

Abitare fuori Milano

L'abbordabilità della casa tra città attrattiva e regione urbana

Secondo rapporto di ricerca OCA

Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Lorenzo Caresana, DASTU Politecnico di Milano

Prefazione di Alessandro Maggioni, Consorzio CCL



OCA - Osservatorio Casa Abbordabile è promosso e finanziato da CCL - Consorzio Cooperative Lavoratori e da LUM- Libera Unione Mutualistica Società Cooperativa in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano

Board di progetto:

Alessandro Maggioni, Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona (Consorzio Cooperative Lavoratori), Vincenzo Barbieri e Antonio Valenti (Libera Unione Mutualistica), Massimo Bricocoli, Marco Peverini e Lorenzo Caresana (DAStU, Politecnico di Milano).

Comitato scientifico:

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

Foto di copertina

Gaggiano (MI) 2025 | © Giovanni Hänninen

Per citare il presente rapporto:

Bricocoli M., Peverini M., Caresana L. (2025), Abitare fuori Milano - L'abbordabilità della casa tra città attrattiva e regione urbana, Secondo Rapporto di Ricerca OCA Osservatorio Casa Abbordabile, DAStU - Politecnico di Milano.

INDICE

PREFAZIONE	4
1_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA COME QUESTIONE STRATEGICA	7
OCA nel dibattito pubblico, accademico e politico	7
L'abbordabilità della casa	9
Misurare l'abbordabilità	10
2_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA A MILANO. UN AGGIORNAMENTO	11
Popolazione e stock abitativo a Milano	12
L'accesso all'abitazione nel mercato della locazione	16
L'accesso all'abitazione nel mercato della compravendita	18
Redditi che crescono poco e in modo polarizzato, salari stagnanti e disuguali	19
La forbice tra costi abitativi e capacità economica si consolida	21
L'indice dei metri quadri abbordabili sul salario netto	22
Focus 1: incidenza sul salario della spesa per l'accesso a un'abitazione minima e rischio di espulsione	26
Focus 2: gli affitti brevi a Milano	28
3_L'ABBORDABILITÀ 'FUORI MILANO'	30
Milano e 'fuori Milano'	31
Definizione e caratterizzazione del 'fuori Milano'	33
Mercato della casa e abbordabilità 'fuori Milano'	42
Lavorare a Milano e abitare altrove: l'abbordabilità di casa e trasporti	51
I Comuni fuori Milano a fronte della complessità del quadro	59
4_SINTESI E PROSPETTIVE DI LAVORO	61
RINGRAZIAMENTI	64
BIBLIOGRAFIA	65
NOTE BIOGRAFICHE	67

PREFAZIONE

C'È UN MONDO, FUORI MILANO.

Dopo il primo rapporto dell'Osservatorio Casa Abbordabile, che ha indubbiamente segnato un punto cruciale nel dibattito sull'abitare in città (inutile fare professione di falsa umiltà: prima del nostro rapporto nessuno aveva ancora correlato oggettivamente la questione dei redditi da lavoro alla inaccessibilità abitativa nella città di Milano), abbiamo deciso di allargare lo sguardo "fuori Milano".

Il sottoscritto è un nativo, abitante e conoscente del "fuori Milano"; un provinciale, insomma, che dorme a Corbetta – un comune di circa 18.000 abitanti nell'ovest Milano – di grande qualità urbana e paesistica. Di questa cittadina, quando ero giovane, sono stato per 11 anni anche amministratore.

Il titolo di questo secondo rapporto mi suona, dunque, molto familiare. Perché spesso quando sono in giro per l'Italia, fedele alla precisione lessicale e geografica, alla domanda "di dove sei", rispondo sempre "di Corbetta, poco fuori Milano".

Questa risposta e questo titolo segnano però un punto cruciale, che abbiamo voluto indagare rispetto alla questione abitativa, all'accesso alla casa, al lavoro e alla mobilità per raggiungere il luogo di lavoro. Milano è perno non tanto di un confine amministrativo, bensì di un reticolo – di carattere regionale – di relazioni profonde di interdipendenza tra il capoluogo e il territorio attorno a esso.

Anche in questo caso si è partiti da una intuizione, forse ascrivibile alla mia vis polemica, tale per cui ci si era stancati di sentire parole nel vuoto relativamente alla "città metropolitana" (entità, questa, simile all'araba fenice) o addirittura il paragone di stampo immobilista fra la piccola Milano e la greater London. Ci siamo detti che probabilmente i pifferai magici che teorizzano di una entità esistente come la città metropolitana o i visionari a prezzo di discount che replicano modelli senza conoscere i contesti, di ciò che – realmente – c'è "fuori Milano" poco o nulla sanno.

Perché se è facile dire che i lavoratori e le lavoratrici non in grado di pagarsi una casa in proprietà o in affitto a Milano devono andare dove le case costano meno, è meno facile declinare cosa questo significa in realtà (se, per l'appunto, la realtà non la si conosce). Significa perdere ogni giorno ore di vita nel traffico o passare qualche minuto in meno su qualche sovraffollato vagone del sistema di trasporto pendolare regionale; significa non avere contezza delle reali opportunità che negli assetti territoriali potrebbero svilupparsi, se vi fosse una visione minimamente strategica del capoluogo che sia in grado di non svolgere solo la funzione di catalizzatore degli investimenti; significa essere coscienti che non si può pensare alla replicazione pedissequa dei meccanismi di crescita e sviluppo messi in atto nella città capoluogo; significa capire quali sono e come si reggono i servizi sul territorio esteso.

Insieme a Massimo Bricocoli, Marco Peverini e Lorenzo Caresana ci siamo così inoltrati in questo secondo asse di ricerca e reportistica; per dare un contributo di riflessione e conoscenza rispetto al mondo che esiste al di fuori dei confini milanesi. Non limitandosi nemmeno alla dimensione del confine amministrativo della Città metropolitana, ma traguardando le connessioni funzionali tra ambiti territoriali nella relazione con Milano.

Per tali ragioni e fedeli al radicamento territoriale connesso alle nostre associazioni promotrici (ACLI e CISL per CCL) e alla nostra natura mutualistica (la cooperazione deve avere reciprocità con il territorio, come l'acronimo LUM Libera Unione Mutualistica richiama), questo secondo asse di rapporto di OCA ci serve per rivitalizzare anche prospettive strategiche di azione. Guardare al mondo che c'è fuori Milano, non come disperata scelta per pezzenti bensì come valida alternativa di buona vita in una giusta casa, è una traiettoria che continueremo a percorrere anche rinfrancati da quanto qui emerge. La Brianza e il Nord Milano, il Varesotto che gravita su Milano, l'Ovest milanese sono ambiti su cui, sempre più, opereremo. Fedeli al nostro radicale approccio cooperativo.

Infine, il rapporto rimette al centro un tema – come detto - troppo spesso dichiarato, annunciato e mai affrontato in una prospettiva strategica, strutturale e operativa: il tema della Città Metropolitana. Milano senza la sua area metropolitana non sarebbe la Milano che è. Non solo perché la cosiddetta “provincia” è linfa vitale per la città, ma anche perché se lo sguardo di Milano si allargasse – in una prospettiva di “egemonia gentile” – alla enorme area metropolitana, si arriverebbe a delineare una città di autentico stampo europeo.

I nodi correlati a tale questione sono tutti intrecciati a una visione di sostenibilità integrale di lungo periodo. Infatti, ricadono in questo ambito:

- La relazione tra casa, lavoro e mobilità: senza un potenziamento radicale della rete di accesso metropolitano al capoluogo ogni discorso sulla mobilità dolce cade in una patetica contraddizione. Ultima grande visione di lungo periodo in tal senso è quella che ha portato alla realizzazione del Passante Ferroviario. Oggi ci sono le condizioni per ripensare a una nuova fase programmatica sul trasporto metropolitano, non solo in termini di integrazione tariffaria, ma soprattutto di dotazione infrastrutturale.*
- Avere una visione di tutela - che sia al contempo pragmatica - del grande sistema dei parchi metropolitani, vero polmone verde della città di Milano.*
- Definire con i comuni di prima e seconda fascia una gerarchia di azioni congiunte connesse a programmi di rigenerazione di aree dismesse che possano rivestire un ruolo anche per la città di Milano, non più soggetto espellente di cittadini che non riescono a vivere nei suoi confini, ma soggetto pensante in grado di co-progettare offerte abitative anche in contesti differenti (per esempio mappando tutte le grandi aree dismesse presenti alla distanza di 15, 30 e 45 minuti dal centro di Milano in connessione alla rete della mobilità su ferro).*

La conoscenza che emerge dalla ricerca libera e le nostre poche idee che ci sentiamo di mettere in campo sono figlie della nostra esperienza quotidiana, che impatta con i bisogni e le aspettative reali delle persone “normali”. Persone che contribuiscono, ogni giorno, a fare di Milano la brillante città di cui tutti parlano. Uscire dalle narrazioni e immergersi nel Reale è per noi un dovere: la frattura tra vincenti e soccombenti, che a Milano si sta allargando, va assolutamente ricomposta.

*Alessandro Maggioni
Presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano*

L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA COME QUESTIONE STRATEGICA

OCA nel dibattito pubblico, accademico e politico

OCA, Osservatorio Casa Abbordabile, è stato costituito nel luglio del 2022 con la finalità di monitorare le dinamiche di accesso e di abbordabilità della casa (la sostenibilità dei costi abitativi in riferimento alle capacità economiche) nella città metropolitana di Milano.

OCA è promosso e finanziato dal Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) di Milano e da Libera Unione Mutualistica (LUM) in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano, che ne cura il coordinamento e la regia scientifica. Un board di progetto definisce le linee di azione e il programma di lavoro ed è composto da Alessandro Maggioni, Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona (Consorzio Cooperative Lavoratori), Vincenzo Barbieri e Antonio Valenti (Libera Unione Mutualistica), Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Lorenzo Caresana (DAStU, Politecnico di Milano). L'osservatorio si avvale del contributo di un comitato scientifico interdisciplinare e internazionale composto da: Sonia Arbaci (Bartlett UCL, Londra), Jennifer Barenstein (ETH, Zurigo), Giustina Orientale Caputo (Università di Napoli Federico II), Roberta Cucca (NMBU, Oslo), Marianna Filandri (Università di Torino), Giovanni Hänninen (Milano); Angelo Salento (Università del Salento, Lecce); Raffaella Saporito (SDA Bocconi, Milano). OCA si avvale della collaborazione di Giovanni Hänninen per quanto riguarda la rappresentazione fotografica e del Laboratorio MAUDlab (DAStU) per il supporto nella elaborazione dei dati.

Da luglio 2022 a fine 2023, l'attività di OCA si è dispiegata in una prima estensiva raccolta e analisi dei dati riguardanti: consistenza, profili e distribuzione dei redditi; profili e distribuzione dei costi abitativi (canoni di locazione, valori di acquisto). I risultati di questa attività costituiscono il contenuto più rilevante del primo rapporto di ricerca OCA (Bricocoli e Peverini, 2023) e del volume *Milano per chi? Se la città attrattiva non è più abbordabile* (Bricocoli, Peverini, 2024) che restituisce in modo ampio gli esiti di ricerca. A seguito della pubblicazione del primo rapporto e del volume, nel corso del 2024 sono state assai numerose le occasioni di presentazione e discussione pubblica della ricerca. Ne contiamo 21, in 9 regioni diverse del Paese, e poi all'estero in seminari e convegni accademici (a Barcellona, Delft, Londra, Parigi, New York, Santiago del Cile) e a Ginevra, nel consesso delle Nazioni Unite. In modo quasi ostinato, abbiamo scelto di presentare gli esiti della ricerca sempre con una stessa formula per rimarcare, a costo qualche semplificazione, definizioni chiare, la dimensione empirica del lavoro e i dati più essenziali. Il rapporto OCA ha avuto ampia risonanza e spazio nei media, locali e nazionali. Ma a sostenere le prospettive di lavoro in questa seconda fase è soprattutto l'impatto che la ricerca ha avuto a livello locale, contribuendo a qualificare il modo in cui si discute oggi in città del tema della casa, dentro e fuori le istituzioni, e segnando la rilevanza strategica che l'accesso alla casa ha per il futuro di Milano. Insieme a Confindustria

nazionale, sono in particolare le università e le grandi aziende pubbliche dei servizi a rimarcare oggi che un'offerta di alloggi abbordabili è condizione fondamentale per il reclutamento di personale essenziale al funzionamento stesso della città. Case abbordabili consentono politiche di reclutamento che premiano le migliori capacità e competenze, al di là del patrimonio o capitale economico di cui si dispone. Quella che si prospetta è, per molti versi, una situazione che rimanda al passato, quando a fine Ottocento, in tempi di rapida industrializzazione le aziende si impegnavano direttamente nella produzione di alloggi per i propri dipendenti. Negli scorsi mesi, Regione Lombardia ha animato una serie di confronti intersettoriali e supportato l'avvio di una ricerca che coniuga mercato del lavoro e politiche della casa, riconoscendo che, se Milano è un caso emblematico, è urgente verificare i fattori frenanti che i costi abitativi costituiscono rispetto alle dinamiche sociodemografiche anche in altri centri urbani della regione. Le linee di azione che l'amministrazione comunale di Milano ha intrapreso nell'autunno 2024 hanno assunto l'abbordabilità come parametro di riferimento per le politiche della casa in una fase di revisione del Piano di Governo del Territorio, dopo anni in cui il prezzo in crescita delle abitazioni era stato declamato con favore quale indicatore indiscusso di successo, senza contemplarne - e tantomeno contrastarne - le implicazioni negative. Si tratta di passaggi rilevanti, che stanno alimentando un rinnovato dibattito pubblico e accademico ma che soprattutto possono favorire un trattamento più articolato della domanda abitativa e aprire a processi di demercificazione, - ovvero proteggere l'accesso e mantenimento dell'abitazione dalle dinamiche di mercato - in cui la regia pubblica è essenziale per costruire una offerta abitativa che sia centrata sul valore d'uso delle abitazioni piuttosto che sulla dimensione della redditività di un investimento.

Se questi diversi fronti di lavoro e le loro evoluzioni saranno oggetto di costante attenzione da parte nostra insieme ad un aggiornamento costante dei dati relativi al capoluogo, nel 2024 OCA ha concentrato la propria attenzione sulla più ampia regione urbana milanese. L'obiettivo è quello di analizzare il tema dell'accesso alla casa e le relazioni con lo sviluppo urbano e il mercato del lavoro su una scala più ampia del solo Comune di Milano.

A Milano, come nel caso di altre grandi città attrattive, alla distanza dal centro urbano corrisponde in linea generale un quadro di offerta abitativa a prezzi inferiori. Questo ha spesso portato - anche nelle parole dei passati assessori alla casa della città - a considerare esplicitamente la prospettiva del trasferimento fuori città quale soluzione per chi non avesse le disponibilità economiche per fare fronte ai costi del capoluogo. Analogamente, una simile argomentazione è stata sostenuta in occasione della protesta degli studenti universitari, nel corso del 2023, e delle loro richieste di alloggi abbordabili. Questa *exit strategy* che prefigura una sostanziale sostituzione progressiva - per filtering up - della popolazione residente in città a favore dei più solventi, risulta in contrasto con qualsiasi immagine di città inclusiva e sostenibile e solleva questioni di rilievo rispetto alle condizioni di qualità della vita e coesione sociale. D'altra parte, due fattori chiave che hanno permesso di man-

tenere una certa diversità reddituale a Milano sono stati la presenza di una quota rilevante di edilizia residenziale pubblica e il permanere di un patrimonio privato relativamente abbordabile, entrambi però in netta diminuzione negli ultimi decenni. Nella prospettiva di OCA, in particolare, interessa aprire una riflessione ampia su quali siano le condizioni concrete e contestuali in cui si troverebbe ad abitare fuori Milano chi da Milano è escluso. In questo assumiamo che ci siano leve e condizioni per cui il governo del territorio e della città possono agire in termini di pianificazione e regolazione, in relazione ma non in subordine rispetto alle dinamiche del solo mercato immobiliare.

La scala individuata è quella del territorio che abbiamo chiamato ‘fuori Milano’ – più ampio del confine amministrativo della Città Metropolitana – e definito in base a una serie di parametri che, come vedremo, danno meglio conto del funzionamento di una realtà metropolitana ampia e complessa; il tessuto residenziale, i dati demografici e di pendolarismo e l’accessibilità attraverso la mobilità pubblica e privata sono i riferimenti principali. Si tratta di un territorio eterogeneo e con condizioni socioeconomiche differenziate, che presenta forti relazioni con Milano – nel rapporto casa-lavoro, con oltre 650.000 pendolari in ingresso ogni giorno, ma anche rispetto alla fruizione di servizi e svago – e che risente in varia misura delle dinamiche del mercato residenziale del capoluogo.

L’abbordabilità della casa

Riprendendo l’introduzione del precedente report, le domande essenziali che guidano l’attività di OCA sono: quali sono le dinamiche del mercato residenziale? Quali gli andamenti di redditi e salari? Come fanno le persone a organizzarsi un tetto sopra la testa in relazione alla propria condizione lavorativa? A quali costi?

Nella letteratura internazionale la relazione tra costi abitativi e capacità economica è detta *housing affordability*. Per semplicità, abbiamo introdotto nel 2022 la locuzione italiana di ‘abbordabilità’ che è stata ampiamente ripresa anche dai media. Seguendo la prospettiva dell’Economia Fondamentale (Collettivo per l’Economia Fondamentale, 2022), la casa può essere considerata come infrastruttura fondamentale della vita quotidiana, elemento costitutivo della capacità della città di essere inclusiva, che influenza la qualità della vita e la giustizia sociale e spaziale delle città oltre che come elemento di competitività e crescita economica. L’abbordabilità è intesa come caratteristica specifica (di natura economica) dell’infrastruttura abitativa. In relazione alla letteratura internazionale, dunque, utilizziamo il concetto di abbordabilità della casa per indicare la relazione tra costi abitativi e risorse economiche disponibili, e focalizziamo l’analisi sul relativo concetto di *housing accessibility*, ovvero la capacità di individui e famiglie con specifica capacità economica di accedere ad alloggi abbordabili all’interno di un determinato mercato.

Affordable housing non fa riferimento a una quota del mercato dell’offerta abitativa, ovvero non sta ad indicare una fascia di prezzo. L’abbordabilità è una qualifica da assumere sempre in termini relativi, ovvero mettendo in relazione - in modo specifico e contestualizzato - costi abitativi e redditi o salari e mai in termini assoluti quale caratteristica di uno specifico progetto o prodotto immobiliare. In questi

anni, il riferimento alla cosiddetta 'fascia grigia' è stato impiegato estensivamente per raffigurare la domanda abitativa di coloro che si sono trovati stretti tra la pochezza dell'offerta pubblica e i costi eccessivi del mercato, ma l'attenzione è stata riposta con insistenza sulle fasce di offerta del mercato abitativo (più o meno sociale) senza mai fare esplicito riferimento alle condizioni (di costi abitativi e redditi) in gioco, producendo effetti confusivi di non poco conto. Se si discute di condizioni di accesso alla casa, la comparazione dei valori immobiliari che viene usualmente fatta con altre città internazionali è priva di senso se non si considerano congiuntamente anche redditi e salari, tanto più considerando che il caso italiano – secondo l'Ocse – si distingue tra i paesi europei per essere in controtendenza ad avere registrato addirittura un calo del salario medio negli ultimi 30 anni (Bricocoli et al., 2025).

Il peso dei costi abitativi sui redditi è un riferimento analitico fondamentale e, in contesti di prezzi immobiliari crescenti, si traduce in un problema soprattutto per chi ha necessità di accedere a un'abitazione. L'effetto distorsivo dell'aumento dei valori residenziali si manifesta più fortemente su chi si affaccia sul mercato approdando in una nuova città, o per un cambiamento della propria soluzione abitativa in corrispondenza di un'evoluzione del proprio percorso di vita. In questo, il grado di abbordabilità delle abitazioni contribuisce in misura rilevante a ridefinire il profilo demografico di una città incentivando o disincentivando i flussi di popolazioni in ingresso e in uscita e si rivela assai efficace nell'indicare il grado di accessibilità della città per nuove popolazioni, la capacità della città di essere (o meno) inclusiva e di costituire una piattaforma per lo sviluppo individuale e collettivo. In Italia, la questione dell'abbordabilità è divenuta un'emergenza in numerose città segnate da una fase espansiva così come in centri minori a vocazione turistica. I processi di ridimensionamento e trasformazione dell'intervento pubblico nel campo delle politiche della casa, la loro progressiva marginalizzazione rispetto alle dinamiche di un mercato immobiliare in buona parte slegato da economia reale e redditi in contrazione, e l'accentramento delle opportunità lavorative ed economiche in un numero sempre più esiguo di agglomerazioni urbane hanno contribuito ad aggravare la situazione.

Misurare l'abbordabilità

Un assunto consolidato indica che, per essere abbordabile – ossia economicamente sostenibile – la spesa per l'abitazione non debba superare il 30% del reddito netto disponibile. Si tratta di una definizione sintetica e semplice rispetto a concettualizzazioni più articolate, ma rimane un riferimento condiviso e rilevante per la definizione di uno standard minimo di sostenibilità economica dell'abitazione che consente in modo pragmatico di avere una rappresentazione dello stato delle cose. Dal punto di vista teorico l'abbordabilità è stata oggetto di ampie riflessioni, con un'evoluzione da definizioni legate all'incidenza dei costi abitativi sul reddito a quelle legate al reddito residuo, ovvero a ciò che rimane una volta che sono stati coperti i costi abitativi (Stone, 2006) fino a metriche che prendono in considerazione costi aggiuntivi e localizzati, come quelli per il trasporto (Coulombel, 2018). Inoltre, il fuoco analitico è passato progressivamente dalla scala nazionale ai contesti locali,

riconoscendo le peculiarità che alcune aree urbane possono avere rispetto ad altre parti del territorio (Peverini, 2023). L'applicazione empirica degli avanzamenti teorici che hanno avanzato definizioni più articolate di abbordabilità si scontra con la disponibilità e qualità dei dati spesso insoddisfacenti che ne limitano l'applicazione, specialmente quando si intende scendere di scala – con l'eccezione di alcuni lavori comprensivi laddove i dati sono maggiormente sviluppati (Whitehead e Goering, 2020; Allen et al., 2004; Belotti e Bricocoli, 2024).

In questo contesto, OCA indaga le dinamiche di abbordabilità nell'accesso alla casa attraverso un'analisi originale di fonti pubbliche di varia natura – ISTAT, OMI, MEF, INPS, precedentemente mai combinate per un'analisi di abbordabilità – che consente di restituire un quadro complessivo dell'accesso all'abitazione nel Comune di Milano e della sua evoluzione in anni anche molto recenti. Per farlo approfondiamo e aggiorniamo il quadro concettuale delineato in precedenti lavori con materiale empirico nuovo o aggiornato (Bricocoli e Peverini, 2024). Inoltre, accogliendo lo spunto di alcuni colleghi e del comitato scientifico ed estendendo l'analisi dell'abbordabilità della casa nel territorio fuori Milano, dove entrano in gioco fattori assai rilevanti di cui tenere conto come l'infrastruttura di trasporto. Laddove possiamo immaginare ambiti territoriali in cui il mercato immobiliare è meno teso e i costi delle abitazioni più bassi, è fondamentale tenere in considerazione il tema dello spostamento casa-lavoro nelle sue diverse implicazioni in termini di costi – economici e temporali – della mobilità.

