a scapito di territori che nelle rispettive nazioni versano in condizioni di progressivo spopolamento e declino (Moscarelli e Peverini, 2022). Pur non ignorando la rilevanza di una riflessione sul contesto nazionale e sulla necessità di politiche di riequilibrio (Cersosimo e Donzelli, 2020; Coppola et al., 2021), riteniamo tuttavia prioritario riconoscere alla scala locale quali sono le dinamiche e le leve di governo che è fondamentale mettere sotto osservazione e acquisire al dibattito.

Con questo volume restituiamo gli esiti del lavoro condotto nel primo anno di attività dell'Osservatorio Casa Abbordabile di Milano Metropolitana (OCA) e li presentiamo collocandoli in una prospettiva più ampia di riflessioni che si collocano sullo sfondo di un programma di ricerca che in questi anni ha messo sotto osservazione, in modo ravvicinato, politiche e progetti di trasformazione urbana a Milano con particolare interesse per i temi dell'abitare e dell'housing. Insieme ad alcuni colleghi del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, abbiamo condotto attività di ricerca e di collaborazione con le amministrazioni pubbliche che hanno consentito di costruire un quadro significativo dei modi in cui si disegnano e si implementano le politiche della casa, in un campo di azione pubblica che si colloca all'intersezione tra pianificazione urbanistica, progettazione architettonica e politiche più propriamente in materia di welfare e di servizi sociali. Uno sguardo esteso e comparativo a livello europeo ci ha consentito di collocare le dinamiche nostrane entro un quadro più ampio in cui si danno processi e fenomeni analoghi in altre grandi città, di osservare e confrontare i modi in cui si giocano le relazioni tra attori pubblici, privati e no profit, così come di analizzare in modo più consapevole politiche e forme dell'azione pubblica.

La costruzione di un campo ampio di riferimenti e di contributi disciplinari

compositi è stata alimentata dagli scambi continui e dalla collaborazione con una serie di colleghi che desideriamo ringraziare: Emanuele Belotti, Martina Bovo, Fabio Lepratto, Benedetta Marani, Gennaro Postiglione, Federica Rotondo, Stefania Sabatinelli, Paola Savoldi, Anna Tagliaferri e Constanze Wolfgring. I membri del comitato scientifico di OCA ci hanno offerto commenti sapienti e sollecitazioni importanti, incoraggiandoci a scrivere questo volume². Lo scambio con Ota de Leonardis è stato prezioso: con lei abbiamo condiviso riflessioni decisive in un luogo di rara bellezza.

L'incontro con il Consorzio Cooperative Lavoratori e con la Cooperativa Delta Ecopolis è stato fondamentale. La tradizione mutualistica e l'intrapresa no profit che contraddistinguono il fare cooperativo sono riferimenti essenziali per una riflessione in cui rimettere al centro il valore d'uso della casa quale supporto allo sviluppo individuale e collettivo. La relazione collaborativa che negli anni si è sviluppata ci ha garantito, in modo straordinario, intelligenza e risorse a supporto di una attività di ricerca che con grande libertà intendiamo sempre collocare alla frontiera. Ad Alessandro Maggioni e a Vincenzo Barbieri, ad Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona, ai loro colleghi e soci, un ringraziamento e un plauso non rituali.

Note

1. Si tratta della ricerca "Lieux, outils d'aménagement, sûreté. La production de nouveaux espaces urbains", coordinata da Massimo Bricocoli e Paola Savoldi per conto del Plan Urbanisme Construction Architecture del Ministero francese delle Infrastrutture. Gli esiti della ricerca sono raccolti in Bricocoli M., Savoldi P. (2010), *Milano downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, Milano: Et al./Edizioni.

2. Questo volume è esito di un lavoro congiunto di concezione, elaborazione e stesura. Mentre l'introduzione e il capitolo 13 sono scritti a quattro mani, sono attribuibili a Massimo Bricocoli i capitoli 1, 3, 6 e 12, e a Marco Peverini i capitoli 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 e l'appendice metodologica.

2. Osservare e documentare

Saggio fotografico di Giovanni Hänninen

Fotografare la città è come osservare un fenomeno in un suo attimo di stasi. Il tempo nel suo irrequieto fluire sembra perdere importanza: ci si ferma a osservare la complessità del paesaggio urbano. Contemplando spazi, edifici, strade, infrastrutture, si cerca di trovare un ordine nel caos. Un tentativo che di primo acchito pare essere al di sopra delle nostre possibilità. Eppure, continuando a osservare capiamo che, per riuscire a interpretare la variegata composizione di spazi in cui viviamo, è indispensabile individuare un criterio, una metodologia. Come nella ricerca sviluppata in questo volume, si applica un metodo, analizzando dati per studiare i mutamenti della città.

