



La fiducia è una casa seria



CCL, DELTA ECOPOLIS E DASTU POLITECNICO DI MILANO LANCIANO L'OSSERVATORIO CASA AFFORDABLE (OCA) DI MILANO METROPOLITANA.

comunicato stampa

Milano, 29 giugno 2022 – Milano, mentre si fregia di attrarre capitali, funzioni e persone, è ancora in grado di realizzare la promessa dell'ascensore sociale? Quanto dovrebbero aumentare gli stipendi se i prezzi delle case salgono – secondo stime - del 39% in cinque anni? Qual è uno stipendio “decente” se i valori immobiliari si accompagnano, in una rincorsa cinica, all'aumento dei prezzi di tutto il resto? E, soprattutto, che fine farà chi non ha accesso agli impieghi più remunerativi o è disoccupato?

Da questi interrogativi nasce l'**Osservatorio Casa Affordable (OCA)** di Milano Metropolitana, presentato oggi e promosso da **CCL - Consorzio Cooperative Lavoratori, Delta Ecopolis** in partnership con il **Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASStU)** del **Politecnico di Milano**.

OCA avrà un obiettivo ben preciso, **monitorare** le **dinamiche di affordability** nella città metropolitana di **Milano** e dare una restituzione annuale, tramite un rapporto che verrà presentato ogni anno in primavera, grazie all'attività di ricerca condotta da DASStU, coordinata da **Massimo Bricocoli** (professore di Politiche Urbane e Housing e direttore DASStU Politecnico di Milano) e da **Marco Peverini** (assegnista di ricerca DASStU Politecnico di Milano) in collaborazione con il Mapping and Urban Data Lab (MaudLab) e un comitato interdisciplinare e internazionale.

“L'idea di promuovere OCA è nata dall'osservazione di quanto stiamo vedendo e di ciò che non vorremmo vedere: il modello di città in cui la dimensione della redditività immobiliare si afferma come pensiero dominante sta drammaticamente mostrando la corda nelle metropoli americane. Il divario tra ricchi e poveri aumenta e il ceto medio si vede costretto a essere espulso da tessuti urbani attrattivi. Essendo convinti che una città giusta sia quella in cui convivano case e funzioni per i più abbienti e case e servizi per i lavoratori di cui la città necessita, riteniamo sia utile avere periodicamente un riscontro oggettivo che, al di là delle narrazioni spesso autoassolutorie, riporti tutti al dato del reale. Per costruire, su questo reale, una prospettiva che disegni una città impostata a un'idea concreta di giustizia sociale” afferma **Alessandro Maggioni, Presidente di CCL**.

A Milano, la **crescita impetuosa** dei **costi abitativi in affitto e in vendita** in proporzione ai **redditi disponibili** – quella che si può definire *housing affordability* - e la conseguente **competizione indotta** nell'**accesso** alla **casa**, ha fatto sì che si creasse una faglia tra categorie sociali “vincenti” e “perdenti” nell'economia metropolitana. Senza dubbio, l'aumento dei valori immobiliari, riflesso della crescita

della rendita urbana, è in buona parte dovuto agli ingenti investimenti effettuati sulla città da attori pubblici e privati: fondi immobiliari, imprese e famiglie che acquistano e sviluppano immobili per investimenti, ma anche persone che modificano il loro progetto di vita attratti dal capoluogo lombardo.

Inevitabilmente, quest'attrazione di risorse finanziarie e umane si riflette nell'aumento dei costi abitativi, conducendo di conseguenza a condizione di esclusione per ampie fasce di popolazione meno abbiente e di ceto medio.

A riprova di tutto ciò qualche numero è già stato rilevato da OCA: per quanto riguarda gli **affitti** il livello medio ha raggiunto il costo di circa **240€/mq annui**, mentre lo stock di alloggi di proprietà di ALER e Comune di Milano offerto a costi bassi si ferma al **10%** del totale, diminuito in maniera consistente dopo i piani di vendita. Ma costi abitativi così alti sono ancora più preoccupanti a fronte dei salari medi e della composizione dei redditi, che vede quasi il **60%** dei percettori di reddito al di sotto di **26.000 € l'anno** e il **35% al di sotto dei 15.000**. A ciò, si aggiunge un **tasso di disoccupazione** pari al **5,8%** e un mercato del lavoro segnato da **contratti a tempo determinato** e da stipendi contenuti per molte fasce di lavoratori, soprattutto nel campo dei servizi. In proporzione alla crescita dei costi abitativi si accompagna l'aumento dei nuclei familiari che cercano casa fuori dal confine comunale, dove risiede (e pendola su base giornaliera) già quasi la metà dei lavoratori milanesi.

“La cosiddetta “affordability” ovvero il rapporto tra costi abitativi e capacità economica, influenza la qualità della vita e la giustizia sociale e spaziale delle città. Il peso della casa sui redditi degli abitanti indica quanto una città è realmente aperta e accessibile a nuovi cittadini, specialmente a basso e medio reddito. Se il successo di una città si misura attraverso l'aumento dei valori immobiliari questo avviene a scapito di una visione in cui la città è piattaforma aperta per la crescita e il miglioramento personale. A Milano, non solo i poveri e i giovani faticano a trovare casa: la collocazione sul mercato del lavoro di figure professionali anche qualificate si scontra con una crescente difficoltà di trovare alloggi a costi accessibili e a godere di una qualità della vita accettabile. Per questo, come accade in altre città europee in fase di crescita, è fondamentale raccogliere dati sulle spese abitative e sui redditi per restituire pubblicamente la dimensione del problema e supportare azioni e progetti che sappiano rendere Milano più aperta e inclusiva” aggiunge **Massimo Bricocoli, professore di Politiche Urbane e Housing e direttore DASTU Politecnico di Milano.**

Confrontare Milano e altre città europee consente di mettere in evidenza dinamiche analoghe di **tensione del mercato immobiliare**, ma rivela come altre città – altrettanto attrattive - abbiamo attivato programmi di contenimento degli affitti e di promozione di un'offerta di alloggi a costi più accessibili per ampie fasce di popolazione (come indagato dalla ricerca di dottorato *“How to promote rental housing affordability in European cities?”* finanziata da CCL e condotta da Marco Peverini nel dottorato di Urban Planning, Design, and Policy di DASTU Politecnico di Milano).

Basti pensare alla città di Vienna: circa +400.000 abitanti in 20 anni, rispetto a circa +100.000 di Milano, ma è riuscita a mantenere il livello degli affitti molto più basso. Affittare presso privati a Vienna costa mediamente circa 120€/mq annui (da intendersi spese incluse), risultato raggiunto

grazie al controllo degli affitti (attivo su circa il 15% dello stock) e a un mix di politiche fondiarie funzionali all'espansione dell'offerta accessibile in affitto permanente – soprattutto edilizia municipale (20% dello stock) e promozione di cooperative indivise (20%) – tale per cui circa il 50% delle case in affitto nella capitale austriaca si attestano su canoni intorno a 90€/mq annui.

Ufficio stampa CCL Consorzio Cooperative Lavoratori

Edoardo Caprino - e.caprino@bovindo.it

Arianna Reina - a.reina@bovindo.it - +39 340 3637753