2_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA A MILANO. UN AGGIORNAMENTO

Una parte del lavoro dell'osservatorio ha riguardato l'aggiornamento dell'analisi delle dinamiche di abbordabilità a Milano città. In particolare, al momento di scrivere sono disponibili i dati per il mercato residenziale (OMI) e per i salari (INPS) fino al 2023 mentre i dati per i redditi (MEF) arrivano fino al 2022 – ultimo anno disponibile per via dei tempi tecnici di collezione ed elaborazione delle dichiarazioni da parte delle istituzioni pubbliche. Il confronto riguarda dunque il periodo 2015-2023. Laddove disponibili, vengono mostrati anche dati più recenti, che però non sono inclusi nelle elaborazioni di abbordabilità. Il lavoro è inoltre arricchito da alcuni 'focus' tematici, con cui abbiamo inteso allargare lo sguardo, trattando alcune questioni che rimanevano irrisolte nel precedente report. Nella prospettiva di alimentare un monitoraggio periodico, è importante segnalare alcune tendenze registrate su un intervallo annuale. La limitata crescita di popolazione registrata nel Comune di Milano si caratterizza soprattutto per una crescita dei nuclei unifamiliari (arrivati a corrispondere al 56,8 % nel 2023). Sul fronte dell'accesso all'abitazione, sottolineiamo che nel 2023 crescono più velocemente i canoni di locazione che i prezzi di compravendita - ma entrambi crescono molto più velocemente delle retribuzioni. Il 2023 vede infatti una crescita più elevata rispetto agli anni precedenti dei canoni di loca-

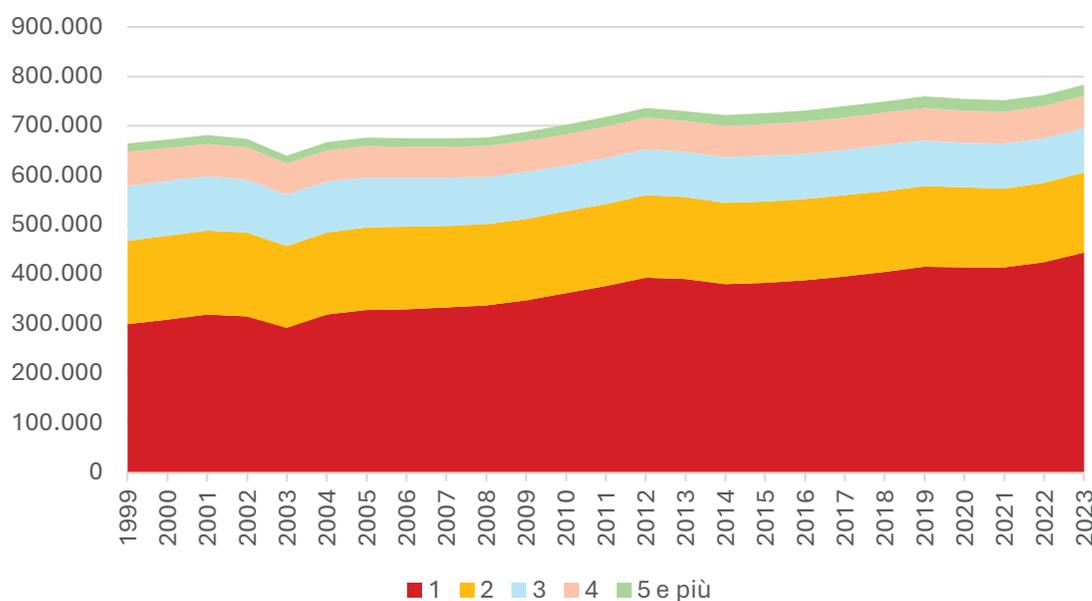
zione, passati in un anno da 173€ a 189€ al metro quadro annuo (+9,2%); l'aumento è stato ancora più alto per i contratti a canone concordato, passati da una media di 111€ a 131€ al metro quadro annuo (+18,0%). La durata dei contratti di locazione vede continuare la dinamica di contrazione registrata in precedenza: in un anno, i contratti di lungo termine sono scesi dal 67,6 al 63%, quelli transitori tra 1 e 3 anni sono cresciuti dal 27,2 al 30,3 %. Invece, la flessione delle compravendite da parte di persone fisiche (- 8,8%) è un dato che segna una svolta rispetto al periodo precedente, pur a fronte di un aumento dei prezzi medi nell'ultimo anno che è in linea con gli aumenti precedenti (+ 5,3%). Le retribuzioni, crescono mediamente del 5,7% nell'ultimo anno, ma la retribuzione media della categoria di dipendenti inquadrati come "operai" (il 38% dei lavoratori dipendenti) è invece stagnante, come vedremo. Di seguito, vediamo nel dettaglio lo stato dell'arte per le diverse voci.

Popolazione e stock abitativo a Milano

Pur prendendo le distanze dall'approccio alla determinazione del 'fabbisogno abitativo', su cui si imperniava tradizionalmente la stima di crescita urbana da soddisfare nei piani urbanistici e che oggi risulta per molti motivi anacronistico (Sabatini, 2016), è ineludibile considerare alcuni fondamentali dati di contesto.

Secondo l'anagrafe del Comune di Milano, al 31 dicembre 2023 risultavano residenti circa 1,42 milioni di persone. Il dato Istat riportava invece 1,37 milioni di residenti (dato che segnava un calo significativo dopo il picco di 1,41 milioni del 2019). Per quanto riguarda i nuclei familiari, l'anagrafe registra al 2023 783.506 nuclei familiari, di cui ben 444.907 nuclei unifamiliari (il 56,8%). Guardando alla tendenza anagrafica su base ventennale (2003-2023), il numero di nuclei familiari registrati è cresciuto (+22,3%) circa due volte più velocemente degli individui registrati (+11,5%), indice che la crescita dei nuclei è dovuta soprattutto all'aumento dei nuclei unifamiliari (+51,9%), che infatti sono passati dal costituire il 45,7% dei nuclei nel 2003 al 56,8% nel 2023. Le altre tipologie familiari sono generalmente diminuite nel periodo.

Figura 1. Nuclei familiari registrati in anagrafe del Comune di Milano per numero di componenti e anno. Fonte: elaborazione OCA su dati SISI, Comune di Milano.



Per quanto riguarda il numero di abitazioni, le statistiche catastali fornite annualmente da OMI su base comunale registrano che il numero di abitazioni (unità immobiliari classificate nel 'gruppo A') nel Comune di Milano è passato da 835.827 nel 2013 a 864.465 nel 2023. Per avere un dato più vicino alla realtà, possiamo sottrarre al totale delle unità immobiliari classificate come abitazioni il numero di quelle classificate A10, cioè 'Uffici e studi privati': il dato delle abitazioni così 'filtrato' passa da 794.245 nel 2013 a 827.566 nel 2023¹. È utile, inoltre, un confronto dei dati relativi al numero di abitazioni ai vari censimenti dal 1991 al 2021 con i dati catastali filtrati (Tabella 1), da cui si vede una crescita continua del numero di abitazioni, sia quelle che risultano occupate sia, ancora di più, quelle che risultano 'non occupate, che passano dal 10% del totale nel 1991 al 13,5% nel 2021. Purtroppo, il dato delle abitazioni non occupate non distingue, a dispetto della denominazione, tra quelle effettivamente vuote e quelle occupate da non residenti – dato che a Milano ci aspettiamo essere piuttosto significativo, anche a causa delle politiche di tassazione delle prime case. Una stima più realistica delle abitazioni non occupate potrebbe venire dall'incrocio di banche dati in possesso dei comuni – ad esempio relative al pagamento di utenze e tassa rifiuti – come fatto recentemente per il comune di Bologna (Manfredini e Giavarini, 2024).

¹ Il dato così ottenuto per il 2021 (816.385) differisce di solo lo 0,7% da quello elaborato da Istat per il censimento 2021 (809.990), a riprova della bontà della metodologia adottata.

COMUNE DI MILANO		1991	2001	2011	2021
Abitazioni (catasto, escluso la cat. A10*)		n.d.	n.d.	788.003	816.385
Abitazioni (censimento)	Totali**	640.641	633.673	643.053	809.990
	Occupate da residenti	576.777	583.335	604.507	700.586
	% occupate da residenti	90,0%	92,1%	94,0%	86,5%
	Non occupate ^o	63.864	50.338	38.546	109.404
	% non occupate ^o	10,0%	7,9%	6,0%	13,5%

Tabella 1. Abitazioni nel Comune di Milano 1991-2021. Elaborazione OCA su dati catastali e censuari Istat.

*A10, categoria 'UFFICI E STUDI PRIVATI';
 **Nel 2021 è cambiata la modalità di rilevazione, da porta a porta a incrocio con dati di registro;
^oLa categoria delle abitazioni "non occupate" include quelle che risultano vuote e quelle occupate da persone non residenti;
 'n.d.'= non disponibile.

È poi interessante distinguere le abitazioni rispetto al titolo di godimento, e mettere questo dato in prospettiva (Tabella 2). Come già sottolineato da precedenti ricerche (Cognetti, 2017; Coppola et al., 2023), Milano ha visto un significativo cambiamento nella composizione del titolo di godimento, passando da uno stato di sostanziale equilibrio tra proprietà e affitto fino agli anni Novanta a un forte squilibrio verso la proprietà dell'abitazione e alla 'residualizzazione' della componente in locazione negli ultimi trent'anni. Essendo rimasti in affitto tendenzialmente i nuclei più svantaggiati, ad oggi la componente in locazione è caratterizzata per essere mediamente molto più povera e vulnerabile di quella dei proprietari.

Tabella 2. Famiglie residenti nel Comune di Milano per titolo di godimento dell'abitazione 1991-2021. Elaborazione OCA su dati censuari Istat.

COMUNE DI MILANO		1991	2001	2011	2021
Titolo di godimento (numero assoluto)	Famiglie totali	576.777	583.335	604.507	720.523
	Famiglie in proprietà	294.982	347.353	387.710	504.563
	Famiglie in locazione	255.231	203.419	174.542	183.227
	Famiglie in altro titolo	26.564	32.563	42.255	32.733
Titolo di godimento	% nuclei in proprietà	51,1%	59,5%	64,1%	70,0%
	% nuclei in locazione	44,3%	34,9%	28,9%	25,4%
	% nuclei in altro titolo	4,6%	5,6%	7,0%	4,5%

Infine, è interessante caratterizzare le abitazioni per tipologia di proprietario (Tabella 3). Qui possiamo vedere come l'erosione della componente in locazione sia avvenuta in quasi tutte le categorie di proprietari (tranne in quella delle imprese e società), e soprattutto tra le componenti in locazione presso cooperative di abitazione e enti pubblici – le cui componenti si sono ridotte rispettivamente del 23,4% e 34,1% tra il 1991 e il 2021.

Tabella 3. Abitazioni locate nel Comune di Milano per tipologia di proprietario 1991-2021. Elaborazione OCA su dati censuari Istat.

COMUNE DI MILANO		1991	2001	2011	2021
Proprietà degli alloggi in locazione (valore assoluto)	Persona fisica	108.593	85.632	87.741	n.d.
	Impresa o società	12.617	32.639	20.467	n.d.
	Cooperativa edilizia di abitazione (in affitto + godimento)	9.415	7.953	7.212	n.d.
	Proprietà pubblica (IACP/ATER, comune, stato, regione, provincia)	82.343	70.759	54.215	57.498°
	Altro	42.263	6.436	4.906	n.d.
Proprietà degli alloggi in locazione (percentuale)	Persona fisica	42,5%	42,1%	50,3%	n.d.
	Impresa o società	4,9%	16,0%	11,7%	n.d.
	Cooperativa edilizia di abitazione (in affitto + godimento)	3,7%	3,9%	4,1%	n.d.
	Proprietà pubblica (IACP/ATER, comune, stato, regione, provincia)	32,3%	34,8%	31,1%	31,4%
	Altro	16,6%	3,2%	2,8%	n.d.
% sul totale nuclei	% cooperative in affitto	1,6%	1,4%	1,2%	n.d.
	% edilizia pubblica	14,3%	12,1%	9,0%	8,0%

° Il dato 2021 sulle abitazioni di proprietà pubblica proviene da fonte amministrativa.

Un dato utile riguarda la variazione recente dello stock abitativo. Guardando alla crescita nel numero di abitazioni negli ultimi anni, si nota l'effetto di stagnazione della crisi immobiliare fino al 2017, mentre dal 2018 in poi la crescita annuale si fa decisamente più significativa con una media di oltre cinquemila abitazioni in più per anno. Si tratta di un dato che ipotizziamo sia la combinazione di numerosi fattori: la costruzione di nuovi alloggi – dal 2017 vengono richiesti annualmente permessi di costruire per circa tremila alloggi l'anno; il frazionamento di alloggi esistenti; l'uso a residenza di unità immobiliari residenziali precedentemente adibite a uffici (categoria catastale A10), che diminuiscono annualmente di circa seicento unità. Confrontando il numero di abitazioni con il numero di nuclei familiari registrati, notiamo che la crescita nel numero di nuclei è stata più veloce di quella delle abitazioni, ma il numero di abitazioni rimane stabilmente superiore a quello dei nuclei familiari, con una differenza di circa 80.000 unità nel 2023. Per confronto, Istat calcola per il 2021 il numero di abitazioni 'non occupate' a Milano in 109.404 unità.

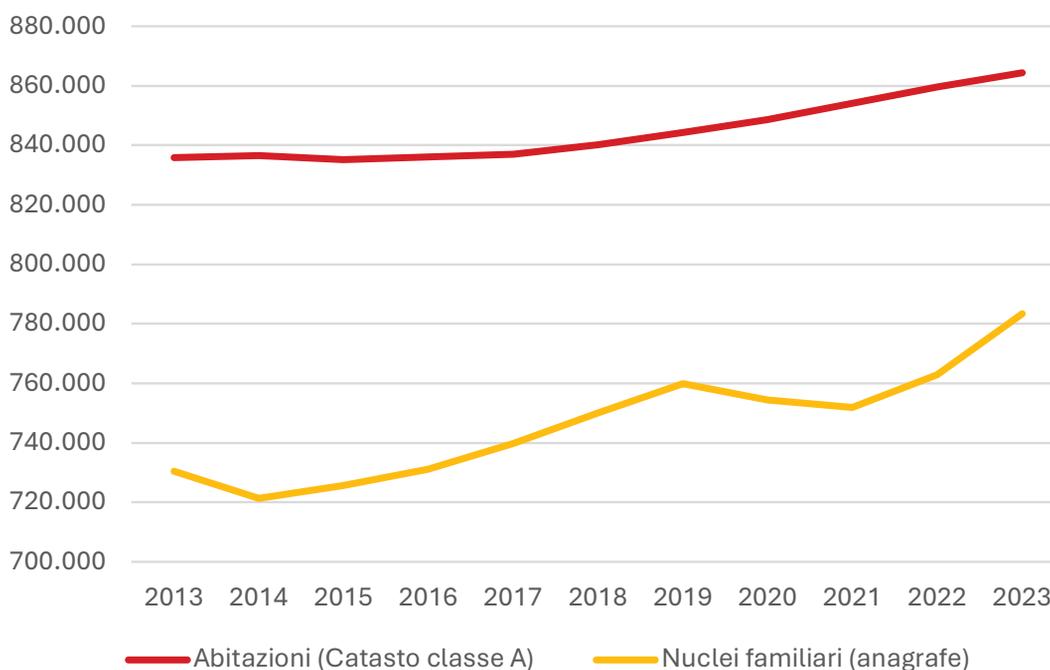


Figura 2. Confronto tra numero di abitazioni e nuclei familiari. Elaborazione OCA su dati Catasto (OMI) e Anagrafe Comune di Milano.

Per quanto riguarda le dinamiche di popolazione residente, ci aiuta uno studio realizzato da un gruppo di ricerca del DASTU in collaborazione con ricercatori dell'Università di Milano Bicocca e il CNR all'interno del progetto Metromosaic, di cui faremo ampiamente uso nella parte successiva del report². Lo studio, isolando la variazione di popolazione residente dal 2015 al 2019, ha registrato una crescita superiore al 25% in alcuni quartieri periferici (soprattutto nel Nord Ovest) e, in misura

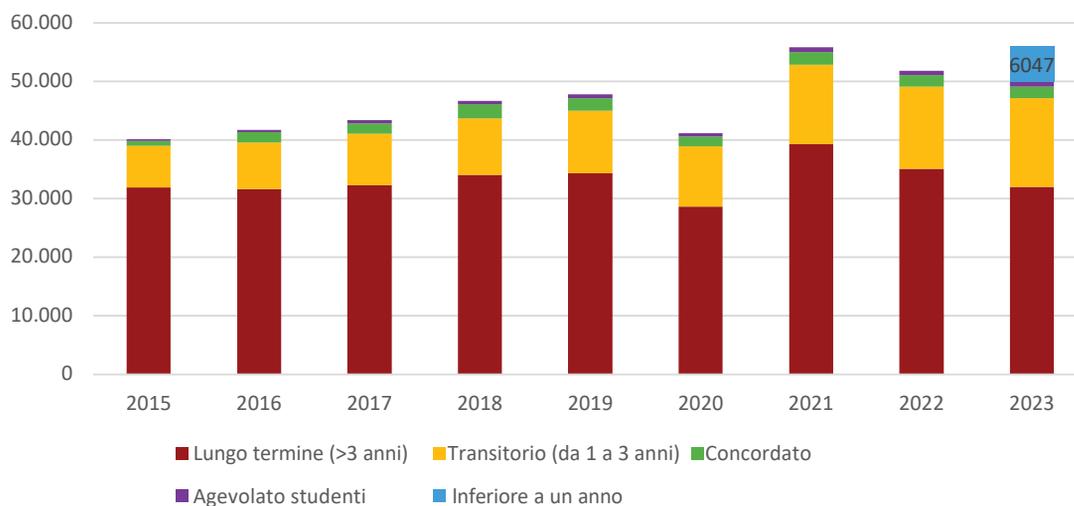
² Ringraziamo i colleghi Alessandro Coppola e Nilva Karenina Aramburu Guevara per gli utili confronti.

minore e cioè al di sopra del 5%, nei quartieri della direttrice che dalla Stazione Centrale e Porta Nuova va verso Nord e nei quartieri semi-centrali a Ovest di Parco Sempione (Coppola e Aramburu Guevara, 2025). È bene sottolineare tuttavia che i dati anagrafici e dei residenti vanno considerati parziali, in quanto molte persone sono domiciliate senza aver trasferito la residenza a Milano e questo può 'nascondere' numerosi abitanti reali. Attraverso l'acquisizione di dati telefonici, tenderemo prossimamente di fornire stime credibili in questo senso.

L'accesso all'abitazione nel mercato della locazione

Per quanto riguarda le condizioni di accesso all'abitazione nel mercato della locazione, che esaminiamo in relazione ai contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, notiamo la ripresa della tendenza di crescita del numero dei contratti di affitto precedente alla caduta del periodo del Covid-19 (2020) e il rimbalzo dell'anno successivo (2021), come visibile in Figura 3. Tuttavia, il numero di contratti di lungo termine firmati nel 2023 è inferiore al dato pre-Covid del 2019. Infatti, mentre nel 2023 il numero di contratti firmati di lungo termine è praticamente lo stesso del 2015 (+0%) il numero dei contratti transitori firmati nel 2023 è oltre il doppio di quelli del 2015 (+115%). Tra il 2015 e il 2023 raddoppiano in termini assoluti i contratti a canone concordato (passando da 855 a 2.015) e agevolato studenti (da 353 a 840), numeri che però rimangono esigui. Inoltre, per la prima volta grazie a un recente studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare siamo in grado di aggiungere il dato dei contratti di durata inferiore a un anno, che riguardano circa 6.000 contratti stipulati nel 2023 nel Comune di Milano, rappresentando oltre il 12% delle abitazioni locare presso l'Agenzia delle Entrate – percentuale per cui Milano è terza tra le città italiane dopo Firenze e Venezia (Ghiraldo et al., 2024).

Figura 3. Contratti di locazione per segmento di mercato (n°).
Nota: il dato dei contratti di durata inferiore a un anno è preso da Ghiraldi et al. (2024) e non è attualmente disponibile per gli anni precedenti al 2023. Elaborazione OCA su dati OMI.



Riguardo alla composizione del mercato dell'affitto, si rileva l'ulteriore accentuarsi di una tendenza comune anche nel resto del Paese: la riduzione del peso del mercato dell'affitto di lungo periodo rispetto alla locazione transitoria. A Milano, il peso relativo dei contratti a lungo termine (da quattro anni in su) si riduce dal 79,5% del 2015 al 64,0% del 2023, mentre il transitorio cresce dal 17,5% del 2015 al 30,3% del 2023 (Figura 4). Continuando di questo passo, transitorio e lungo periodo potrebbero arrivare a eguagliare il proprio peso sul mercato della locazione milanese in soli cinque anni, senza contare il peso dei contratti di meno di un anno e degli affitti brevi. Concordato e agevolato studenti invece rimangono stabilmente intorno al 5% dei contratti registrati.

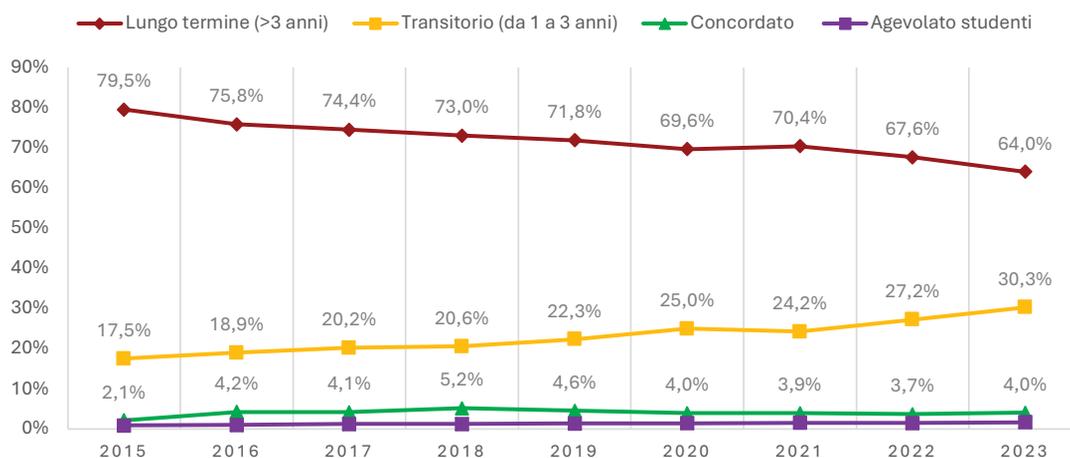
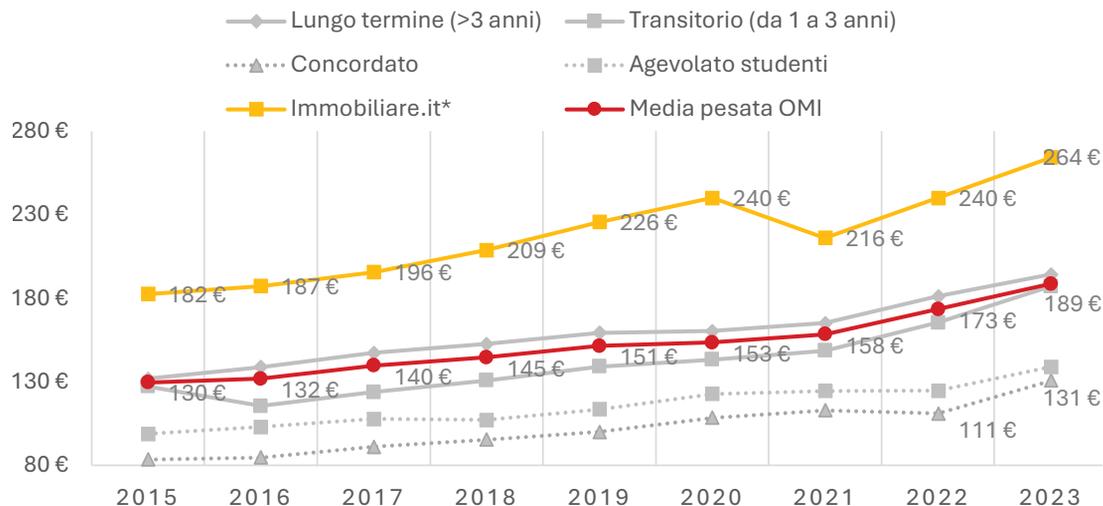


Figura 4. Contratti di locazione per segmento di mercato 2015-2023 (%).
Fonte: elaborazione OCA su dati OMI.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, si conferma un andamento di crescita accelerato negli ultimi due anni (Figura 5). Il canone medio pesato³ dei nuovi contratti registrati dall'Agenzia delle Entrate passa da 173 €/mq annuo nel 2022 a 189 €/mq annuo nel 2023, aumentando in un anno del 9%. Qualcosa di simile accade per i canoni medi registrati dal portale Immobiliare.it, che passano da 240 €/mq annuo nel 2022 a 264 €/mq annuo nel 2023. Oltre al convergere dei canoni dei contratti di lungo termine con quelli transitori (che invece in precedenza erano più bassi), si nota un aumento più marcato del solito dei contratti concordati, che tra il 2022 e il 2023 aumentano in media di ben 20 €/mq annuo (+18%) – probabilmente quale effetto del nuovo accordo territoriale che, al 2023, non ha ancora indotto un aumento nel numero dei contratti concordati.

