
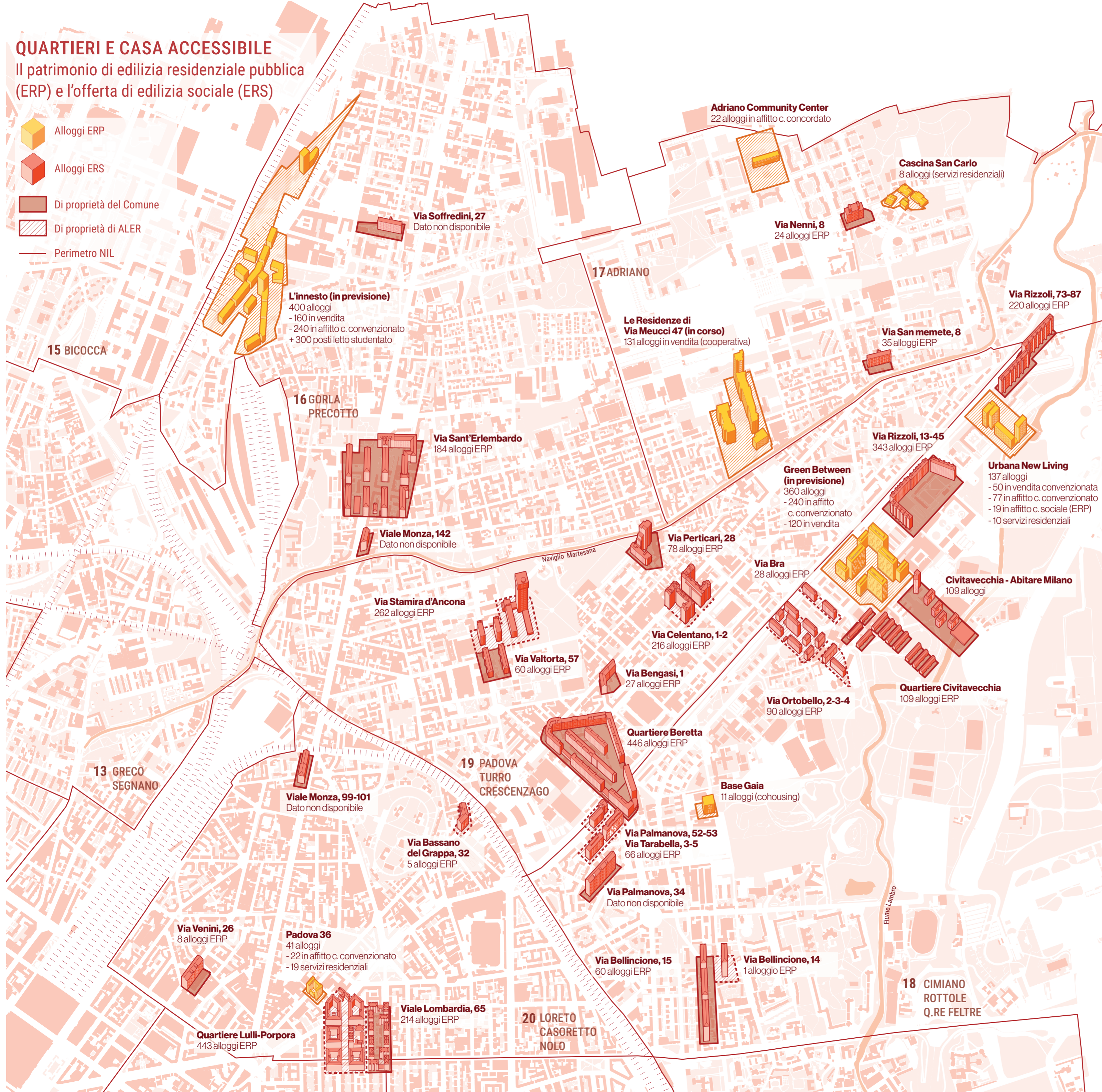


QUARTIERI E CASA ACCESSIBILE

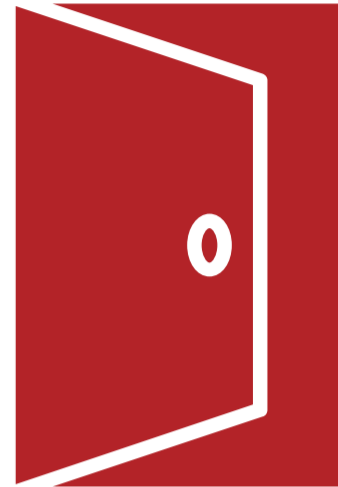
Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e l'offerta di edilizia sociale (ERS)

-  Alloggi ERP
-  Alloggi ERS
-  Di proprietà del Comune
-  Di proprietà di ALER
-  Perimetro NIL



Questo pieghevole è un estratto del report di ricerca pubblicamente consultabile e scaricabile dal sito di CRAFT DASTU.

