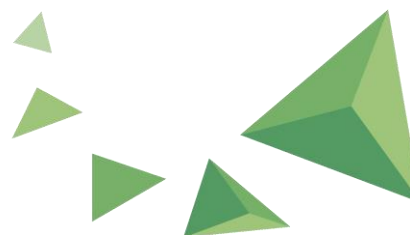


LA QUESTIONE ABITATIVA A MILANO. ANALISI E PROPOSTE PER CASE ABBORDABILI E REALIZZABILI



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS

21 luglio 2023

I BISOGNI DELL'ABITARE

Le città restano al centro delle nostre vite

24 ORE

SOSTENIBILITÀ

In evidenza Criptovalute Spread BTP-Bund FTSE-MIB Petrolio

24+ Abbonati 

Servizio | stili sostenibili

Fuga dalle città, il Covid spinge a scoprire i borghi dell'entroterra

di Alessia Maccaferri
4 dicembre 2020

Il Covid spinge verso i centri minori e accelera la fuga dalle grandi città

di Michela Finizio
17 maggio 2022

IL FOGLIO

I demoni della città preparano il grande esodo

DI BRENT ORRELL / 14 GIU 2020

ECONOMIA ([HTTPS://WWW.FORTUNEITA.COM/CATEGORY/ECONOMIA/](https://www.fortuneita.com/category/economia/)), MAGAZINE
([HTTPS://WWW.FORTUNEITA.COM/CATEGORY/MAGAZINE/](https://www.fortuneita.com/category/magazine/))

Lontano dalla città, anche dopo Covid: la riscossa delle aree interne



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS

I BISOGNI DELL'ABITARE

Le città restano al centro delle nostre vite

Milano torna sopra 1,4 milioni di abitanti: "Segnale incoraggiante, ma serve attrarre giovani e famiglie"

Milano mutui e prezzi spingono all'affitto: 70mq fino a 1.800 euro al mese

In aumento le richieste di locazione. Impennata anche dei prezzi degli affitti nelle principali città italiane

Milano, turismo post-pandemia da record

di Redazione | 16 Gennaio 2023

Affitti brevi, boom di richieste Domanda pre-Covid, manca l'offerta

Il report immobiliare

Prezzi delle case ancora in salita: 6.000 euro al mq in periferia



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS

I BISOGNI DELL'ABITARE - PGT MILANO

Oltre 40.000 case a prezzi e canoni accessibili entro il 2030

4 milioni mq
80.000 alloggi

Bisogno abitativo stimato al 2030 dal
PGT di Milano del 2021 con alloggi di
dimensione media di 50 mq

40.000 alloggi a
Valori calmierati

Ipotizzando che il 50% del fabbisogno
della domanda complessiva sia per
alloggi accessibili

I BISOGNI DELL'ABITARE

>50% della popolazione milanese necessita di alloggi accessibili

Con 1.500€ al mese
ci si può permettere:

- 15 mq sul nuovo
- 20/26 mq sull'usato

Elaborazione OCA su dati FIMAA 2022 e 2025

Viene considerata **abbordabile** una rata massima del 30% del reddito netto (cui vanno aggiunte spese condominiali e tasse), ipotizzando mutuo ventennale, tasso 3,5% e copertura dell'80% del valore.

Reddito medio 33.935€
60% delle dichiarazioni
IRPEF <25.000€

CASE PRODOTTE IN EDILIZIA SOCIALE 2010/2019

Mediamente
sono state prodotte **620*** case in edilizia sociale
all'anno negli ultimi 10 anni.

* Fonte: Nomisma, censimento della produzione di nuova edilizia abitativa convenzionata nel periodo 2010/2019



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS

SINTESI ECONOMICA FINANZIARIA NEL CASO DI EDILIZIA CONVENZIONATA

| | | |
|--|--------------|--|
| Prezzo di vendita edilizia convenzionata | € 2.800 / mq | Delibera 42/2010 con aggiornamento Istat |
|--|--------------|--|

Costi di sviluppo:

Progettazione

€ 2.500 / mq

Costruzione

Sup. commerciale

Oneri vari

Leva finanziaria 30%

Oneri finanziari – 6%

Tempi di realizzazione 3,5 anni

Oneri finanziari

€ 150 / mq

Rapporto superficie commerciale/SL 1,3

Costo complessivo di realizzazione

€ 2.650 / mq

Costo acquisto area

?