³ Ottenuto attraverso la media pesata dei canoni rispetto ai metri quadri affittati in ogni segmento.

Figura 5. Canone annuo di locazione per segmento di mercato 2015-2023 (€/mq annuo) nel Comune di Milano. Fonte: elaborazione OCA su dati OMI.

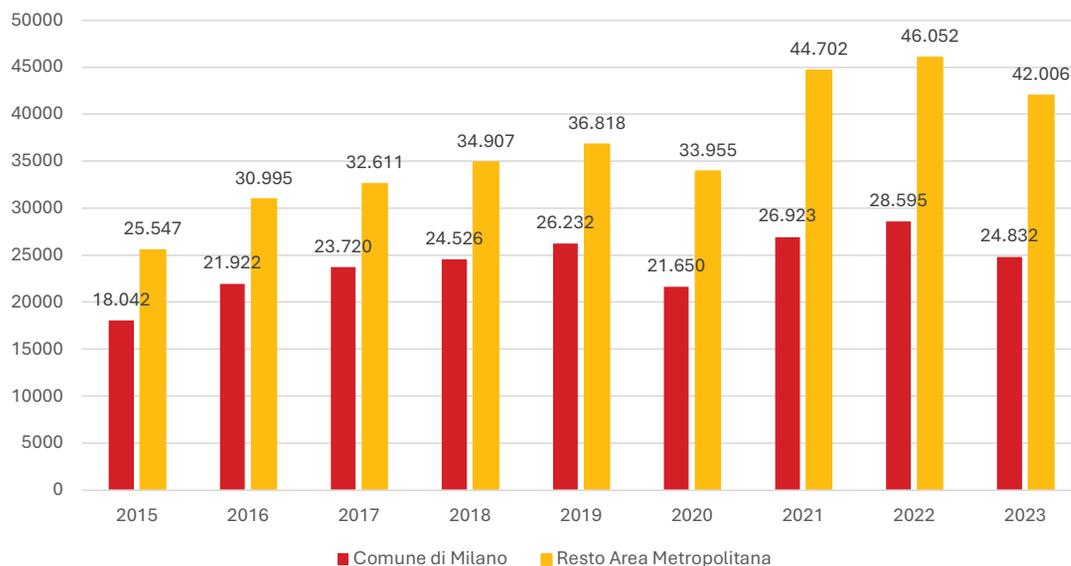


⁴ Cioè quantificate in numero di unità immobiliari residenziali.

L'accesso all'abitazione nel mercato della compravendita

Per quanto riguarda l'andamento delle compravendite, che esaminiamo in relazione al numero di transazioni normalizzate⁴ (NTN) registrato dall'Agenzia delle Entrate, notiamo una flessione sia nel comune centrale che nel resto dei comuni della città metropolitana, in linea con una tendenza nazionale che, nella relazione annuale di OMI (2024), viene attribuita all'aumento dei tassi di interesse.

Figura 6. Numero di compravendite (NTN) a Milano 2015-2023. Elaborazione OCA su dati OMI.



I prezzi di compravendita, registrati da OMI ed elaborati da Istat attraverso l'indice Ipab e distinti per nuovo ed esistente, aumentano significativamente. In media, i prezzi delle abitazioni tra il 2015 e il 2023 a Milano sono cresciuti del 58,1%, quasi tre volte l'andamento dell'indice generale dei prezzi (Figura 7). La crescita tra il 2022 e il 2023 è in linea con quella degli anni precedenti, dato che i prezzi di compravendita aumentano in media del 5,4%, ma si nota un aumento più marcato nel settore delle abitazioni nuove, che nel solo anno tra il 2022 e il 2023 vedono i prezzi salire del 10,6% a fronte di 'solo' il 4,3% delle abitazioni esistenti – che comunque hanno visto la crescita complessiva maggiore sul 2015, con +64,0% rispetto al +36,2% delle abitazioni nuove, e rappresentano la maggior parte delle compravendite.

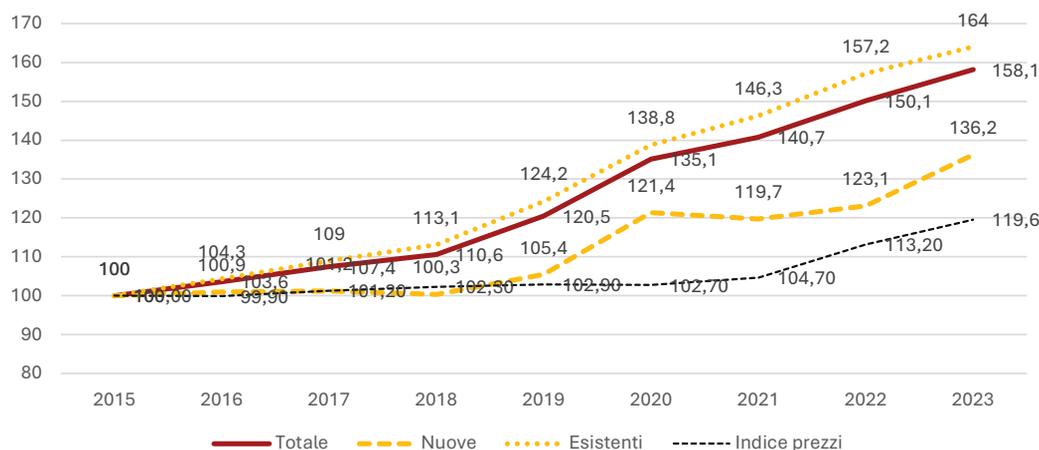
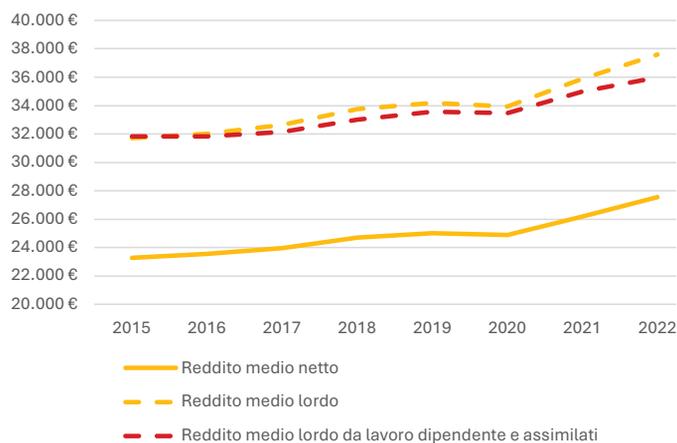


Figura 7. Indice dei prezzi delle abitazioni (nuove ed esistenti) - 2015-2023, Comune di Milano (2015=100). Elaborazione OCA su dati Istat.

Redditi che crescono poco e in modo polarizzato, salari stagnanti e disuguali.

Guardando ai redditi dichiarati dalle persone fisiche – i dati rilasciati da MEF si fermano (nel momento in cui si scrive) al 2022 – è possibile mettere in evidenza alcuni fattori. Nell'anno tra il 2021 e il 2022 si registra una crescita del reddito medio lordo sia nel Comune di Milano che nel resto della città metropolitana. Si tratta però di crescita nominale, che praticamente si annulla quando pesata all'aumento del costo della vita⁵ (e il reddito medio include anche i redditi da locazione di immobili). Inoltre, evidenziando il reddito medio dichiarato da lavoro dipendente e assimilati, che mediamente costituisce quasi il 60% del reddito totale dichiarato, notiamo una flessione dell'andamento di crescita nominale negli anni successivi alla pandemia, che diventa importante nel 2022 (Figura 8).

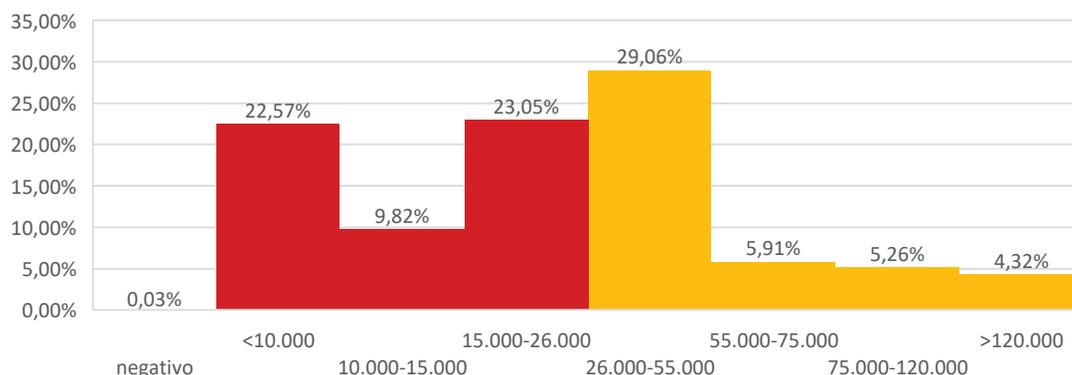


⁵ Ricordiamo che il reddito 'reale' è pesato al costo della vita, e che l'Italia è l'unico paese OCSE ad aver registrato un andamento dei salari reali negativo negli ultimi trent'anni.

Figura 8. Reddito medio lordo e netto a Milano, e componente del reddito medio lordo da lavoro dipendente e assimilati dal 2015 al 2022. Fonte: elaborazione OCA su dati MEF dati Istat.

La crescita nominale del reddito medio ha un effetto anche sulla distribuzione dei redditi, per come registrata dal MEF in base agli scaglioni dell'IRPEF. Nel Comune di Milano, al 2022 il 55,4% dei contribuenti dichiara un reddito inferiore a 26.000 € all'anno, il 32,3% inferiore a 15.000 € all'anno, come evidenziato in rosso in Figura 9. Confrontando con gli anni precedenti, sembra che diminuiscano in percentuale i contribuenti sotto 26.000 € all'anno e crescano quelli sopra 55.000 € all'anno, ma è un dato che va letto in relazione alla crescita del reddito 'nominale' medio (cioè non pesato al costo della vita) e non reale.

Figura 9.
Distribuzione dei redditi lordi nel Comune di Milano (2022). Fonte: elaborazione OCA su dati MEF.



⁶ Secondo le definizioni INPS: Dirigente: lavoratore dipendente preposto alla direzione dell'organizzazione aziendale o di una sua branca rilevante e autonoma; Quadro: lavoratore dipendente che, pur non appartenendo alla categoria dei dirigenti, svolge con carattere continuativo funzioni di rilevante importanza al fine dello sviluppo e dell'attuazione degli obiettivi dell'azienda; Impiegato: lavoratore dipendente adibito ad attività di concetto o di ordine inerenti il processo organizzativo e tecnico-amministrativo dell'azienda, tese a coadiuvare l'attività dell'imprenditore o del dirigente; Operaio: lavoratore dipendente adibito a mansioni inerenti al processo strettamente produttivo dell'azienda.

In merito ai salari, e in particolare ai salari dei dipendenti privati articolati nelle quattro qualifiche indicate da INPS (operai, impiegati, quadri, dirigenti), si registra una crescita lieve delle retribuzioni medie per tutte le qualifiche, ma minore dell'indice dei prezzi. La denominazione delle qualifiche proposta da INPS può suonare 'novocentesca' e non sembra rispondere alle trasformazioni attuali del mercato del lavoro. Si tratta d'altra parte di categorie che richiamano ruoli che possono variamente essere ricondotti alla pratica di diverse mansioni⁶. A titolo di esempio, citiamo che l'83,2% dei dipendenti nel settore turistico sono inquadrati con la qualifica di operai. Quel che preme, nel merito di questa ricerca, è la corrispondenza ai valori di diverse fasce di salario nel settore privato che possono essere facilmente considerate a riferimento, pur in corrispondenza di profili lavorativi diversamente definiti.

C'è però un'eccezione: le retribuzioni medie lorde della qualifica dirigenziale crescono molto, soprattutto tra il 2021 e il 2023, passando da 13.978 € mensili nel 2021 a 15.393 € mensili nel 2023 (Figura 10). Con alcune semplificazioni, siamo in grado di stimare le retribuzioni medie nette (dopo le tasse e le eventuali detrazioni), che vedono la categoria operai crescere pochissimo fino ad un netto medio di 1.364 € al mese, gli impiegati crescere in modo più marcato fino a 1.836 € al mese, i quadri e i dirigenti raggiungere rispettivamente i 3.477 € e 7.683 € al mese (Tabella 4).

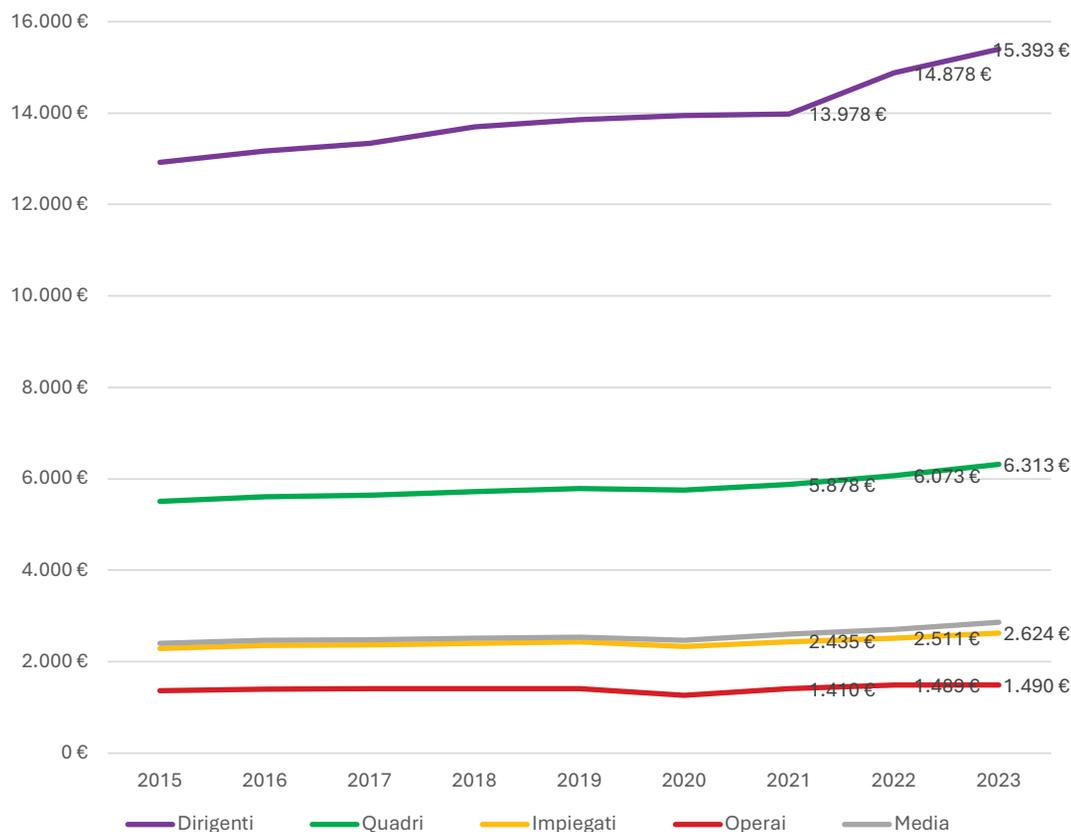


Figura 10.
Retribuzioni nel settore privato nella Città metropolitana di Milano 2015-2023. Fonte: elaborazione OCA su dati INPS.

Qualifica (settore privato)	Numero lavoratori 2023	Percentuale lavoratori su totale privati	Retribuzione mensile lorda media 2023	Netto mensile medio semplificato 2023
Operai	653.725	37,8%	1.490 €	1.364 €
Impiegati	827.888	47,8%	2.624 €	1.836 €
Quadri	145.079	8,4%	6.313 €	3.477 €
Dirigenti	44.611	2,6%	15.393 €	7.638 €

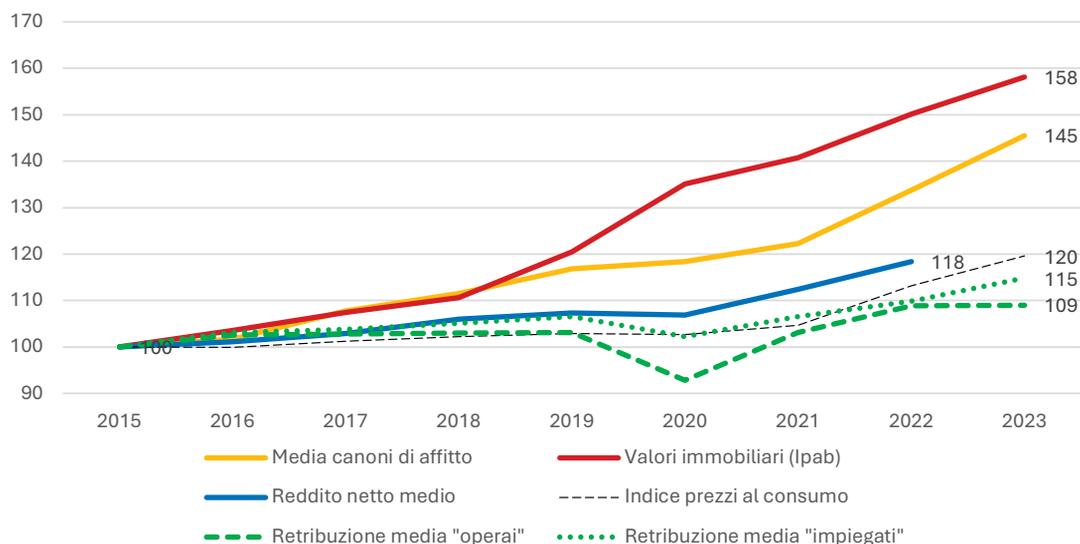
Tabella 4.
Retribuzioni nel settore privato (non agricolo) dei lavoratori dipendenti nella Città metropolitana di Milano nel 2023. Fonte: elaborazione OCA su dati INPS.

La forbice tra costi abitativi e capacità economica si consolida

Aggregando e confrontando l'andamento delle componenti descritte fin qui, possiamo aggiornare al 2023 (al 2022 per i redditi) la forbice tra costi abitativi e capacità economica che avevamo già mostrato ampliarsi nel precedente lavoro (Bricocoli, Peverini, 2024). Anche per il 2023 si conferma un ampliamento della forbice, che si

allarga più sugli affitti che sui prezzi di compravendita (Figura 11). Nell'ultimo anno si nota in particolare la stagnazione della retribuzione media dei lavoratori dipendenti della categoria 'operai'. Tra il 2015 e il 2023, i prezzi di compravendita crescono del 58%, i canoni di locazione del 45%, mentre i salari di operai e impiegati crescono del 9% e 10% rispettivamente. Questi dati sono da rapportare a una crescita dell'indice dei prezzi del 20% nello stesso periodo.

Figura 11.
Andamento medio di prezzi, affitti, redditi e retribuzioni a Milano 2015-2023 (Indice 2015=100).
Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.



⁷L'Agenzia delle Entrate registra come nuovi contratti anche i rinnovi di precedenti contratti, oppure nuovi contratti di locazione che avvengono, per così dire, 'fuori' dalle dinamiche di mercato (ad esempio, tra conoscenti o amici).

Se in precedenza erano soprattutto i prezzi di compravendita a essere cresciuti rispetto ai redditi (in particolare a partire dal 2020), con il 2022 e 2023 si registra un sostanziale aumento dei canoni di locazione registrati dall'Agenzia delle Entrate, che si avvicinano sempre di più alla forbice dei prezzi di compravendita. Ciò potrebbe essere l'effetto combinato di una frenata delle compravendite – almeno in parte dovuta agli aumentati tassi d'interesse – e del 'ritardo' dei canoni di una parte del segmento della locazione registrato dall'Agenzia delle Entrate, che registra canoni che appaiono piuttosto bassi rispetto alle quotazioni delle piattaforme⁷.

L'indice dei metri quadri abbordabili sul salario netto

Procediamo quindi a calcolare l'indice dei metri quadri abbordabili, in acquisto e in affitto, per le varie categorie lavorative ISTAT al 2023. Per quanto riguarda l'acquisto con mutuo ventennale (tasso 3,5% e copertura dell'80% del valore), considerando abbordabile una rata massima del 30% della retribuzione netta vediamo come mediamente un operaio si possa permettere nel 2023 di acquistare 19 metri quadri (2 in meno del 2022), un impiegato 25 metri quadri (1 in meno del 2022), un quadro 48 metri quadri (2 in meno del 2022) e un dirigente 105 (6 in meno del 2022) (Tabella 5). Si tratta di una riduzione generalizzata, e correlata all'ampliarsi della forbice sopra descritta tra il 2015 e il 2023, in cui tutte le categorie riducono significativamente la

loro capacità di acquisto sul mercato milanese. La riduzione sul 2015 appare particolarmente pesante per le qualifiche medio-basse (operai), che vedono l'indice dei metri quadri abbordabili ridursi del 16,7%, mentre le qualifiche centrali (impiegati e quadri) vedono riduzioni più ridotte (12,7% e 12,1% rispettivamente) e i dirigenti riducono il loro indice solo dell'8,2%. Le soglie critiche riguardano le qualifiche di operai e impiegati, per i quali l'indice di abbordabilità è inferiore alla superficie minima concessa per l'abitabilità per un nucleo unifamiliare. Qualcosa di simile riguarda il settore dei dipendenti pubblici, dove l'indice cala per tutte le categorie (Tabella 7). Sottolineiamo che, in condizioni normali di mercato e considerando una copertura del mutuo dell'80%, rimane una quota del 20% del valore da coprire con risorse proprie (insieme a imposte e potenziali costi di agenzia).

Per quanto riguarda l'indice di metri quadri abbordabili in locazione spendendo al massimo il 30% del salario netto in canone, possiamo notare indici più elevati per tutte le categorie di dipendenti privati rispetto alla compravendita, ma ancora molto bassi per entrambe le categorie più numerose di lavoratori nel settore privato, e inferiori alla soglia critica di abitabilità per la categoria 'operai' (Tabella 6). Mediamente un operaio si può permettere nel 2023 di affittare 26 metri quadri (2 in meno del 2022), un impiegato 35 metri quadri (1 in meno del 2022), un quadro 66 metri quadri (3 in meno del 2022) e un dirigente 146 (7 in meno del 2022).. Anche qui, però la riduzione appare particolarmente pesante per le qualifiche medio-basse (operai), che vedono l'indice dei metri quadri abbordabili ridursi del 26,1%, mentre le qualifiche centrali (impiegati e quadri) vedono riduzioni più ridotte (22,6% e 22,1% rispettivamente) e i dirigenti riducono il loro indice 'solo' dell'18,6%. Qualcosa di simile riguarda alcune figure di riferimento del settore pubblico (Tabella 8).