OLTRE LA SOGLIA
Un'indagine sull'abitare nei
quartieri di Via Padova e
Viale Monza



La ricerca "Oltre la soglia. Un'indagine sull'abitare nei quartieri tra via Padova e viale Monza"

La ricerca indaga le **dinamiche dell'abitare** nel nord-est di Milano, facendo luce su processi opachi e di difficile interpretazione, spesso anche legati a processi di **fragilità abitativa ed espulsione di gruppi sociali vulnerabili**.

La ricerca si articola attorno a **quattro ambiti tematici**, fortemente interrelati:

- le dinamiche dell'abitare,
- grandi e minute trasformazioni urbane,
- edilizia residenziale pubblica e nuove forme di abitare accessibile,
- azioni e attori per un abitare solidale.

La ricerca è stata impostata come **co-ricerca con alcuni soggetti attivi sul territorio** e l'indagine diventa così un'occasione per intraprendere un percorso di sperimentazione e messa alla prova del gruppo di ricerca insieme ad attori locali con i quali comprendere e indagare dinamiche e trasformazioni poco visibili.

Il gruppo di lavoro

Coordinamento scientifico: Francesca Cognetti, Alessandro Coppola [DASTU - Polimi]
Coordinamento e sviluppo della ricerca: Alice Alessandri [DASTU - Polimi]
Supporto alla ricerca: Josephine Kitz, Alice Ranzini [DASTU - Polimi].
Supporto all'analisi ed elaborazione dati: Nilva Aramburu Guevara [Maudlab - Polimi], Maria Badocchi [studentessa LT, Polimi] Alex Canini [studente LM, Unimib], Laura Galozzi [studentessa LM, Polimi], Sofia Manfredini [studentessa LT, UniTN], Matilde Monti [studentessa LM, Polimi].
Supporto alla realizzazione di mappature ed elaborazioni grafiche: Sofia del Stabile, Giada Mantione [studentessa LM, Polimi].
Indagine etnografica: Paolo Grassi [DISFU - Unimib], Elisa Bardoni [studentessa LM, Unimib]

La ricerca è promossa da:



La ricerca è cofinanziata da:

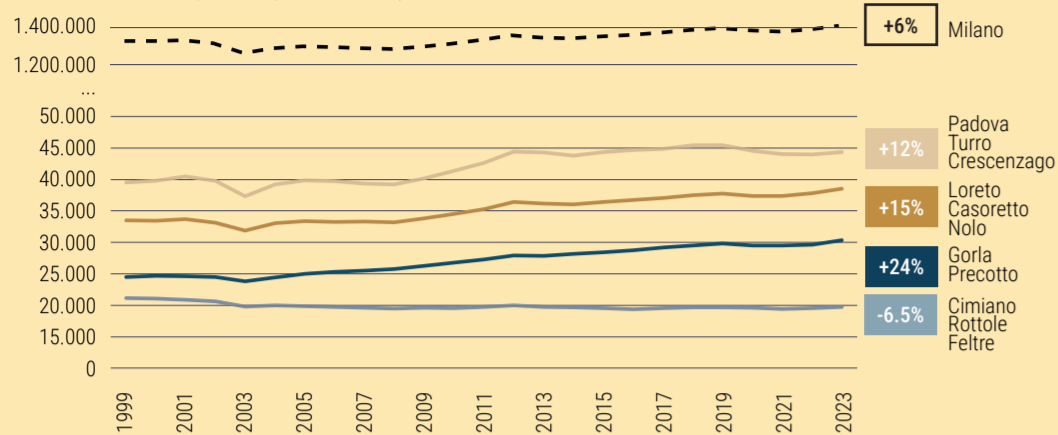
Progetto PRIN PRIN 2022 PNRR "Urban co-production and inclusive planning in marginalised contexts" CUPD53D230201200001



