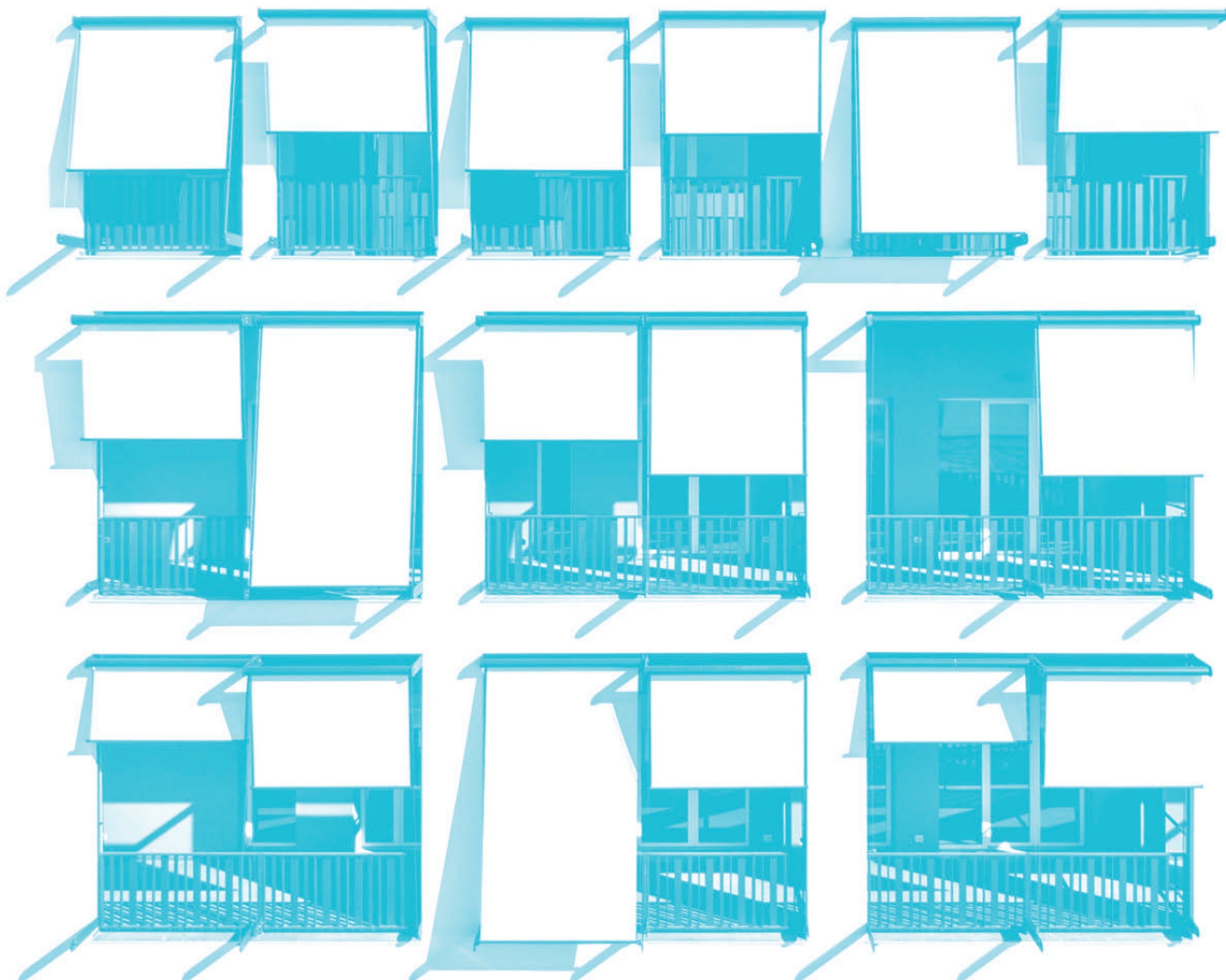




Le possibilità dell'abitare

Strategie e visioni
per l'housing sociale in Italia

a cura di
Giordana Ferri

co-curatela di
Giuliana Miglierina

Comitato scientifico

Edoardo Dotto
Antonella Greco
Emilio Faroldi
Nicola Flora
Bruno Messina
Stefano Munarin
Giorgio Peghin

Con il supporto di:



ISBN 979-12-5644-108-2

Prima edizione settembre 2025

© LetteraVentidue Edizioni
© Fondazione Housing Sociale

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.

Nel caso in cui fosse stato commesso qualche errore o omissione riguardo ai copyrights delle illustrazioni saremo lieti di correggerlo nella prossima ristampa.

I diritti delle immagini, laddove non specificato, appartengono a Fondazione Housing Sociale

Revisione testi: Lorem Ipsum Agenzia Editoriale (www.liae.it)
Progetto grafico: Ilaria Valenti

Finito di stampare nel mese di settembre 2025 presso la
tipografia TheFactory, Roma

LetteraVentidue Edizioni Srl
Via Luigi Spagna, 50P
96100 Siracusa

www.letteraventidue.com

Le possibilità dell'abitare

Strategie e visioni per l'housing sociale in Italia

a cura di
Giordana Ferri

co-curatela di
Giuliana Miglierina

Indice

- 8** **Prefazione**
Giovanni Azzone

Introduzione

- 11** **Venti anni di impegno per un nuovo modello dell'abitare**
Sergio Urbani – Fondazione Cariplo
- 15** **Ritorno alla casa**
Alessandro Balducci – FHS

PARTE I – Inquadramento del problema

- 21** **Disagio abitativo tra mercato e politiche abitative**
Elena Molignoni – Nomisma
- 35** **La questione abitativa e l'accesso al mercato della casa in Italia**
Lorenzo Bellicini – Cresme

PARTE II – Approfondimenti per guardare al futuro

- 67** **Vent'anni di esperienze. Uno sguardo sul futuro**
Giordana Ferri – FHS
- 88** **SCHEDA A – Il PINQuA**
Paola del Monte

91 Dinamiche dell'offerta abitativa sociale a Milano. Un nuovo ciclo di politiche abitative?
Francesca Cognetti e Alice Ranzini – DASTU
Politecnico di Milano

133 Strumenti finanziari per il social housing: una proposta
Niccolò Cusumano, Eleonora Perobelli,
Raffaella Saporito, Veronica Vecchi – SDA
Bocconi, School of Management

164 SCHEDA B – Come viene finanziato il social housing nei paesi europei? Alcuni esempi.
Edoardo Nicolini

PARTE III – Quali sono gli impatti dell'ERS

173 Gli effetti degli interventi di housing sociale sul benessere degli inquilini. Un'analisi controfattuale del caso di Milano
Gian Paolo Barbetta, Paolo Canino, Vincenzo D'Egidio, Beatrice Anna Maria Gallo – EvaLab

197 Rapporto sulla valutazione della performance sociale dei fondi di Social Housing in Italia
Giulia Alberio, Davide Dal Maso, Ani Sevinyan –
Avanzi

242 SCHEDA C – L'esperienza progettuale: alcuni interventi realizzati
Giuliana Miglierina

Dinamiche dell'offerta abitativa sociale a Milano

Un nuovo ciclo di politiche abitative?

di
Francesca Cognetti,
Alice Ranzini
Dastu Politecnico di Milano¹

1. Introduzione: una lente sul mercato abitativo sociale a Milano

Questo saggio è basato sugli esiti della ricerca “Elaborazione di quadri conoscitivi e di analisi dell’offerta abitativa in affitto accessibile a Milano”, sviluppata attraverso un accordo di ricerca tra Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano e Fondazione Housing Sociale².

La ricerca è volta a tracciare un quadro relativo alle principali trasformazioni dell’offerta di casa accessibile, costruendo una riflessione critica sul tema del mercato abitativo sociale, osservato sia dalla prospettiva delle politiche abitative, sia da quella delle dinamiche di sviluppo urbano.

Dopo un primo periodo di sperimentazione segnato da programmi “pilota”, l’offerta a costi calmierati prodotta da differenti operatori ha visto una crescita significativa in termini di numero di iniziative e attori mobilitati, grazie anche a meccanismi di incentivo pubblico, costituendosi come segmento sempre più consistente e articolato. La significatività del quadro permette e rende interessante aprire una riflessione circa gli esiti di quella che a tutti gli effetti appare oggi una nuova stagione di produzione di casa accessibile, rispetto alla quale la città di Milano si pone come contesto maturo nel panorama nazionale.

A fronte di una crescente attenzione per il tema, tanto nell’esperienza degli abitanti quanto nei discorsi e nelle agende della politica, la ricerca intende portare un contributo alla ricostruzione e interpretazione di un quadro non sempre di facile comprensione, per capire come promuovere progetti e programmi a partire da una valutazione di ciò che già è stato fatto negli anni.

L’eterogeneità delle fonti e la difficile reperibilità di dati completi ha reso necessaria la costituzione di un archivio multi-fonte e di un database georeferenziato – descritti nel dettaglio nel paragrafo 3 – che hanno permesso di mettere a sistema interventi tra loro diversi che spesso non vengono considerati in una visione unitaria, con l’obiettivo non solo di rendere disponibile e pubblico questo quadro complessivo, ma anche di tracciare delle dinamiche evolutive e sollevare punti di attenzione per il futuro.

L’indagine ha preso le mosse dal quadro dell’offerta abitativa in locazione nella città di Milano, ricostruito nel 2015-2016 con la ricerca “For Rent – Affittasi. Tra domanda e offerta di affitto sociale”. La ricerca aveva aperto un campo di riflessione “a favore della locazione”, mettendo a fuoco le modalità con cui la politica per la casa e i connessi dispositivi progettuali e attuativi interpretavano la questione dell’affitto accessibile a Milano. In quel contesto, il segmento rappresentato dal mercato abitativo sociale costituiva ancora una prospettiva di frontiera, con alcune iniziative pionieristiche realizzate attraverso il sistema dei fondi immobiliari per l’*housing sociale*. Questa ricerca è stata quindi l’occasione per aggiornare

quel quadro, analizzandone le nuove caratteristiche, e ricollocare l'offerta all'interno di uno scenario più ampio di domande abitative e sfide di politiche che stanno caratterizzando la questione abitativa nella città di Milano. Una riflessione di più ampio respiro che analizza in che modo questa offerta si pone o potrebbe porsi in futuro rispetto alle dinamiche e alle tendenze della città.

2. Casa accessibile: stagioni, domande e prospettive di politiche

Negli ultimi anni, Milano si è trovata a fare esperienza di condizioni sempre più critiche relative alle dinamiche dell'abitare, di cui hanno dato conto diverse ricerche (Pozzi, 2018; Larenò Faccini e Ranzini, 2021; Alietti e Pujia, 2023). D'altra parte, la città, in particolare dopo il 2015 e il successo di Expo, ha guadagnato un crescente ruolo internazionale, trasformandosi in città delle "attrazioni" (Padovani, 2019) tanto per investitori che per lavoratori, studenti e visitatori.

Oltre agli abitanti temporanei, vi è stato anche un aumento consistente di nuovi abitanti con prospettive di stabilizzazione. Secondo i dati ISTAT, dal 2009 Milano ha visto una continua crescita di residenti, con un aumento del 13,6% in undici anni che ha portato a raggiungere il picco di 1.406.242 iscritti all'anagrafe nel 2020; al 1° gennaio 2024 si contano 1.371.850 residenti. Questa crescita mostra i tratti di una città che è stata definita "speciale" (Pasqui, 2018), in cui emergono luci e ombre dell'attrattività urbana (Mugnano et al., 2021): una città delle opportunità, competitiva e aperta, ma anche una città che rischia di diventare sempre più selettiva, ad accesso limitato in particolare per le popolazioni al centro degli attuali processi di impoverimento.

Certamente l'essere una città al centro di flussi di popolazioni, merci e risorse in crescita, ha avuto un riflesso sulle dinamiche del mercato immobiliare. Come segnalano Bricocoli e Peverini (2024), tra il 2015 e il 2021, il costo medio delle abitazioni a Milano è aumentato del +41% per gli acquisti e del +22% per le locazioni³; l'aumento dei valori immobiliari è stato solo parzialmente accompagnato da una crescita delle retribuzioni (+13%), generando una progressiva divaricazione tra il costo delle abitazioni e il potere d'acquisto dei residenti.

La fatica ad accedere alla casa interessa profili anche molto diversi che, nonostante maggiori o minori disponibilità di risorse economiche da dedicare all'abitazione, manifestano sempre più la difficoltà a trovare e mantenere una soluzione abitativa a Milano, con i relativi rischi di espulsione e mancato accesso alla città. Per le politiche abitative, si tratta di collocarsi all'interno di una nuova frammentazione e mobilità sociale che

ridefinisce tempi, modi di vita e percorsi di una pluralità molto estesa di profili che aspirano a vivere in città, con sempre meno sicurezze sia economiche che di radicamento, richiamando come sempre più attuale una prospettiva di casa in locazione (Cognetti, 2017b).

2.1 Patrimoni storici in affitto accessibile a Milano

Nella città di Milano 183.227 unità immobiliari sono offerte in locazione (Comune di Milano, 2022), corrispondenti a circa il 22% dello stock residenziale cittadino. Un patrimonio che si è di molto ridotto nel tempo, passando dal 44% nel 1991 al 25% nel 2019 (Coppola et al., 2023), su cui pesa la conversione crescente verso le forme di locazione breve⁴, rispetto alle quali il canone concordato non sembra costituire un'alternativa realmente attrattiva. Si genera così una sorta di “competizione” tra domanda abitativa di lungo termine e di breve durata, concentrata sugli stessi segmenti di mercato.

Grandi patrimoni storici tra valorizzazione e contrazione

Una quota rilevante e ancora strategica dell'offerta in locazione è rappresentata dai patrimoni storici in affitto sociale, tra cui quello di edilizia residenziale pubblica è ancora il più consistente.

Con 59.930 alloggi pubblici (Comune di Milano, 2023), di cui 58.506 destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) suddivisi tra il Comune di Milano (43,1%) e Aler Milano (67,9%), l'ERP rappresenta il 32% dell'offerta in locazione della città di Milano e il 7,3% dello stock residenziale cittadino⁵. Un comparto rilevante, ma in contrazione: tra il 1971 e il 2011 la città di Milano ha perso oltre 25.000 alloggi pubblici (Cognetti, 2021); eppure Milano con i suoi circa 60.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica, è la città al primo posto in Italia sia nel rapporto tra abitazioni pubbliche e numero di abitanti, sia tra abitazioni pubbliche e abitazioni totali (Comune di Milano, 2024).

Un andamento di espansione e successiva riduzione ha riguardato anche i grandi patrimoni di enti privati come banche, assicurazioni, fondi pensionistici, aziende pubbliche, enti benefici e socioassistenziali. Questi soggetti hanno storicamente accumulato patrimonio residenziale tramite lasciti e acquisizioni, gestendoli in locazione come strategia di autofinanziamento o con finalità di supporto ai propri dipendenti o altre categorie di beneficiari. Grazie all'applicazione di accordi collettivi per canoni agevolati o al mancato adeguamento progressivo di contratti, questi patrimoni hanno rappresentato per decenni un'offerta abitativa accessibile, alternativa alla locazione pubblica. Se nel 2015 circa 30.000 famiglie risiedevano in alloggi di grandi enti non ERP, in un patrimonio di almeno 17.000 alloggi, nel tempo, la minore remuneratività della residenza rispetto ad altre tipologie di investimento, gli alti costi di gestione e

l'introduzione di alcune normative hanno spinto molti di questi soggetti a dismettere progressivamente i propri patrimoni (Gaeta, 2017) tramite piani vendita e conferimenti a fondi immobiliari, come i casi di INPS, ENPAM o del Pio Albergo Trivulzio. Nonostante alcuni percorsi di valorizzazione sociale, come il Fondo Ca' Granda, questi grandi patrimoni in locazione sono oggetto prevalentemente di un riposizionamento verso gestioni più redditizie, aggiornando contratti storici o alienando parte del patrimonio in locazione.