Anche in questa introduzione fotografica si è voluto giustapporre luoghi lontani nello spazio, nelle funzioni, nella visione comune, ma allo stesso tempo simili. A questo scopo, la città viene mostrata sospesa, spesso senza la presenza umana, che identifica in maniera stringente l'uso e l'esperienza dei luoghi. Gli spazi vuoti evidenziano come gli elementi del paesaggio persistano nel tempo e, nelle loro trasformazioni, diventano testimonianza di come gli strumenti della politica e dell'economia hanno modificato il tessuto cittadino col passare dei decenni.

Se la fotografia aiuta e spinge all'osservazione dei suoi contemporanei, gli attimi di stasi che cattura sono utili anche ai suoi posteri.

Negli ultimi dieci anni Milano ha subito cambiamenti repentini e profondi, non uniformi nel territorio, nella società e neppure nel tempo, considerata la brusca frenata data dalla pandemia, che hanno acuito le differenze e reso evidenti i mutamenti del paesaggio e della società.

La fotografia dà la possibilità di cucire un racconto e di documentare questo periodo di febbrili trasformazioni. È però l'osservatore a dover sfruttare l'occasione offerta dalla fotografia di fermarsi a guardare e analizzare questa realtà fatta di momenti di stasi, in bilico tra un passato conosciuto e un futuro incerto.







4. L'abbordabilità della casa: definizioni e dibattito

L'abbordabilità della casa, meglio nota con la locuzione inglese *housing affordability* e riferita alla relazione tra spese abitative e redditi, è un tema centrale degli Housing Studies. Un'ampia letteratura internazionale inquadra la questione abitativa come crisi di abbordabilità (Bramley, 1994; Yates, 2008; Albouy *et al.*, 2016; Rohe, 2017, Wetzstein, 2017). Come mostrato da uno studio esteso a quattordici paesi, il prezzo reale¹ medio dell'abitazione è cresciuto in modo quasi costante dalla Seconda guerra mondiale, con un balzo a partire dal 1980 che è dovuto molto più alla componente della rendita fondiaria che ai costi di costruzione (Knoll *et al.*, 2017). Nello stesso tempo i redditi reali hanno seguito un andamento molto più stagnante, mentre crescenti disuguaglianze di reddito e patrimonio hanno esacerbato le condizioni socioeconomiche di ampie fasce della popolazione (Dewilde, Lance, 2013; Kadi, Musterd, 2014). In queste condizioni, l'accesso alla casa in proprietà è progressivamente visto come soluzione di investimento o di protezione individuale e al contempo è diventato più difficile e poco appropriato rispetto ai tratti di flessibilità, precarietà, breve termine e mobilità che caratterizzano i contratti e il mercato del lavoro (Arundel, Doling, 2017; Rohe *et al.*, 2013). Parallelamente, la scelta della locazione è divenuta progressivamente "residuale" (di fatto una "non scelta" per chi non può permettersi l'accesso alla proprietà) e consuma quote crescenti di reddito disponibile, soprattutto per le generazioni più giovani che, rispetto a quelle precedenti, hanno molta più difficoltà a risparmiare e acquistare un'abitazione.

In generale, possiamo dire che l'abbordabilità si definisce in corrispondenza di una relazione tra fattori di tipo abitativo (ad esempio: il titolo di godimento, l'adeguatezza dell'abitazione, ecc.) e fattori di tipo economico (il reddito, il risparmio, l'accesso al credito, ecc.). In questo senso, attraverso l'abbordabilità si può valutare la capacità di un individuo o un nucleo familiare di accedere a una sistemazione abitativa e di mantenerla nel tempo, di misurare la rispondenza dell'offerta abitativa alle condizioni socioeconomiche del contesto, di valutare quanto le spese abitative incidono su rischio ed esclusione abitativa (Tosi, 1994b; Baldini *et al.*, 2018).

Il concetto di abbordabilità emerge lontano nel tempo, ma la sua importanza

5. La questione dell'abbordabilità in Italia

Processi diversi, di natura demografica, sociale, economica, urbanistica e politica hanno contribuito in tempi recenti a esacerbare le problematiche di abbordabilità della casa. Questi hanno avuto luogo in modi diversi nei vari paesi europei, in relazione alle differenti condizioni dell'economia, del mercato immobiliare e della consistenza e modalità del *welfare* abitativo, producendo risultati molto vari in termini di abbordabilità e diversi orientamenti da parte delle politiche abitative (Czischke, Van Bortel, 2018). In Italia, il tema dell'accesso alla casa diventa un problema pubblico alla fine dell'Ottocento, quando i lavoratori fondano le prime cooperative edilizie per provvedere autonomamente al proprio bisogno abitativo, e si arriva all'approvazione della legge Luzzatti che, nel 1903, istituisce le "case popolari" e un'architettura istituzionale per finanziarle e costruirle. Il tema dell'abbordabilità della casa torna rilevante nel dopoguerra, quando la priorità è la (ri)costruzione materiale di una quantità sufficiente di abitazioni per una popolazione sempre più vasta e inurbata. Negli anni Sessanta la questione dei costi abitativi è tra quelle centrali del dibattito politico animato da sindacati e movimenti sociali. Emblematica è una fotografia di repertorio scattata a Milano durante lo sciopero generale del novembre 1969, in cui un giovane dimostrante tiene alto un cartellone che riporta la dicitura "salario=100.000, affitto=40.000, con cosa mangiamo?" (figura 1).