Quanti metri quadri sono abbordabili* in acquisto nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?								
Qualifica	Prezzo abbordabile 2023	mq abbordabili 2023	(di cui anticipo**)	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)	Differenza 2015-2023 (%)
Operaio	73.476 €	19	16.899 €	21	23	23	-4	-16,7%
Impiegato	98.926 €	25	22.753 €	26	31	29	-4	-12,7%
Quadro	187.358 €	48	43.092 €	50	59	54	-7	-12,1%
Dirigente	411.525 €	105	94.651 €	111	126	114	-9	-8,2%

Tabella 5. Metri quadri abbordabili* in acquisto con mutuo nel Comune di Milano per qualifica retributiva dei dipendenti privati nel 2023. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI).

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

**somma del 20% del valore di acquisto da anticipare all'avvio del mutuo.

Tabella 6. Metri quadri abbordabili* in affitto nel Comune di Milano per qualifica retributiva dei dipendenti privati nel 2023. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI).

Quanti metri quadri sono abbordabili* in affitto nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?							
Qualifica	mq abbordabili 2023	Anticipo necessario**	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)	Differenza 2015-2023 (%)
Operaio	26	1.718 €	28	32	35	-9	-26,1%
Impiegato	35	2.313 €	36	42	45	-10	-22,6%
Quadro	66	4.381 €	69	80	85	-19	-22,1%
Manager	146	9.624 €	153	171	179	-33	-18,6%

Tabella 7. Metri quadri abbordabili* in acquisto con mutuo nel Comune di Milano per qualifica retributiva di alcune categorie di dipendenti pubblici nel 2023. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI).

Quanti metri quadri sono abbordabili* in acquisto nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?							
Qualifica	Prezzo abbordabile 2023	mq abbordabili 2023	(di cui anticipo**)	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)
Infermiere	80.819 €	21	18.588 €	23	25	25	-5
Medico specializzando	89.009 €	23	20.472 €	25	28	28	-5
Dottorando	63.578 €	16	14.623 €	18	20	20	-4
Assegnista di ricerca	75.431 €	19	17.349 €	21	23	23	-4
Ricercatore tempo det.	113.147 €	29	26.024 €	32	35	35	-6
Professore associato	140.086 €	36	32.220 €	39	44	44	-8

Tabella 8. Metri quadri abbordabili* in affitto nel Comune di Milano per qualifica retributiva di alcune categorie di dipendenti pubblici nel 2023. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI).

Quanti metri quadri sono abbordabili* in affitto nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?						
Qualifica	mq abbordabili 2023	Anticipo necessario**	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)
Infermiere	29	1.890 €	31	34	42	-13
Medico specializzando	32	2.082 €	34	38	46	-14
Dottorando	23	1.487 €	24	27	33	-10
Assegnista di ricerca	27	1.764 €	29	32	39	-12
Ricercatore tempo det.	40	2.646 €	44	48	58	-18
Professore associato	50	3.276 €	54	59	72	-23

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

**somma del 20% del valore di acquisto da anticipare all'avvio del mutuo.

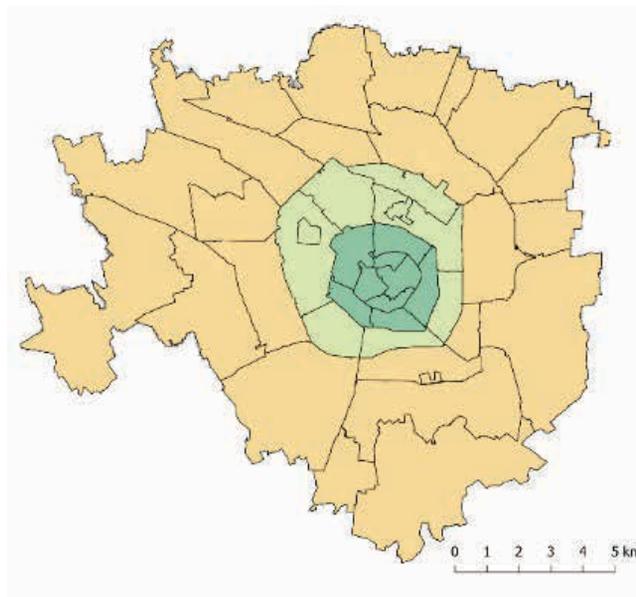
Dividendo il territorio comunale in tre cerchie (Tabella 9), è possibile verificare come l'indice di abbordabilità rimanga critico anche nei quartieri periferici per le due categorie inferiori di lavoratori dipendenti e per alcune qualifiche inferiori nel settore pubblico (es. infermieri).

2023	Quanti metri quadri sono abbordabili* in acquisto con lo stipendio medio da...?			Quanti metri quadri sono abbordabili** in affitto con lo stipendio medio da...?		
	centro storico	Semicentro	Resto della città	centro storico	Semicentro	Resto della città
Operaio	9	10	24	13	14	33
Impiegato	13	13	32	18	18	44
Quadro	24	25	61	33	35	84
Manager	52	55	133	73	76	185
Infermiere	10	11	26	14	15	36
Medico specializzando	11	12	29	16	17	40
Dottorando	8	9	21	11	12	29
Assegnista di ricerca	10	10	24	13	14	34
Ricercatore tempo det.	14	15	37	20	21	51
Professore associato	18	19	45	25	26	63

Tabella 9. Metri quadri abbordabili* in acquisto con mutuo e in affitto nel Comune di Milano per qualifica retributiva dei dipendenti privati e di alcune categorie di dipendenti pubblici nel 2023, per cerchia della città. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI, Immobiliare.it).

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

**somma del 20% del valore di acquisto da anticipare all'avvio del mutuo.



FOCUS 1

Incidenza sul salario della spesa per l'accesso a un'abitazione minima e rischio di espulsione

⁸ La superficie di riferimento è quella delle soglie bassa e alta delle classi di superficie minima utilizzate da Istat per il calcolo della povertà assoluta, in riferimento alla tipologia familiare, sulla base della normativa nazionale di riferimento per la concessione dell'abitabilità.

Partendo dalle retribuzioni, è possibile calcolare l'incidenza della spesa per il pagamento del canone di locazione medio di mercato per una superficie di riferimento minima⁸. Eseguiamo questo calcolo per tre tipologie familiari monoreddito, considerando che proprio i nuclei monoreddito sono considerati tra quelli maggiormente esposti al rischio di povertà (insieme naturalmente a quelli che non hanno reddito). Distinguiamo il canone di mercato in tre cerchi del Comune di Milano per rappresentare la variabilità interna del mercato (Tabelle 10, 11, 12).

Tabella 10. Incidenza canone di locazione per un nucleo monofamiliare in tre cerchi del Comune di Milano, per qualifica lavorativa della persona che percepisce il reddito. Elaborazione degli autori su dati INPS e OMI.

Single	Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 28 mq			Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 37 mq		
	centro storico	Semicentro	Resto della città	centro storico	Semicentro	Resto della città
Operaio	64,6%	61,5%	32,3%	85,3%	81,3%	42,7%
Impiegato	48,0%	45,7%	24,0%	63,4%	60,4%	31,7%
Quadro	25,3%	24,1%	12,7%	33,5%	31,9%	16,8%
Manager	11,5%	11,0%	5,8%	15,2%	14,5%	7,6%

Tabella 11. Incidenza canone di locazione per un nucleo monoreddito di due componenti in tre cerchi del Comune di Milano, per qualifica lavorativa della persona che percepisce il reddito. Elaborazione degli autori su dati INPS e OMI.

Monoreddito 2 componenti	Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 38 mq			Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 47 mq		
	centro storico	Semicentro	Resto della città	centro storico	Semicentro	Resto della città
Operaio	87,6%	83,5%	43,9%	94,5%	90,1%	47,4%
Impiegato	65,1%	62,0%	32,6%	70,2%	66,9%	35,2%
Quadro	34,4%	32,8%	17,2%	37,1%	35,3%	18,6%
Manager	15,6%	14,9%	7,8%	16,9%	16,1%	8,5%

Tabella 12. Incidenza canone di locazione per un nucleo monoreddito di tre componenti in tre cerchi del Comune di Milano, per qualifica lavorativa della persona che percepisce il reddito. Elaborazione degli autori su dati INPS e OMI.

Monoreddito 3 componenti	Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 42 mq			Incidenza dell'affitto di un'abitazione di 50 mq		
	centro storico	Semicentro	Resto della città	centro storico	Semicentro	Resto della città
Operaio	96,8%	92,3%	48,5%	115,3%	109,9%	57,7%
Impiegato	71,9%	68,6%	36,0%	85,6%	81,6%	42,9%
Quadro	38,0%	36,2%	19,0%	45,2%	43,1%	22,6%
Manager	17,3%	16,5%	8,7%	20,6%	19,6%	10,3%

Considerando l'incidenza sul salario, e misurando l'abbordabilità con riferimento alla soglia critica al 30% del salario netto, possiamo osservare come centro e semicentro della città siano virtualmente inaccessibili per i nuclei che contano sulle retribuzioni medie nette di operai (1.364€ mensili) e impiegati (1.836€ mensili), e diventino inabbordabili anche per nuclei di due e tre componenti che contano sulle retribuzioni medie nette dei quadri (3.477€ mensili), mentre sono abbordabili per i nuclei con retribuzioni dei manager (7.637€ mensili), che potrebbero facilmente puntare a tagli dimensionali più ampi. L'analisi evidenzia come il calcolo dell'incidenza percentuale, con soglia critica al 30% del salario netto, restituisca una situazione di inabbordabilità generalizzata in tutte e tre le tipologie familiari, qualora contino sul salario di riferimento di operai e impiegati (che insieme rappresentano l'85,6% dei lavoratori milanesi del privato, e circa due terzi di tutti i lavoratori).

In questo contesto, è interessante richiamare l'andamento dei provvedimenti di sfratto – con il quale il giudice dichiara cessato il contratto di locazione per necessità del locatore, finita locazione o morosità, e assegna all'inquilino un termine per rilasciare l'immobile e può essere seguito da una richiesta di esecuzione e dall'esecuzione dello sfratto – emessi nel Comune di Milano, disponibili nel database del Ministero dell'Interno a partire dal 2013 anche per i capoluoghi di provincia (Figura 12). Nel Comune di Milano è rilevata una media di circa 1.500 provvedimenti di sfratto all'anno, con una tendenza discendente fino al 2020 – anno della pandemia – seguita da una ripresa negli ultimi anni e una composizione che dal 2015 vede un ruolo crescente della 'finita locazione' (e dunque il mancato rinnovo del contratto alla sua scadenza) come causa dichiarata dei provvedimenti rispetto alla morosità (che rimane ancora il motivo dell'80% dei provvedimenti). Si tratta di un dato che fa sospettare che il rialzo dei canoni a ogni rinnovo di contratto stia esacerbando le difficoltà dei nuclei a permanere nelle condizioni di locazione. Per comprendere appieno la rilevanza di questi dati spesso sottovalutati, Esposito (2024), in un'analisi approfondita sulla dinamica degli sfratti in Italia dagli anni Ottanta a oggi, evidenzia come, nell'ultimo decennio, il numero di persone coinvolte in procedure di sfratto a Milano corrisponda alla popolazione complessiva della città di Piombino, in Toscana.

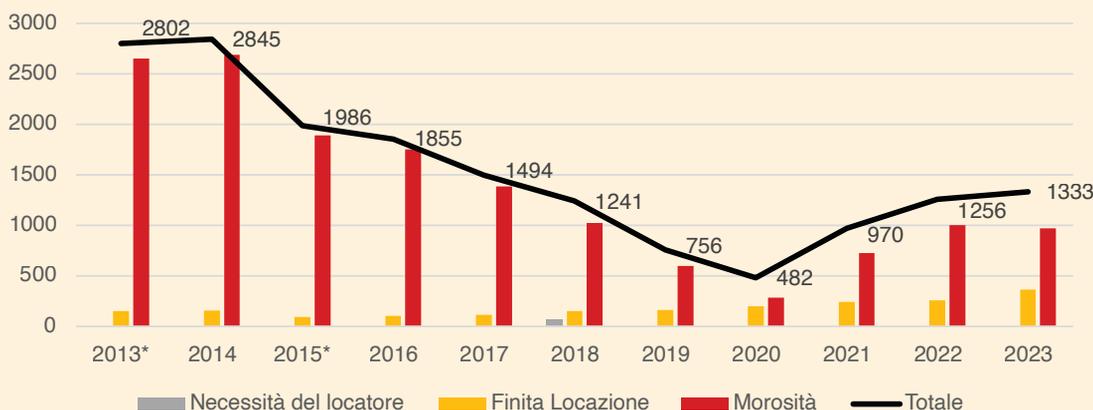


Figura 12.
 Provvedimenti di sfratto emessi nel Comune di Milano 2013-2023. Elaborazione OCA su dati del Ministero dell'Interno.

FOCUS 2

Gli affitti brevi a Milano

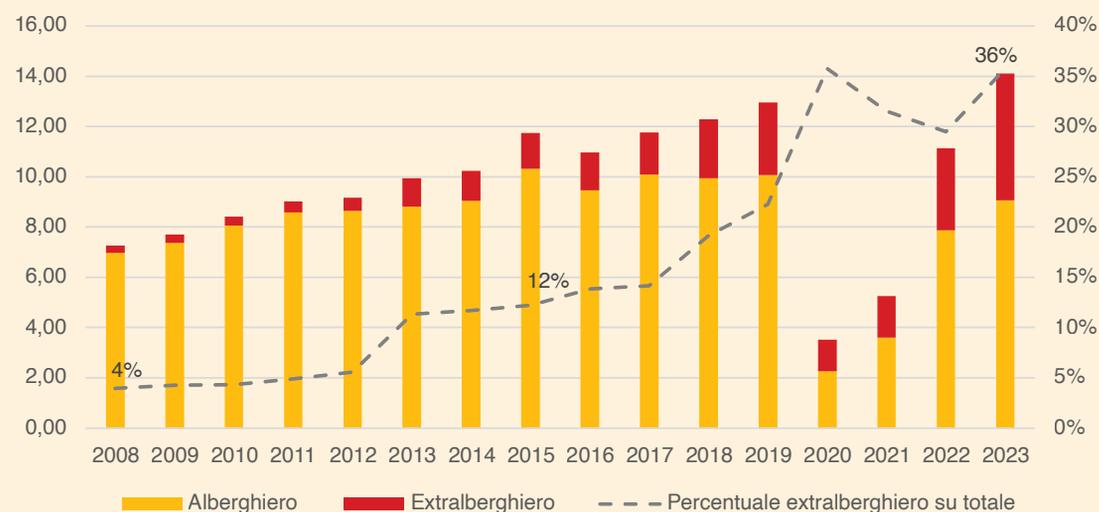
La *mise en tourisme* di alloggi privati è diventata una pratica sempre più consolidata nell'arco dell'ultimo decennio (Boltanski e Esquerre, 2017). Confrontiamo quelli che nel discorso pubblico vengono chiamati 'affitti brevi' con le due categorie individuate dalla legge regionale lombarda sul turismo definite 'Locazioni Turistiche' (LT) e 'Case e Appartamenti per Vacanze' (CAV). Sotto queste categorie, nel Comune di Milano sono registrati circa 20.000 alloggi, di cui due terzi in forma non imprenditoriale (Tabella 13).

Tabella 13. Numero di alloggi autorizzati ad essere affittati a breve termine per tipologia e per registrazione fatta da un soggetto imprenditoriale o privato. Fonte: Comune di Milano, gli ultimi dati disponibili sono riferiti al 01 ottobre 2024.

Affitti brevi	Registrati in forma NON imprenditoriale	Registrati in forma imprenditoriale
Case e Appartamenti per Vacanze	5.837	5.199
Locazioni turistiche	5.682	1.276
Totale	11.519	6.475

A fronte di una forte crescita del turismo a Milano, documentata dai dati sulle notti spese e interrottasi solo per le limitazioni della mobilità durante la pandemia è fondamentale incrociare i dati sulle presenze (notti persona) e l'offerta di tipo alberghiero ed extralberghiero. Dal 2008 al 2023, le notti spese dai turisti in città segnano un raddoppio, passando da 7 milioni a 14 milioni (Figura 13). L'offerta ricettiva di tipo alberghiero nel Comune di Milano è stata sostanzialmente stabile, crescendo di soli 7.903 posti letto, circa il 14% in più del 2008 (Figura 14). Nello stesso lasso di tempo la capacità ricettiva del settore extralberghiero è cresciuta di 15 volte, fino a contare più di 70 mila posti letto e arrivando a coprire il 36% delle presenze turistiche.

Figura 13. Presenze turistiche (notti persona), per settore ricettivo, alberghiero e extralberghiero, in milioni (asse sinistro) e percentuale del settore extralberghiero sul totale (asse destro). Fonte: SISI, Comune di Milano, 2024.



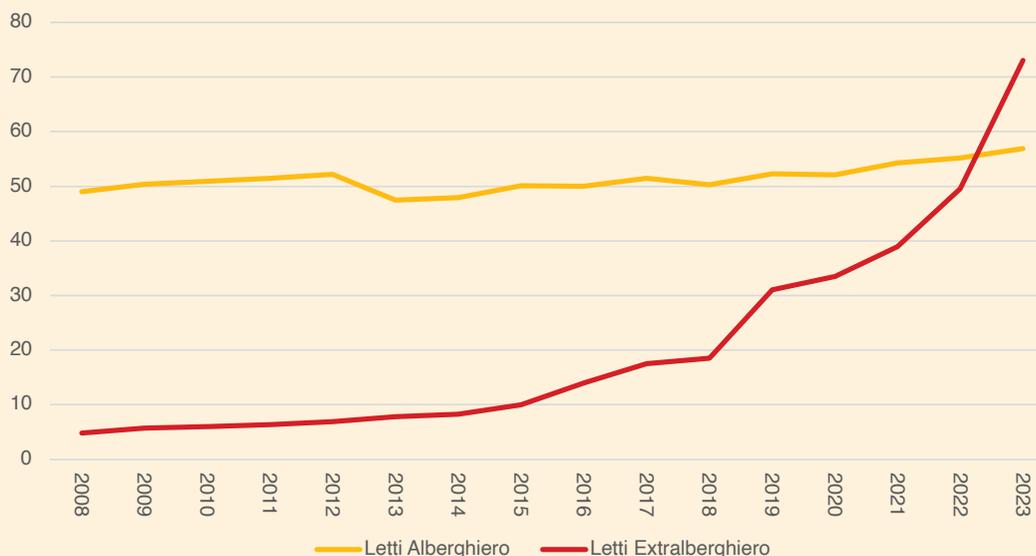


Figura 14. Crescita dei posti letto (in migliaia) per settore ricettivo alberghiero ed extralberghiero dal 2008 al 2023. Fonte: SISl, Comune di Milano, 2024.

Nel 2023, l'ospitalità turistica in abitazioni private ha assorbito più di un terzo delle notti spese nel comune, con una crescita dei pernottamenti del 54% rispetto al 2022 (nello stesso anno le notti spese in hotel sono cresciute solamente del 15%). Non essendo il settore alberghiero cresciuto proporzionalmente alla crescita del turismo in città, è evidente il ruolo che gli alloggi in affitto breve hanno giocato nell'offrire capienza a tale aumento dei flussi turistici. La tabella 14 raccoglie dati fondamentali sul settore della ricettività extralberghiera nel Comune di Milano. Tra il 2019, anno dei record per il turismo mondiale prima dello stop causato dalla pandemia, e il 2023 le presenze, ovvero le notti spese da turisti in alloggi privati, sono quasi raddoppiate e i posti letto offerti più che raddoppiati.

Anno	2019	2022	2023
Presenze	2.882.369	3.282.191	5.048.831
Capacità ricettiva	31.007	49.509	73.049
Tasso di occupazione	25,47%	18,16%	18,93%

Tabella 14. Il tasso di occupazione del settore extralberghiero a Milano. Fonte: Polis Lombardia, dashboard sul turismo.

I dati essenziali sui flussi turistici e sull'offerta di posti letto sono di per sé utili per fornire alcuni elementi di fondo a supporto del dibattito, in un contesto in cui le città sono fortemente orientate a sviluppare la crescita dei flussi turistici. Se è vero che vi sono difficoltà di regolazione del fenomeno da parte delle amministrazioni comunali italiane, è evidente che stante la limitata produzione di soluzioni alberghiere nelle diverse fattispecie, la crescita delle presenze turistiche si riversa interamente nell'alimentare il mercato degli affitti brevi. In assenza di altre opzioni di offerta e di una adeguata regolazione, promuovere la crescita dei flussi significa contestualmente promuovere la destinazione a locazione turistica del patrimonio residenziale. Nella prossima fase di ricerca, OCA procederà ad elaborazioni più accurate e a un approfondimento mirato con riferimento all'impatto, non facile da determinare, delle pratiche di locazione breve sul mercato residenziale complessivo.

3_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA 'FUORI MILANO'

Estendere la scala di ricerca di OCA oltre i confini comunali del capoluogo è fondamentale per ridefinire in modo più articolato la questione abitativa. Mentre le politiche comunali tendono ad agire dentro ai confini amministrativi e, come abbiamo visto (Bricocoli e Savoldi, 2010; Bricocoli e Peverini, 2024), hanno teso a ricentralizzare funzioni di rilievo e fortemente attrattive, le condizioni di accesso all'abitazione si giocano a una dimensione superiore. È tipicamente una questione di distribuzione territoriale dei valori, ma anche di preferenze abitative complessive in cui sono in gioco una molteplicità di fattori che guidano scelte individuali e collettive (Camagni et al., 2002). L'analisi delle dinamiche della città a scala ampia (e cioè oltre al perimetro della Città Metropolitana) è stata affrontata in varie occasioni (si vedano, tra gli altri: Camagni et al., 2002; DIAP, 2006; Centro Studi PIM, 2016; et al., 2016; Camagni, 2017), aumentando la consapevolezza che i perimetri amministrativi non sono sufficienti a contenere le dinamiche urbane – pur mancando una strutturazione analitica sul tema da parte politica e istituzionale (Calafati, 2024).

Nell'estendere la scala di analisi sull'abbordabilità, scegliamo dunque di non tralasciare semplicemente il perimetro di osservazione al successivo confine amministrativo di livello superiore, ovvero alla città metropolitana. La città metropolitana che pur avrebbe, entro margini limitati, un ruolo nel coordinamento-orientamento delle politiche abitative, non ha in questi anni giocato un ruolo centrale, né a livello di analisi e interpretazione né di orientamento e guida allo sviluppo di politiche abitative. Al di là della perimetrazione amministrativa, ciò che interessa osservare è il quadro articolato di relazioni che corrono tra i centri urbani e la città centrale. Si tratta di un tema affrontato da lungo tempo nella letteratura urbanistica e di economia urbana. Una serie di ricerche ha esplicitato la molteplicità di fattori che possono essere assunti quali riferimenti nella ricerca di confini e perimetrazioni che riescano a catturare il funzionamento del territorio urbano esteso ad una dimensione variamente definita come metropolitana, post metropolitana o di 'regione urbana' (Balducci et al., 2016).