La proprietà indivisa, una storia che si rinnova

Il patrimonio realizzato dalle cooperative edificatrici in proprietà indivisa costituisce un altro importante segmento di offerta in locazione a costi calmierati, anch'esso storico. Costituitosi in particolare tra la metà degli anni Quaranta e la metà degli anni Ottanta, negli ultimi trent'anni ha subito un sostanziale assestamento, con alcune alienazioni e poche iniziative di nuova edificazione e ristrutturazione (815 nuovi alloggi dal 1990 ad oggi⁶), sostenute anche da contributi pubblici. Ad oggi questo segmento di offerta, compresi i recenti interventi, si compone di 7.509 alloggi.

Un'offerta che si assesta su canoni medi del valore di 70 euro/mq/anno rimasta accessibile nel tempo grazie a valori calcolati sulla base dei costi sostenuti per la realizzazione e la manutenzione e non del potenziale valore di mercato.

Questo modello, fondato sull'assegnazione in godimento senza scadenza, che ha garantito la stabilità abitativa per migliaia di famiglie a reddito medio-basso, caratterizzando lo sviluppo di alcuni quartieri della città (Quinzi, Terna, 2013), vede oggi un rilancio. Nel periodo più recente le cooperative a proprietà indivisa stanno infatti sperimentando una crescita della domanda e una ritrovata centralità nel mercato abitativo milanese, come opzione accessibile per redditi mensili inferiori a 1.500 euro, abbandonando così un andamento storicamente segnato da processi di svuotamento e mancanza di *turnover* degli assegnatari (Ranzini, 2017).

2.2 Una nuova stagione per la casa accessibile

Negli ultimi quindici anni si è aperta una nuova "stagione" di produzione di casa in affitto a costi calmierati caratterizzata dalla mobilitazione di una pluralità di attori e strumenti (Cognetti, 2017a). L'esito, che racconteremo nel dettaglio nelle pagine che seguono, è un'offerta variegata realizzata attraverso modalità differenti di collaborazione tra enti pubblici e operatori privati, orientata all'intercettazione di domande di casa e target differenti.

Tra i principali motori di queste progettualità vi è stata l'adozione di nuovi strumenti finanziari e urbanistici a livello locale, il protagonismo di alcuni grandi player che hanno dato impulso alla sperimentazione e

direttive nazionali di revisione normativa e semantica del concetto di casa accessibile⁷. Di fatto, un terreno fertile per l'attivazione dei fondi immobiliari come leva finanziaria per la produzione di casa a prezzi calmierati (Fontana e Larena Faccini, 2015), sostenuta da nuovi strumenti urbanistici resi disponibili nel quadro della concettualizzazione di alloggio sociale come servizio (Rabaiotti, 2011).

Dalle prime sperimentazioni sull'housing sociale all'ERS nel Piano di Governo del Territorio

L'ingresso di operatori privati per la produzione di casa accessibile ha visto le prime sperimentazioni con la stagione dell'urbanistica contrattata, avviata con il documento del 2001 "Ricostruire la grande Milano", e dei Piani Integrati di Intervento. Contestualmente, nel Piano dei Servizi del 2003 si introduce la definizione di "casa come servizio", aprendo alla possibilità di realizzare alloggi a costi accessibili su aree destinate a standard urbanistici. Nel 2008, il Comune di Milano, a seguito dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale con Regione Lombardia⁸, promuove così due bandi per la concessione a canone convenzionato in diritto di superficie novantennale di aree libere precedentemente destinate a standard su cui realizzare edilizia in locazione a canoni calmierati, introducendo anche nel contesto italiano il concetto di housing sociale.

Con la revisione del Piano di Governo del Territorio nel 2012, viene introdotta l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come destinazione d'uso nel Piano delle Regole e l'obbligo per gli operatori privati di realizzarne delle quote negli interventi di trasformazione urbana e nuova edificazione a destinazione residenziale, con superficie maggiore di 10.000 mq, e la possibilità per interventi di superficie inferiore, in cambio di premi volumetrici e riduzioni sugli oneri di urbanizzazione⁹. Queste modalità di produzione di casa a prezzi calmierati vedono entrambe nell'istituto della convenzione urbanistica la principale espressione attuativa e di senso dell'offerta: l'ente locale e l'operatore privato concertano l'esito dell'intervento definendo l'interesse pubblico in termini di declinazioni diversificate di Edilizia Residenziale Sociale.

L'ERS e l'offerta abitativa per gli studenti

In parallelo all'offerta abitativa di lungo periodo, questa stagione più recente si caratterizza anche per l'attenzione alla domanda di case temporanee, in particolare quella espressa dagli studenti universitari.

Nonostante una fase di impulso alla realizzazione di nuove residenze da parte degli atenei, grazie alle risorse stanziare con la legge 338/2000, la crescente attrattività del sistema universitario milanese (Balducci, Cognetti e Fedeli, 2010; Anelli, 2018) ha determinato una condizione di

abitativa di figure e soggetti vulnerabili. Un'offerta frammentata, ma consistente, che è maturata in seno alle molte progettualità promosse da un terzo settore particolarmente attivo, all'intersezione tra sperimentazione di nuovi servizi per l'abitare e pratiche di intervento sociale.

3. Articolare e distinguere la nuova offerta abitativa sociale, tipologie e operazioni di ricerca

La complessità del quadro si riflette anche nella pluralità di fonti da cui ricavare informazioni e dati per analizzare l'offerta: un apparato disomogeneo di dati prodotti da soggetti differenti che è stato sistematizzato a partire dal riconoscimento di tre diverse tipologie di offerta.

La prima tipologia riguarda l'offerta in vendita e locazione realizzata dagli operatori privati attraverso convenzione con il Comune di Milano. All'interno di questa tipologia è possibile operare una distinzione rispetto ai soggetti promotori dell'offerta, cioè tra interventi realizzati attraverso il sistema dei fondi immobiliari per l'housing sociale e interventi realizzati da altri operatori come cooperative edificatrici e società immobiliari. La fonte principale per interrogare questo segmento di offerta sono le convenzioni urbanistiche tra operatori privati ed ente locale, che riportano i dati relativi al numero di alloggi, alle tipologie di godimento e agli strumenti urbanistici che ne hanno permesso la realizzazione. Poiché le convenzioni non sono disponibili pubblicamente per la consultazione, l'analisi è stata realizzata a partire dai dati sistematizzati dall'istituto di ricerca Nomisma in occasione della redazione del secondo rapporto dell'Osservatorio Milano Inclusiva che ha analizzato gli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionati con il Comune di Milano tra il 2010 e il 2022. La fonte è stata integrata con i dati forniti da Fondazione Housing Sociale relativamente agli interventi residenziali realizzati dal Fondo Immobiliare di Lombardia ¹ dalla sua costituzione fino al 2024¹¹.

La seconda tipologia è costituita dalle iniziative di supporto all'autonomia abitativa di categorie fragili promosse da enti di terzo settore. La mappatura è stata realizzata a partire da un'indagine promossa da Fondazione Cariplo e realizzata da EvaluationLab¹² relativamente alle organizzazioni di terzo settore, sostenute economicamente nello sviluppo di servizi abitativi tra il 2002 e il 2023. Questo database è stato utilizzato come iniziale "bussola" per avviare una ricerca desk online per soggetto, verificando il numero, la localizzazione e il target dei servizi residenziali realizzati dall'ente. L'elenco è stato integrato con il database dei gestori dei servizi residenziali attivi all'interno degli interventi di housing sociale fornito da Fondazione Housing Sociale e con i dati disponibili pubblicamente

relativi alle iniziative di assegnazione di alloggi pubblici a enti di terzo settore in regime di fuori ERP. Un percorso “tentativo” che ha dato esito a un quadro indiziario rilevante seppure inevitabilmente parziale.

La terza tipologia di offerta è rappresentata dalle residenze universitarie. Questa offerta, storicamente messa in campo dagli atenei, vede oggi una partecipazione ampia degli operatori privati. L'analisi di questo segmento si è basata in primo luogo sul database delle residenze universitarie costruito dal laboratorio di analisi dati MAUD del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, integrato con i dati provenienti dal secondo rapporto dell'Osservatorio Milano Inclusiva, curato da Nomisma relativamente alle strutture private convenzionate come ERS.

3.1 Operazioni di ricerca per la ricostruzione di un quadro frammentato

L'analisi del mercato abitativo sociale è stata condotta attraverso una serie di operazioni di ricerca mirate a ricostruire il quadro complessivo di un'offerta estremamente eterogenea. Una rappresentazione unitaria e una comparazione lineare tra i vari segmenti non sono del tutto possibili: i diversi segmenti si differenziano, infatti, per finalità, tipologie contrattuali e tipologie abitative (alloggi singoli, strutture in condivisione, posti letto). Al contempo, i dati che descrivono il mercato abitativo sociale sono prodotti da soggetti che ricoprono ruoli differenti rispetto all'offerta (realizzazione diretta, supporto alla realizzazione, analisi e ricerca), pertanto i dataset disponibili differiscono significativamente per tipologia di informazioni raccolte e loro organizzazione (per singolo intervento o per soggetto promotore).

A fronte di questa complessità, l'offerta è stata analizzata sia nella prospettiva delle singole tipologie sia nel suo complesso, facendo riferimento a quattro dimensioni principali: consistenza dell'offerta realizzata; attori e modalità di realizzazione degli interventi; accessibilità e selettività dell'offerta; profili sociali target.

Per indagare queste dimensioni, i dati provenienti dalle diverse fonti sono stati sistematizzati e uniformati in una matrice comune, con l'obiettivo di realizzare sia letture complessive che analisi tematiche trasversali. Ogni intervento è stato descritto attraverso nome, localizzazione, ente promotore e gestore, strumenti finanziari e urbanistici, numero e tipologia di alloggi, requisiti di accesso ed eventuali categorie preferenziali, e canoni di locazione. Il risultato è un archivio multi-fonte che ha reso possibile realizzare analisi prevalentemente quantitative, mirate a valutare la consistenza e le performance dell'offerta.

Successivamente i dati relativi ai singoli interventi sono stati trasformati in dati spaziali attraverso un processo di georeferenziazione¹³.

Questo processo ha consentito la costruzione di un database georeferenziato integrato e aggiornabile, utilizzato per rappresentare e interrogare i dati in modo dinamico e ottenere analisi spaziali. Sono state realizzate una serie di rappresentazioni che mostrano la distribuzione sul territorio e la consistenza degli interventi ponendole in relazione ad altre variabili come: l'anno di realizzazione, la tipologia di intervento e di soggetto promotore, l'articolazione dei titoli di godimento. Oltre a queste rappresentazioni descrittive, sono state condotte analisi sull'accessibilità economica dei segmenti di offerta di cui erano disponibili i dati relativi ai costi della locazione, misurando lo scostamento percentuale del valore dell'affitto rispetto al mercato privato¹⁴.

4. Il protagonismo degli operatori privati tra sperimentazioni e interventi ordinari

Negli ultimi 15 anni la città di Milano ha sperimentato modalità differenti per sollecitare un ruolo proattivo degli operatori privati nella realizzazione di alloggi a prezzi calmierati. Da un lato sono stati promossi interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di immobili esistenti realizzati attraverso l'uso dei fondi immobiliari per l'housing sociale (il fondo nazionale FIA e i fondi locali FIL1 gestito da REDO Sgr, Fondo Ca Granda e Fondo SH Cascina Merlata gestiti da Invertire Sgr, Fondo Vivi Voltri gestito da Torre Sgr); dall'altro gli strumenti ordinari della pianificazione attuativa (Piani Integrati di Intervento, Piani Attuativi, Accordi di Programma) hanno prodotto quote alloggi in locazione o vendita a prezzi inferiori a quelli di mercato, secondo le prescrizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio.

Attraverso questi due meccanismi, tra il 2010 e il 2024 sono stati promossi in totale 56 interventi: 19 realizzati dai fondi immobiliari [Fig. 1] e 37 da altri operatori privati [Fig. 2], come cooperative edificatrici (17) e società immobiliari (20).

I fondi immobiliari per l'housing sociale hanno prodotto un patrimonio complessivo di 6.664 alloggi, di cui il 42% (2.810 alloggi) è attualmente in corso di realizzazione. Più della metà degli interventi (11) è stata oggetto di convenzione con il Comune di Milano tra il 2010 e il 2015, ma il segmento è nuovamente in crescita con 5 nuovi interventi in programma.

Gli interventi realizzati da altri operatori privati hanno prodotto 4.737 alloggi, di cui il 72,5% (3.436 alloggi) convenzionati come ERS. Nel periodo tra il 2015 e il 2021 sono stati convenzionati ben 25 interventi su 37, segnalando un notevole dinamismo del mercato immobiliare a seguito di Expo2015, in parte rallentato in corrispondenza della pandemia.

Fig. 1 - Distribuzione degli interventi convenzionati realizzati dai fondi immobiliari per numero di alloggi e tipologia di promotore. Elaborazione propria su dati Fondazione Housing Sociale 2024.