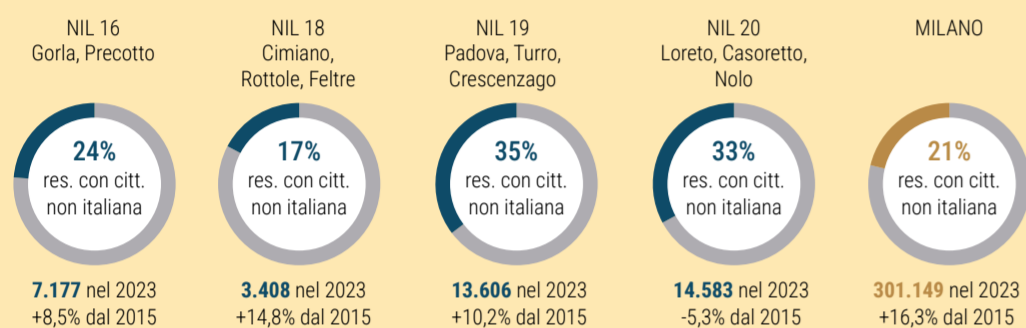
01 Quartieri che attraggono e che respingono

Negli ultimi vent'anni, i quartieri di Gorla, Padova e Loreto hanno mostrato una **crescita demografica intensa** e sopra la media milanese (+6%); soltanto Cimiano, meno popoloso, fa eccezione con un calo della popolazione.

Andamento demografico (1999 - 2023)



Si tratta di quartieri caratterizzati da una rilevante presenza di **popolazione in età lavorativa** (30-50 anni) e da un'elevata **incidenza di residenti con cittadinanza non italiana**. Alcuni gruppi hanno costruito comunità consolidate e radicate nel territorio, rendendo questi quartieri veri e propri **luoghi di approdo e di mix culturale**.



Tra il 2015 e il 2023, i **nuovi residenti** arrivano da contesti diversi, in misura molto significativa dall'estero - soprattutto a Padova e Loreto - ma anche da altre regioni italiane. Al contrario, **chi lascia questi quartieri si trasferisce soprattutto nell'hinterland milanese e in Lombardia**. Con trasferimenti all'estero o verso altre regioni in calo, si desume che il cambiamento sia spesso legato a **esigenze abitative** più che a scelte di vita radicali.

Le dinamiche della mobilità residenziale: provenienze e destinazioni

I quattro NIL (Nuclei di Identità Locale) oggetto di indagine

NIL	Quartiere	Abitanti (2023)	Estero	Altre regioni	Lombardia	Provincia di Milano	Non disponibile
NIL 16	GORLA - PRECOTTO	30.325	30%	32%	12%	19%	7%
NIL 18	CIMIANO ROTTOLLE FELTRE	19.749	26%	43%	11%	16%	4%
NIL 19	PADOVA TURRO CRESCENZAGO	38.561	42%	30%	10%	13%	5%
NIL 20	LORETO CASORETTO NOLO	44.356	39%	35%	11%	10%	6%

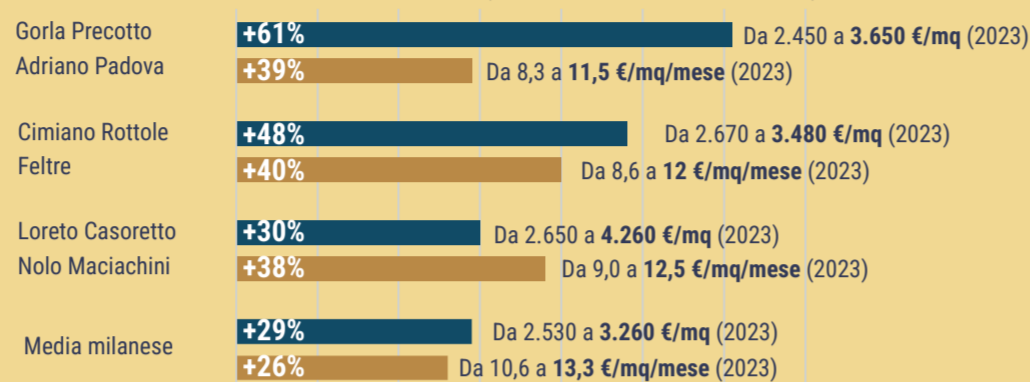
destinazione cancellati nel 2022

NIL	Estero	Altre regioni	Lombardia	Provincia di Milano	Non disponibile
NIL 16	5%	22%	28%	43%	2%
NIL 18	6%	27%	25%	42%	0%
NIL 19	7%	23%	26%	43%	2%
NIL 20	8%	25%	25%	36%	7%