I processi di ridimensionamento e trasformazione dell'intervento pubblico nel campo delle politiche della casa, la loro progressiva marginalizzazione rispetto alle dinamiche di un mercato immobiliare in buona parte slegato da economia reale e redditi in contrazione, la progressiva deregolamentazione del mercato e importanti variabili di natura sociodemografica hanno contribuito a far emergere recentemente la questione dell'abbordabilità (Tosi, 1994b; D'Alessio e Gambacorta, 2007; Poggio 2009; Baldini 2010). Pur esistendo riferimenti al tema nel dibattito, la ricerca in materia è assai limitata, né esiste una univoca traduzione italiana del termine (da cui la nostra proposta di usare il termine abbordabilità). In linea generale, per quanto riguarda l'Italia va rilevato un progressivo ampliamento della forbice tra prezzi di acquisto o canoni di locazione e redditi medi che, pur essendosi in parte ridotto a livello di media nazionale come effetto della



Figura 1. Sciopero generale nazionale per una nuova politica della casa, contro il carovita, per l'occupazione e le riforme. Manifestanti davanti al Teatro Lirico il 19 novembre 1969. Silvestre Loconsolo, © Archivio del Lavoro di Sesto San Giovanni.

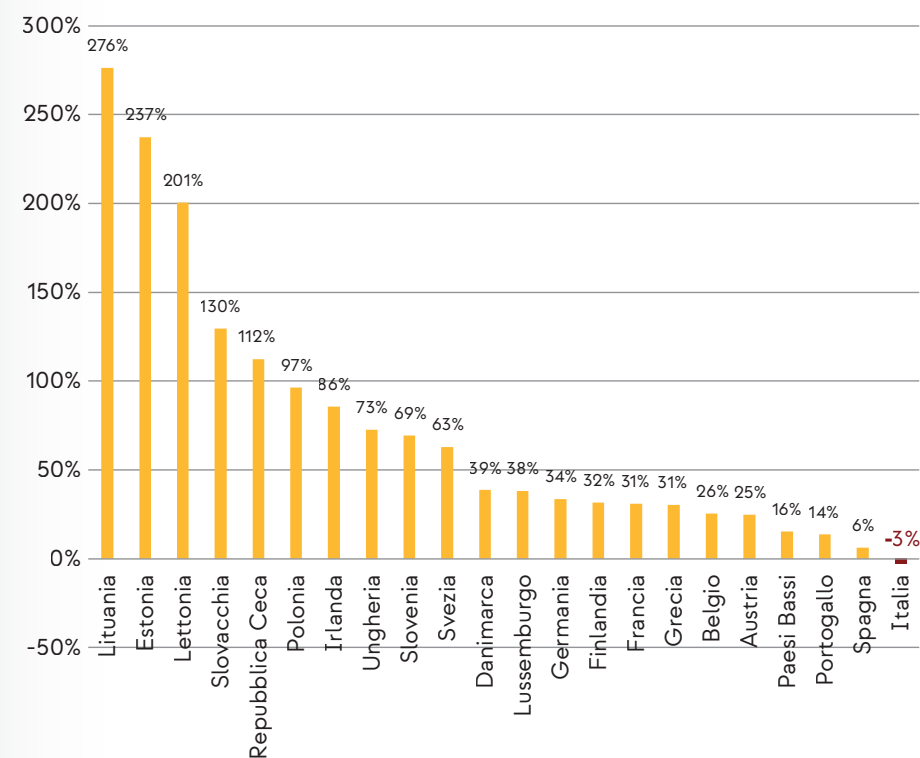


Figura 2. Variazione percentuale dei salari annuali medi tra il 1990 e il 2020, nei paesi Ue Ocse. Per Lituania, Estonia, Repubblica Ceca, Polonia, Ungheria, Slovenia, Grecia e Portogallo i primi dati sui salari annuali risalgono al 1995. Per la Slovacchia risalgono invece al 1994, per la Lettonia al 1996 e per la Germania al 1991. I salari sono misurati in dollari ai prezzi costanti e a parità di potere d'acquisto, con anno base 2016. Elaborazione openpolis su dati Ocse.

8. Il mercato della compravendita di abitazioni nel comune di Milano

Il numero di compravendite da parte di persone fisiche – dato disponibile dalla banca dati OMI – varia annualmente, in relazione alla congiuntura immobiliare: la fase di ripresa post-crisi pandemica ha visto un cambiamento nella struttura del mercato metropolitano, con una crescita significativa del mercato delle compravendite nel comune di Milano – ad eccezione del 2020 – ma anche del resto della CMM (figura 1).