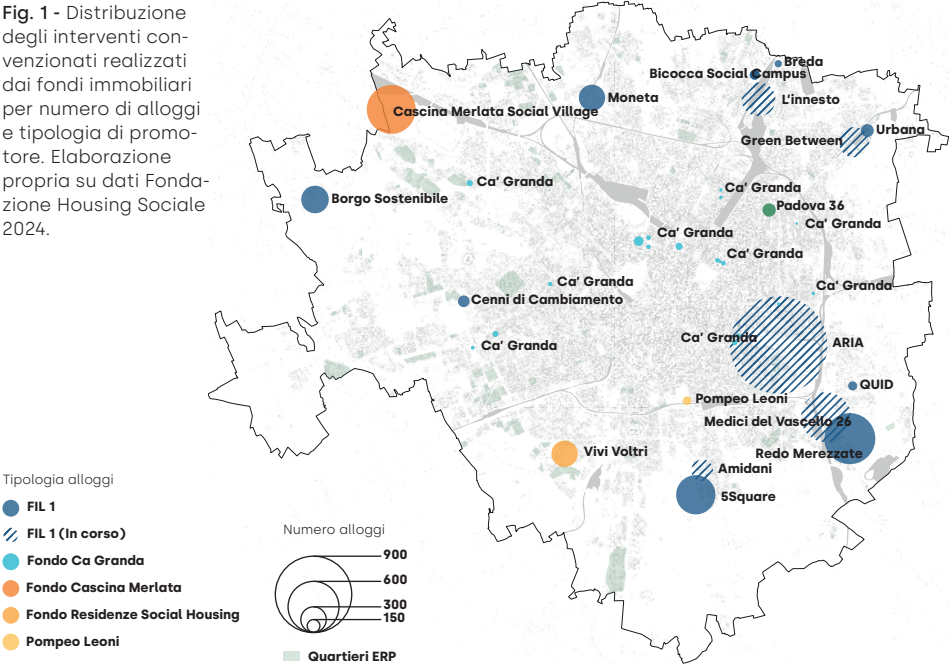
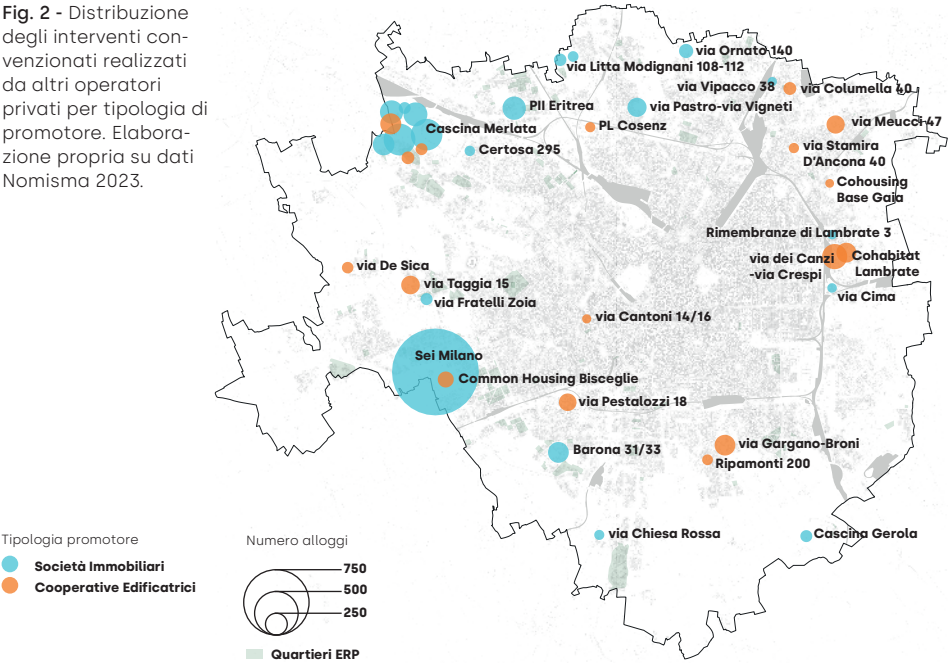


Fig. 2 - Distribuzione degli interventi convenzionati realizzati da altri operatori privati per tipologia di promotore. Elaborazione propria su dati Nomisma 2023.



4.1 Dalle aree interstiziali ai grandi ambiti di trasformazione

Ad eccezione di tre progetti promossi dai fondi immobiliari che hanno recuperato patrimonio edilizio esistente¹⁵, gli interventi convenzionati, sia promossi dai fondi immobiliari che da altri operatori, hanno realizzato nuovo patrimonio su aree libere o dismesse, localizzate per la maggior parte nella corona più periferica della città, contribuendo negli anni al completamento del margine urbano.

I due segmenti di offerta, realizzata dai fondi immobiliari e da altri operatori privati, hanno avuto un avvio comune nel bando “3+8 aree” del 2008 con cui il Comune di Milano ha dato in concessione agevolata aree standard per l’edilizia in locazione a operatori privati. Attraverso questo strumento sono stati realizzati gli interventi pionieri di Cenni di Cambiamento e Borgo Sostenibile, su due delle tre aree destinate a operatori finanziari – via Cenni, via Rasario e via Ferrari – e cinque interventi sulle aree destinate ad altri operatori privati e pubblici di via Fratelli Zoia, via Voltri, via Chiesa Rossa, via Rizzoli e via Merezzate.

A partire da questa iniziativa, il segmento sviluppato da operatori privati come cooperative edificatrici e società immobiliari si è consolidato attraverso la realizzazione di nuovi interventi sulle aree individuate dal PGT come ambiti di pianificazione attuativa, seguendo le prescrizioni previste per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Gli interventi sviluppati attraverso il sistema dei fondi immobiliari hanno avuto invece un andamento meno regolare, sperimentando usi differenti del fondo.

Nella maggior parte degli interventi sviluppati dai fondi immobiliari il FIL1 è stato promotore unico di interventi unitari, che hanno visto il contributo di altri soggetti a supporto del processo o come gestori dell’intervento. Al contempo, FIA e FIL1 hanno sperimentato anche un ruolo di integrazione a interventi promossi da operatori privati. Nei casi degli interventi di Pompeo Leoni e Vivi Voltri, i due fondi immobiliari hanno realizzato le quote di alloggi sociali mancanti a fronte della difficoltà di realizzazione delle previsioni in relazione alla sopraggiunta crisi economica sostenendo la nascita di fondi ad hoc (Larenò Faccini, 2017). In altri casi, invece, il FIL1 è subentrato agli operatori privati inizialmente concessionari delle aree pubbliche di via Merezzate e dell’area di via Breda, diventando il promotore unico dell’intervento. Nel caso del Fondo Ca Granda, invece, il FIA ha contribuito alla creazione del Fondo Ca Granda gestito da Investire Sgr in cui è stata conferita una parte del patrimonio immobiliare dell’Ospedale Policlinico e alla rimessa in uso del patrimonio per la locazione.

Più di recente sembra essersi affermata una nuova modalità di attivazione del fondo immobiliare in corrispondenza della trasformazione di grandi aree pubbliche messe a disposizione con il bando *Reinventing*

Cities. Se gli interventi “Innesto” – ex scalo ferroviario Greco-Breda – e “Green Between” – area di via Angelo Rizzoli – hanno seguito la logica del fondo immobiliare come promotore unico, l'intervento denominato “Aria”¹⁶, che insisterà sull'area dell'ex-macello, vede il fondo immobiliare assumere il ruolo di promotore dello sviluppo di un'area di grandi dimensioni in rete con altri soggetti privati tra cui le cooperative edificatrici di Legacoop e Confcooperative. In questo caso il fondo immobiliare realizza una parte dell'intervento residenziale, con caratteristiche di accessibilità specifiche, all'interno di un progetto più articolato e multiattoriale che introduce un'offerta abitativa articolata. Una modalità anticipata dall'intervento di Cascina Merlata in cui il Fondo SH Cascina Merlata è intervenuto sviluppando un lotto e il recupero della residenza realizzata per i delegati di EXPO all'interno di un'area più ampia.

4.2 L'affitto accessibile come sfida (ancora) aperta

Gli interventi privati convenzionati hanno realizzato un patrimonio complessivo di 3.202 alloggi in locazione, di cui 3.010 a lungo termine¹⁷. Vi sono però significative differenze tra gli interventi realizzati dai fondi immobiliari per l'housing sociale e quelli promossi da altri operatori.

Come anche altre ricerche hanno evidenziato (Alberio et al., 2022), gli interventi realizzati attraverso i fondi immobiliari hanno messo in campo un'offerta prevalentemente in locazione. Nello specifico il 68% degli alloggi realizzati¹⁸ è offerto in affitto (2.619 alloggi), mentre il 32% (1.235 alloggi) è in vendita convenzionata, di cui una parte con la modalità del Patto di Futura Vendita (311 alloggi, 8% dell'offerta). Tre interventi – Pompeo Leoni, via Padova 36 e Quid – hanno inoltre offerto la totalità degli alloggi realizzati in locazione, mentre i 612 alloggi in locazione del Fondo Ca Granda sono l'esito del processo di alienazione del patrimonio immobiliare dell'ospedale Policlinico in cui sono state vendute il 43% delle circa 1.050 unità immobiliari precedentemente in locazione.

Gli alloggi in locazione realizzati dai fondi immobiliari sono offerti prevalentemente a canone convenzionato (84,6%, 2.180 alloggi), mentre una quota residuale è offerta a canone sociale (6,8%, 195 alloggi) e canone moderato (2,8%, 79 alloggi). Il 5,8% (165 alloggi) dell'offerta è composto da servizi residenziali gestiti da enti di terzo settore e dedicato a bisogni abitativi speciali o temporanei.

Al contrario, gli interventi realizzati da altri operatori hanno visto una netta prevalenza della vendita sulla locazione: 4.152 alloggi (87,6%) sono stati offerti in vendita, di cui circa un terzo (1.299 alloggi, 28% del totale) a prezzo di mercato; solo il 12% degli alloggi è in locazione. Inoltre, ben 20 interventi su 37 non presentano quote di alloggi in affitto, e in 11 progetti più della metà degli alloggi sono stati realizzati in vendita libera. Due

interventi realizzati da cooperative edificatrici hanno offerto la totalità degli alloggi in locazione – via Cima e via Cosenz – che sono oggi parte del patrimonio delle cooperative a proprietà indivisa. Inoltre, solo due interventi hanno realizzato alloggi a canone sociale per un totale di 21 alloggi mentre in nessun intervento è presente il canone moderato.

Nonostante l'importante contributo dei fondi immobiliari e delle cooperative, si nota una prevalenza complessiva dell'offerta in vendita. Questo rapporto sbilanciato segnala una difficoltà del mercato privato nel contribuire in modo determinante alla produzione di alloggi in locazione, declinandosi invece prevalentemente come strumento di accesso agevolato alla casa in proprietà.

4.3 Articolazione e inclusività di un'offerta accessibile poco selettiva

Gli interventi privati convenzionati hanno messo in campo una complessa articolazione di titoli di godimento, con ben nove differenti tipologie di offerta sia in locazione che in vendita: alloggi in locazione a canone convenzionato, a canone sociale, a canone moderato e servizi abitativi, alloggi in vendita libera, convenzionata, convenzionata agevolata, convenzionata ordinaria con requisiti e in patto di futura vendita¹⁹.

L'articolazione dei titoli di godimento definisce non solo modalità differenti di accesso alla casa, ma anche la composizione sociale degli interventi, secondo una logica di costruzione del mix sociale (Bricocoli e Cucca, 2016). Gli alloggi in locazione e vendita convenzionate sono offerti a nuclei in possesso dei requisiti previsti dalla Regione Lombardia per l'accesso all'edilizia agevolata attraverso bandi pubblici, mentre gli alloggi a canone sociale e moderato seguono i requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica²⁰ e devono essere assegnati a nuclei già presenti nelle graduatorie ERP a un canone stabilito dal Comune. L'assegnazione dei servizi residenziali è invece affidata agli enti gestori che identificano categorie e profili specifici a cui destinare gli alloggi.

Sebbene complessivamente articolata, questa offerta presenta però significative differenze sia tra gli interventi realizzati dai fondi immobiliari e dagli altri operatori, sia tra i singoli interventi.

Dei diciannove interventi promossi dai fondi immobiliari, otto presentano più di due tipologie di offerta, ma si nota una progressiva riduzione della complessità verso una distinzione semplificata tra locazione e vendita convenzionate. Questa riduzione di complessità si riscontra in una riduzione dei canoni di locazione più accessibili, sociale e moderato, che sono presenti solo in sei interventi convenzionati prima del 2017.

Tra gli interventi promossi da altri operatori, venti progetti su trentasette hanno attivato tre o più titoli di godimento differenti, ma ben

nove interventi hanno realizzato una sola tipologia di ERS. Inoltre, venti interventi su trentasette non presentano quote di alloggi in locazione, e in undici interventi più della metà degli alloggi sono stati realizzati in vendita libera. Questi presentano un'offerta generalmente poco orientata all'intercettazione di redditi bassi: oltre a 1.299 alloggi in vendita libera, dei 4.152 alloggi realizzati in vendita 273 (6,5%) corrispondono alle tipologie dell'“edilizia convenzionata con requisiti” che, oltre ad altri requisiti soggettivi, prevede una maggiorazione del 25% delle soglie di reddito previste dalla Regione Lombardia per l'accesso all'edilizia agevolata²¹.

Rispetto alla locazione, invece, dei 583 alloggi realizzati, il 93% sono assegnati a canone convenzionato senza requisiti (535 alloggi) e solo il 3,5% (21 alloggi) è offerto in locazione a canone sociale. Il 5,6% degli alloggi (27 alloggi) sono convenzionati come servizi residenziali e pertanto oggetto di una selezione da parte del soggetto gestore [Infografica 1-2].

Dal punto di vista del mix abitativo e sociale, l'offerta presenta quindi pochi interventi complessi e una bassa capacità di intercettare profili reddituali più bassi.

Questo orientamento trova riscontro anche dal punto di vista dell'accessibilità economica. I canoni di locazione convenzionati offerti dagli interventi realizzati dai fondi immobiliari²² corrispondono a una media di 83,7 €/mq/anno²³. Sebbene questo valore si collochi tra il 20% e il 40% al di sotto dei prezzi del mercato privato registrati dall'osservatorio OMI, l'offerta in locazione convenzionata si dimostra sostenibile prevalentemente per redditi superiori a 1.600 € mensili²⁴.

In questo contesto, i servizi residenziali sembrano offrire l'opportunità di mantenere all'interno degli interventi privati profili sociali più fragili. Negli interventi promossi dal FIL1 sono stati attivati 113 alloggi come servizi residenziali, che hanno mobilitato una rete di circa trenta organizzazioni non profit. All'interno di questi alloggi hanno preso forma sia servizi di accoglienza residenziale rivolti a persone in condizioni di grave precarietà abitativa o a figure con necessità di tutela (minori, donne sole, persone con disabilità, anziani) ma anche profili in difficoltà abitativa a causa principalmente di redditi insufficienti come giovani e studenti, lavoratori precari, genitori single. Questa quota è però minoritaria negli interventi promossi da altri operatori, che hanno realizzato solo 27 alloggi, corrispondenti al 4,6% dell'offerta in locazione e allo 0,5% dell'offerta complessiva.

Nonostante una progressiva riduzione della complessità degli interventi, l'articolazione in differenti profili target costituisce uno degli elementi caratterizzanti di questa offerta, che ha visto nello sviluppo della figura del gestore sociale il riconoscimento di una funzione strategica di accompagnamento alla “costruzione” di comunità abitative e di

promozione di una qualità dell'abitare quotidiano (Ferri, Pacucci, 2015). Questa funzione ha trovato espressione anche negli interventi promossi da altri operatori privati, in particolare grazie alla presenza delle cooperative edificatrici, il cui lungo radicamento nei contesti e la relazione diretta con la base sociale ne ha fatto soggetti esperti nella gestione sociale degli interventi.

5. Iniziative per l'autonomia abitativa: un'offerta pulviscolare che risponde a domande abitative non riconosciute

Il terzo settore milanese ha messo in campo negli ultimi quindici anni un'offerta abitativa che ha raccolto domande di casa scarsamente trattate dalle politiche pubbliche o non compatibili con i requisiti di accesso di un'offerta tradizionale.

A partire da una ricognizione “tentativa” (descritta nel paragrafo 3), sono stati mappati 1.730 alloggi e oltre 70 enti gestori di alloggi destinati a profili sociali. Questi numeri, sebbene inevitabilmente parziali, segnalano l'esistenza di un segmento potenzialmente significativo e una geografia di soggetti utile per costruire prime riflessioni su un'offerta estremamente frammentata e pulviscolare.

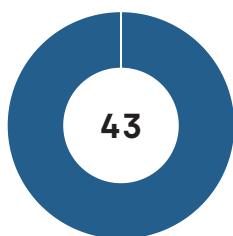
5.1 Gradienti di vulnerabilità, verso l'autonomia abitativa

L'offerta gestita dagli enti del terzo settore ha intercettato profili con diverso grado di vulnerabilità rispetto ai quali la casa assume un valore differente in un orizzonte di autonomia.