Massimo valore
acquisto area / (contributo necessario)
da € 25 / mq a € 225 / mq

Contributo pubblico:

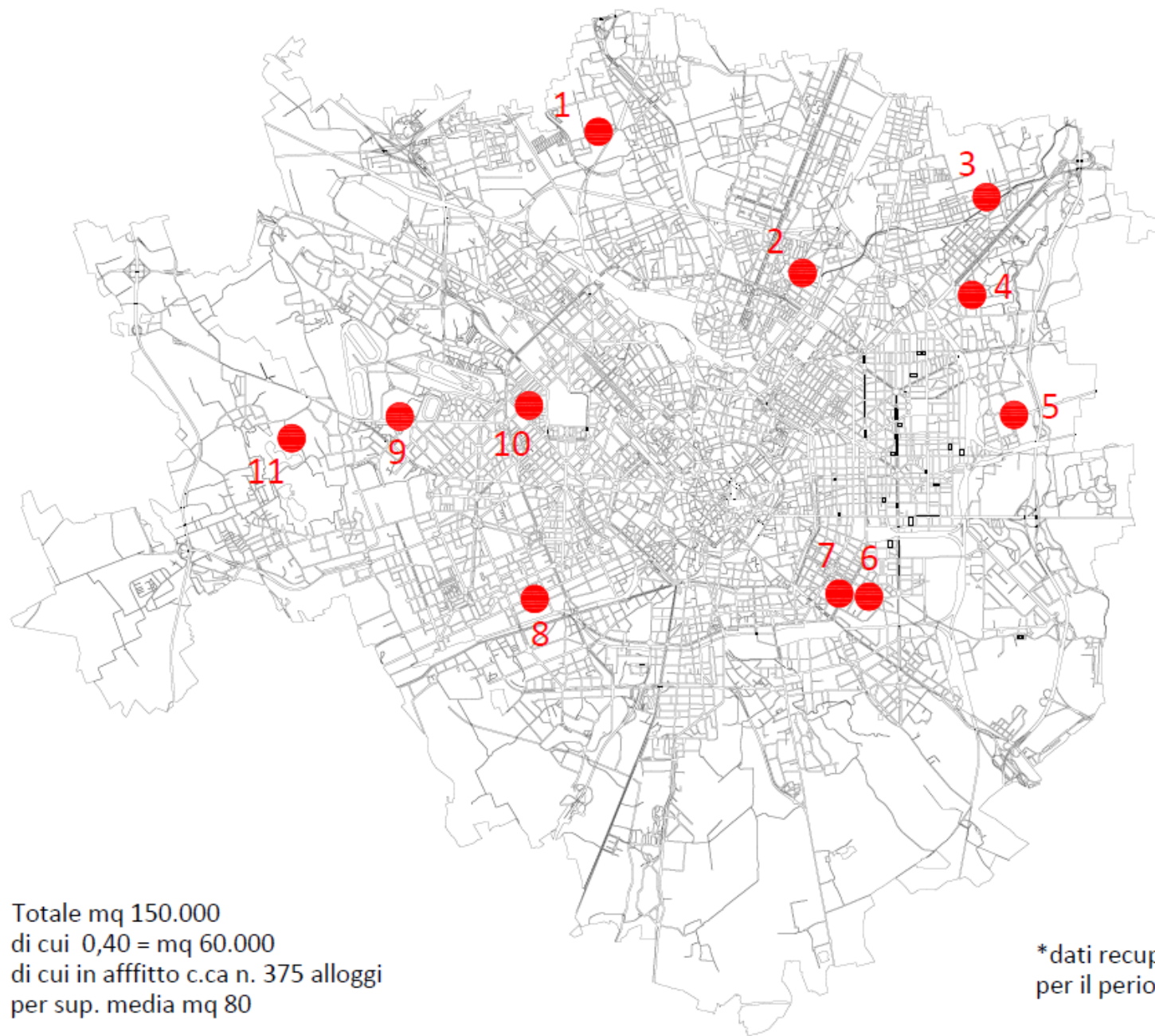
- investimenti pubblici postergati al rendimento
- utilizzo di aree a costi ridotti
- mix funzionale fra edilizia libera e sociale
- altre forme di incentivo



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS



- 1 ASSIETTA
- 2 FAVA 20
- 3 MEUCCI 47
- 4 CRESCENZAGO 79
- 5 BISTOLFI
- 6 CADOLINI
- 7 TACITO 10
- 8 SAVONA 105
- 9 ROSPIGLIOSI 43
- 10 SILVA 23
- 11 TAGGIA 15

Totale mq 150.000
di cui 0,40 = mq 60.000
di cui in affitto c.ca n. 375 alloggi
per sup. media mq 80

*dati recuperati dai professionisti del CCL
per il periodo 2010-2023

Via della Signora 3
20122 Milano
T 02 77116300/314
C.F. e P.I. 02932870153
E-M segreteria@cclcerchicasa.it
W cclcerchicasa.it



La fiducia è una casa seria



DELTAECOPOLIS

Via Giulio Natta 19
20151 Milano
T 02 8728 1462
C.F. e P.I. 09730850964
E-M info@deltaecopolis.it
W deltaecopolis.it