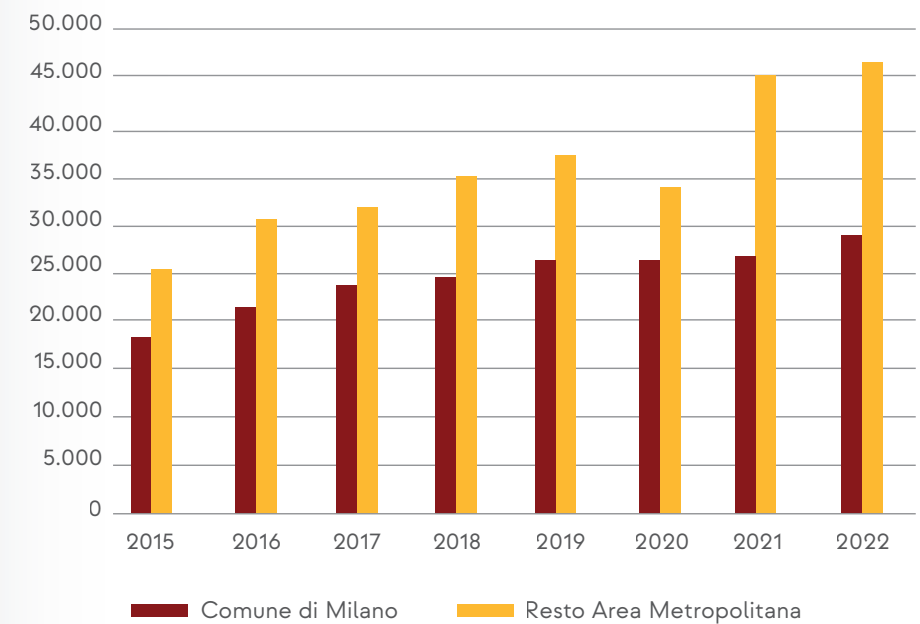
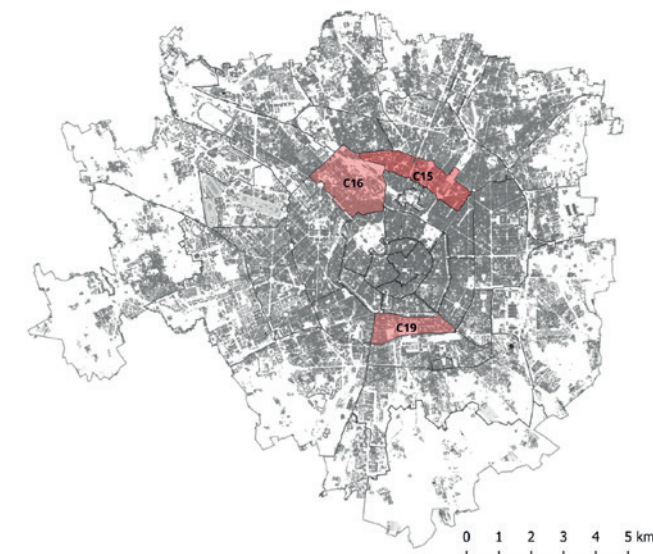
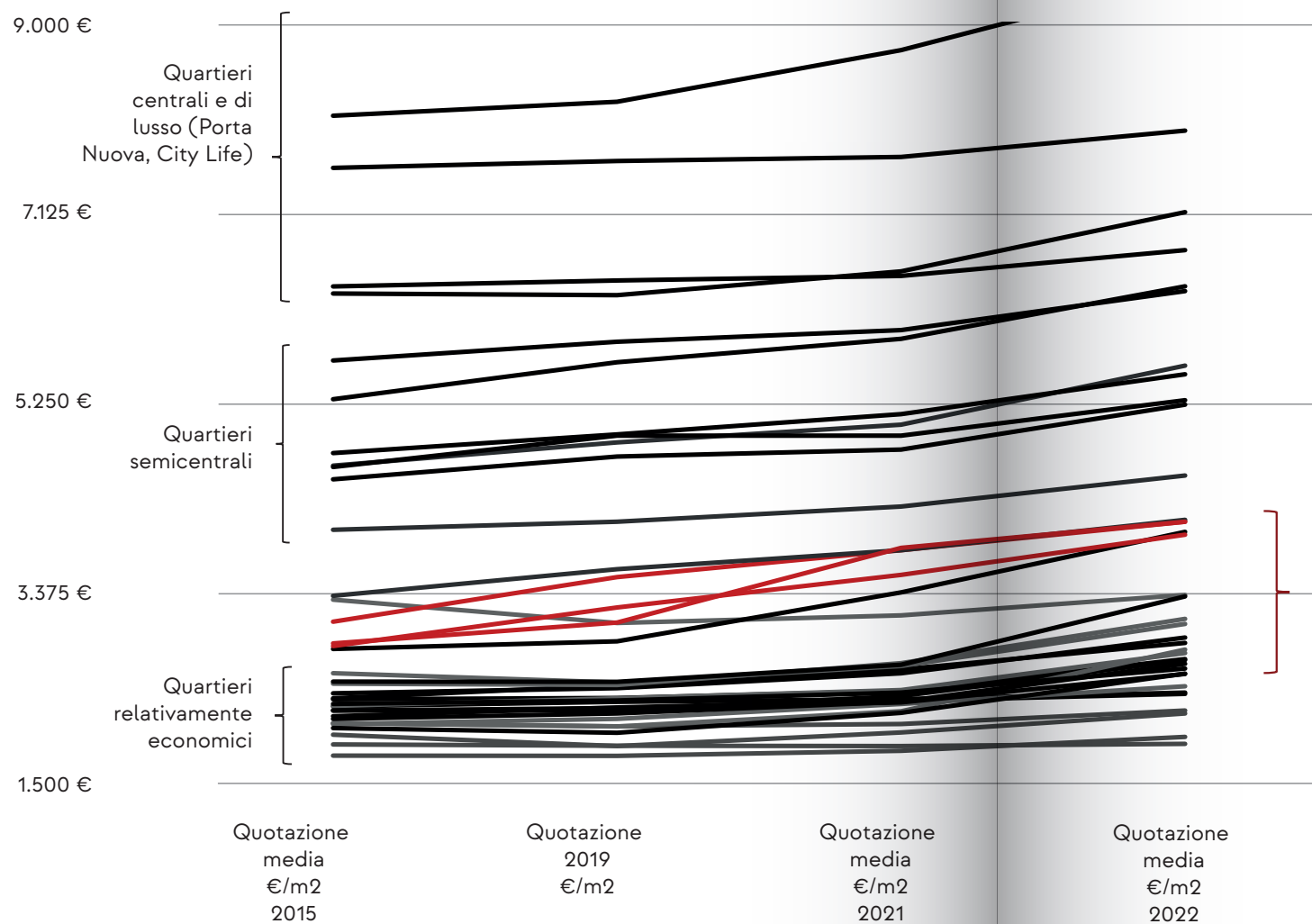