Alcuni enti offrono supporto a persone o nuclei in situazioni di emergenza abitativa e precarietà, nuclei sotto sfratto o persone senza dimora. Domande abitative poco riconosciute dalle politiche pubbliche anche perché collocate all'intersezione tra supporto abitativo e politiche sociali. In questi casi, infatti, la disponibilità di un alloggio a basso costo costituisce il punto di partenza e il veicolo principale per lo sviluppo di un intervento di natura sociale più complessivo, orientato al reinserimento sociale di figure in condizioni di forte precarietà, secondo una prospettiva vicina a quella dell'“housing first” (Cortese, 2016).

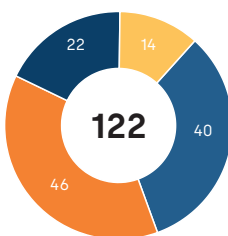
Altri enti hanno sviluppato progetti abitativi dedicati alla tutela di specifiche figure target, come minori, minori stranieri non accompagnati, donne sole vittime di violenza, ma anche persone affette da malattie o con disabilità. Anche in questi casi l'offerta abitativa è fortemente integrata all'intervento di supporto sociale in cui spesso la dimensione dell'abitare assume un carattere collettivo – alloggi condivisi, comunità alloggio, ecc. – in una prospettiva di promozione della socialità e contrasto alla solitudine.

Pru Pompeo Leoni



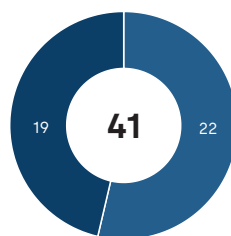
154€/mq/anno

Cenni di cambiamento



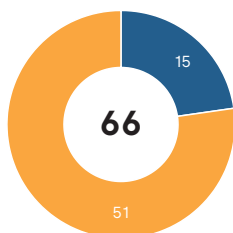
65€/mq/anno

Via Padova 36



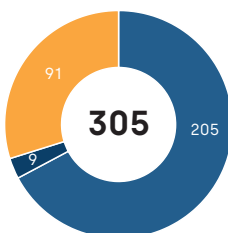
80€/mq/anno

Breda



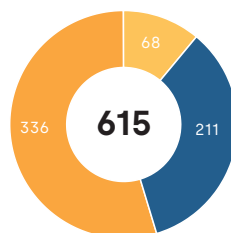
dato non disponibile

Moneta



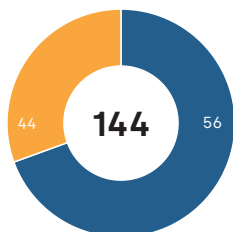
77€/mq/anno

Redo merezzate



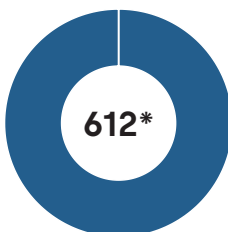
84€/mq/anno

Bicocca social campus



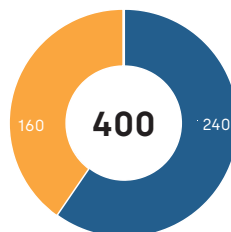
143€/mq/anno

Ca' granda



114€/mq/anno (valore medio)

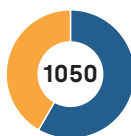
L'innesto



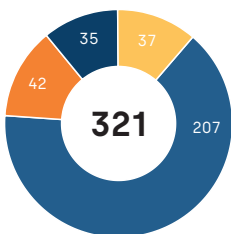
dato non disponibile

Infografica 1 - Prospetto complessivo degli interventi convenzionati realizzati dai fondi immobiliari e articolazione delle tipologie di offerta. Fonte dati Fondazione Housing Sociale, 2024.

*
Il dato fa riferimento agli alloggi in locazione, che corrispondono al 57% del patrimonio originario dell'Ospedale Policlinico conferito al Fondo Ca Granda. Delle circa 1.050 unità residenziali complessive il 43% è stato venduto.



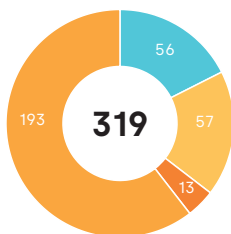
Figino borgo sostenibile



2012

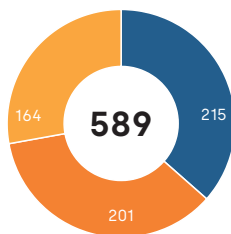
65€/mq/anno

Vivi voltri



72€/mq/anno

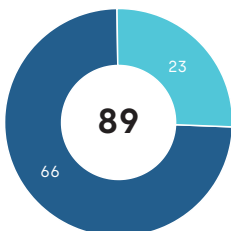
Cascina merlata
social village



2013

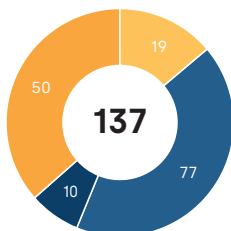
60€/mq/anno

Quid quintiliano district



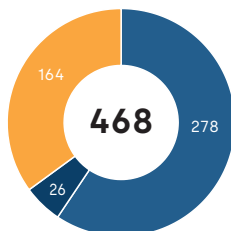
69€/mq/anno

Urbana new living



77€/mq/anno

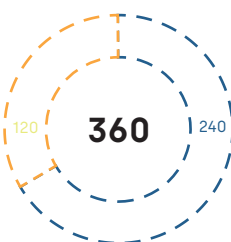
5square



2017

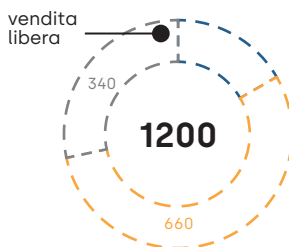
72€/mq/anno

Green between



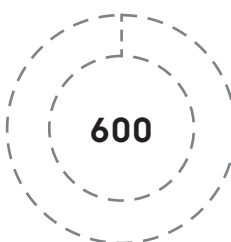
dato non disponibile

Aria



dato non disponibile

Medici del Vascello 26

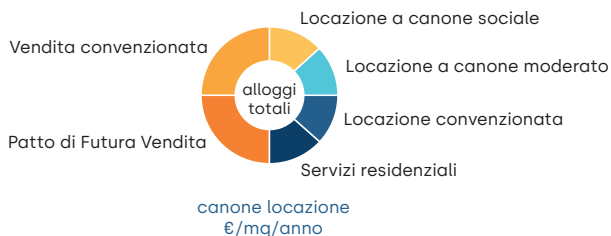


dato non disponibile

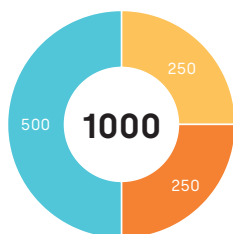
Amidani



dato non disponibile

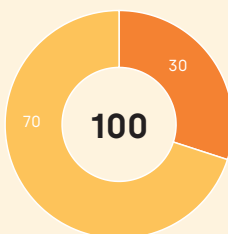


**SeiMilano
PII Calchi Taeggi**



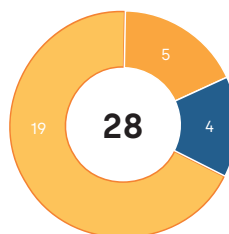
Prelios SGR, Borio Mangiarotti,
Vårde Partners

**Bisceglie Common Housing
PII Calchi Taeggi**



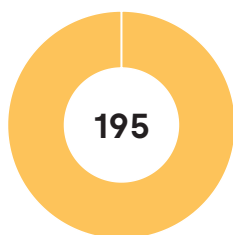
CCL

via Chiesa Rossa



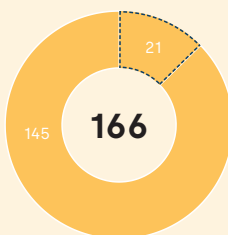
Edilgudo spa

**Cascina Merlata
Lotto R7.1**



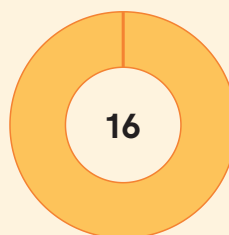
Città Contemporanea spa

**Cascina Merlata
Lotto R9.2**



coop. San Martino,
coop. Santerno

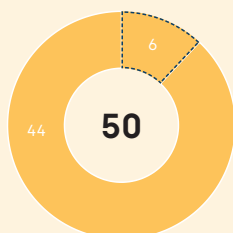
via Cantoni 14-16



coop. Sant'Ilario

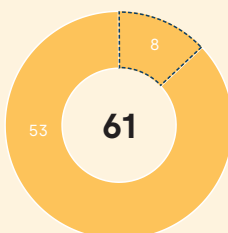
2015

**Cascina Merlata
Lotto R5.2A**



coop. Sant'Ilario

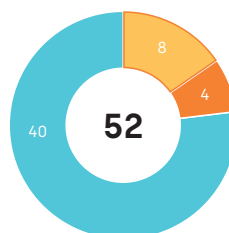
**Cascina Merlata
Lotto R5.2B**



coop. Primavera 83

2017

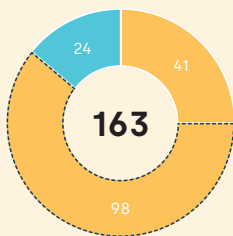
Cascina Gerola



Cascina Gerola srl

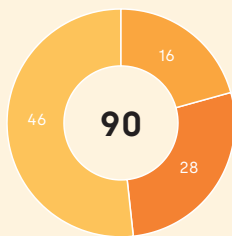
Infografica 2 - Qui e pagina successiva: Prospetto complessivo degli interventi convenzionati realizzati da altri operatori privati e articolazione delle tipologie di offerta. Fonte dati Nomisma, 2023.

PII Broni - Gargano



coop. Sant'Ilario

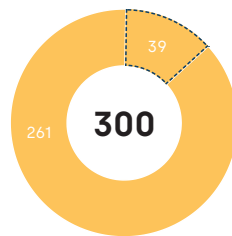
via Fratelli Zoia



Costruzioni del Nord srl

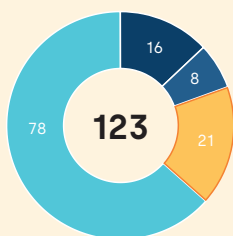
2013

**Cascina Merlata
Lotto R4**



Abitare Cascina Merlata,
Gamma R3 srl, Edilvit srl,
coop. Degradi

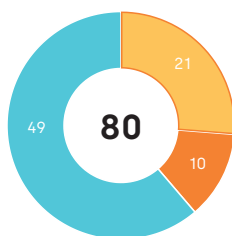
Pestalozzi 18



BNP Paribas,
coop. CCL

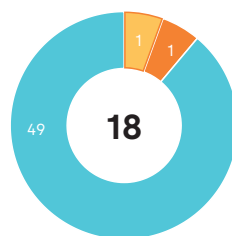
2016

via Ornato 140



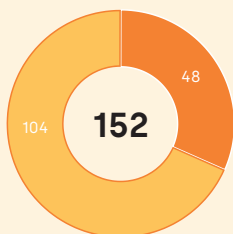
Ornato srl

via Vipacco 38



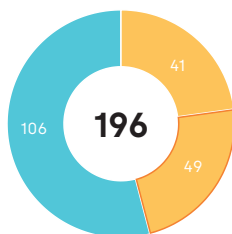
Vipacco 38 srl

via Pitteri - via dei Canzi



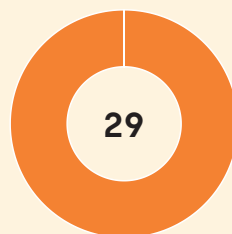
coop. CCL

**Treseizero Living
PII Eritrea**



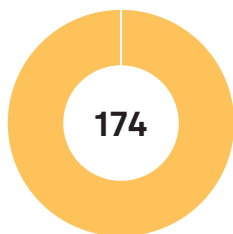
Tregi Union spa

Cosenz 54



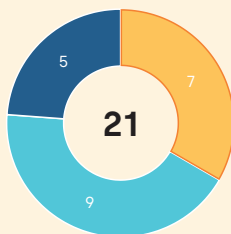
coop Cosenz 2005

Cascina Merlata
Lotto R7.2



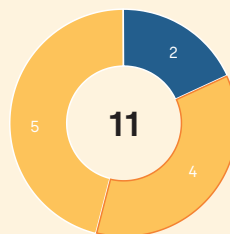
Città Contemporanea spa

Rimembranze di Lambrate 3



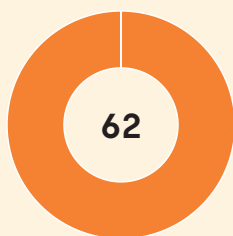
Minerva srl,
Costruendo Milano srl

Cohousing Base Gaia
via Crescenzago 101



coop. Base Gaia

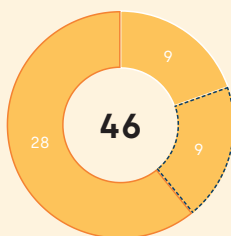
via Camillo e Otto Cima



coop. SEAO

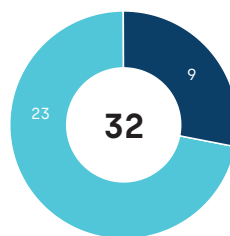
2019

via De Sica



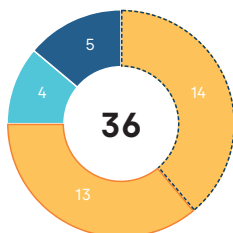
coop. Sant'Ilario

viale Certosa 295



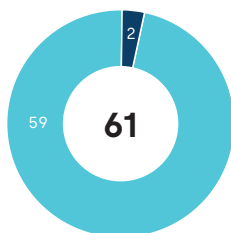
Dimore Evolute Certosa srl

via Litta Modignani 108



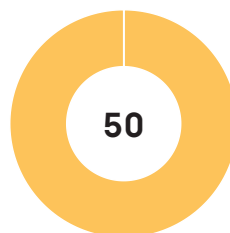
Costruzioni del Nord srl

via Columella 38-40



coop. Solidarnosc
nord ovest

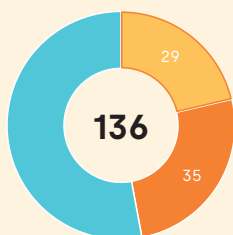
Cascina Merlata
Lotto R5.4



2020

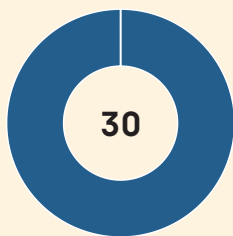
Città Contemporanea spa

via Taggia 15



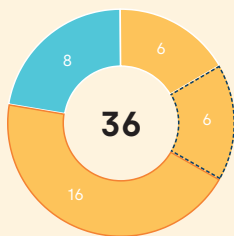
coop. CCL

via Stamira D'Ancona 40



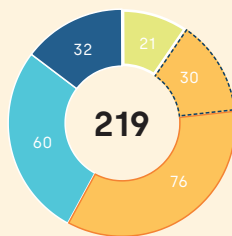
coop. Edificare

via Ripamonti 200



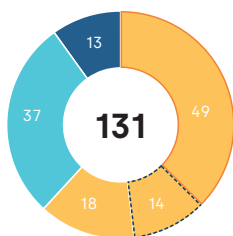
coop. Sant'Ilario

PA via dei Canzi - via Crespi



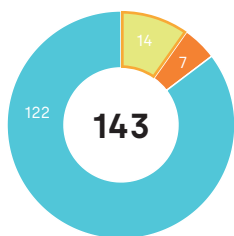
Aroned 2011 srl,
coop. Sant'Ilario

via Meucci 47



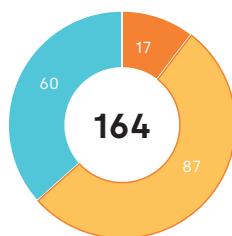
Martined srl, coop. Sant'Ilario,
coop. Spazio verde

via Pastro - via Vignati



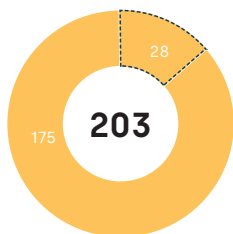
Giardino srl

via Barona 31-33



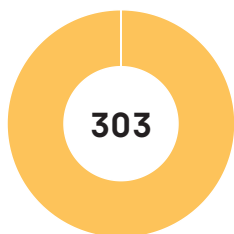
CGF Immobili sgr

Cascina Merlata
Lotto R5.3



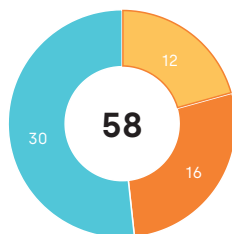
Greenway srl

Cascina Merlata
Lotto R7.3



Citta Contemporanea spa

via Litta Modignani 112



Costruzioni del Nord srl



Infine, alcuni enti si rivolgono a profili a rischio di vulnerabilità abitativa, in particolare i giovani studenti e lavoratori precari, attraverso per lo più la messa a disposizione di alloggi a basso costo. Un'offerta abitativa leggera, che riconosce come priorità il tema del costo dell'alloggio in alcune fasi o momenti specifici della vita. Iniziative come la rete per l'abitare giovanile "Milano 2035" che mette a disposizione alloggi per giovani under 35, e la rete "A casa lontani da casa" dedicata a persone in cura negli ospedali milanesi e alle loro famiglie, segnalano la necessità di incrementare un'offerta di casa temporanea a basso costo in grado di porsi come sostegno materiale per la costruzione dei percorsi e come argine all'imprevisto.