Migliori condizioni di trasporto, quale il potenziamento dell'alta velocità ferroviaria, e le tecnologie e pratiche che supportano il lavoro da remoto hanno sempre più aperto alla possibilità di lavorare a Milano facendo base in altre città e regioni. Non solo Bergamo, Como e Brescia, ma anche Torino, Genova e Bologna sono città rispetto alle quali si prospetta in crescita il pendolarismo su Milano: se non quotidiano, quantomeno per alcuni giorni della settimana. E, dopo la pandemia, l'abitare multi-locale e le potenzialità del lavoro a distanza si sono dispiegate con una certa rapidità. Con 'southworking' ci si è riferiti all'opzione che si è aperta per molti lavoratori del sud per lavorare a Milano, facendo base nelle proprie città natali (Mirabile e Derito, 2022). D'altra parte, volendo mantenere il fuoco dell'attenzione sulle condizioni di abbordabilità e in aderenza a condizioni di reddito medio-basso, pare appropriato concentrarsi innanzitutto su un territorio più ristretto, in cui la mobilità ha costi più contenuti.

Al confronto con la città centrale, il territorio fuori Milano appare per molti versi in-

differenziato, impoverito di siti e richiami di rilievo che qualifichino i singoli comuni e contesti locali. Certamente vi sono alcune funzioni di scala sovra locale collocate a ridosso del capoluogo (tra gli altri, il Parco Nord, il Parco Sud, il Polo Fieristico e Mind, gli Ospedali San Raffaele, San Donato e Humanitas), ma è da riconoscere come tanto più in questi ultimi anni l'attenzione sul capoluogo abbia ridotto e depotenziato il carattere specifico dei comuni della regione urbana. Nel seguito, proviamo a costruire una descrizione del territorio come base per le successive analisi di abordabilità. Per dare enfasi alla necessità di qualificare i diversi contesti e dare rilievo ai dati geolocalizzati abbiamo scelto, come vedremo, di togliere evidenza e campire in bianco il comune centrale.

Milano e 'fuori Milano'

Le trasformazioni che negli ultimi 20 anni hanno segnato la città di Milano hanno visto una fase di forte ri-centralizzazione soprattutto degli addetti ma anche di popolazione, con l'esplicita ambizione di riguadagnare alla città coloro che l'avevano lasciata. Ciò è avvenuto in parallelo a fenomeni globali di 'riurbanizzazione' di popolazione e opportunità lavorative nei centri più attrattivi. Dal punto di vista demografico, nell'ultimo decennio il Comune di Milano ha ricominciato a crescere di nuovo per la prima volta dagli anni Settanta (Figura 15).

Stanti le politiche di rafforzamento della città centrale e delle condizioni sempre

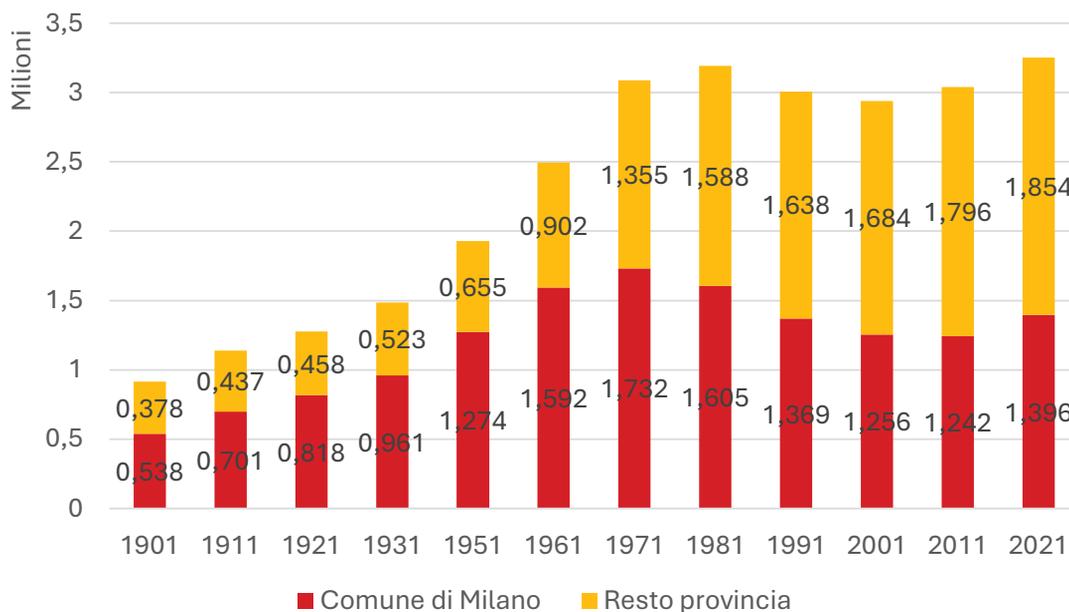


Figura 15.
Popolazione a Milano e nel resto della provincia (o Città Metropolitana), in milioni di abitanti, 1901-2021. Elaborazione OCA su dati Istat.

più difficili di accesso alla casa (cfr. Capitolo 2), ipotizziamo che tale crescita rischi di configurarsi come esito di attrazione 'selettiva' di gruppi sociali più affluenti e, parallelamente, della rilocalizzazione di popolazioni e attività meno qualificate e

meno funzionali alla riaffermazione della città centrale. Milano continua a caratterizzarsi per valori immobiliari in rapida crescita, a fronte di un'offerta residenziale pubblica stagnante e un'offerta 'sociale' che a dispetto del nome è spesso economicamente troppo costosa per i nuclei a basso reddito. Per contro, l'importante quantitativo di nuovi alloggi di mercato vede costi di accesso ben al di sopra delle possibilità economiche garantite dal mercato del lavoro. Di fronte a queste dinamiche la prospettiva è quella di una progressiva rilocalizzazione di molti nuclei poveri o con condizioni lavorative anche discrete (ma privi di condizioni patrimoniali o familiari di supporto) in contesti distanti dalla porzione centrale della città. La soluzione a un mercato inabbordabile, per molti, è quella di trasferirsi progressivamente nell'hinterland metropolitano.

Si tratta di un fenomeno non nuovo (Figura 15). Alcuni studi hanno messo in luce la 'suburbanizzazione' avvenuta a Milano tra gli anni Settanta e il nuovo millennio, dovuta prevalentemente alle scelte (ri)localizzative del ceto medio in cerca di condizioni abitative e ambientali migliori – abitazioni più grandi, con giardino, in ambienti meno densi e più verdi – e che dunque si trasferivano altrove pur rimanendo spesso legati alla città centrale per relazioni lavorative e di altro tipo. Nella restituzione di quelle dinamiche è fondamentale riconoscere le criticità e gli effetti negativi prodotti sulla vita quotidiana delle persone (si pensi ai tempi, costi e disagi del pendolarismo), su infrastrutture e servizi (di welfare, di trasporto) e sugli equilibri sociali e ambientali dei contesti insediativi del territorio dell'hinterland (Camagni et al. 2002). La crescente caratterizzazione residenziale e commerciale dell'hinterland accentua la tendenza a un dualismo nel funzionamento dell'area metropolitana e crescenti movimenti pendolari (Gibelli, 2016). La questione emerge con maggiore forza e assume caratteri distintivi di una ri-centralizzazione selettiva se si analizzano in modo combinato e nel tempo le dinamiche della popolazione residente e degli addetti. Camagni (2017) individua tre 'cicli' di sviluppo di Milano: un primo ciclo legato all'espansione dell'industria meccanica nel dopoguerra e prevalentemente incentrato sulla città centrale; un secondo ciclo dagli anni Settanta agli anni Novanta legato all'economia dell'informazione e a nuovi settori avanzati (spinto anche dall'apertura del mercato europeo) e largamente esteso anche all'hinterland; un terzo ciclo, caratterizzato dall'espansione delle attività finanziarie e bancarie e dalla conversione delle imprese produttive in attività di real estate, sotto l'influsso dalla crescita impetuosa dei valori immobiliari e dalla possibilità di delocalizzazione. In quest'ultimo ciclo, Camagni osserva un fatto "eclatante: tutto lo sviluppo demografico del decennio 2001-2011 si è localizzato nell'hinterland metropolitano e al contrario tutto lo sviluppo occupazionale si è concentrato esclusivamente nel capoluogo [...Milano] sembra percorrere una strada solitaria e autoreferenziale e, anzi, sembra richiamare al centro attività che in passato si erano decentrate" (Camagni, 2017, p.30). Nel solco dell'ultimo ciclo, la città di Milano ha superato la crisi finanziaria con grandi investimenti di immagine e alcuni importanti progetti di trasformazione urbana in cui per la prima volta si inseriscono anche investitori internazionali, mentre "L'hinterland milanese sembra aver perduto la forte integrazione produttiva con il capoluogo, basata sul rapporto industria-servizi avanzati, che ha caratterizzato tutta la

sua storia moderna, ed è colpito in particolar modo dalla crisi dell'industria di alta tecnologia che si era localizzata sulla direttrice di nord-est; esso appare ormai sempre più relegato a ospitare solo funzioni residenziali e grandi spazi commerciali" (ibidem, p.30).

La tendenza individuata da Camagni sembra essersi rafforzata nel periodo successivo. Secondo le elaborazioni del Piano Strategico della Città Metropolitana di Milano, infatti, dal 2012 al 2020 gli addetti nel Comune di Milano sono cresciuti del 19,5% contro una crescita media di meno del 5% degli altri comuni della città metropolitana. In questo contesto, ci interessa caratterizzare il territorio che sta intorno a Milano e analizzarlo rispetto alle condizioni di pendolarismo e abbordabilità.

Definizione e caratterizzazione del 'fuori Milano'

Uscendo dalla definizione ristretta di Milano come territorio definito dal confine amministrativo comunale, sono numerose le possibili perimetrazioni. Esistono perimetrazioni analitiche come il Sistema Locale del Lavoro (SLL) elaborato da Istat e l'Area Urbana Funzionale (Functional Urban Area, FUA) elaborata da Eurostat, basate su indicatori di pendolarismo e interdipendenza tra i vari comuni. Entrambe queste perimetrazioni estendono l'area di interesse ben oltre quella del perimetro della Città Metropolitana (Figura 16). La scala individuata per l'analisi è quella del territorio che abbiamo chiamato 'fuori Milano' – in corrispondenza di parametri come il tessuto insediativo residenziale, i dati demografici e di pendolarismo e l'accessibilità attraverso la mobilità pubblica e privata. Questo territorio presenta forti relazioni con Milano – nel rapporto casa-lavoro, con oltre 650.000 pendolari in ingresso ogni giorno, ma anche rispetto a fruizione di servizi e svago – e risente in varia misura delle dinamiche del mercato residenziale del capoluogo.

Il 'fuori Milano' da noi definito include perimetrazioni amministrative e analitiche, in un quadrato di circa 60 chilometri di lato intorno a Milano: l'equivalente di una 'sezione' di territorio che accorpa circa 300 comuni a cavallo di sette province⁹ lombarde. Si tratta di un territorio eterogeneo, con il Nord Milano fortemente urbanizzato, in modo diffuso e continuo, e il Sud caratterizzato da poli urbani più concentrati immersi in un territorio prevalentemente agricolo, quello del Parco Agricolo Sud. Si tratta di comuni non molto estesi e con condizioni socioeconomiche più differenziate tra loro che negli hinterland di altre città metropolitane italiane (Lelo et al., 2018), con alcuni comuni che hanno un reddito medio superiore a Milano e altri che invece vedono una concentrazione di nuclei poveri e a reddito basso.

Fin da subito, il nostro interesse è stato quello di isolare il tessuto residenziale di questo territorio, così da mappare l'infrastruttura abitativa e le opportunità insediative, che, come si può vedere, riflette questa profonda differenziazione tra Nord e Sud (Figura 17). La messa in evidenza del solo tessuto residenziale alla scala ampia consente di avere una visione d'insieme meno consueta rispetto a quali siano le opportunità abitative al di fuori del Comune di Milano. Come evidenziato dalla ricerca Metromosaic, guardando alla variazione nel numero di abitazioni, si nota una crescita sostanziale in molti Comuni dell'hinterland nel decennio 2001-2011, soprattutto nella seconda e terza cintura del Sud ed Est Milano e nel Nord Milano, con

⁹ Qualcosa di simile era stato fatto nella ricerca PRIN "Territori Post-Metropolitani come forme urbane emergenti: Le sfide della sostenibilità, abitabilità e governabilità", coordinata da Sandro Balducci presso il Politecnico di Milano e finanziata dal MIUR (Balducci et al., 2016).

amenti che sfiorano anche il 50% in più: in questi contesti la crescita di abitazioni si riduce nel decennio 2011-2021, a fronte di una crescita più accentuata di Milano comune e pochi comuni di prima cintura a Sud e Ovest (Coppola e Aramburu Guevara, 2025).

I dati di pendolarismo complementano quest'immagine 'infrastrutturale', evidenziando le pratiche di mobilità casa-lavoro dirette dai comuni del fuori Milano verso il comune centrale. Come possiamo vedere in Figura 18, il 'peso' di Milano sugli altri comuni – definito in percentuale di pendolari diretti a Milano sul totale degli occupati di ciascun comune – tende ad aumentare con la vicinanza a Milano. Gli occupati che pendolano su Milano sono quasi la metà del totale nella prima cerchia, oltre un terzo nella seconda cerchia, e 20% nella terza cerchia. Queste cerchie sono più estese a Sud che a Nord – mostrando una maggiore dipendenza nei confronti della città centrale nei comuni della parte meridionale del fuori Milano, mentre tra i comuni del Nord Milano c'è una maggiore interdipendenza. In ogni caso, l'intensità del pendolarismo su Milano sembra dipendere sostanzialmente dalla distanza geografica più che dalla gerarchia delle infrastrutture ferroviarie, in relazione al fatto che buona parte dei pendolari si muove con il mezzo privato. Vi è poi una quarta 'cerchia', in cui il pendolarismo su Milano interessa tra il 12 e il 20% degli occupati, che segue invece maggiormente le linee del ferro. Dal punto di vista della distribuzione degli addetti nelle imprese attive, che misura la localizzazione dei posti di lavoro sul territorio, al 2019 le maggiori concentrazioni si trovano nel Comune di Milano (che da solo registra oltre 930.000 addetti) e nella cintura di Milano – San Donato Milanese, Sesto San Giovanni, Segrate, Cinisello Balsamo, Rho (tutti con oltre 20.000 addetti) ma anche Rozzano, Assago, Cologno Monzese, San Giuliano Milanese (con oltre 10.000 addetti) – oltre che nei capoluoghi di provincia e nella Brianza (ibidem).

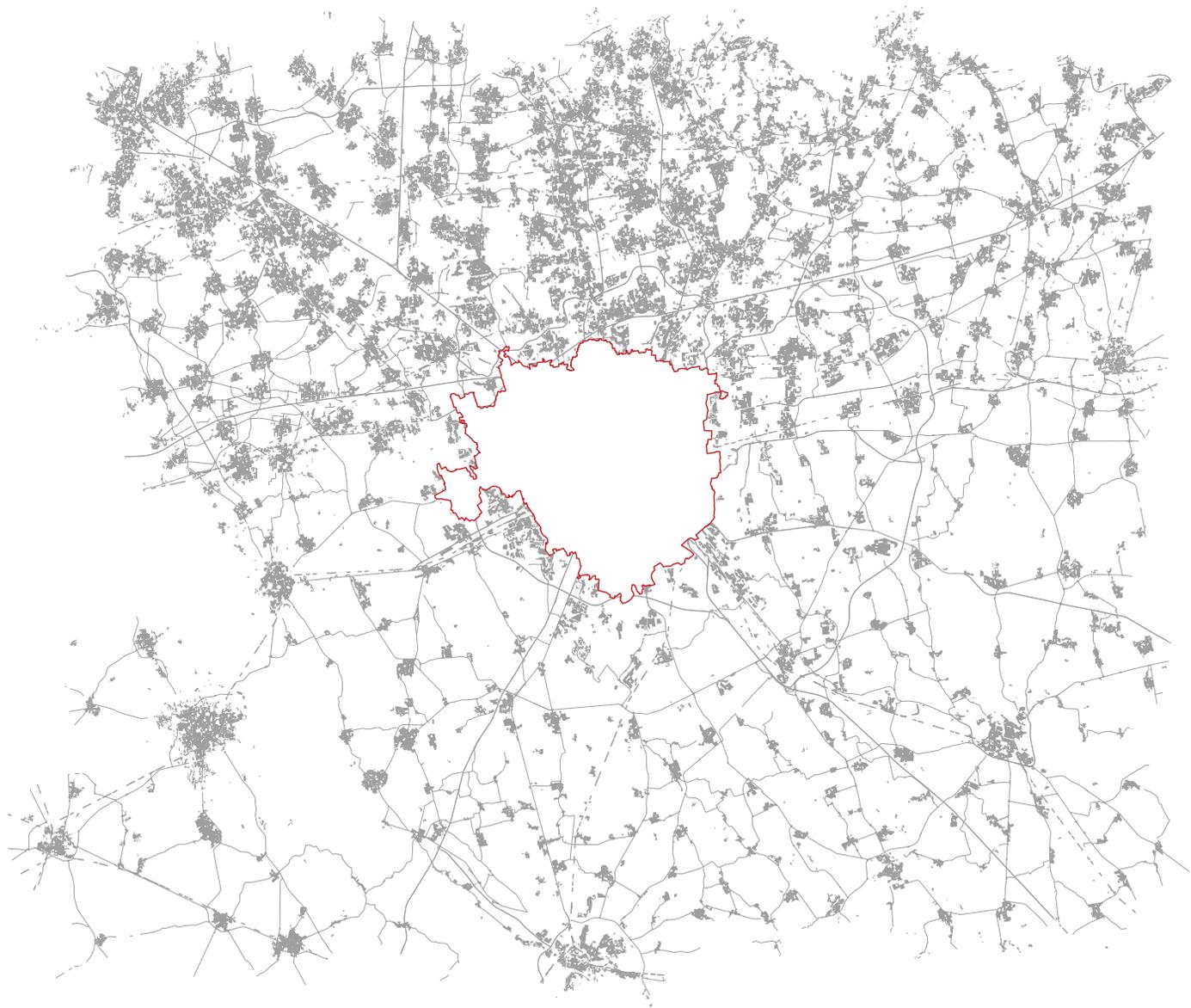
Dal punto di vista reddituale, come già accennato, il territorio fuori Milano si caratterizza per una forte variabilità non sempre legata a chiare gerarchie spaziali, con alcuni comuni vicini a Milano che hanno redditi medi più elevati di quello milanese (come Basiglio e Cusago) e altri (come Baranzate o Rozzano) che invece hanno redditi medi particolarmente bassi (Figura 19). Si tratta di specificità definite soprattutto dalle traiettorie di sviluppo immobiliare e amministrativo che hanno segnato i singoli frammenti territoriali, determinanti per via della piccola dimensione dei comuni dell'area. Tuttavia, si possono notare alcuni pattern: l'area che include i comuni di prima cintura dell'Est di Milano e quelli interessati dalla linea metropolitana 2 fino a Gessate mostra redditi mediamente elevati – a eccezione di Pioltello – così come l'area della Brianza a Nord-Est di Monza. Per il resto, l'area a Nord vede un pattern irregolare ma con pochi comuni a basso reddito, mentre i comuni dell'area Est e Sud tendono ad avere redditi medi più bassi, che diminuiscono con l'aumentare della distanza da Milano – a eccezione delle aree di Pavia e Lodi e di alcune 'strisce' di terza cerchia tra Cisliano e Noviglio e tra Tribiano e Cerro al Lambro dove potrebbe essersi insediata parte della classe media nel periodo della suburbanizzazione. Per quanto riguarda le variazioni del reddito medio, se nel decennio 2001-2011 crescevano a livello percentuale più i comuni dell'hinterland che Milano, nel decennio

successivo il Comune di Milano registra una crescita più alta dei comuni di cintura (ibidem).

Dal punto di vista del profilo demografico (Figure 20 e 21), i comuni dell'area Sud vedono una composizione maggiormente caratterizzata da nuclei familiari ampi e più numerosa presenza di minori rispetto a quelli dell'area Nord, con una diminuzione all'avvicinarsi a Milano. I comuni dell'asse verso Nord-Est hanno una composizione simile a quella milanese. Rispetto alla variazione di popolazione residente, il decennio 2001-2011 aveva visto una prosecuzione delle dinamiche di crescita di praticamente tutti i comuni dell'hinterland – con valori tra il 5% e il 25% in più di popolazione nel decennio, con aumenti rilevanti della popolazione straniera e molto giovane (sotto 14 anni) – mentre il Comune di Milano mostrava una leggera flessione – insieme ai comuni della cintura Nord (ibidem). Nel decennio 2011-2021 mentre Milano torna a crescere, solo pochi comuni dell'hinterland mostrano crescite rilevanti mentre molti vedono un sostanziale equilibrio della popolazione.

In sintesi, è evidente la maggior densità insediativa nel territorio a nord del capoluogo, legato a una infrastrutturazione storica più forte e di chiara matrice industriale. Si tratta di una infrastrutturazione che ha radici lontane, nell'assetto agro-geologico che vede a nord un altopiano asciutto e a sud la bassa irrigua e fertile, con due diversi assetti proprietari (più frammentato a nord e più ampio a sud). Tuttavia, i dati sul pendolarismo e quelli sulla composizione demografica mettono in evidenza il ruolo importante dell'area a Sud di Milano proprio in termini di offerta abitativa funzionale alla città centrale, tanto più in corrispondenza di redditi medi complessivamente inferiori alla media. Un ruolo che le dinamiche demografiche degli ultimi due decenni hanno visto accrescere insieme alla popolazione insediata, dapprima sui centri più periferici e poi su quelli più prossimi a Milano.

IL TESSUTO RESIDENZIALE NEL FUORI MILANO



- Comune di Milano
- Tessuto residenziale fuori Milano
- Rete ferroviaria
- Autostrade
- Strade principali

Figura 16. Il tessuto residenziale nel fuori Milano. Elaborazione OCA su dati DUSAF (2021).

Per qualificare la regione urbana 'fuori Milano' e dare evidenza al territorio circostante la città centrale, il Comune di Milano è campito in bianco. Questa azione, sia cartografica che concettuale, ci aiuta a mettere in risalto il tessuto residenziale oltre i confini di Milano, mettendo a fuoco la casa come infrastruttura fondamentale nella regione urbana.