Figura 1. Numero di compravendite (NTN) di PF a Milano 2015-2022. Elaborazione OCA su dati OMI.



Quartieri economici in crescita
 Alcune zone hanno registrato crescite rilevanti connesse a interventi di rigenerazione urbana:

- C15 (Centrale, Viale Stelvio) + 32,7%;
- C16 (Cenisio, Farini, Sarpi) + 24,6%;
- C19 (Tabacchi, Sarfatti, Crema) +22,8%;

Figura 3. Variazioni dei prezzi medi di compravendita di immobili acquistati da persone fisiche tra 2015 e 2022 (€/mq commerciale) per zona OMI nel comune di Milano. In rosso sono evidenziate le zone C15 (STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO), C16 (CENISIO, FARINI, SARPI) e C19 (TABACCHI, SARFATTI, CREMA). Elaborazione OCA su dati OMI.

Nota: per questioni grafiche non risultano visibili alcuni quartieri con valori più elevati.

10. I redditi e le retribuzioni a Milano

I redditi. Per quanto riguarda l'analisi dei redditi, OCA ha utilizzato come fonte i dati amministrativi raccolti e distribuiti dal MEF sui redditi individuali dichiarati ai fini IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) nel comune di Milano. Il MEF registra le fonti e gli importi di reddito di ogni singolo contribuente. L'IRPEF è l'unica fonte di dati pubblici sui redditi in Italia che non si basi su sondaggio ma esclusivamente su dati amministrativi. I dati vengono rilasciati annualmente alla scala comunale in open data, e per i capoluoghi di Provincia i dati sono disponibili anche per ogni area di CAP per alcuni anni dal 2011 in poi. I dati IRPEF comprendono (per ogni anno) tra l'altro: il reddito lordo per tutti i contribuenti; il numero di contribuenti; l'importo totale dell'imposta sul reddito; il numero di contribuenti ricadenti in ognuna delle otto fasce di reddito IRPEF. L'ultimo rilascio al momento di scrivere si riferisce al 2021, in quanto le dichiarazioni dei redditi devono essere presentate l'anno successivo a quello della dichiarazione e i dati vengono rilasciati intorno alla primavera dell'anno successivo. Al 2021 nel comune di Milano il MEF registra 1.008.091 contribuenti, di cui 946.613 titolari di "reddito imponibile". Pur non rappresentando la totalità degli abitanti adulti e soprattutto escludendo tutti i non residenti e non domiciliati che vivono e lavorano a Milano (una componente rilevante, come abbiamo visto), si tratta di una base dati notevole per dettaglio e scala territoriale. Volendo mettere enfasi su questa limitazione, utilizzando questi dati facciamo riferimento ai redditi dei contribuenti milanesi "in senso stretto" (escludendo, cioè, i contribuenti non residenti e non domiciliati dal punto di vista fiscale a Milano). Per fornire un quadro di riferimento di contesto, compariamo i dati analitici dei contribuenti milanesi "in senso stretto" con i dati dei restanti 132 comuni della CMM.