5.2 Una politica abitativa "implicita"

Le iniziative mappate compongono un'offerta estremamente pulviscolare e diffusa su tutta la città, che vede gli enti gestire patrimoni di entità molto differente, da pochi alloggi a molte decine.

Ad eccezione di alcune strutture unitarie, questa offerta è composta per lo più di singole unità collocate all'interno di patrimoni sia pubblici che privati.

Una parte consistente di questa offerta ha trovato radicamento nel patrimonio pubblico, come strategia di riutilizzo e riattivazione di alloggi spesso vuoti perché non più assegnabili o necessitanti di onerosi interventi di manutenzione. Da una decina di anni circa gli enti proprietari di edilizia residenziale pubblica hanno promosso diversi bandi di assegnazione di alloggi in regime di "Fuori ERP" come politica di recupero di alloggi sfitti e differenziazione dei profili sociali all'interno di territori ad alta concentrazione di fragilità – come, ad esempio, gli alloggi "sottosoglia" assegnati a giovani con il programma Ospitalità Solidale del Comune di Milano gestito dalla cooperativa Dar Casa.

Al contempo, anche il patrimonio privato è sempre più interessato da queste sperimentazioni. In alcuni casi gli enti non profit hanno gestito alloggi privati in concessione o lascito di singoli o di altri enti caritatevoli come forma di beneficenza; in altri casi gli enti hanno ottenuto tramite bando la gestione di alcuni alloggi all'interno di interventi unitari, come nel caso dei servizi residenziali attivati negli interventi convenzionati (160 alloggi).

Queste iniziative, offrendo risposte flessibili e innovative a situazioni di vulnerabilità, intercettano profili di fatto esclusi dall'offerta convenzionata, ma anche spesso dall'offerta di edilizia residenziale pubblica. Sebbene una parte consistente di queste iniziative siano ricomprese nel quadro degli interventi residenziali accreditati dal Comune di Milano, operano spesso in modo frammentario, con risorse limitate e con una visione complessiva poco coordinata. Una politica abitativa "implicita"

sull'autonomia abitativa che segnala l'esigenza di riportare con più forza all'interno del dibattito sulla casa accessibile una prospettiva di welfare.

6. Residenze universitarie: un'offerta opaca in crescita

Negli ultimi quindici anni la città di Milano ha incrementato in maniera consistente l'offerta abitativa dedicata a studenti universitari, che oggi si compone di 16.105 posti letto, di cui 5.746 offerti dagli atenei e 10.359 offerti da operatori privati, per un totale di 92 strutture.

6.1 Un segmento in espansione attraverso forme di convenzionamento differenti

Le residenze più storiche appartengono agli atenei pubblici. Queste strutture, che offrono 3.095 posti letto (19% dell'offerta), sono collocate per lo più in prossimità delle sedi universitarie e offrono posti letto in stanze singole o doppie quasi esclusivamente a studenti beneficiari di borse di studio per il Diritto allo Studio Universitario.

Gli atenei privati gestiscono 2.411 posti letto (15% dell'offerta totale), in parte a tariffa piena in parte a tariffa agevolata, assegnati a studenti meritevoli o a basso reddito, beneficiari di borse di studio gestite internamente dagli atenei. Tariffe e modalità di accesso alle residenze sono stabilite dai consigli di amministrazione delle strutture, in concerto con le dirigenze degli atenei.

Il segmento delle residenze private ha visto per anni un deciso protagonismo di alcuni operatori di matrice cattolica storicamente attivi nel settore dell'offerta abitativa per studenti, come le Fondazioni Camplus, RUI e Vincenziana, insieme a numerose strutture di piccole dimensioni gestite da enti religiosi come parte della propria missione benefica e educativa.

Negli ultimi anni questo segmento ha visto una crescita notevole, in particolare grazie a nuovi strumenti pubblici di incentivo alla produzione che hanno intercettato in particolare gli operatori privati, tra cui In-Domus di proprietà di Fondazione Housing Sociale e Fondazione Social Venture Giordano dell'Amore. Con l'inclusione dell'edilizia universitaria tra le possibili declinazioni dell'Edilizia Residenziale Sociale riconosciute dal PGT, sono state convenzionate 15 residenze per un totale di 6.981 posti letto, di cui 1698 in programma, a cui si sommano 270 posti letto offerti in 3 strutture private²⁵ che hanno ricevuto un contributo per la gestione dal Ministero dell'Università e della Ricerca e dovrebbero offrire almeno il 20% dei posti letto realizzati a studenti beneficiari di contributi per il DSU²⁶. Complessivamente le residenze private convenzionate

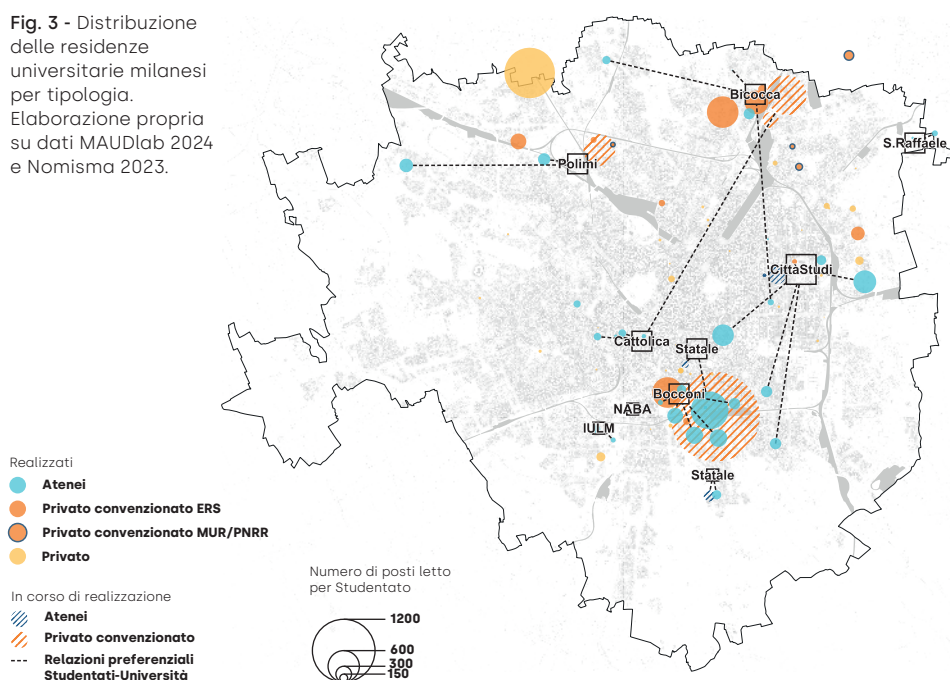
rappresentano un'offerta di 5.553 posti letto (35% del totale), di cui 3.713 a tariffa agevolata (68% dell'offerta privata convenzionata)²⁷.

Ad eccezione quindi di alcune iniziative di ristrutturazione di residenze pubbliche storiche, che rimetteranno a disposizione qualche centinaio di posti letto (541), le strutture private convenzionate hanno contribuito in modo significativo alla crescita di un'offerta storicamente insufficiente [cfr. Fig. 3]. L'offerta privata convenzionata ha visto l'affermazione di nuovi operatori, tra cui alcune società di gestione specializzate nello student housing emanazione di società immobiliari e SGR. Questi operatori sono oggi i principali gestori di alloggi per studenti e competono con gli atenei sia rispetto al numero di posti letto offerti, sia al numero di strutture gestite.

6.2 Un'offerta sempre più allineata ai valori del mercato

La presenza sempre più consistente di operatori privati nel segmento della residenza universitaria ha determinato che il 43,5% dei posti letto sia attualmente offerto a prezzi di mercato (7.006) dalle strutture private, private convenzionate e dalle università private; il 26% dei posti letto (4.154) afferisce ai bandi per il Diritto allo Studio Universitario delle università pubbliche e private. Il 31% dell'offerta (4.945 posti letto) corrisponde a posti letto a tariffa agevolata, offerti dalle residenze private

Fig. 3 - Distribuzione delle residenze universitarie milanesi per tipologia.
Elaborazione propria su dati MAUDlab 2024 e Nomisma 2023.



convenzionate e dalle residenze degli atenei privati [cfr. Infografica 3].

Le strutture private offrono generalmente posti letto, per lo più in stanza singola, a un costo medio di 893 €, applicando agevolazioni sulla base di criteri reddituali o di merito, stabiliti in accordo con gli atenei o con altri enti pubblici e privati che offrono contributi agli studenti²⁸. Le residenze pubbliche hanno un costo compreso tra 250 € e 350 € al mese per studenti beneficiari di borse di studio DSU (senza distinzione tra tipologie di posto letto), mentre le residenze in gestione agli atenei privati hanno un costo medio mensile di 703 € per la stanza singola e 512 € per la stanza doppia.

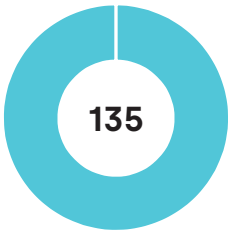
Nelle strutture private convenzionate il costo medio mensile del posto letto è di 902 € per la stanza singola e 617 € per la stanza doppia, ma in assenza di valori-soglia di riferimento comuni le tariffe variano sensibilmente tra le strutture. Nonostante le convenzioni con il Comune di Milano e il finanziamento ministeriale abbiano avuto come finalità la produzione di posti letto per studenti a costi inferiori al mercato, le tariffe nelle strutture convenzionate appaiono allineate a quelle offerte dalle strutture private non convenzionate e in alcuni casi superiori al costo medio di una stanza singola in affitto sul mercato privato di 623 €/mese²⁹.

6.3 Un mercato emergente e un nuovo ruolo urbano per la residenza universitaria

Le recenti politiche di incentivo alla produzione dell'offerta abitativa per studenti hanno contribuito a strutturare una nuova offerta che si distanzia in modo netto dalle strutture tradizionalmente dedicate alla residenzialità universitaria. Le strutture private di nuova realizzazione presentano infatti un profilo più complesso: all'interno della stessa struttura sono presenti tipologie di stanza singola e doppia che differiscono per livello di comfort offerto (bagno privato o in condivisione, ecc.) oltre che minialloggi singoli e condivisi; al contempo queste strutture offrono un panorama di servizi integrativi (pulizie, reception) e di funzioni aggiuntive (palestra, ristorante) che caratterizzano l'offerta per uno spiccato carattere ricettivo. Queste dotazioni aggiuntive giustificano un'offerta di profilo sempre più "alto" che esprime una nuova concezione dell'abitare studentesco; non di rado le strutture ospitano anche altre tipologie di utenza, come i turisti³⁰. Il segmento dell'offerta per studenti sembra così assumere un carattere di vero e proprio "mercato" dell'abitare temporaneo, con attori specializzati e strutture dai caratteri riconoscibili, potenzialmente dedicate a figure differenti, non necessariamente fragili, e che esprimono domande di città molto diverse tra loro. A causa anche di una debole regolamentazione pubblica, che non ha stabilito in modo chiaro le prestazioni sociali e di accessibilità delle strutture convenzionate

Residenze universitarie di proprietà o gestione degli atenei milanesi

Collegio Paolo VI
Università Cattolica



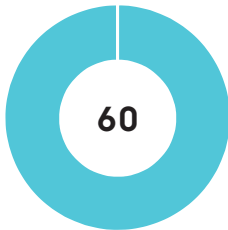
641 € / 536 €

Collegio Augustinianum
Università Cattolica



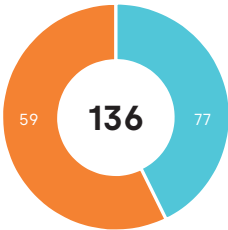
690 € / -

Collegio Ludovicianum
Università Cattolica



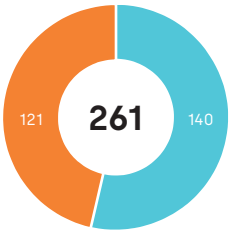
690 € / 581 €

ISt. Sacro Cuore Buonarroti
Università Cattolica



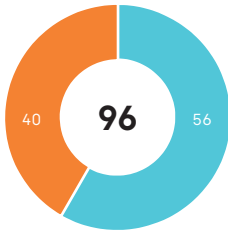
350 €
tariffa agevolata 250 €

Residenza Bocconi
Università Bocconi



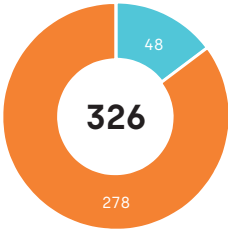
800 € / -
Tariffa agevolata: 375-560 €

Residenza lavotte
Università Bocconi



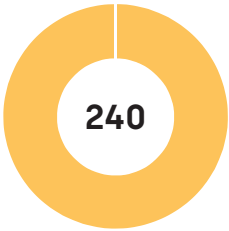
800 € / -
Tariffa agevolata: 375-560 €

Residenza Dubini
Università Bocconi



865 € / -
Tariffa agevolata: 415-615 €

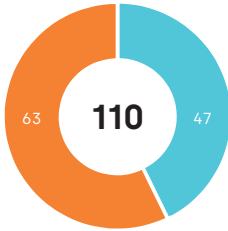
Residenza Castigliani
Università Bocconi