02 Dinamiche immobiliari verso un'offerta sempre meno accessibile

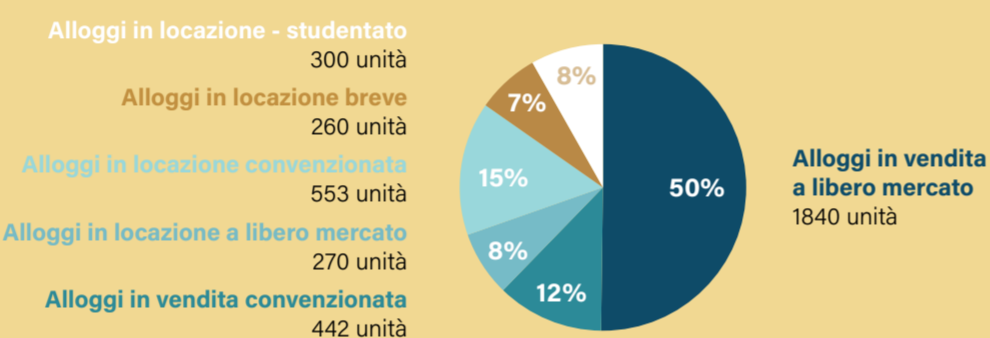
Dal 2017 al 2023 i **valori di mercato** nei quartieri analizzati sono **cresciuti in modo marcato**, raggiungendo in tutti i casi prezzi superiori alla media della città. **Anche gli affitti** sono aumentati più della media milanese, pur restando leggermente più bassi in valore assoluto. Allo stesso tempo, però, i **redditi non hanno seguito lo stesso ritmo**, registrando una crescita pari alla metà di quella milanese.

Andamento dei valori immobiliari 2017 - 2023 (valori di mercato e di locazione)



Dal 2014 al 2023 sono stati costruiti **oltre 2.500 nuovi alloggi** nei quartieri analizzati, quantità che supera le 3.600 unità se si considerano anche i progetti in corso o previsti. Oltre il **60%** di queste abitazioni è destinato alla **vendita**, per lo più a **libero mercato** e solo il 25% prevede affitto a lungo termine. I prezzi delle nuove costruzioni, spesso **oltre i 4.000 €/mq**, rendono molti di questi alloggi poco accessibili ed esclusivi, alimentando un processo di **ricambio sociale**. A questi progetti residenziali, si accompagna la presenza di numerosi **affitti brevi**, che si concentrano nei quartieri con maggiore quota di affitto, quali Padova e Loreto.

L'offerta dei nuovi progetti residenziali



03 Il vuoto come leva: un arcipelago di aree dismesse e alloggi sfitti

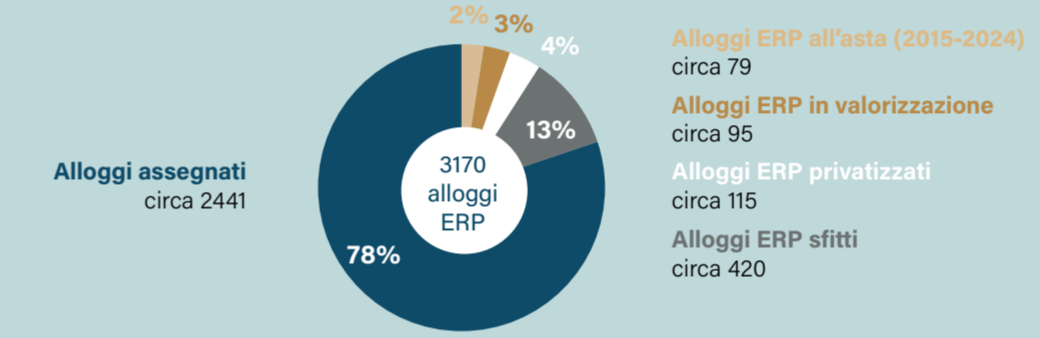
Nei quartieri analizzati si registra una **presenza diffusa di vuoti urbani**, che comprendono edifici abbandonati, aree dismesse e alloggi sfitti. Nella fascia più centrale, entro la ferrovia, si concentrano piccoli **vuoti puntuali**, come immobili in disuso, spesso inseriti nel denso tessuto costruito. Salendo oltre la Martesana, i vuoti si fanno **più ampi e numerosi**: si tratta per lo più di grandi spazi aperti o edifici dismessi, in parte oggetto di progetti di rigenerazione urbana.