I dati MEF ci permettono, in primo luogo, di calcolare il reddito medio (al lordo dell'imposta Irpef) nel comune di Milano e nel resto della CMM e il suo andamento. Al 2021, il reddito medio individuale lordo dei milanesi "in senso stretto" risulta essere di 35.892€ all'anno. Per il resto della CMM il dato è di 25.485€ all'anno (media italiana 22.540€ all'anno). Come si può vedere dalla figura 1, il reddito medio dichiarato dai contribuenti milanesi "in senso stretto"

Redditi < 26.000

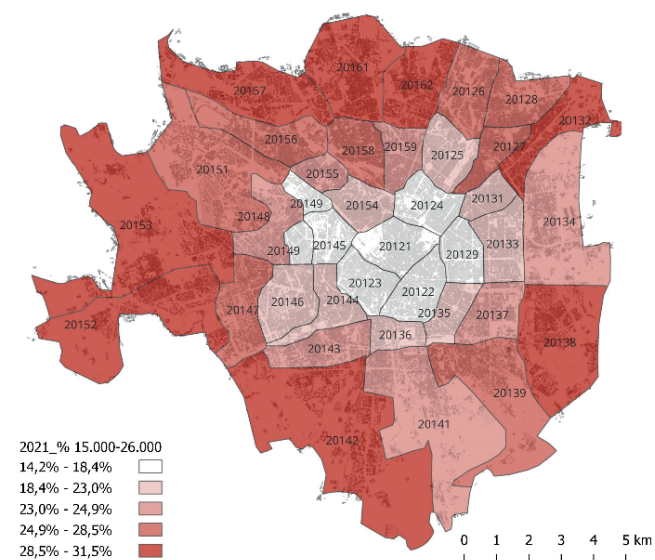
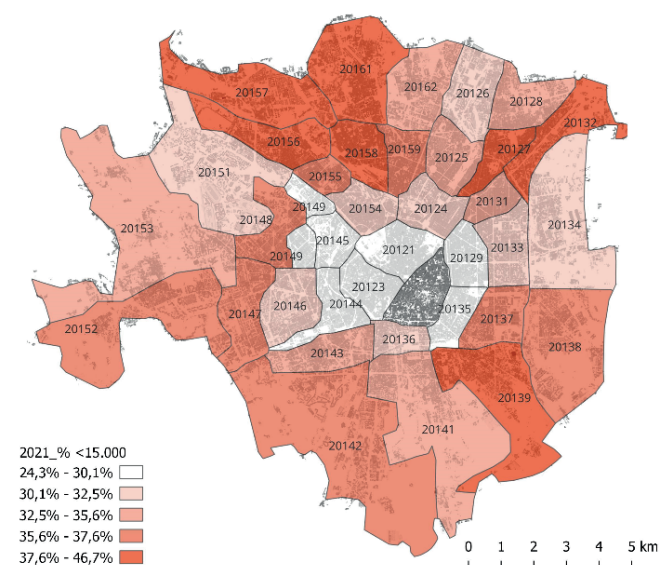


Figura 3.1 Percentuale di dichiarazioni del reddito annuale dichiarato ricadente nella fascia: 1) sotto 15.000 € € l'anno dichiarati sul totale delle dichiarazioni nel singolo CAP (media Milano 33,92%); 2) tra 15.000 € e 26.000 € l'anno dichiarati (media Milano 23,4%). Nota: le due fasce più basse sono unificate, ed è oscurato il CAP 20122 dato il valore anomalo. Elaborazione OCA su dati MEF – Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2021 (riferite all'anno di imposta 2020).

Redditi > 26.000

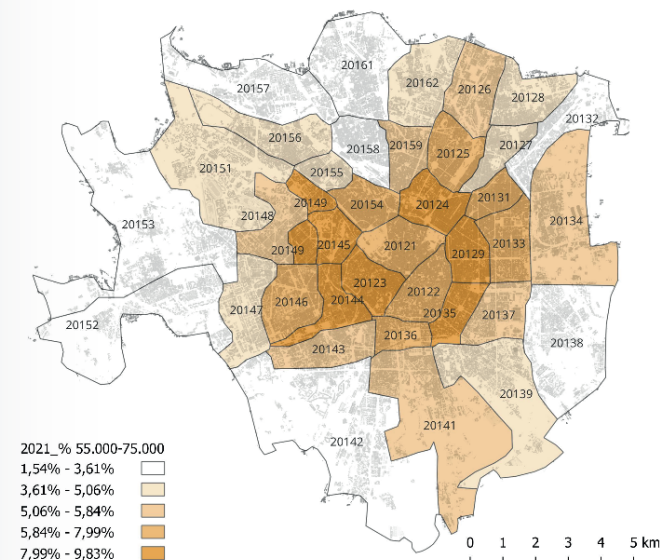
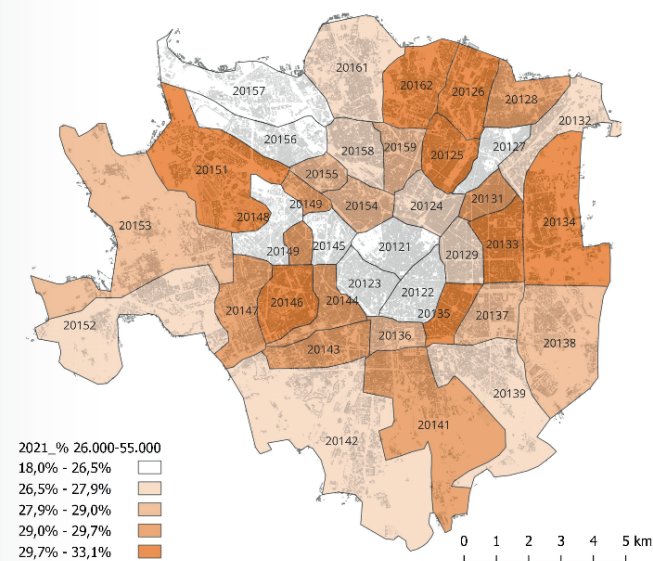