931 € / -
(costo medio tra le diverse
tipologie di stanza)

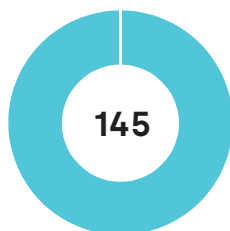
Residenza convenzionata ERS

Resince Santander
IULM



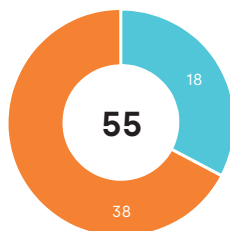
450 €

Collegio Marianum
Università Cattolica



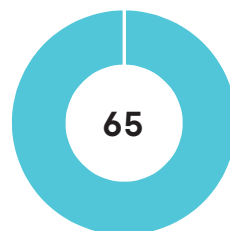
690 € / 581 €

Collegio Suore Orsoline
Università Cattolica



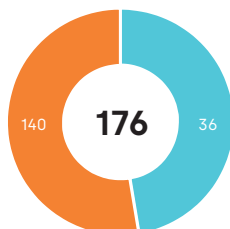
350 €
tariffa agevolata 250 €

Collegio Suore Stimmatine
Università Cattolica



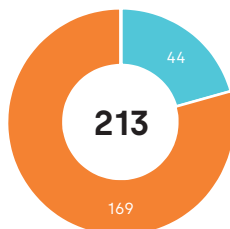
350 €
tariffa agevolata 250 €

Residenza Bligny
Università Bocconi



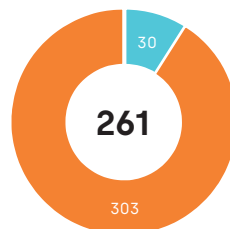
815 € / -
Tariffa agevolata: 385-580 €

Residenza Isonzo
Università Bocconi



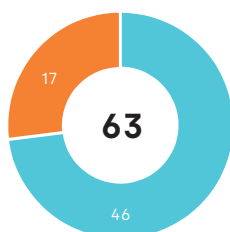
815 € / -
Tariffa agevolata: 385-580 €

Residenza Spadolini
Università Bocconi



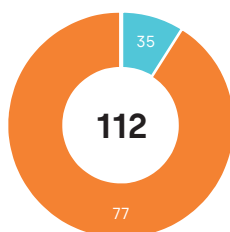
827 € / -
Tariffa agevolata: 375-560 €

Cascina Moncucco
IULM



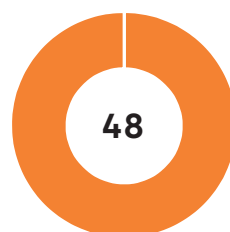
450 €

Residenza Cassinella
Università Vita e Salute
S. Raffaele



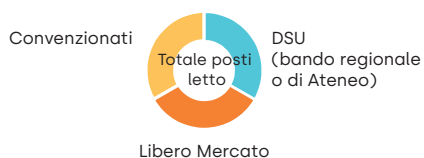
636 €

Cascina Melghera
Università Vita e Salute
S. Raffaele



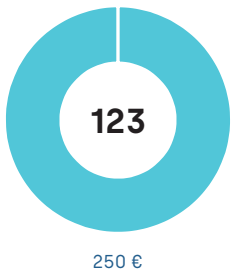
953 €

Infografica 3 - Qui e pagine successive. Prospetto complessivo delle residenze universitarie milanesi e articolazione delle tipologie di offerta. Fonte dati MAUDlab DASTU, 2024; Nomisma, 2023.

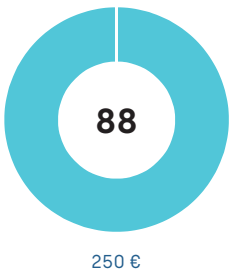


Residenze universitarie di proprietà o gestione degli atenei milanesi

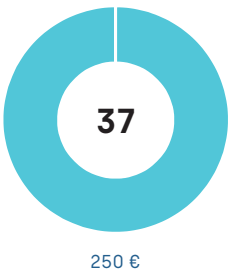
Residenza Ripamonti (Sforza)
Università degli Studi di Milano



Residenza Bassini
Università degli Studi di Milano



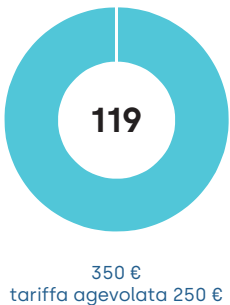
Residenza Canzio
Università degli Studi di Milano



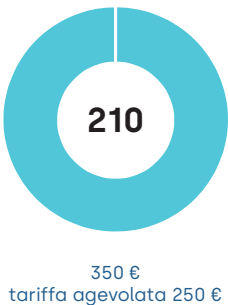
Santa Sofia
Università degli Studi di Milano



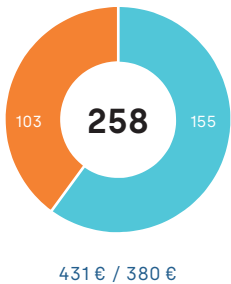
Residenza Gio Ponti
Università Bicocca



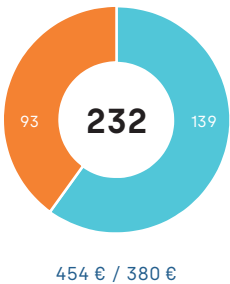
Residenza U12
Università Bicocca



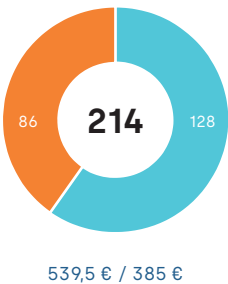
Newton
Politecnico di Milano



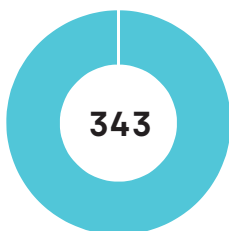
Pareto
Politecnico di Milano



Einstein
Politecnico di Milano



Campus Martinitt
Università degli Studi di Milano



250 €

Residenza Ripamonti 2 (Sforza)
Università degli Studi di Milano



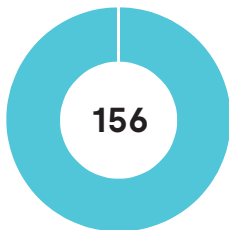
in corso di realizzazione

Plinio
Università degli Studi di Milano



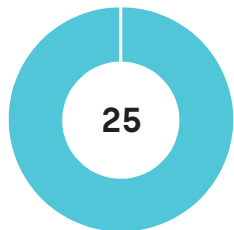
in ristrutturazione

Residenza U42
Università Bicocca



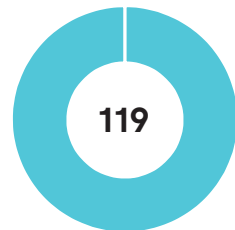
350 €
tariffa agevolata 250 €

Appartamenti Ponale U72
Università Bicocca



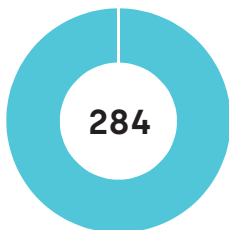
250 €

Residenza U62
Università Bicocca



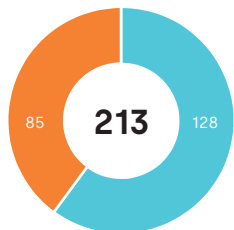
350 €

Galileo
Politecnico di Milano



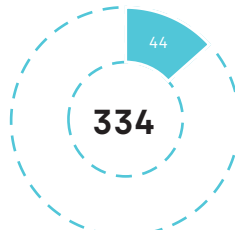
539,5 € / 403 €

Marie Curie
Politecnico di Milano



539,5 € / 403 €¹

Casa dello Studente
Politecnico di Milano



in ristrutturazione

1. Tariffa piena. Costo medio tra diverse tipologie di stanze.
Tariffa agevolata DSU 126 €/mese (corrispondente alla metà del
valore della trattenuta per alloggio dalla borsa di studio).

Convenzionati

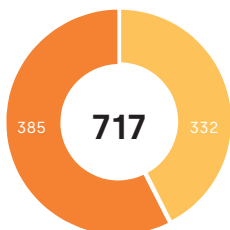


Libero Mercato

DSU
(bando regionale
o di Ateneo)

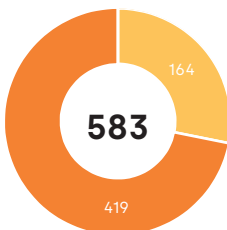
Residenze universitarie private convenzionate¹

Residenza Ripamonti 35
Aparto (Hines)



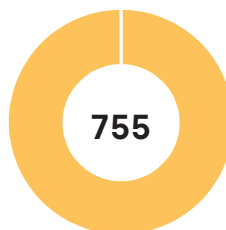
903 € / 652 €²

Aparto Giovanale
Aparto (Hines)



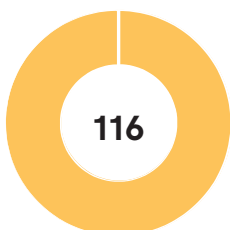
900 € / 650 €²

Collegiate Milan North
Castello Sgr



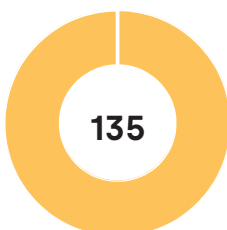
1.169 € / -
(costo medio tra le diverse
tipologie di stanza)

Residenza Cosenz 54
La Ringhiera



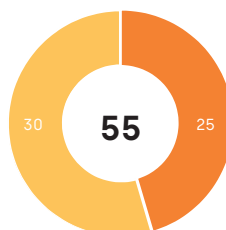
- / 595 €
(costo medio tra
le diverse tipologie di stanza)

Residenza Pompeo Leoni
La Ringhiera



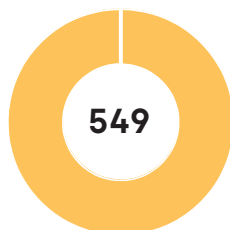
- / 527 €
(costo medio tra le diverse
tipologie di stanza)

Campluss Bovisa
Fondazione Campluss



785 € / 545 €⁴

Bicocca Social Campus
Redo



650€ / 495€

PA9 - via Durando
Hines



Lepontina 4
Green Stone SICAF Spa

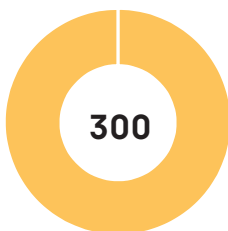


1. I costi indicati per le strutture private convenzionate comprendono i servizi integrativi associati alle stanze (es. pulizie, reception) e le funzioni aggiuntive alla residenza (es. palestra, ristorante).

2. Tariffe Aparto relative a "camera doppia" e "camera ensuite". Altre tipologie da 903 a 1.430 €/mese.

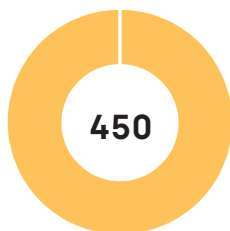
3. Tariffa In-Domus afferente alla tipologia "camera singola" e "camera doppia". Altre tipologie da 630 a 1.150 €/mese. Le tariffe indicate possono essere più basse in base a convenzioni stipulate con i singoli atenei.

Campus Milano Olympia
In-Domus



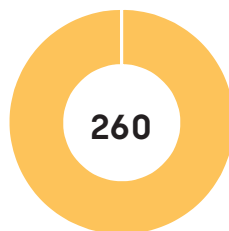
830€ / 454€³

Campus Milano Internazionale
In-Domus



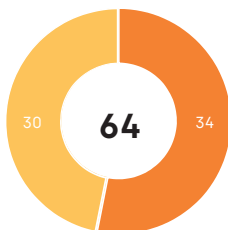
830€ / 454€³

Campus Monneret
In-Domus



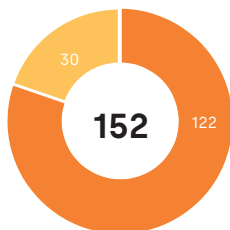
830€ / 454€³

Camplus Gorla
Fondazione Camplus



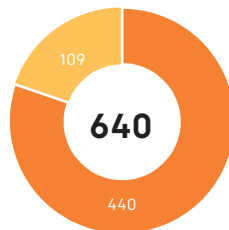
840 € / 510 €⁴

Camplus Sesto
Fondazione Camplus



800 € / - ⁴

CX Milan Bicocca
Campus X srl

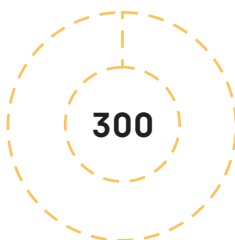


920 € / 790€⁵

PA Scalo Romana
Coima



L'innesto
Redo



4. Finanziamento MUR/PNRR di €2.56 milioni . Obbligo di 20% posti letto agevolati. Tariffa media.

5. Finanziamento MUR/PNRR di 17.92 milioni €. Obbligo di 20% posti letto agevolati.

Convenzionati

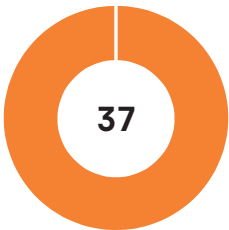


Libero Mercato

DSU
(bando regionale
o di Ateneo)

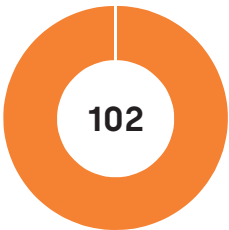
Principali residenze universitarie private

Residenza Santa Maria del Rosario
Fondazione La Vincenziana



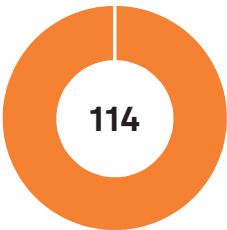
780 € / 560 €

Collegio s. Filippo Neri
Fondazione La Vincenziana



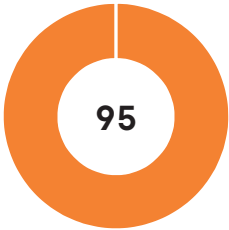
806 € / 590 €

Collegio Bertoni
Fondazione La Vincenziana



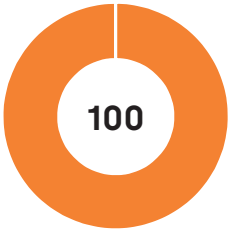
830 € / 725 €

Camplus Città Studi
Fondazione Camplus



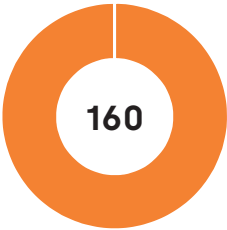
1.490 € / 1.318 €²

Camplus Turro
Fondazione Camplus



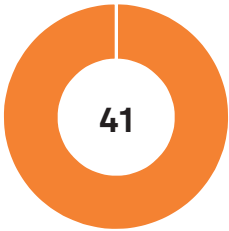
1.454 € / 1.212 €³

Camplus Lambrate
Fondazione Camplus



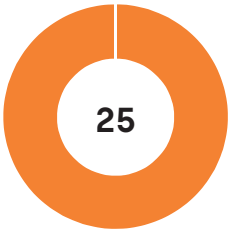
1.136 € / 909 €³

Milano Accademia
Fondazione RUI



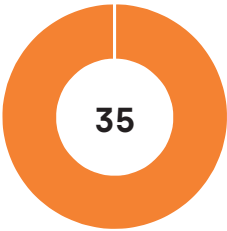
1.121 € / 1.036 €⁴

Residenza Torriana
Fondazione RUI



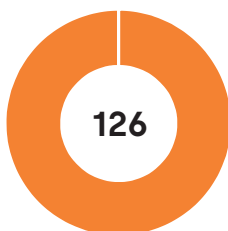
1.309 € / 1.036 €⁴

Residenza Castelbarco
Fondazione RUI



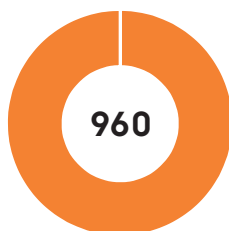
1.318 € / 1.221 €⁴

Collegio s. Paolo
Fondazione La Vincenziana



780 € / 560 €

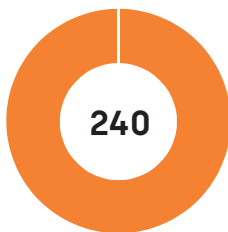
CXNOM
Campus X srl



1200 € / 610 €¹

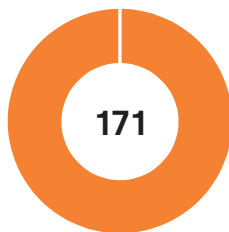
1. Le tariffe di Campus X si riferiscono a "studio duplex" e "studio large plus" assimilabili alla stanza singola e doppia. Altre tipologie da 1.370 a 1.590 €/mese.