- Ex Casa dell'Acqua, edificio di proprietà pubblica dismesso dagli anni '70.
- Ex Albergo delle Nazioni, edificio di proprietà privata con un progetto di riqualificazione mai portato a termine.
- Ex Cyba, edificio di proprietà privata dismesso dagli anni '2000 e con un progetto di riqualificazione mai avviato.
- Ex hammam, edificio di proprietà pubblica mai entrato in funzione.

A questi, si aggiungono poi varie **forme di vuoto abitativo**, in particolare riscontrabili **all'interno del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)**. Quest'ultimo è costituito da **circa 3.150 alloggi** (il 5% del totale milanese), ma nel tempo sono intervenuti alcuni **processi di valorizzazione, alienazione e progressivo abbandono**, che ne hanno modificato e ridotto la consistenza. Gli alloggi vuoti - concentrati in alcuni comparti - costituiscono oltre il 13% del patrimonio complessivo.

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica



I nuovi progetti residenziali realizzati dal 2019, in corso e in previsione



I vuoti sul territorio: edifici in disuso, aree dismesse e alloggi sfitti



04 Quartieri solidali: reti di prossimità per il diritto all'abitare

I quartieri tra via Padova e viale Monza si caratterizzano per la **ricchezza di realtà sociali ed esperienze di cittadinanza attiva** che si rivelano componenti fondamentali di un'infrastruttura sociale che sostiene la qualità della vita nel quartiere. Esse operano spesso in **sinergia con i servizi pubblici istituzionali**, dando vita a una rete di prossimità capace di intercettare i bisogni complessi e multidimensionali delle persone. Adottando la **prospettiva dell'abitare** e le dimensioni a esso correlate, si possono riconoscere quattro famiglie di intervento, spesso compresenti.

CASA E ABITARE

- Sportelli sindacali**: pratiche per l'accesso alla casa (SAP e SAT), alle emergenze abitative, alla compilazione dell'ISEE e ad altri servizi legati al diritto all'abitare.
- Servizi a supporto dell'abitare**: sportelli gestiti sia da enti pubblici sia da soggetti del privato sociale, che offrono consulenze, accompagnamenti e forme di assistenza per le famiglie.
- Attivismo locale**: gruppi informali o organizzati che promuovono attività, pratiche e spazi collettivi legati all'abitare e alla cura del territorio.

SOSTEGNO SOCIALE

- Orientamento ai diritti e ai servizi**: sportelli pubblici, centri di ascolto e realtà del terzo settore che offrono assistenza legale, aiuto nelle pratiche amministrative e orientamento al lavoro.
- Distribuzione di beni di prima necessità**: reti di solidarietà che forniscono generi alimentari e beni essenziali, spesso rivolte a chi si trova in situazioni di forte vulnerabilità.

SALUTE

- Poliambulatori e strutture sanitarie**: sia pubblici che privati, includendo anche presidi promossi dal volontariato o dal privato sociale.
- Supporto psichiatrico e psicologico**: in particolare per giovani e adolescenti, con sportelli di ascolto e accompagnamento.
- Salute femminile**: sportelli e servizi sanitari rivolti esclusivamente alla salute femminile.

SUPPORTO EDUCATIVO E SCOLASTICO

- Istituti scolastici**: dalle scuole dell'infanzia agli istituti superiori, rappresentano presidi centrali nella vita di quartiere.
- Supporto allo studio**: doposcuola, orientamento e potenziamento scolastico, centri estivi.
- Corsi di italiano**: offerti da scuole, associazioni e reti informali (es. "Scuole senza permesso").

La mappatura proposta si concentra sugli attori e sui servizi (istituzionali e non) che agiscono a vario titolo **sul diritto alla qualità dell'abitare**, intesa non solo come accesso alla casa, ma anche come condizione di vita dignitosa, relazioni solidali e inclusione sociale, **pur non esaurendo l'intero panorama di interventi presenti sul territorio**.

I servizi di prossimità e le realtà locali per la qualità dell'abitare