Figura 3.2 Percentuale di dichiarazioni del reddito annuale dichiarato ricadente nella fascia: 3) tra 26.000 € e 55.000 € € l'anno lordi sul totale delle dichiarazioni nel singolo CAP (media Milano 28,2%); 4) tra 55.000 € e 75.000 € e 120.000 € l'anno (media Milano 5,6%). Nota: le due fasce più basse sono unificate, ed è oscurato il CAP 20122 dato il valore anomalo. Elaborazione OCA su dati MEF – Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2021 (riferite all'anno di imposta 2020).

11. L'abbordabilità della casa a Milano dal 2015 a oggi

A partire dai dati su mercato della casa, redditi e retribuzioni, è possibile avanzare alcune stime di abbordabilità della casa nel comune di Milano, e della sua variazione dal 2015 a oggi. Considerando che al momento di scrivere gli ultimi dati disponibili sui redditi e sulle retribuzioni al momento dell'elaborazione si fermano al 2021, le stime sono riferite a quell'anno.

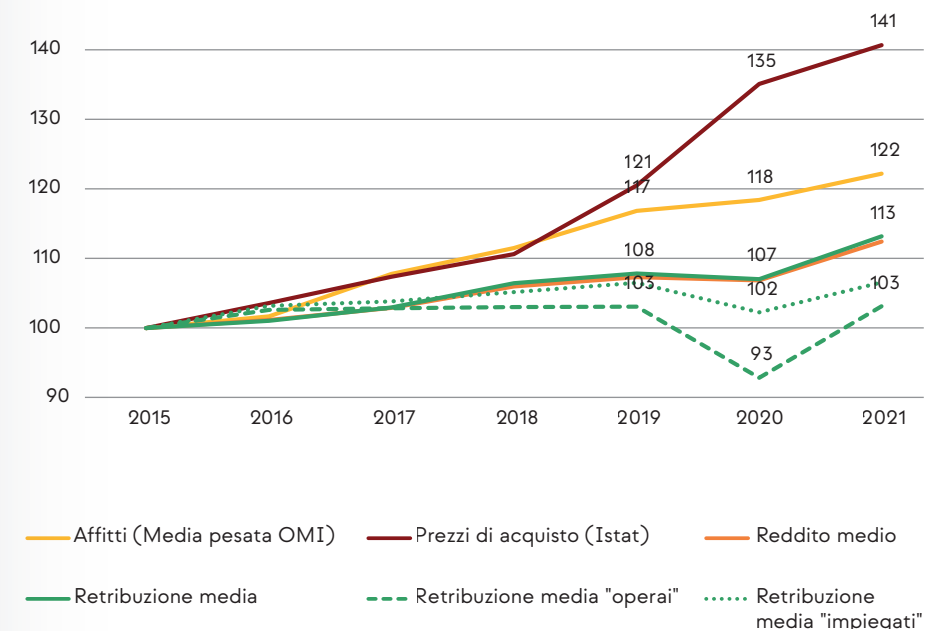


Figura 1. Andamento medio di prezzi delle case (OMI) e degli affitti (OMI) al metro quadro nel comune di Milano, dei redditi dichiarati nel comune di Milano (MEF) e delle retribuzioni nella città metropolitana di Milano (INPS) tra il 2015 e il 2021. Elaborazione OCA su fonti varie.

indice di metri quadri di abitazione teoricamente abbordabili significativamente basso, rispettivamente pari a 23 e 31 metri quadri nel 2021. A fronte di questo indicatore di abbordabilità, vale la pena di ricordare come l'accesso tramite mutuo spesso sia subordinato al possesso di un capitale iniziale (normalmente una frazione del valore complessivo che si aggira intorno al 20%), come calcolato nella tabella 1 rispetto ai metri quadri abbordabili per ciascuna qualifica di riferimento.