Camplus Humanitas
Fondazione Camplus



1.201 € / 865 €³

Collegio di Milano
Fondazione Collegio Università Milanese

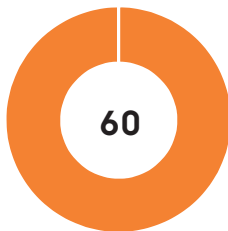


600-1.500 €³

2. Agevolazioni Camplus sulle tariffe piene per merito, reddito e con borsa di studio ENPAM e INPS.

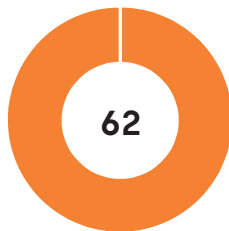
3. Agevolazioni Collegio di Milano per reddito e merito, Borse studio INPS, ENPAM, Convenzioni con UniMI, Cattolica, Bocconi, IULM, Bicocca, Politecnico, San Raffaele, Humanitas.

Residenza Torresscalla
Fondazione RUI



1.400 € / -⁴

Residenza Viscontea
Fondazione RUI



1.481 € / -⁴

4. Agevolazioni RUI: per merito e reddito, 10 posti per studenti Polimi con sconto di 1.000 €, 1 Borsa Carispezia, borse di studio INPS e ENPAM, RUI4You.

Convenzionati



Libero Mercato

DSU
(bando regionale
o di Ateneo)

(Peverini e Gainsforth, 2022; Cucchiara e Gorini, 2024), la residenza universitaria appare sempre più un segmento attrattivo per gli operatori privati del mercato immobiliare, meno oneroso e rischioso in termini gestionali rispetto alla locazione di lungo periodo, e più remunerativo.

7. Dal quadro di sintesi, alcune sfide per le politiche

Grazie alla ricostruzione del quadro descritto nei paragrafi precedenti, possiamo affermare che l'esito di processi storici e nuove progettualità sulla casa accessibile è un'offerta abitativa rilevante sotto il profilo quantitativo: 8.439 alloggi di nuova costruzione realizzati da privati, a cui si sommano il patrimonio storico di 7.357 alloggi delle cooperative a proprietà indivisa e 59.930 alloggi pubblici. Un'offerta articolata che risponde a diversi profili della fragilità abitativa e che nella sua complessità rappresenta il 9,2% del patrimonio residenziale della città [cfr. Fig. 4].

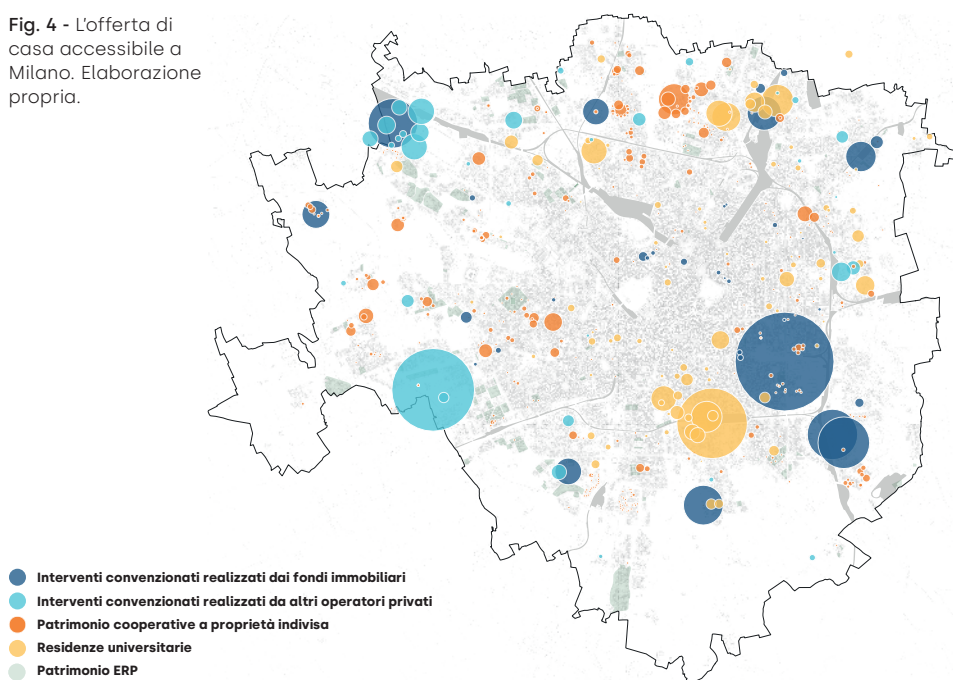
Di questi, gli interventi di nuova costruzione realizzati tra il 2010 e il 2023 attraverso le convenzioni ERS corrispondono al 31,3% della nuova edificazione residenziale della città³¹. Una importante produzione edilizia che ha caratterizzato e indirizzato gli interventi recenti e che avrà un peso anche sulle trasformazioni future, in quanto “test in azione” per quello che riguarda i modelli di sostenibilità degli interventi, le reti di attori e di promotori, gli strumenti di relazione pubblico-privato.

Pensando, in conclusione, a forme di rilancio di questi strumenti e il rafforzamento del loro potenziale, proponiamo alcuni punti di riflessione che ci sembrano sfide per le politiche abitative per rispondere alle complesse e articolate domande che il tema della casa accessibile pone.

Dare valore ai patrimoni storici

Nell'analizzare la fase più recente di produzione di casa accessibile abbiamo provato a mettere in relazione la nuova produzione con i segmenti, sia pubblici che privati, che storicamente hanno rappresentato questa offerta. Una prima sfida da affrontare ci sembra quella di guardare a questo patrimonio in una prospettiva di sistema, riconoscendo il valore dei patrimoni storici e ponendoli in un dialogo e una relazione più stretta con la nuova offerta abitativa accessibile. Si tratta da un lato di rilanciare il valore dell'edilizia residenziale pubblica (Cognetti e Padovani, 2017) lavorando sia dal punto di vista degli spazi abitativi che delle dinamiche gestionali (Saporito et al., 2024), senza dismettere, ma al contrario riattivando, i molti alloggi attualmente inutilizzati (3,9% del totale: 2.431 alloggi liberi e 8.164 alloggi sfitti per carenze manutentive), riportando in condizioni di regolarità gli alloggi attualmente occupati senza titolo

Fig. 4 - L'offerta di casa accessibile a Milano. Elaborazione propria.



(circa 4.240 alloggi) e promuovendo piani integrati per l'abitare in grado di ricucire il rapporto con la città. Al contempo, i grandi patrimoni privati in locazione, interessati da dinamiche di dismissione e valorizzazione "verso l'alto", segnalano la necessità di individuare nuovi strumenti di gestione delle grandi proprietà in grado di favorire il mantenimento del patrimonio in locazione sperimentando politiche locali innovative (Gaeta e Ranzini, 2017). Tra questi, le cooperative di abitazione si presentano come soggetti già competenti nella gestione immobiliare e sociale che potrebbero essere adeguatamente valorizzati identificando nuovi spazi di rilancio del modello della proprietà indivisa attraverso supporto pubblico.

La publicness delle grandi trasformazioni

La seconda sfida riguarda la dimensione pubblica delle grandi e medie trasformazioni. Se da una parte il quadro tracciato rende evidente il ruolo centrale degli operatori privati nella produzione di nuovi alloggi accessibili, d'altra parte, la pressione esercitata dalla rendita urbana richiede un ripensamento delle modalità con cui il pubblico può intervenire come regolatore. Nel quadro del consolidamento degli strumenti della politica contrattuale e della riqualificazione urbana, come nuovi meccanismi di crescita urbana e produzione edilizia, appare strategica una

rinegoziazione dello spazio attribuito al pubblico e al privato. La sfida per il governo urbano riguarda la capacità di distribuire equamente i benefici generati dalle trasformazioni, garantendo modalità di accesso alle abitazioni sostenibili e a lungo termine, e preservando spazi di città pubblica nella città che si trasforma a opera del privato.

Le grandi aree di trasformazione costituiscono oggi l'occasione per introdurre quote di edilizia residenziale sociale nella città consolidata, visto anche il ruolo di “pivot” assunto dai fondi immobiliari in alcune grandi trasformazioni; queste aree costituiscono quindi la posta in gioco di una politica di aumentata accessibilità alla casa che dovrebbe essere attentamente progettata a partire da alcuni elementi critici emersi dal quadro tracciato. Il tema della qualità della negoziazione tra ente pubblico e operatori privati appare in questa direzione dirimente per garantire elevate performance sociali di questo segmento.

Una definizione a maglie più strette di Edilizia Residenziale Sociale

L'introduzione dell'idea di edilizia residenziale sociale (ERS) all'interno del quadro normativo ha allargato, oltre che sul fronte dei nuovi target da raggiungere, a nuovi campi di intervento la politica per la casa in tre direzioni (Cognetti e Gaeta, 2017): l'idea della casa come più ampio intervento sui temi dell'abitare e della coabitazione; l'idea della casa come servizio, quindi con un valore di bene pubblico e di standard urbanistico; l'idea della casa in un rapporto tra pubblico e privato in cui la funzione di produzione e gestione del bene è ridistribuita, anche in ragione di un'esigenza di sostenibilità economico-finanziaria.

Rispetto a questa visione, guardando a come la definizione di Edilizia Residenziale Sociale si è dispiegata nelle pratiche, ci sembra che la sua articolazione in differenti tipologie equivalenti abbia prodotto interpretazioni di qualità molto differente. La definizione “a maglie large” di ERS, affidata alle convenzioni tra pubblico-privato, sembra avere favorito la propensione degli operatori privati verso la produzione di un'offerta in vendita più che in locazione che rischia di mancare l'occasione di costruire un patrimonio consistente di case accessibili nel lungo periodo. Al contempo, la definizione dell'edilizia universitaria come una delle possibili declinazioni dell'ERS ha fatto sì che questa assumesse un ruolo crescente nelle trasformazioni urbane, in cui la quota di ERS è oggi frequentemente assolta con questa funzione, per altro non regolata da valori-soglia di riferimento (Cucchiara e Gorini, 2024). Si apre così un interrogativo rispetto all'efficacia delle prescrizioni sulle quote ERS che rischia di vedersi ridotta nel suo intento di produrre casa accessibile a causa di un troppo semplificato livellamento tra diverse tipologie e funzioni.

Un'offerta per potenziare il comparto della locazione accessibile?

Infine, un'ultima sfida è rappresentata dal potenziamento del comparto della locazione a lungo termine a costi sostenibili.

Il mercato abitativo sociale ha prodotto 3.424 alloggi in locazione, che corrispondono a circa 1,8% degli alloggi in affitto presenti città³². A questi possiamo sommare il patrimonio storico delle cooperative a proprietà indivisa di 7.357 alloggi (il 4% circa degli alloggi in locazione) per un totale di 10.781 alloggi esistenti (che corrispondono a circa il 6% degli alloggi in locazione nella città).

Sebbene questi numeri costituiscano complessivamente un risultato positivo, sembra importante richiamare lo sbilanciamento tra offerta in locazione e in vendita negli interventi di nuova edificazione che abbiamo osservato, in cui il 60% degli alloggi realizzati negli ultimi 15 anni è stato orientato alla vendita, sia libera che convenzionata.

Inoltre, l'offerta in locazione si presenta come sempre meno prossima all'edilizia residenziale pubblica, sia rispetto ai costi sia rispetto ai profili che intercetta: la presenza residuale dei canoni ERP sociale e moderato, unita a una riduzione progressiva delle quote di servizi residenziali³³, la prevalenza di titoli di godimento con requisiti dell'edilizia agevolata (che si assestano tra i 50.000 e 60.000 € di ISEE) e canoni mensili medi che intercettano prevalentemente redditi compresi tra i 1.600 e 2.000 € al mese, sono elementi che identificano questo segmento come orientato prevalentemente a una classe media, senza dubbio in difficoltà nel rivolgersi al mercato privato. Questa offerta sembra quindi poco in grado di intercettare profili più fragili e situazioni di vulnerabilità, a fronte di un gap riconosciuto di offerta abitativa in locazione dedicata proprio ai redditi medio-bassi, in crescita negli ultimi anni (Nomisma, 2022). Il quadro lascia quindi ancora aperta la sfida relativa a quali condizioni, con quali strumenti e con quali modalità di collaborazione tra pubblico e privato sia possibile sviluppare una politica significativa rivolta alla locazione accessibile di lungo periodo.

Per concludere, la ricostruzione del quadro complessivo e le riflessioni trasversali evidenziano un potenziale programmatico insito in analisi e letture che guardano al segmento del mercato abitativo sociale in modo unitario. La ricerca ha in parte coperto la mancanza di un monitoraggio dei processi di produzione di casa accessibile a Milano, attraverso un quadro informativo integrato; ma ulteriori ricerche si potrebbero promuovere in termini di valutazione dei progetti e di diffusione pubblica di dati, utili a istruire le politiche e il dibattito pubblico. I dati oggi prodotti potrebbero costituirsi come piattaforma di scambio e co-programmazione tra attore pubblico e reti di attori privati sviluppando una prospettiva di sistema di un segmento oggi gestito e analizzato in modo separato, con finalità differenti. La ricerca descritta in questo saggio si propone come un contributo in questa direzione.