PERIMETRAZIONI DELLA REGIONE URBANA

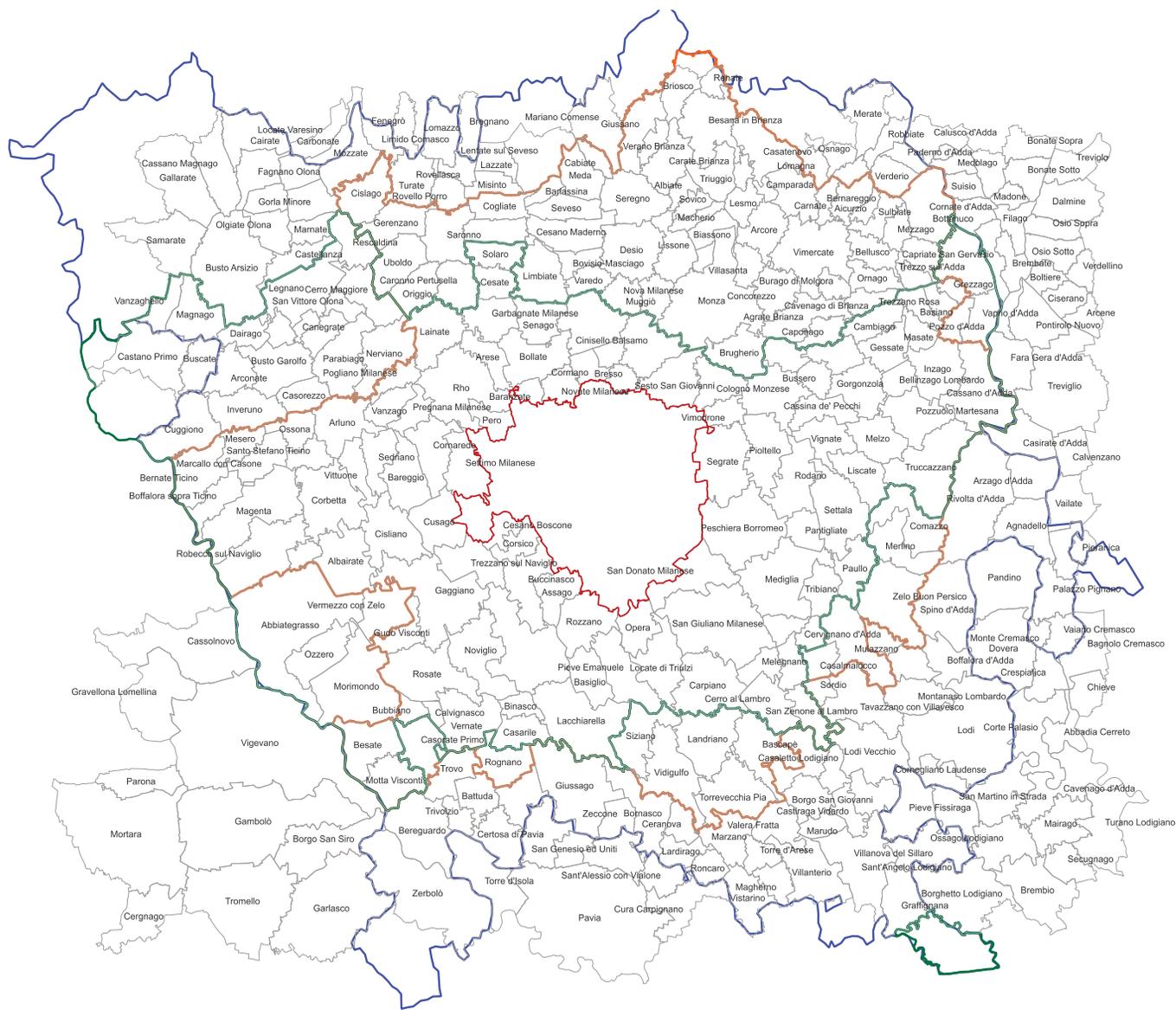


Figura 17. Alcune perimetrazioni territoriali a confronto. Elaborazione degli autori su fonti varie (Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano, Istat, Eurostat).

Il confine della Città Metropolitana (in verde) non esaurisce in sé le dinamiche abitative legate al comune centrale, né i flussi di pendolarismo a cui si riferiscono le due diverse definizioni del sistema urbano del lavoro di Istat (in arancione) e Eurostat (in blu). La proposta avanzata da OCA integra le delimitazioni esistenti in una perimetrazione esplorativa del territorio fuori Milano che corrisponde a una 'sezione' quadrata di circa 60 chilometri di lato.

- ▭ Comune di Milano
- ▭ Comuni 'fuori Milano'
- ▭ Città Metropolitana di Milano
- ▭ Sistema Locale del Lavoro (Istat)
- ▭ Functional Urban Area (Eurostat)

IL PENDOLARISMO LAVORATIVO SU MILANO

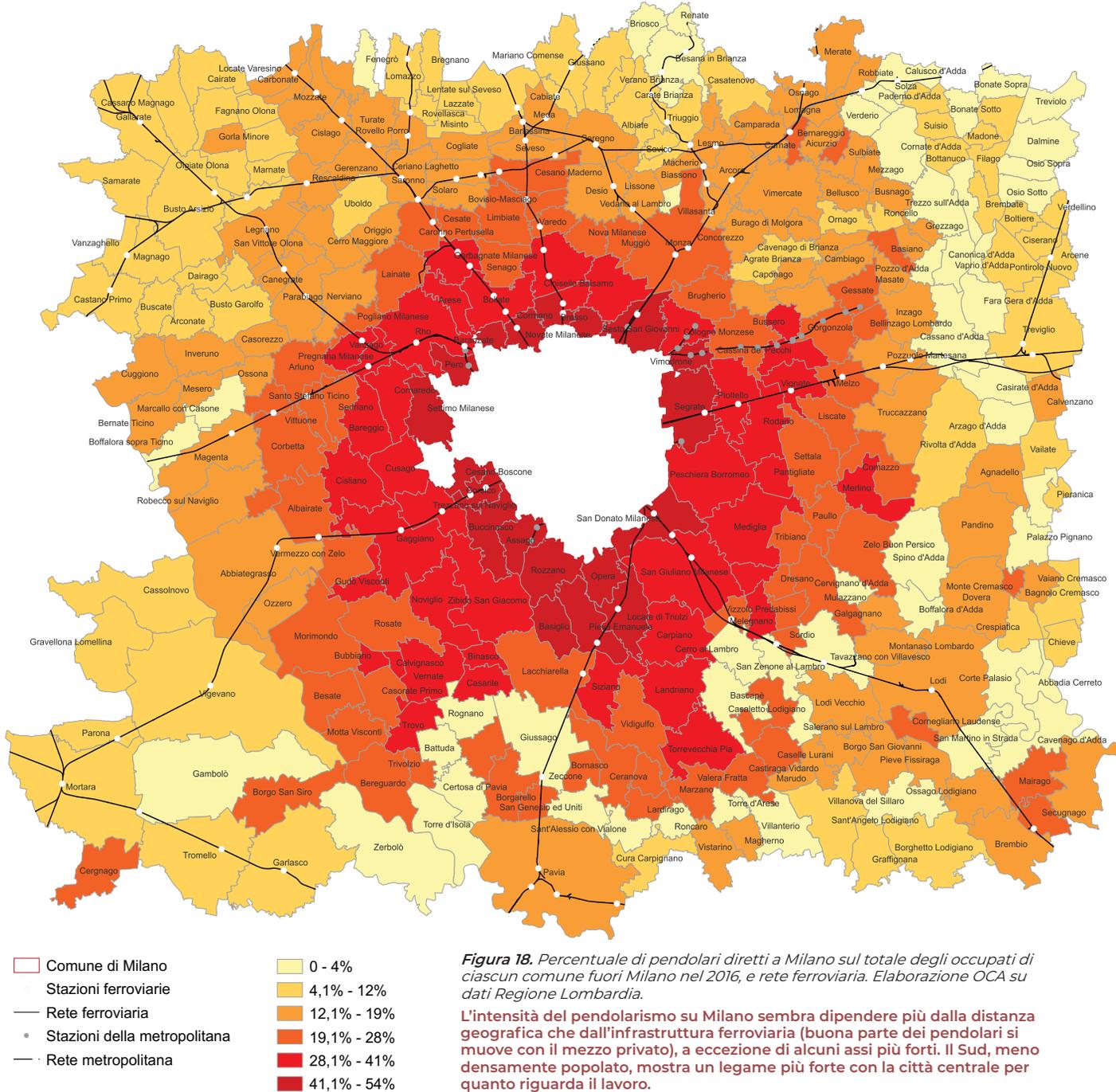


Figura 18. Percentuale di pendolari diretti a Milano sul totale degli occupati di ciascun comune fuori Milano nel 2016, e rete ferroviaria. Elaborazione OCA su dati Regione Lombardia.

L'intensità del pendolarismo su Milano sembra dipendere più dalla distanza geografica che dall'infrastruttura ferroviaria (buona parte dei pendolari si muove con il mezzo privato), a eccezione di alcuni assi più forti. Il Sud, meno densamente popolato, mostra un legame più forte con la città centrale per quanto riguarda il lavoro.

I REDDITI MEDI

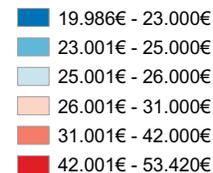
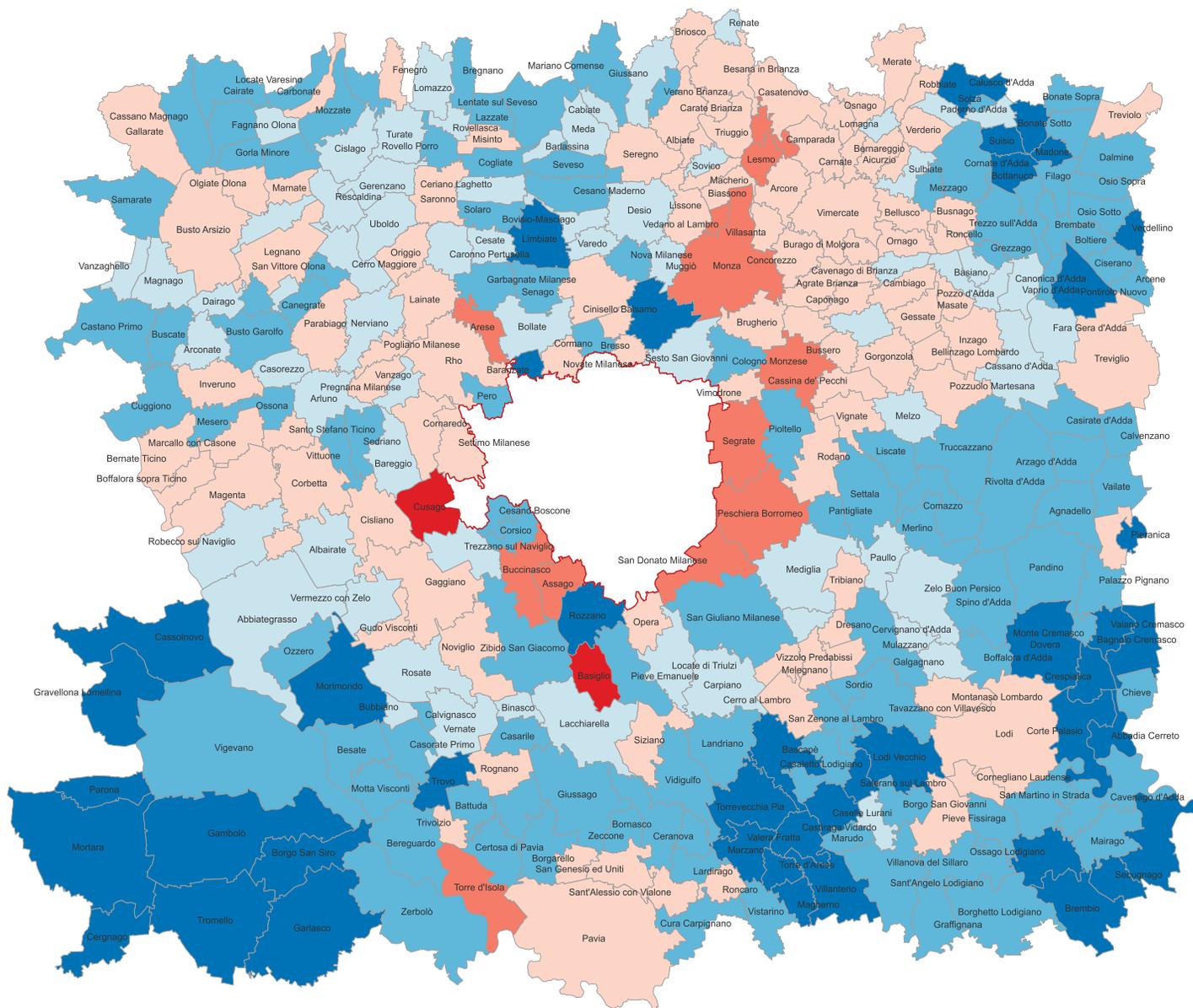


Figura 19. Reddito medio lordo per comune nei fuori Milano, nel 2022. Elaborazione OCA su dati MEF.

Tolti alcuni pattern (es. Nord-Est Milano, Brianza a Nord-Est di Monza), il territorio fuori Milano presenta una forte eterogeneità: alcuni dei comuni con il reddito medio più alto del Paese accanto a comuni, anche geograficamente prossimi alla città, con redditi ben al di sotto della media regionale. Si tratta di specificità definite soprattutto dai profili dello sviluppo immobiliare e amministrativo che hanno segnato i singoli frammenti territoriali, assai determinanti per via della piccola dimensione dei comuni dell'area.

PERCENTUALE DI NUCLEI FAMILIARI DI TRE O PIÙ COMPONENTI

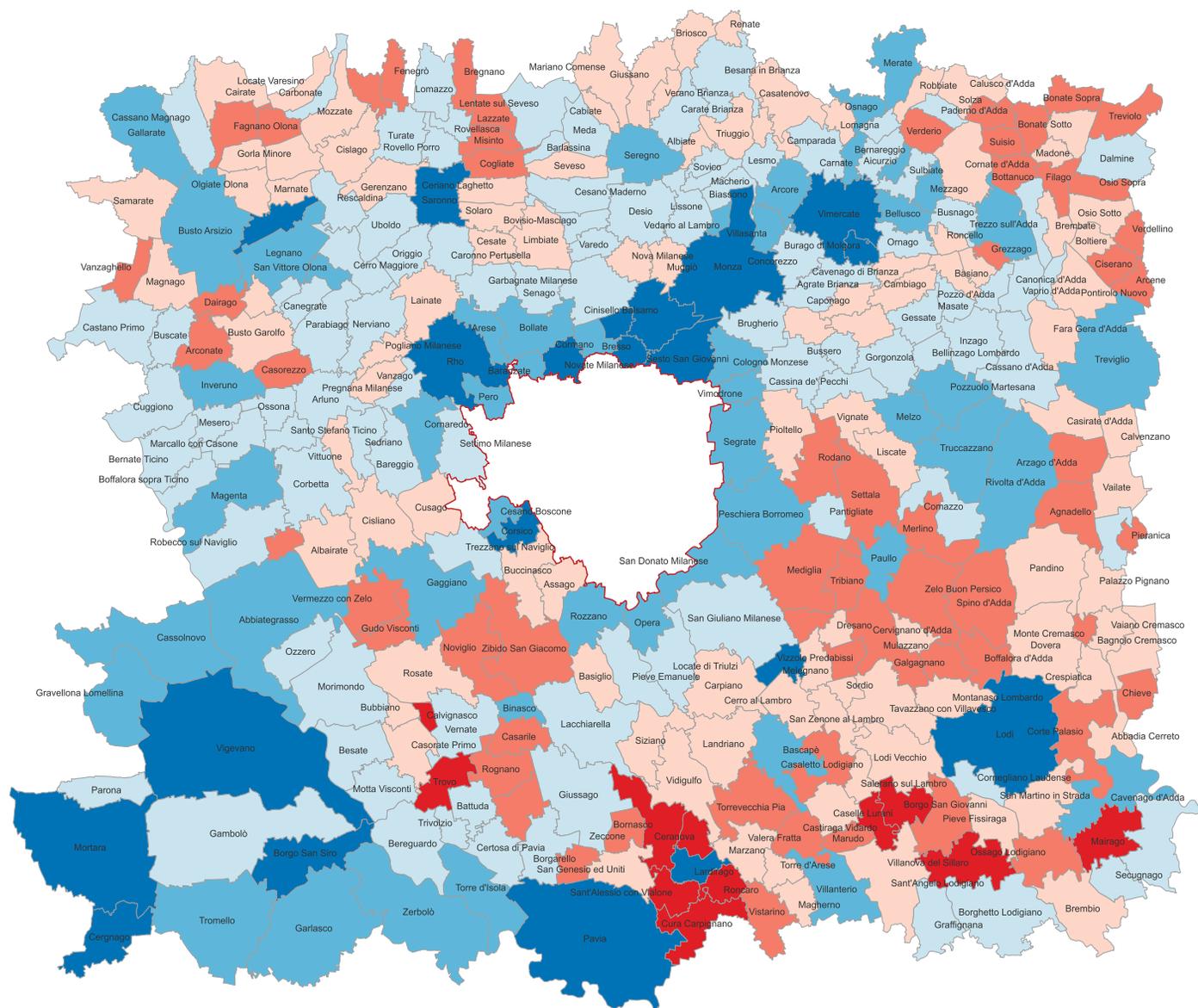


Figura 20. Percentuale di famiglie di tre o più componenti sul totale delle famiglie residenti per comune, nel 2021. Elaborazione OCA su dati Istat.

Il territorio fuori Milano presenta una grande eterogeneità nella composizione dei nuclei familiari. I comuni dell'area Sud hanno una più alta percentuale di famiglie con tre o più componenti, catturata nel censimento del 2021, rispetto a quelli dell'area Nord, con una diminuzione all'avvicinarsi a Milano. I comuni dell'asse verso Nord-Est mostrano una composizione simile a quella milanese. La percentuale tende a diminuire nei comuni più grandi e ad aumentare in quelli più piccoli.

PERCENTUALE DI MINORI SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE

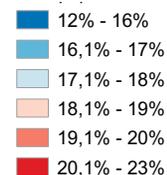
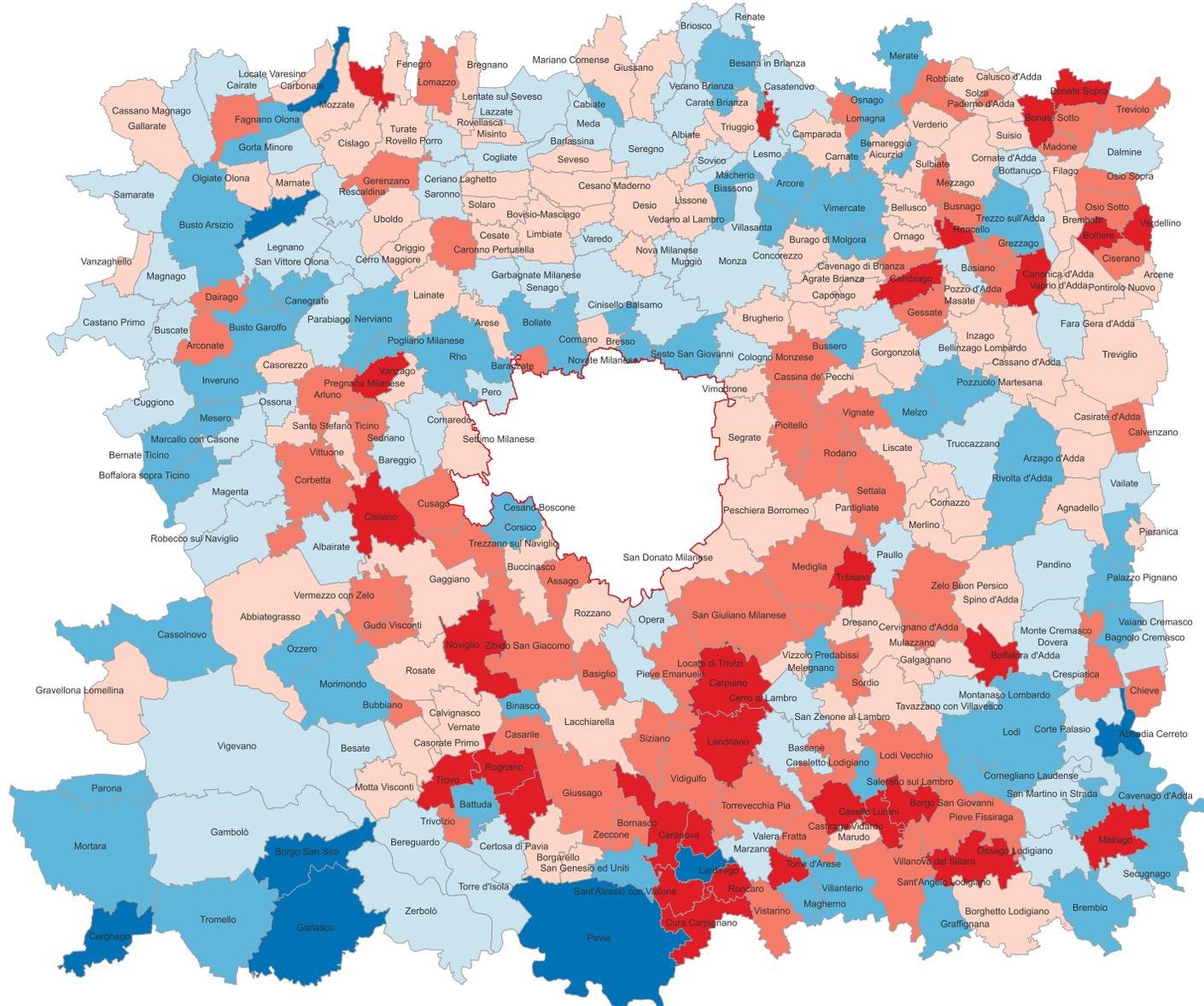


Figura 21. Percentuale di minori sul totale della popolazione residente, nel 2021. Elaborazione OCA su dati Istat.

I toni del rosso indicano una più alta concentrazione di minori. Questa è più frequente nei comuni a sud e in quelli più lontani da Milano, con qualche eccezione. Al contrario, le percentuali più basse si trovano nei comuni a Nord e in quelli di più grandi dimensioni. Questa distribuzione può riflettere l'influenza del costo della vita sulle scelte abitative delle famiglie più giovani.

Mercato della casa e abbordabilità 'fuori Milano'

Una prima informazione interessante per caratterizzare l'accesso alla casa nel fuori Milano riguarda la composizione del titolo di godimento dell'abitazione (Figura 22). Metà dei comuni del fuori Milano ha una percentuale di famiglie in locazione sul totale che varia tra l'11% e il 15%, mentre solo un quarto oltre il 15%. Solo una quota minima di comuni ha una percentuale di famiglie in locazione superiore alla media italiana (intorno al 20%). In buona parte del territorio la percentuale di proprietari è superiore alla media italiana e in alcuni casi la percentuale di locazione è quasi nulla. Monza, Lodi e Pavia e i comuni delle cinture a Nord di Milano vedono un ruolo dell'affitto più accentuato, con alcuni valori particolarmente elevati in corrispondenza di situazioni specifiche legate alla dotazione di edilizia residenziale pubblica o di alloggi in locazione di cooperative. Guardando alla percentuale di abitazioni di proprietà pubblica (Figura 23), spiccano alcuni comuni di prima cintura (Rozzano e Cinisello Balsamo e, in misura minore, Assago, Corsico, Sesto San Giovanni), Pavia, Treviglio. L'edilizia pubblica è presente in percentuali leggermente superiori alla media italiana (3-4%) su alcune direttrici (Vimercate, San Giuliano, Saronno, Abbiaterasso) e per molti comuni 'nodali' (Vigevano, Busto Arsizio, Lodi, ecc.). Negli altri comuni la percentuale è minore della media italiana. La presenza di alloggi in locazione presso cooperative (Figura 24) è quasi esclusivamente prerogativa della prima e seconda cintura a Nord di Milano, con percentuale sul totale superiore al 10% in alcuni comuni (Cinisello Balsamo, Novate Milanese) e al 6% in altri (es. Settimo Milanese, Bollate, Bresso), dove l'accesso in locazione tramite cooperativa è dunque molto rilevante. Altrove la presenza di alloggi in locazione da cooperative è praticamente trascurabile.