Nella tabella 2 è anche calcolato l'indice di metri quadri teoricamente abbordabili in affitto. Anche in questo caso, possiamo evidenziare come il lavoratore medio della categoria "operaio" e "impiegato" (che insieme corrispondono all'85% dei dipendenti nel settore privato milanese) sia associato a un indice di metri quadri teoricamente abbordabili significativamente basso, rispettivamente di 32 e 42 metri quadri nel 2021 facendo riferimento ai valori registrati per i nuovi contratti di locazione da OMI (media pesata delle varie tipologie contrattuali).

Come spiegato nella sezione dedicata, ipotizziamo (in linea con la letteratura) che i valori registrati da OMI si riferiscano a un'offerta in locazione che per varie ragioni (per rinnovi, passaparola, ecc.) ha canoni relativamente bassi rispetto a quella che appare sui portali, che invece tendono a sovrastimare in una certa misura i canoni di mercato. Se invece si fa riferimento al dato registrato dal portale di offerta *Immobiliare.it*, l'indice di metri quadri teoricamente abbordabili al 2021 per l'operaio medio è di 23 metri quadri, per l'impiegato medio di 31 metri quadri, significativamente più basso (e in linea con l'indice di acquisto). È significativa anche la variazione dell'indice registrata dal 2015 al 2021 per l'operaio medio (-16% su base OMI, -14% su base *Immobiliare.it*) e per l'impiegato medio (-14% su base OMI e -11% su base *Immobiliare.it*), dovuta al fatto che le retribuzioni sono cresciute in misura assai minore rispetto ai canoni di affitto nel periodo. Anche l'accesso tramite locazione presuppone la disponibilità di una cifra anticipata.

Nella tabella 3 è calcolato l'indice di metri quadri di abitazione teoricamente abbordabili in acquisto in tre fasce del territorio comunale (centro, semicentro, resto della città) individuate in relazione alle zone OMI. Questo ci permette di mappare l'abbordabilità sul territorio comunale – pur semplificando molto in quanto esistono differenze significative all'interno di ciascuna fascia. Calcolando l'indice di abbordabilità attraverso il mutuo come nella tabella 1, al lavoratore medio della categoria "operaio" corrisponde un indice di metri quadri teoricamente abbordabili di 12 metri quadri nei quartieri del centro storico, 17 in quelli semicentrali, e 30 nel resto della città. Al lavoratore medio della categoria "impiegato" invece corrisponde un indice di metri quadri teoricamente abbordabili di 16 metri quadri nei quartieri del centro storico, 23 in quelli semicentrali, e 40 nel resto della città. Anche nei quartieri più "economici" l'indice restituisce una situazione che, individualmente, permette di acquistare un numero di

metri quadri corrispondente sostanzialmente al taglio di un monolocale, tipologia piuttosto rara sul mercato – solo il 5,6% delle compravendite nel comune di Milano ha riguardato abitazioni di taglio inferiore a 50 metri quadri nel 2021 (elaborazione OCA su dati OMI). Si tratta, complessivamente, di rilevazioni che danno il senso dell'inabbordabilità del mercato residenziale alle condizioni offerte dal mercato del lavoro nella stessa città. Inoltre, la tabella 3 aiuta a visualizzare come anche i quartieri più periferici stiano perdendo la capacità di rappresentare un bacino di abitazioni abbordabili alle classi popolari: nemmeno lì si può acquistare una casa dignitosa. Questo dato, ancora una volta, ci fa sospettare che sia in atto un fenomeno di spillover verso i comuni di cintura, corrispondente al fatto che il "bacino" di abitazioni abbordabili per categorie reddituali medio basse si stia progressivamente spostando verso l'esterno della città. Il successivo lavoro di OCA punterà a verificare e precisare queste intuizioni.

Note

1. Non si considerano in questo caso le spese abitative in senso ampio, che includono le spese condominiali e le tasse (e in certe interpretazioni anche le spese energetiche), ma solo le spese del mutuo per l'acquisto dell'abitazione (cfr. anche l'Appendice Metodologica). Si tratta, quindi, di una stima largamente cautelativa (nel senso che sottostima il peso della casa sul reddito).

Negli ultimi venti anni, le trasformazioni urbane a Milano hanno segnato una fase di forte ri-centralizzazione e di crescente attrattività. Oggi, la pressione che Milano esercita su chi letteralmente non può permettersi di accedere a un'abitazione dignitosa è elemento di forte criticità.

Sullo sfondo di un ampio programma di ricerca in materia di politiche della casa e di pianificazione urbanistica, i dati e le elaborazioni prodotte da OCA Osservatorio Casa Abbordabile di Milano Metropolitana sulle relazioni tra costi abitativi, redditi e retribuzioni offrono basi informative al dibattito e argomenti a supporto di scelte e azioni di governo locale nella prospettiva di una città abbordabile, inclusiva e sostenibile.

**Con una prefazione di
Alessandro Maggioni
e saggio fotografico
di Giovanni Hänninen.**



9 788862 429160