Note

1. Il capitolo è esito di un ampio confronto tra le autrici; tuttavia si possono attribuire a Francesca Cognetti i paragrafi 1,2,7, ad Alice Ranzini 3,4,5,6.
2. La ricerca è stata coordinata da Francesca Cognetti e Alice Ranzini (Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano), con la consulenza di Paolo Maneo relativamente alla georeferenziazione e rappresentazione dei dati. Hanno supportato l'attività di ricerca Arsen Pezzotta e Simone Poretti, nell'ambito di un tirocinio extracurriculare. Gli esiti parziali della ricerca sono stati discussi con Alessandro Balducci, Giordana Ferri (per Fondazione Housing Sociale) e Matteo Busnelli (per Legacoop Lombardia) che ringraziamo per i preziosi spunti in fase di affinamento dei contenuti. La ricerca è stata presentata pubblicamente nel 2024 in due occasioni: "20 anni di Fondazione Housing Sociale" – 3 ottobre 2024, Sala Convegni Fondazione Cariplo, Milano; Urban Promo. Progetti per il Paese – 6 novembre 2024, Fondazione Crt, Firenze.
3. Arrivando rispettivamente a un costo medio per l'acquisto di 5.185 €/mq e a un canone medio di 255,6 €/mq/anno.
4. Nel 2024 sono 25.000 gli annunci a Milano presenti sulla piattaforma per affitti brevi Air Bnb. Fonte: <https://insideairbnb.com>.
5. Fonte: MAUDlab DASTU su dati Agenzie delle Entrate (2024).
6. Fonte: Legacoop (2024).
7. In particolare ci riferiamo al DM 22/2008 che ha introdotto la nozione di "alloggio sociale" avviando lo spostamento dal concetto di Edilizia Residenziale Pubblica a quello di Edilizia Residenziale Sociale e il DCPM del 16 luglio 2007 che ha introdotto il Sistema Integrato dei Fondi come una delle linee principali di attuazione del Piano Nazionale Edilizia Abitativa.
8. Regione Lombardia, nell'ambito dei Programmi Regionali di Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP), ha promosso due cicli di finanziamento nel 2006 e nel 2007, attraverso la stipula di Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) che mirano alla realizzazione di nuove unità abitative a canone sociale, a canone moderato e in locazione temporanea, con particolare attenzione ai Comuni a fabbisogno abitativo elevato e acuto.
9. La quota di ERS stabilita come contributo privato corrisponde al 40% della superficie dell'intervento. Sempre il PGT prevede inoltre la possibilità di edificare un 20% di volumetria sopra l'indice massimo purché in affitto a prezzi convenzionati.
10. Già nel 2004 la Regione Lombardia aveva concordato con il Comune di Milano che l'edilizia residenziale universitaria potesse essere equiparata a un servizio, rientrando così nelle possibilità di destinazione delle aree a standard.
11. I due database presentano una differenza significativa. Mentre i dati forniti da Fondazione Housing Sociale si riferiscono agli interventi realizzati, il database fornito da Nomisma riporta dati "previsionali" perché basati su una stima del numero di alloggi realizzati per ciascun intervento sulla base dei mq di superficie destinati alle diverse tipologie di offerta abitativa.
12. Unità operativa di Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore, dedicata alla valutazione dell'impatto sociale degli investimenti e delle attività connesse.
13. A ciascun intervento sono state associate delle coordinate geografiche specifiche (latitudine e longitudine), attraverso le quali i dati acquisiti sono stati trasformati in elementi geometrici topografici – poligoni nel caso degli interventi unitari, punti nel caso di singoli alloggi – attraverso l'uso di un software GIS. A ogni elemento sono state associate le informazioni quantitative (es. numero di alloggi) e qualitative (promotore, anno di realizzazione, modalità di realizzazione, tipologia di canoni, requisiti di accesso) comprese nei diversi dataset acquisiti. Gli interventi sono stati poi organizzati in shapefile corrispondenti alle diverse tipologie di offerta individuate.
14. Nel caso degli interventi promossi attraverso il sistema dei fondi immobiliari e del patrimonio a proprietà indivisa gestito dalle cooperative edificatrici, i valori della locazione sono stati rapportati al valore minimo della locazione registrato nella stessa area dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per gli immobili in stato "normale"; nel caso delle residenze universitarie il costo di un posto letto in stanza singola è stato rapportato al costo medio della stanza singola sul mercato privato rilevato nel 2023 dall'Osservatorio Stanze di Immobiliare.it.

15. Tra questi vi sono l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione di un edificio residenziale storico in via Padova 36, inaugurato nel 2014, e il progetto 5Square, del 2022, che ha convertito un edificio dismesso per uffici in residenziale, entrambi promossi dal FIL1; il terzo progetto riguarda il recupero di 19 edifici facenti parte del patrimonio diffuso dell'Ospedale Policlinico conferito al Fondo Ca Granda.

16. <https://aria.redosgr.it>.

17. Dal conteggio sono esclusi gli alloggi assegnati come "servizi residenziali".

18. Sono esclusi dai calcoli gli interventi in corso di realizzazione: Aria, Medici del Vascello 26, Innesto, Green Between e Amidani.

19. Questa articolazione corrisponde alla definizione di Edilizia Residenziale Sociale sancita dal PGT all'articolo 9 del Piano delle Regole.

20. La Regione Lombardia stabilisce dei requisiti reddituali per l'accesso all'edilizia agevolata che si aggiornano ogni anno. I requisiti reddituali per l'accesso all'edilizia agevolata per l'anno 2023: 1° fascia 27.006,82 €; 2° fascia 31.917,16 €; 3° fascia 53.615,51 €; fascia unica 64.232,47 €.

21. Variazione stabilita dal Consiglio comunale di Milano con la delibera 73/2007.

22. L'analisi dei valori della locazione non è stata possibile per gli interventi promossi da altri operatori poiché i dati relativi non erano disponibili. Tuttavia, la media dei valori rilevata per gli interventi promossi dai fondi immobiliari risulta in linea con quanto rilevato da Nomisma (2022), pertanto è possibile estendere il ragionamento sull'accessibilità economica anche agli altri interventi.

23. Il dato si riferisce alla media tra gli interventi rapportata al numero di alloggi per ciascun intervento. Due interventi – Bicocca Social Campus e Pompeo Leoni – sono oggi residenze temporanee che offrono sia alloggi in locazione a lungo termine semi arredati che alloggi in condivisione per studenti universitari. Questi due interventi costituiscono una tipologia di offerta che si distanzia per costi e tipologie dagli altri progetti, pertanto non sono stati conteggiati nelle medie delle locazioni.

24. A partire dal canone di locazione medio calcolato, un alloggio di 70 mq costerebbe 488,25 € mensili, sostenibili per un reddito netto mensile di almeno 1.627,5 €. Se si aggiunge il costo medio di 162 € mensili di spese condominiali calcolato da Ipsos per il rapporto dell'Osservatorio Unipol sulla società italiana "La vita condominiale degli italiani" (luglio 2023), il costo mensile dell'alloggio sale a 650,25 € sostenibile per redditi mensili a partire da 2.167,5 €.

25. Fondazione Camplus ha ricevuto un contributo di 2,56 milioni di euro per la gestione delle residenze Gorla, Sesto San Giovanni e Bovisa; Campus X srl ha ricevuto un contributo di 17,92 milioni di euro per la gestione della residenza CX Milano Bicocca.

26. La quota è stata aumentata al 30% in occasione dell'ultimo bando di finanziamento ministeriale (DM 481 del 26-02-2024).

27. I dati relativi ai posti letto convenzionati nello studentato Scalo Romana sono stati compresi nel calcolo totale dei 16105 posti letto.

28. Queste agevolazioni non sono legate a quote fisse di posti letto, ma dipendono dalle richieste.

29. Fonte: Immobiliare.it "Osservatorio Stanze", 2023.

30. Secondo la Determina Dirigenziale del Comune di Milano 52/2005 una quota fino al 30% dei posti letto negli studentati può essere dedicata ad altre utenze sia afferenti all'ambito universitario (docenti, ricercatori, visiting, ecc.), ma anche soggetti aventi esigenze alloggiative di natura temporanea.

31. Tra il 2010 e il 2023 sono state accatastate nel Comune di Milano 27.735 nuove unità immobiliari. Elaborazione MAUDlab DASTU su fonte dati Agenzia delle Entrate 2024.

32. Dato di riferimento: 183.227 nuclei in affitto, Istat 2021. Fonte: Comune di Milano, 2023.

33. Negli interventi che al momento della raccolta dei dati risultavano in programma o in corso, il dato relativo alle quote di servizi residenziali non è ancora disponibile in quanto viene stabilito in sede di convenzione sociale.

Bibliografia

- Alberio G., Dal Maso D., Melloni E., Sevinyan A. (2022). *Primo rapporto sulla performance sociale del social housing in Italia*, Avanzi, 12 ottobre 2022. Rapporto disponibile online.
- Alietti A., Pujia V. (2023). "Sapessi come è strano abitare a Milano: percorsi e prospettive della precarietà abitativa nel territorio milanese", *Sociologia Urbana e Rurale*, XLV, 131, pp. 22-41.
- Anelli F. (2018). "Milano e le sue Università per uno sviluppo integrale e inclusivo", in Lodigiani R. (a cura di), *Milano 2018. Agenda 2040*, Rapporto Fondazione Ambrosianeum, Franco Angeli, Milano.
- Balducci A., Cognetti F., Fedeli V. (a cura di) (2010). *Milano, la città degli studi. Storia, geografia e politiche delle università milanesi*. Abitare Segesta, Milano.
- Benassi D. (2019). "Il governo del sistema di assistenza sociale e in una prospettiva di lungo periodo". In: Andreotti A. (a cura di). *Governare Milano nel nuovo millennio*, Il Mulino, Bologna.
- Bricocoli M., Cucca R. (2016). "Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan", *Urban Studies* 53(1), pp. 77-91.
- Bricocoli M., Peverini M. (2024). *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*, LetteraVentidue, Siracusa.
- Cognetti F. (2017a). "Una nuova stagione per la casa sociale a Milano. Arene di attori e sperimentazioni in attesa della costruzione di un quadro di riferimento". In: Cognetti F., Delera A. (a cura di), pp. 35-49.
- Cognetti F. (2017b). "Il ritorno dell'affitto. Istanze di abitare e nuovi temi di politiche". In: Cognetti F., Delera A. (a cura di), pp. 9-19.
- Cognetti F. (2021). "Lo scenario attuale dell'edilizia residenziale pubblica", Report Milano "La casa popolare. L'edilizia residenziale pubblica del Comune di Milano", 6, AIM – Associazione Interessi Metropolitani, Milano, pp. 16-21.
- Cognetti F., Delera A. (a cura di) (2017). "For Rent. Politiche e progetti per l'affitto accessibile a Milano", Mimesis, Sesto San Giovanni.
- Cognetti F., Gaeta L. (2017). "La nuova questione della casa in Italia", in Carta M., La Greca P. (a cura di) *Cambiamenti dell'urbanistica. Responsabilità e strumenti al servizio del paese*, Donzelli, Roma.
- Cognetti F., Padovani L. (2017). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano.
- Comune di Milano (2023). *Piano triennale per l'offerta abitativa pubblica e sociale per il triennio 2023-2025*.
- Comune di Milano (2024). *Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano*, Allegato tecnico alla Delibera n. 1299 del 24/10/2024.
- Coppola A., Cordini M., Bellotti E., Bortolotti A. (2023). "Milan: housing financialization amidst state retrenchment and planning liberalization". In: *Housing policy under the conditions of financialisation. The impact of institutional investors on affordable housing in European Cities*. Sciences Po Urban School. Disponibile online.
- Cortese C. (2016). *Scenari e pratiche dell'Housing First. Una nuova via dell'accoglienza per la grave emarginazione adulta in Italia*, Franco Angeli, Milano.
- Cucchiara F., Gorini T. (2024). "Il business degli studentati", Report non pubblicato.
- Ferri G., Pacucci L. (a cura di) (2015). *Realizzare housing sociale. Promemoria per chi progetta*. Bruno Mondadori, Milano.
- Fontana C., Larena Faccini J. (2015). "Un nuovo strumento per la casa sociale. Il Sistema Integrato di Fondi Immobiliari tra remuneratività e socialità", *Territorio*, 74(3), pp. 163-172.
- Larena Faccini J. (2017). "Una mappatura dei progetti milanesi per la casa accessibile". In: Cognetti F., Delera A. (a cura di), pp. 52-67.
- Larena Faccini J., Ranzini A. (2021). *L'ultima Milano. Cronache dai margini di una città*. Fondazione G. Feltrinelli, Milano.
- Gaeta L. (2017). "I grandi proprietari Milanesi di edilizia residenziale: questi sconosciuti". In: Cognetti F., Delera A. (a cura di), pp. 123-134.
- Gaeta L., Ranzini A. (2017). "Grandi patrimoni residenziali privati: un'opportunità per il mercato dell'affitto agevolato?", *Urbanistica Informazioni*, 275-276, pp. 16-17.

- Mugnano S., Costarelli I., Terenzi A. (2021). "La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano", *Fuori Luogo. Rivista di sociologia del territorio, turismo, tecnologia*, 9, 1.
- Nomisma (2022). "Osservatorio Milano Inclusiva. Strumento conoscitivo a servizio della città, realizzato da operatori dell'ERS". Report disponibile online.
- Padovani L., (2019). "Attrazioni", in Chiaretti G. (a cura di), *Essere Milano. La scommessa di giovani vite*, I libri di Enciclopedia delle donne Milano, Milano.
- Pasqui G. (2018). *Raccontare Milano. Politiche, progetti e immaginari*, Franco Angeli, Milano.
- Peverini M., Gainsforth S. (2022). "Residenze per studenti tra pubblico e privato". In: Chiaro G., Pera C. (a cura di). *Casa e abitare nel PNRR. Quaderni sulla ripresa e resilienza del paese (1/2022)*. Disponibile online.
- Pozzi G. (2018). *Fuori casa. Antropologia degli sfratti a Milano*. Ledizioni, Milano.
- Quinzi C., Terna D. (2013). *Il ritorno all'abitare: una cooperativa in città. Un progetto per la Società Edificatrice Abitazioni Operaie*, Lettera Ventidue, Siracusa.
- Rabaiotti G. (2011). "La casa come servizio e quella riforma mancata che immobilizza il mercato", *VDossier*, n. 2, anno 2, settembre, Associazione Ciessevi Editore, Milano:13-26.
- Ranzini A. (2017). "(Grandi) patrimoni sotto osservazione". In: Cognetti F., Delera A. (a cura di). pp. 145-159.
- Saporito R., Perobelli E., Bricocoli M. (a cura di) (2024). *La gestione strategica dei servizi abitativi. Una ricerca sul campo*. Egea, Milano.
- UDU Lombardia (2021). *Dossier sulla situazione abitativa*. Report disponibile online.

Il problema della casa, soprattutto nelle grandi città, ma non solo, è tornato ad essere una priorità dopo essere stato a lungo dimenticato. L'housing sociale, nel significato che gli abbiamo dato in Italia, è la proposta di allargare lo spazio di un terzo attore tra lo Stato e il mercato, offrendo case in affitto a canoni abbordabili per quella ampia fascia di popolazione che non riesce ad accedere né all'offerta pubblica, che si rivolge solo alle maggiori deprivazioni, né all'offerta privata orientata solo alla vendita e a prezzi crescenti.

Dalle prime sperimentazioni dei primi anni 2000 è stata fatta molta strada, sono stati messi a punto modelli di intervento innovativi che rispondono ad una domanda essenziale per mantenere alle città il carattere dinamico ed accogliente che costituisce da sempre la ragione del loro successo.

Oggi è necessario riconoscere e rafforzare questo spazio, andando oltre le tendenze naturali di un mercato sempre più escludente e di un pubblico sempre più affaticato.

Lavorare sul possibile contro il probabile nel campo dei servizi abitativi è una sfida che riguarda tutti.

ISBN 979-12-5644-108-2 € 29



www.letteraventidue.com