Calcoliamo i costi di acquisto e affitto attraverso una media dei valori di compravendita e locazione misurati da OMI in ogni zona sub-comunale, utilizzando il valore della tipologia prevalente di quella zona (generalmente le 'abitazioni civili'). I valori immobiliari di compravendita (Figura 25) restituiscono una geografia pressoché Milano-centrica, con i comuni di prima e seconda cintura di Milano che presentano valori praticamente doppi rispetto al resto del territorio. Mostrano valori più alti anche i poli della regione urbana (Magenta, Abbiategrasso, Lodi, Treviglio, ecc.) e i comuni di alcune direttrici: quella della linea metropolitana verde fino a Gorgonzola, quella di Monza-Arcore-Vimercate e quella di Desio-Seregno-Giussano. L'area a Sud fino a Pavia e a Sud-Ovest intorno a Vigevano presenta valori piuttosto bassi. I canoni di locazione presentano anch'essi una geografia pressoché Milano-centrica (Figura 26). Molti comuni di prima, seconda e anche terza cintura presentano canoni relativamente elevati, insieme ad alcuni poli della regione urbana (Monza, Rho, Lodi, Treviglio, ecc.) e, anche qui, i comuni lungo la linea metropolitana verde fino a Gorgonzola e in tutta la Brianza.

La prima misurazione che eseguiamo per avere un quadro dell'abbordabilità nel fuori Milano riguarda quella che possiamo definire 'abbordabilità interna', cioè il rapporto tra valori immobiliari residenziali nel singolo comune e il reddito medio netto dello stesso comune. L'abbordabilità è interna in quanto relativa alle capacità economiche medie dei suoi abitanti. Calcoliamo i costi di acquisto e affitto come

sopra e trasformiamo il reddito medio lordo in reddito medio netto riducendolo della quota che mediamente viene prelevata dal fisco in corrispondenza di queste fasce reddituali, considerando quindi convenzionalmente un prelievo del 14,5 % fino ai 26.000€ e del 30,4 % quando le dichiarazioni medie eccedono questa soglia. Consapevoli che si tratta di una semplificazione, appare utile in termini comparativi laddove serve prevalentemente a confrontare valori tra diversi comuni.

La Figura 27 mostra l'indice così calcolato di metri quadri abbordabili in acquisto con mutuo per il reddito medio di ogni comune. L'indice mostra che disporre di un reddito medio non è condizione sufficiente per acquistare un'abitazione di 50 metri quadri in buona parte del territorio di cintura di Milano, nei poli urbani (Pavia, Lodi, Abbiategrasso, Magenta, Treviglio), in tutta la Brianza, e lungo le direttrici maggiormente infrastrutturate. Questo dato mette in evidenza la condizione critica dell'abbordabilità nella regione urbana (fanno eccezione alcuni comuni poco accessibili e Vigevano).

Un'ampia area che include tutti i comuni di prima cintura di Milano e molti di seconda e terza cintura soprattutto a Nord e Nord Est, e i principali poli satellite – le aree più infrastrutturate del territorio e con maggiore concentrazione di posti di lavoro – presentano indici di abbordabilità particolarmente bassi. La Figura 28 mostra l'indice di metri quadri abbordabili in locazione per il reddito medio di ogni comune. I canoni di locazione OMI sembrano restituire un'immagine più rosea, ma è importante sottolineare che l'accesso alla casa in locazione interessa soprattutto nuclei e individui a reddito relativamente basso e poveri di risorse patrimoniali. Ciò detto, l'accesso in locazione è più difficile, oltre che nella prima cintura di Milano e in Brianza, lungo le direttrici infrastrutturali, a Lodi, a Treviglio, a Busto Arsizio. In interi settori periferici del fuori Milano l'indice è particolarmente positivo. È bene però ricordare che alcuni comuni presentano percentuali di locazione così basse che il valore elaborato da OMI potrebbe non sempre essere significativo – in quest'ottica, abbiamo eliminato dal calcolo alcuni comuni con valori vicini a zero. In sintesi, in molti comuni del fuori Milano – soprattutto quelli prossimi a Milano e maggiormente infrastrutturati dal trasporto pubblico e ricchi di servizi e opportunità lavorative, ma anche alcuni comuni della cintura milanese a reddito basso – l'abbordabilità 'interna' è piuttosto critica.

PERCENTUALE DI FAMIGLIE IN LOCAZIONE

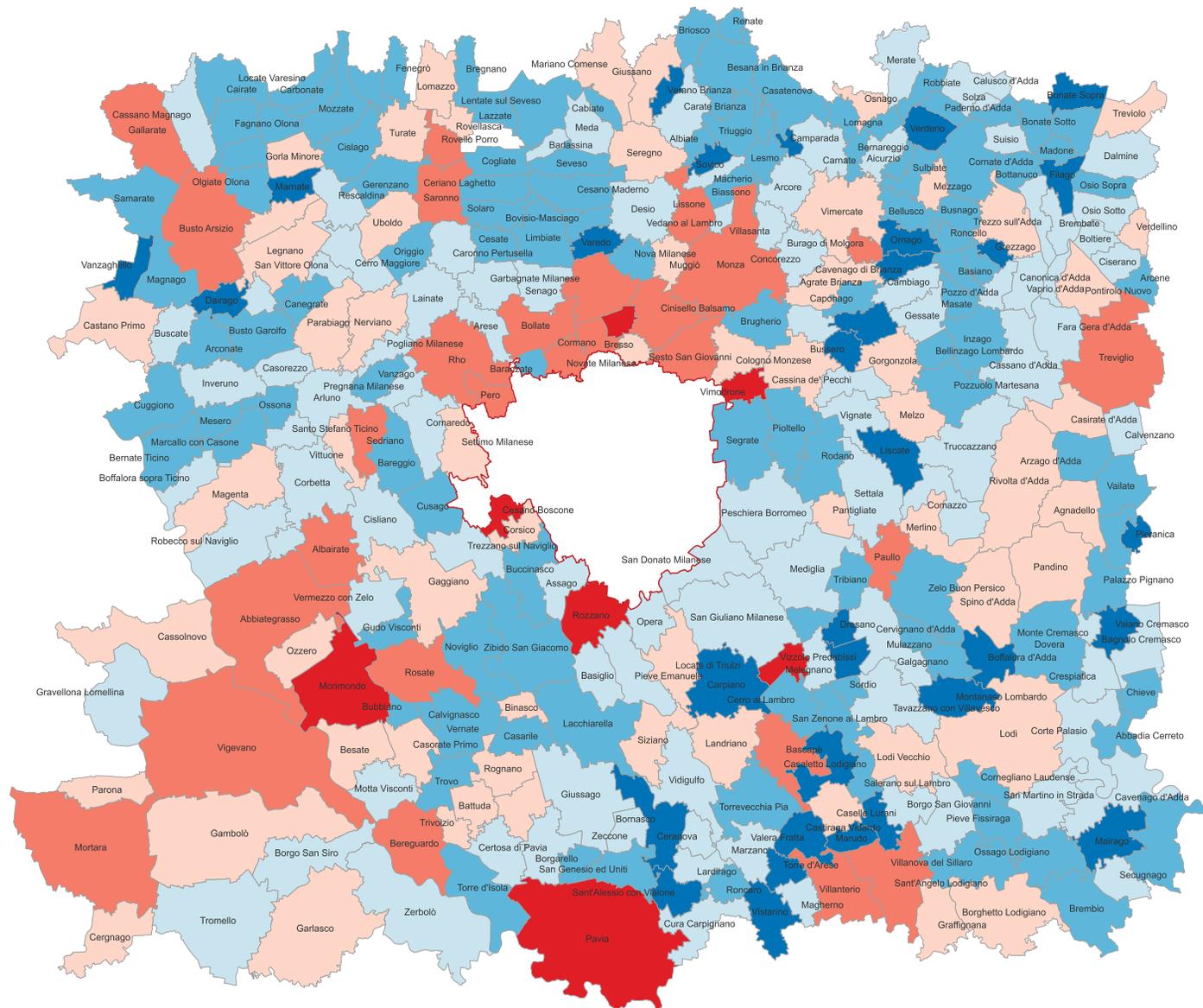


Figura 22. Percentuale di famiglie in locazione sul totale delle famiglie residenti, nel 2019. Elaborazione OCA su dati Istat.

Metà dei comuni del fuori Milano ha una percentuale di famiglie in locazione sul totale che varia tra l'11% e il 15%, mentre solo un quarto oltre il 15%. Solo una quota minima di comuni ha una percentuale di famiglie in locazione superiore alla media italiana (intorno al 20%). Monza, Lodi e Pavia e i comuni delle cinture a Nord di Milano vedono un ruolo dell'affitto più accentuato. In buona parte del territorio la percentuale di proprietari è superiore alla media italiana e in alcuni casi la percentuale di locazione è quasi nulla.

PERCENTUALE DI ABITAZIONI IN LOCAZIONE PRESSO COOPERATIVE

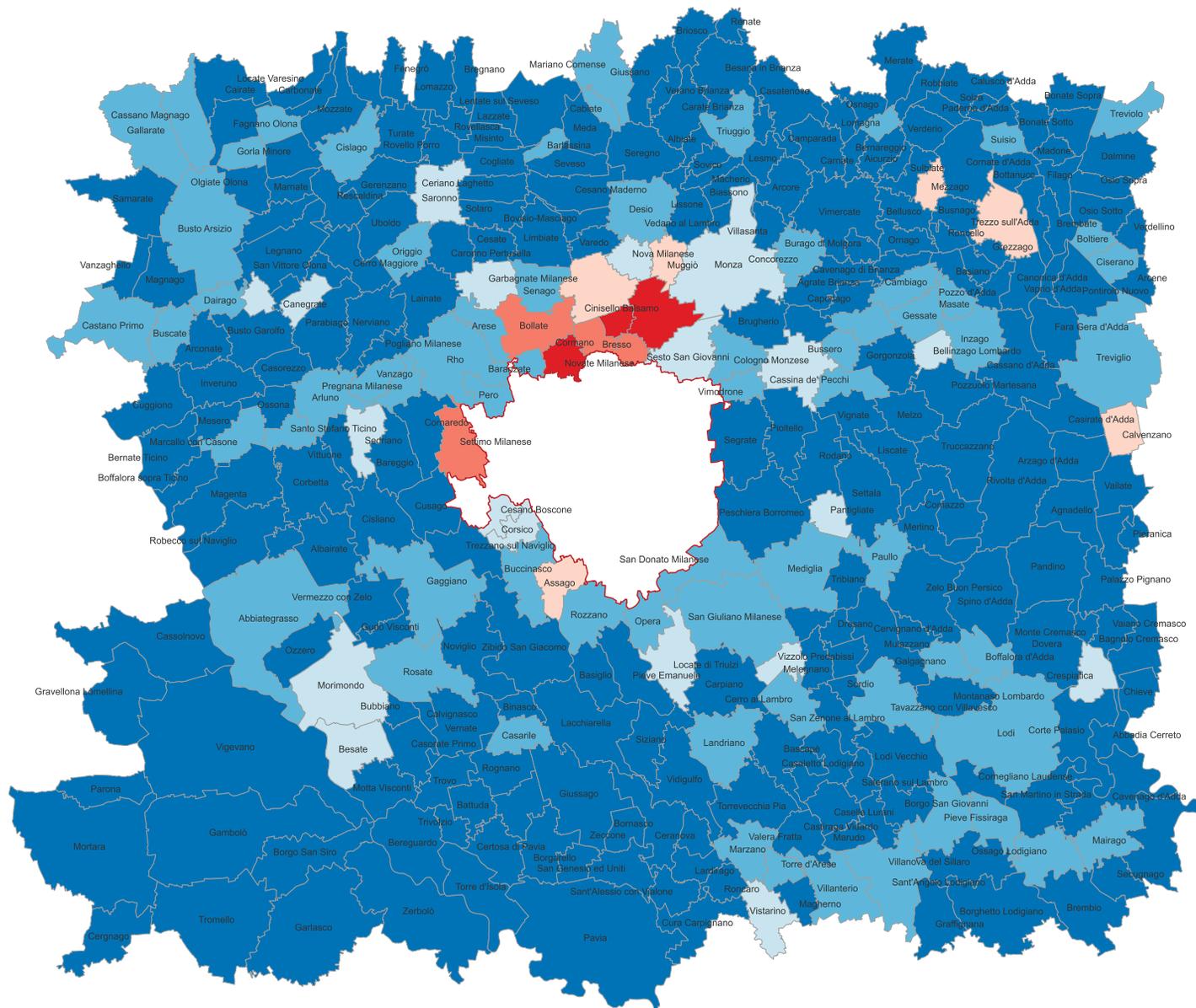


Figura 24. Percentuale di abitazioni di proprietà di cooperative di abitazione sul totale delle abitazioni, nel 2011. Elaborazione OCA su dati Istat.

La presenza di alloggi in locazione presso cooperative è quasi esclusivamente prerogativa della prima e seconda cintura a Nord di Milano, con percentuale sul totale superiore al 10% in alcuni comuni (Cinisello Balsamo, Novate Milanese) e al 6% in altri (es. Settimo Milanese, Bollate, Bresso), dove l'accesso in locazione in cooperativa è dunque molto rilevante. Altrove la presenza di alloggi in locazione da cooperative è praticamente trascurabile.

PREZZI MEDI DI COMPRAVENDITA

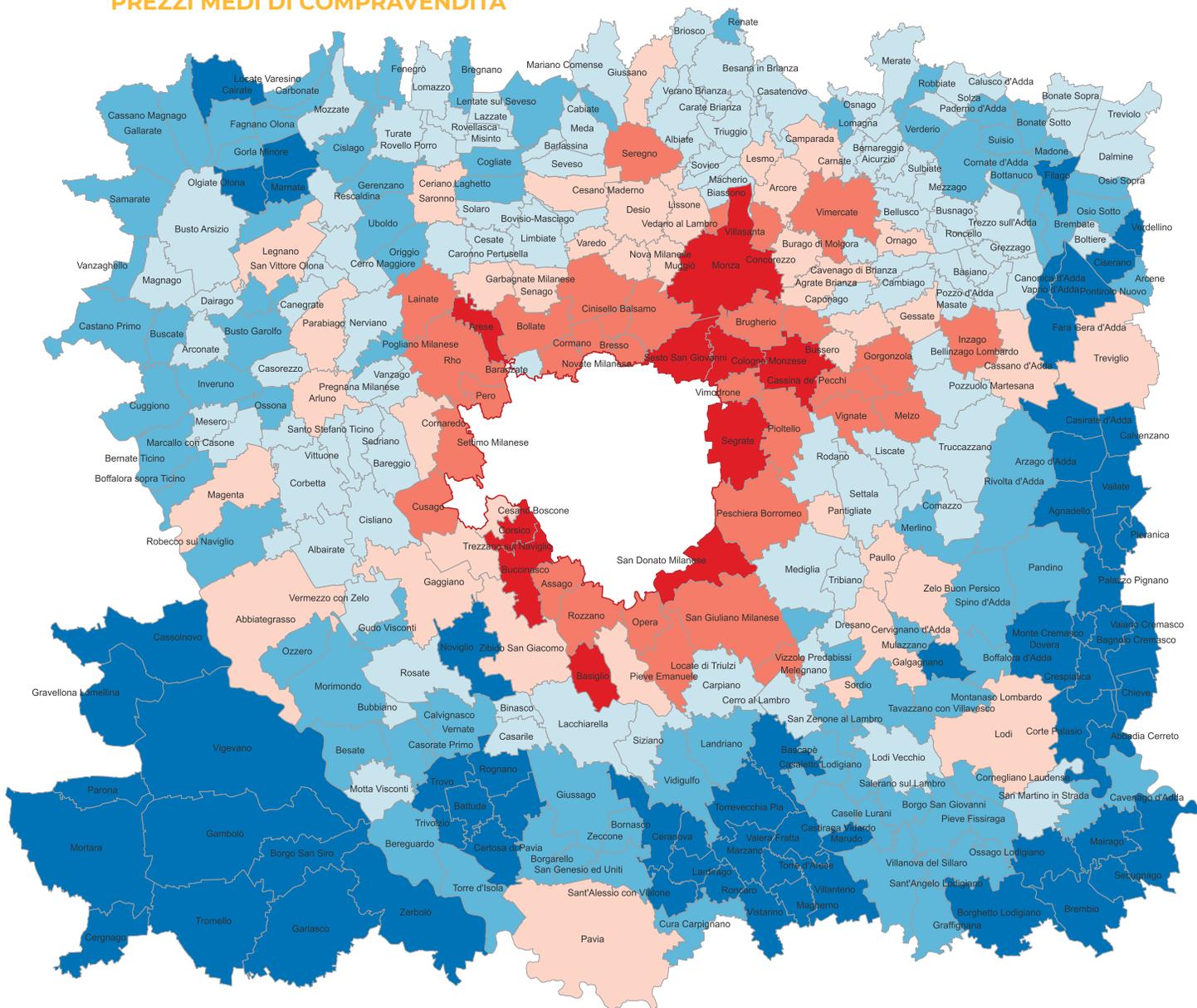


Figura 25. Valore medio di compravendita per metro quadro commerciale di unità immobiliari residenziali, nel 2023
Elaborazione OCA su dati OMI.

I valori immobiliari di compravendita restituiscono una geografia pressoché Milano-centrica, con i comuni di prima e seconda cintura di Milano che presentano valori praticamente doppi rispetto al resto del territorio. Mostrano valori più alti anche i poli della regione urbana (Magenta, Abbiategrasso, Lodi, Treviglio, ecc.) e i comuni di alcune direttrici: quella della linea metropolitana 2 fino a Gorgonzola, quella di Monza-Arcore-Vimercate e quella di Desio-Seregno-Giussano.

- 675€/mq - 1100€/mq
- 1101€/mq - 1375€/mq
- 1376€/mq - 1625€/mq
- 1626€/mq - 1907€/mq
- 1908€/mq - 2300€/mq
- 2301€/mq - 2900€/mq

CANONI MEDI DI LOCAZIONE

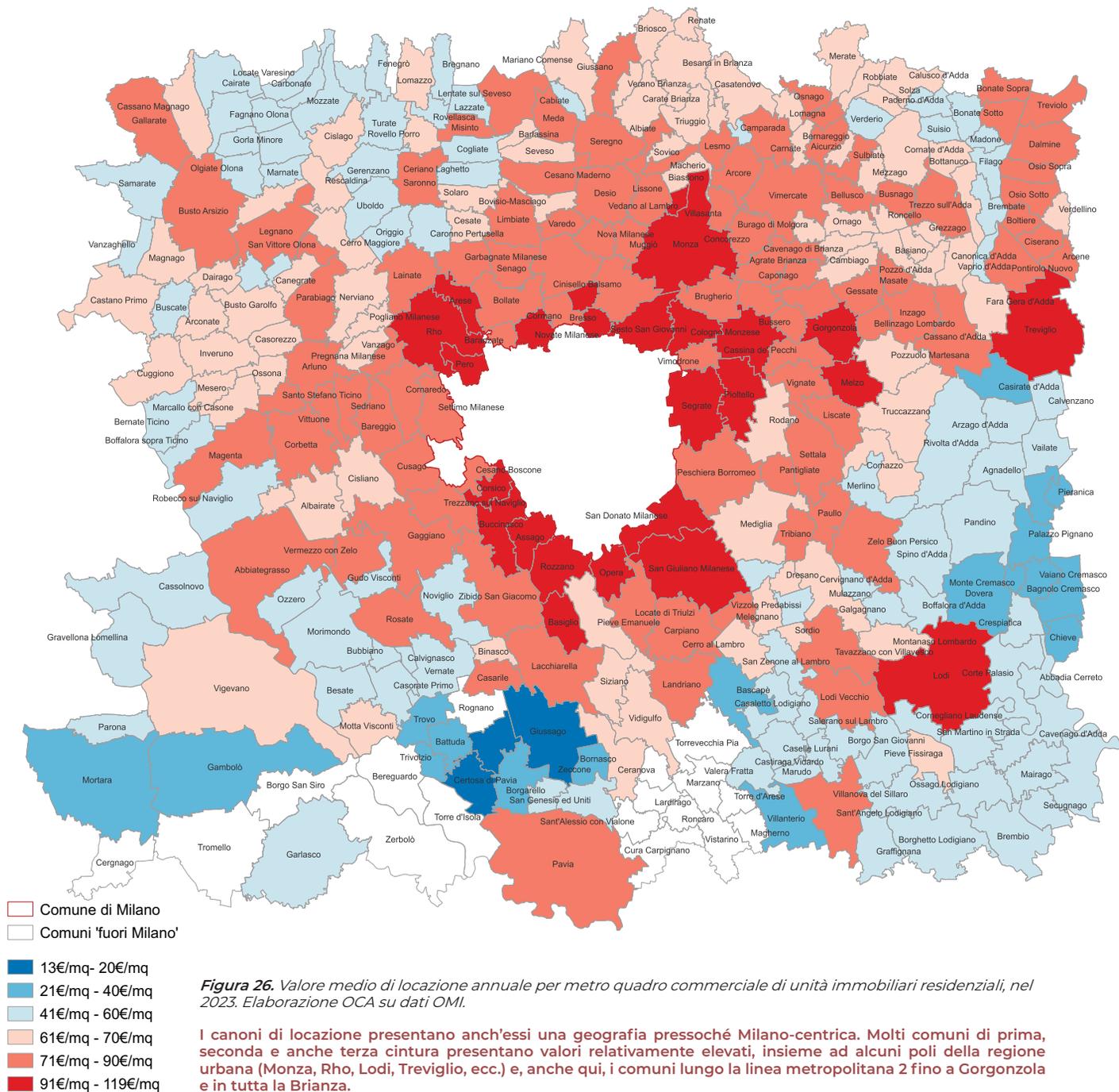


Figura 26. Valore medio di locazione annuale per metro quadro commerciale di unità immobiliari residenziali, nel 2023. Elaborazione OCA su dati OMI.

I canoni di locazione presentano anch'essi una geografia pressoché Milano-centrica. Molti comuni di prima, seconda e anche terza cintura presentano valori relativamente elevati, insieme ad alcuni poli della regione urbana (Monza, Rho, Lodi, Treviglio, ecc.) e, anche qui, i comuni lungo la linea metropolitana 2 fino a Gorgonzola e in tutta la Brianza.

ABBORDABILITÀ INTERNA DEI COMUNI: ACQUISTARE CON IL REDDITO MEDIO DEL COMUNE

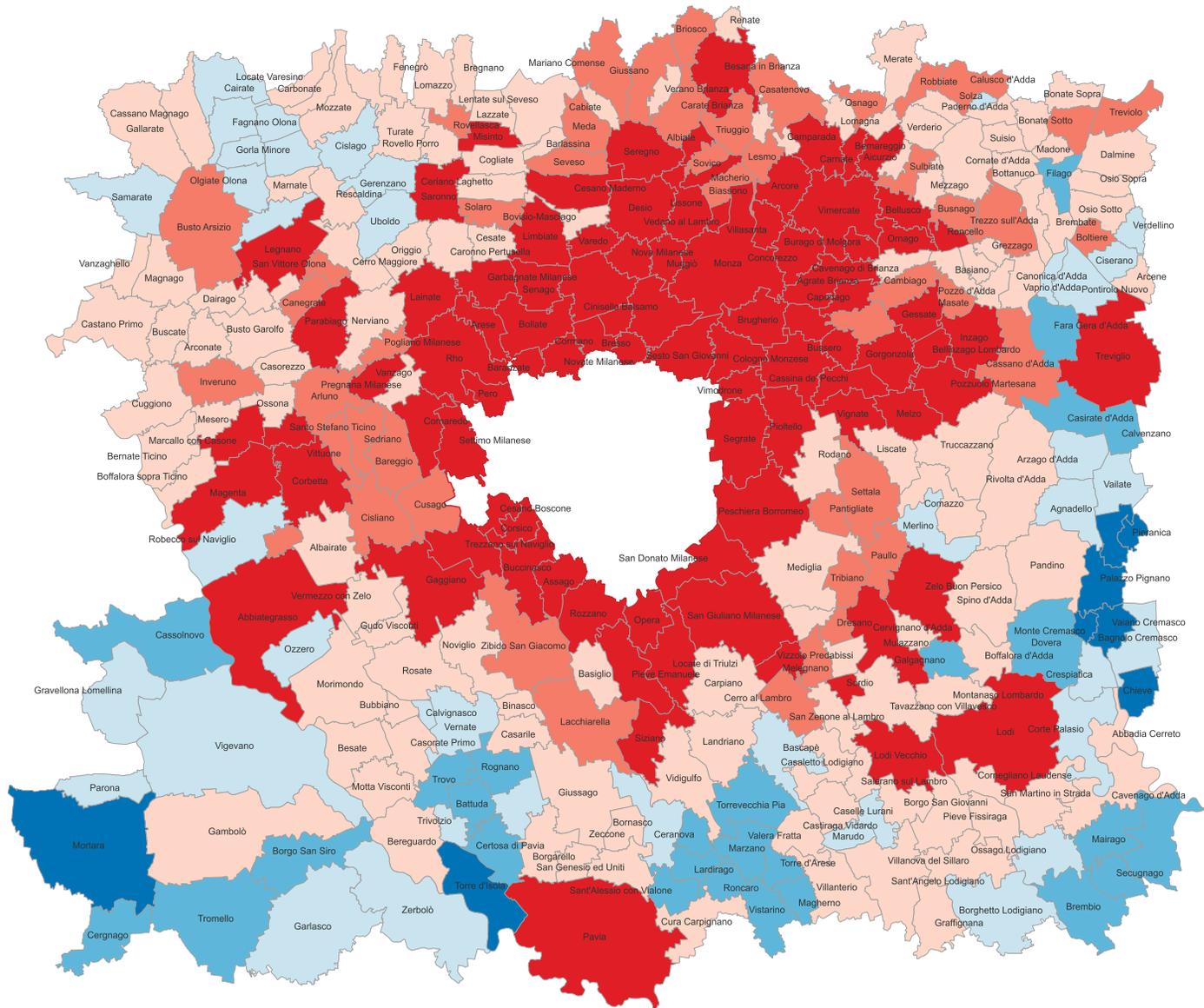


Figura 27. Indice di metri quadri abbondabili in acquisto con mutuo (rata 30% del reddito medio comunale). Elaborazione OCA su fonti varie.

L'indice di abbondabilità 'interna' assume come riferimento il 30% del reddito medio nel comune e calcola i - metri quadri acquistabili con mutuo - La mappa mostra che disporre di un reddito medio non è condizione sufficiente per acquistare un'abitazione di 50 metri quadri in buona parte del territorio di cintura di Milano, nei poli urbani (Pavia, Lodi, Abbiategrasso, Magenta, Treviglio), in tutta la Brianza, e lungo le direttrici maggiormente infrastrutturate. Le condizioni di abbondabilità risultano critiche nella regione urbana (fanno eccezione alcuni comuni poco accessibili e Vigevano).



ABBORDABILITÀ INTERNA DEI COMUNI: AFFITTARE CON IL REDDITO MEDIO DEL COMUNE

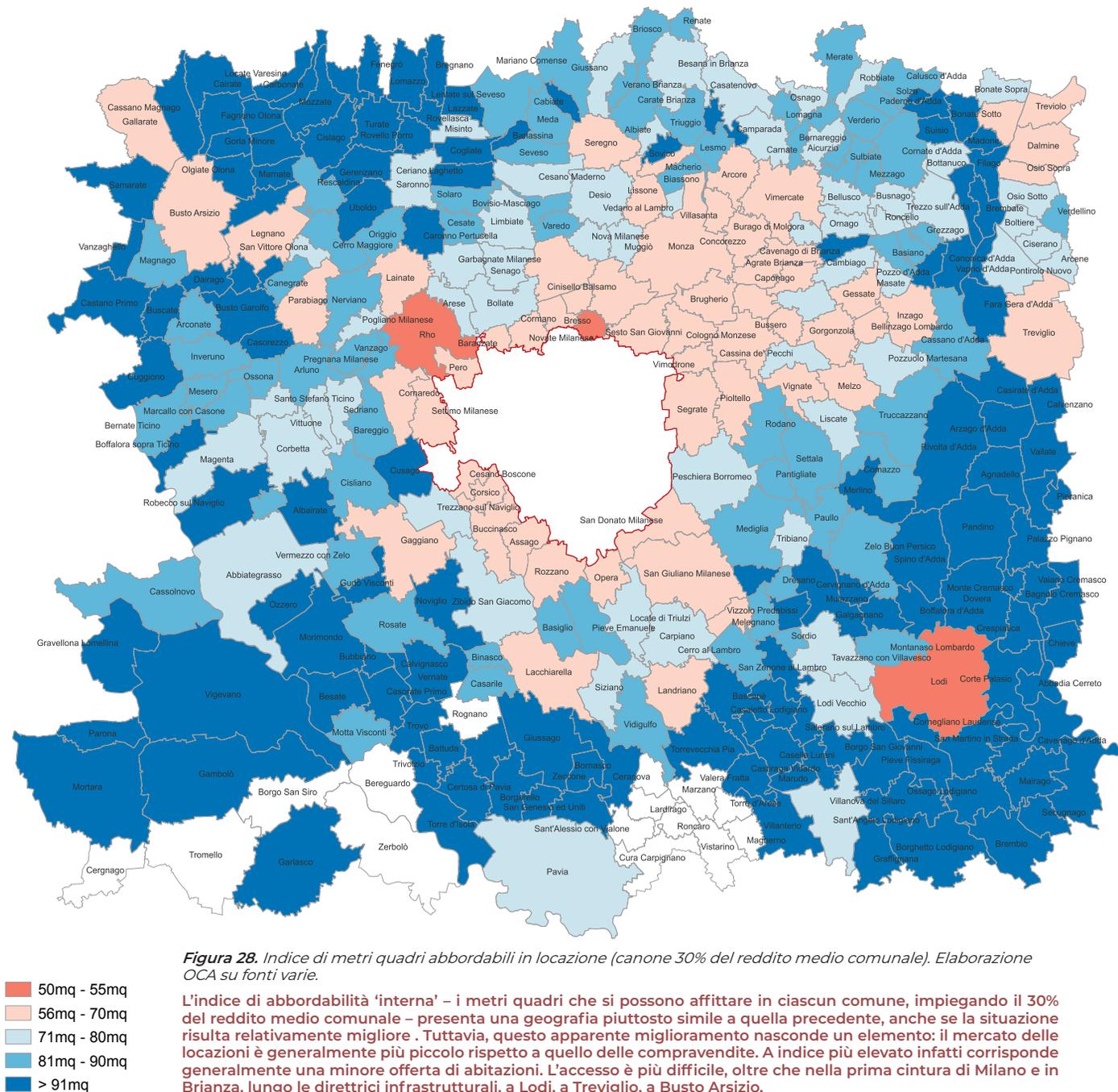


Figura 28. Indice di metri quadri abbordabili in locazione (canone 30% del reddito medio comunale). Elaborazione OCA su fonti varie.

L'indice di abbordabilità 'interna' - i metri quadri che si possono affittare in ciascun comune, impiegando il 30% del reddito medio comunale - presenta una geografia piuttosto simile a quella precedente, anche se la situazione risulta relativamente migliore. Tuttavia, questo apparente miglioramento nasconde un elemento: il mercato delle locazioni è generalmente più piccolo rispetto a quello delle compravendite. A indice più elevato infatti corrisponde generalmente una minore offerta di abitazioni. L'accesso è più difficile, oltre che nella prima cintura di Milano e in Brianza, lungo le direttrici infrastrutturali, a Lodi, a Treviglio, a Busto Arsizio.

Lavorare a Milano e abitare altrove: l'abbordabilità di casa e trasporti

Come illustrato in precedenza, l'abbordabilità può essere misurata in diversi modi a seconda delle finalità (Bricocoli e Peverini, 2024). Nella precedente sezione abbiamo confrontato valori immobiliari e reddito medio di ciascun comune per misurare l'abbordabilità 'interna' al singolo comune (cioè relativa alle capacità economiche medie dei suoi abitanti) e per confrontarla tra i vari comuni del fuori Milano. Quando l'obiettivo sia misurare gli effetti spaziali dei costi abitativi ad ampia scala e i possibili trade off che questi possono porre alla vicinanza al posto di lavoro o alle opportunità lavorative, diventa rilevante coinvolgere i costi di trasporto (Coulumbel, 2018; Peverini, 2023). Si tratta di una metodologia sperimentata nel contesto statunitense e che utilizza indici che combinano i costi di locazione e di trasporto –nel caso degli USA si tratta generalmente di mezzo privato su gomma (Tegeler, Bernstein, 2013; Haas et al., 2016). Volendo misurare l'abbordabilità in relazione ai costi di trasporto nel fuori Milano, dobbiamo tenere conto di una composizione modale più equilibrata e del ruolo svolto dal trasporto pubblico nella distribuzione dell'accessibilità. Considerando l'interesse principale di questo lavoro, ci limitiamo ad indagare le condizioni di abbordabilità connesse all'uso del trasporto pubblico, dedicandoci al mezzo privato in lavori successivi.

La prima mappatura riguarda la caratterizzazione del fuori Milano in base alla possibilità di raggiungere da ciascun punto del tessuto residenziale una delle 'porte' di Milano – cioè stazioni nodali da cui si può accedere alla rete metropolitana – in trenta minuti di spostamento dalla porta di casa nella fascia oraria 7:00-9:00¹⁰. Le due 'isocrone' – le linee così definite – ci permettono di evidenziare le porzioni del fuori Milano che risultano accessibili in automobile privata (in giallo) o servendosi dei mezzi pubblici (treni e autobus, in verde) entro un tempo di trenta minuti (Figura 29). La netta prevalenza del giallo evidenzia la forte dipendenza del territorio dalla mobilità con auto privata. Tuttavia, alcune zone in verde, anche molto distanti geograficamente da Milano, ma prossime a stazioni ferroviarie dimostrano le potenzialità del sistema di trasporto su ferro nelle scelte insediative alla scala della regione urbana. Oltre ai meri costi, infatti una componente fondamentale definita dalla localizzazione è il tempo di viaggio, fattore chiave nel trade off con minori costi abitativi e nel definire la qualità della vita dei pendolari.

L'indice che utilizziamo integra i costi abitativi per l'affitto o l'acquisto con mutuo di un'abitazione di settanta metri quadri (la dimensione abitativa più presente e più scambiata sul mercato) con due componenti di trasporto:

- i costi vivi di trasporto, definiti in base al costo di abbonamento per il trasporto pubblico¹¹;
- il tempo di viaggio da casa fino alla più vicina delle 'porte' di Milano viene 'monetizzato' attraverso la metodologia *value of time* in corrispondenza di valori tipici per Milano¹².

Il totale così ottenuto rappresenta il costo di abitare e spostarsi da fuori Milano per un ipotetico pendolare che lavori a Milano, e viene calcolato come incidenza sul

¹⁰ Per questo calcolo ci siamo avvalsi del servizio TravelTime, plugin per QGIS.

¹¹ L'indice viene calcolato per i comuni appartenenti al bacino del trasporto pubblico milanese attraverso il costo di abbonamento per la rispettiva fascia, e per i comuni serviti da una stazione ferroviaria, in base all'abbonamento per la fascia chilometrica relativa. L'indice non viene calcolato per quei comuni in cui il trasporto pubblico è praticamente assente.

¹² Ringraziamo i colleghi del laboratorio TRASPOL del DASTU per la consulenza specialistica e il supporto al lavoro.

salario medio netto delle due categorie lavorative inferiori tra i dipendenti privati a Milano (cfr. Capitolo 2 del presente rapporto). L'indice restituisce una geografia dell'abbordabilità diversa da quella meramente descritta dai valori immobiliari usualmente impiegati e disseminati dai media.

Per quanto riguarda l'acquisto, per un lavoratore con la retribuzione di circa 1.500€ lordi al mese (il salario di riferimento dei dipendenti privati con categoria 'operaio') i comuni più abbordabili sono prevalentemente quelli laddove l'accessibilità a Milano è più complessa con il mezzo pubblico, e possibile essenzialmente solo attraverso il mezzo privato, a meno di tempi di pendolarismo molto elevati (Figura 30). Tra i più prossimi a Milano, si nota una differenza tra i comuni meglio collegati dalla rete del ferro, che hanno incidenze quasi ovunque superiori al 50% del salario di questa categoria, e quelli meno accessibili che mostrano incidenze minori ma comunque sempre sopra il 40%. Per un lavoratore con la retribuzione di circa 2.800 € lordi al mese (il salario di riferimento dei dipendenti privati con categoria 'impiegato') la geografia dei comuni abbordabili si allarga significativamente (Figura 31), includendo alcuni comuni con una accessibilità al mezzo pubblico discreta, ma comunque escludendo una larga fetta di comuni accessibili e in ogni caso i comuni più prossimi a Milano e con valori di compravendita più alti.

Anche per quanto riguarda la locazione, possiamo notare come per un lavoratore con la retribuzione di circa 1.500 € lordi al mese (salario di riferimento categoria 'operaio') i comuni più abbordabili sono prevalentemente quelli laddove l'accessibilità a Milano è minore e con tempi di pendolarismo più elevati (Figura 32), mentre i comuni più prossimi a Milano oppure meglio collegati dalla rete del ferro mostrano incidenze ovunque superiori al 40% del salario. Anche in questo caso, i comuni con incidenze dell'ordine del 30% sono una manciata, e sono poco raggiungibili e di piccole dimensioni. Per un lavoratore con la retribuzione di circa 2.800 € lordi al mese (salario di riferimento categoria 'impiegato') il range dei comuni abbordabili in locazione si allarga significativamente (Figura 33), includendo quelli con una migliore accessibilità al mezzo pubblico, ma i comuni più prossimi a Milano e con valori di locazione più alti si mantengono su incidenze prossime o superiori al 40%.

ARRIVARE A MILANO IN 30 MINUTI, CON IL TRASPORTO PUBBLICO O IN AUTO

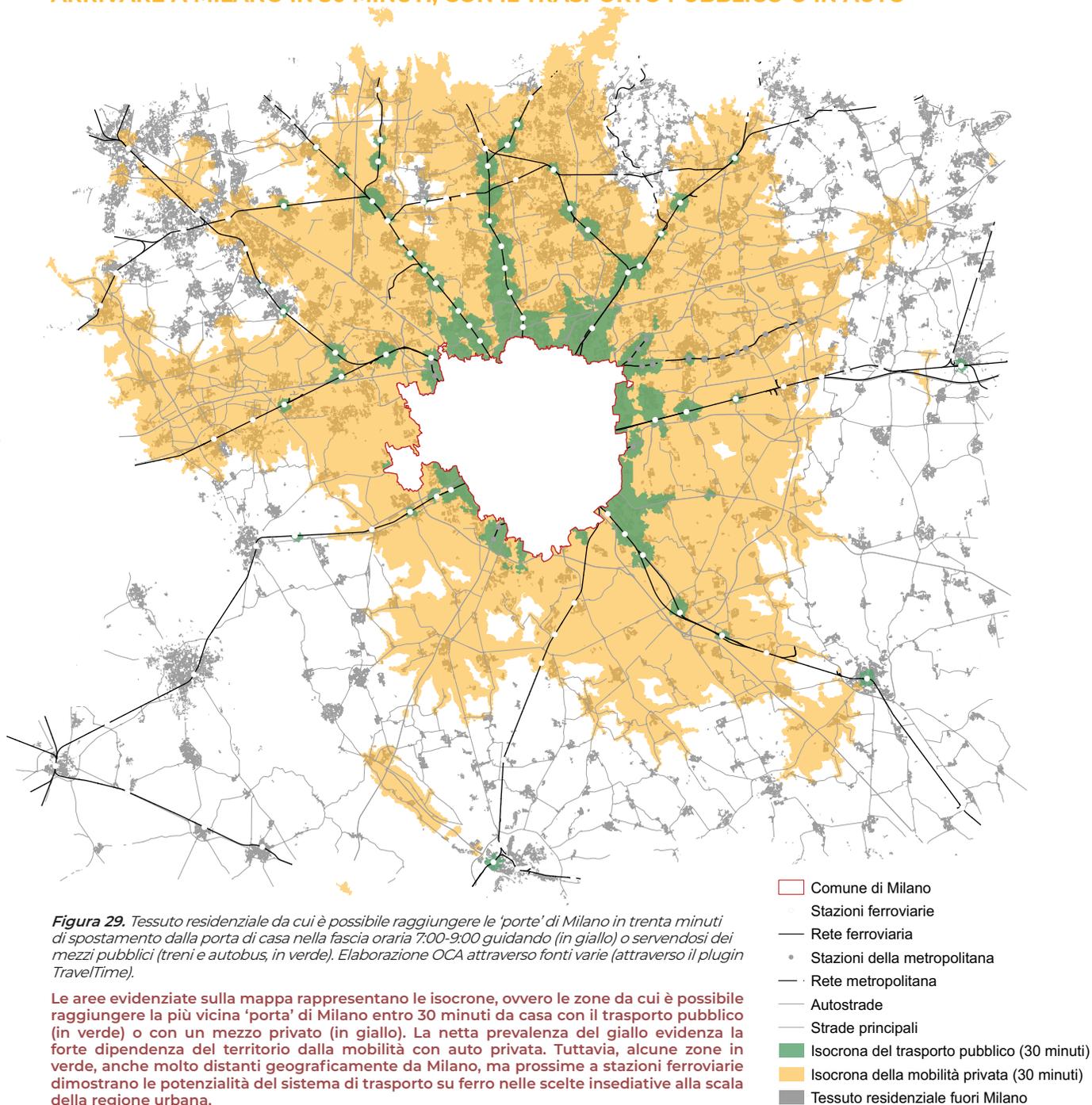


Figura 29. Tessuto residenziale da cui è possibile raggiungere le 'porte' di Milano in trenta minuti di spostamento dalla porta di casa nella fascia oraria 7:00-9:00 guidando (in giallo) o servendosi dei mezzi pubblici (treni e autobus, in verde). Elaborazione OCA attraverso fonti varie (attraverso il plugin TravelTime).

Le aree evidenziate sulla mappa rappresentano le isocrone, ovvero le zone da cui è possibile raggiungere la più vicina 'porta' di Milano entro 30 minuti da casa con il trasporto pubblico (in verde) o con un mezzo privato (in giallo). La netta prevalenza del giallo evidenzia la forte dipendenza del territorio dalla mobilità con auto privata. Tuttavia, alcune zone in verde, anche molto distanti geograficamente da Milano, ma prossime a stazioni ferroviarie dimostrano le potenzialità del sistema di trasporto su ferro nelle scelte insediative alla scala della regione urbana.

ABBORDABILITÀ NELL'ACQUISTO CON MUTUO INCLUDENDO IL TRASPORTO CON SALARIO DI 2.800€ AL MESE

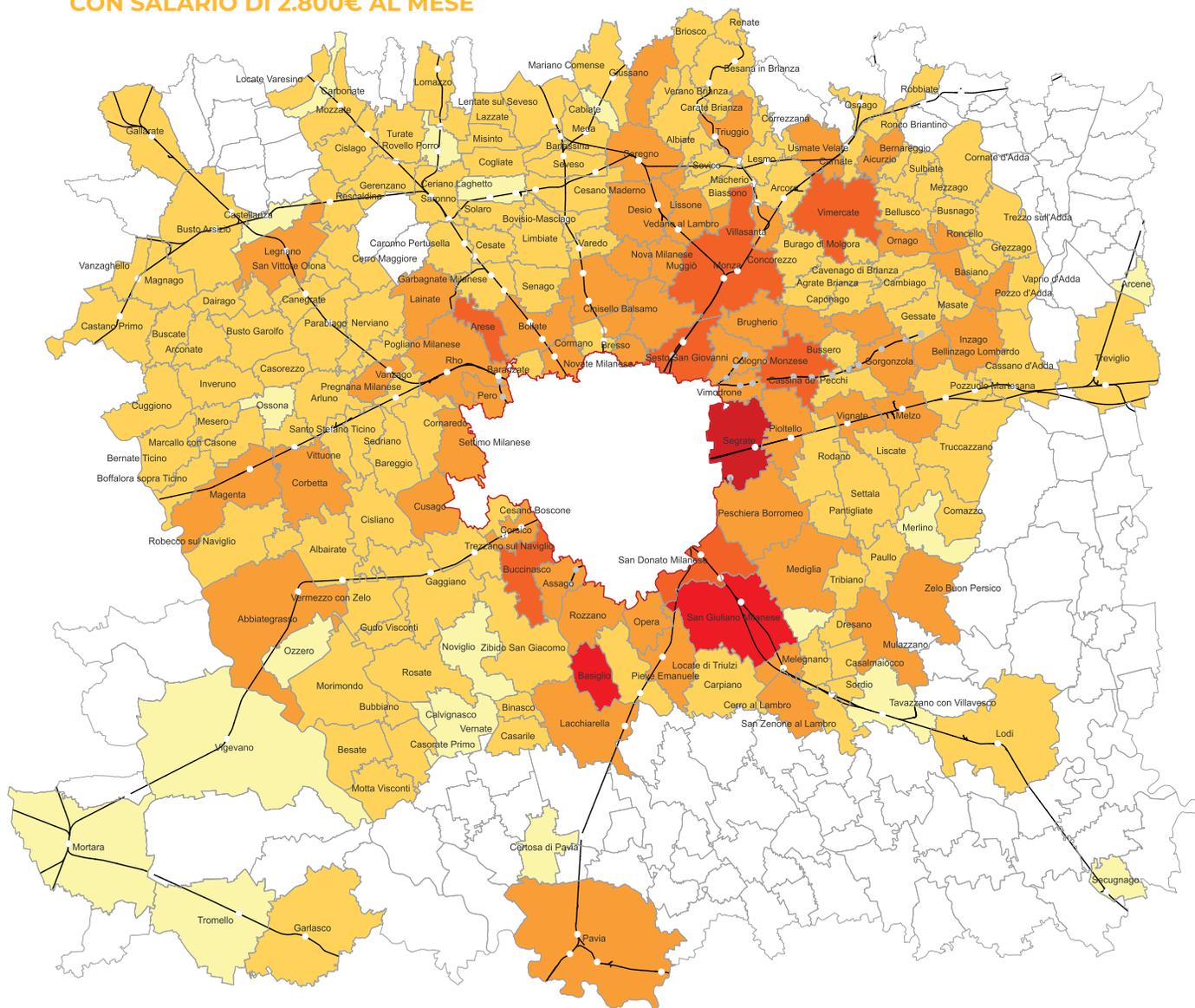


Figura 31. Incidenza del costo di mutuo, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per l'acquisto (con mutuo) di un'abitazione di 70 metri quadri sul salario medio della categoria di lavoratori dipendenti con salario medio di circa 2.800 € lordi nel fuori Milano nel 2023. Elaborazione OCA su fonti varie.

Comprare casa con un mutuo e pendolare con i mezzi pubblici può essere difficile anche per chi guadagna circa 2.800€ lordi al mese. La quota di stipendio necessaria per coprire rata del mutuo, abbonamento e il valore economico che si perde nei tempi di viaggio si mantiene sotto il 50% in pochi comuni piuttosto distanti, supera il 50% in quasi tutti i comuni della prima cintura e a nord di Monza, arrivando in alcuni casi oltre il 70%.

- | | |
|--|---|
| Comune di Milano | 30% - 39% |
| Comuni 'fuori Milano' | 40% - 49% |
| Stazioni ferroviarie | 50% - 59% |
| Rete ferroviaria | 60% - 64% |
| Stazioni della metropolitana | 65% - 70% |
| Rete metropolitana | 70% - 95% |

ABBORDABILITÀ NELL'AFFITTO INCLUDENDO IL TRASPORTO CON SALARIO DI 1.500€ AL MESE

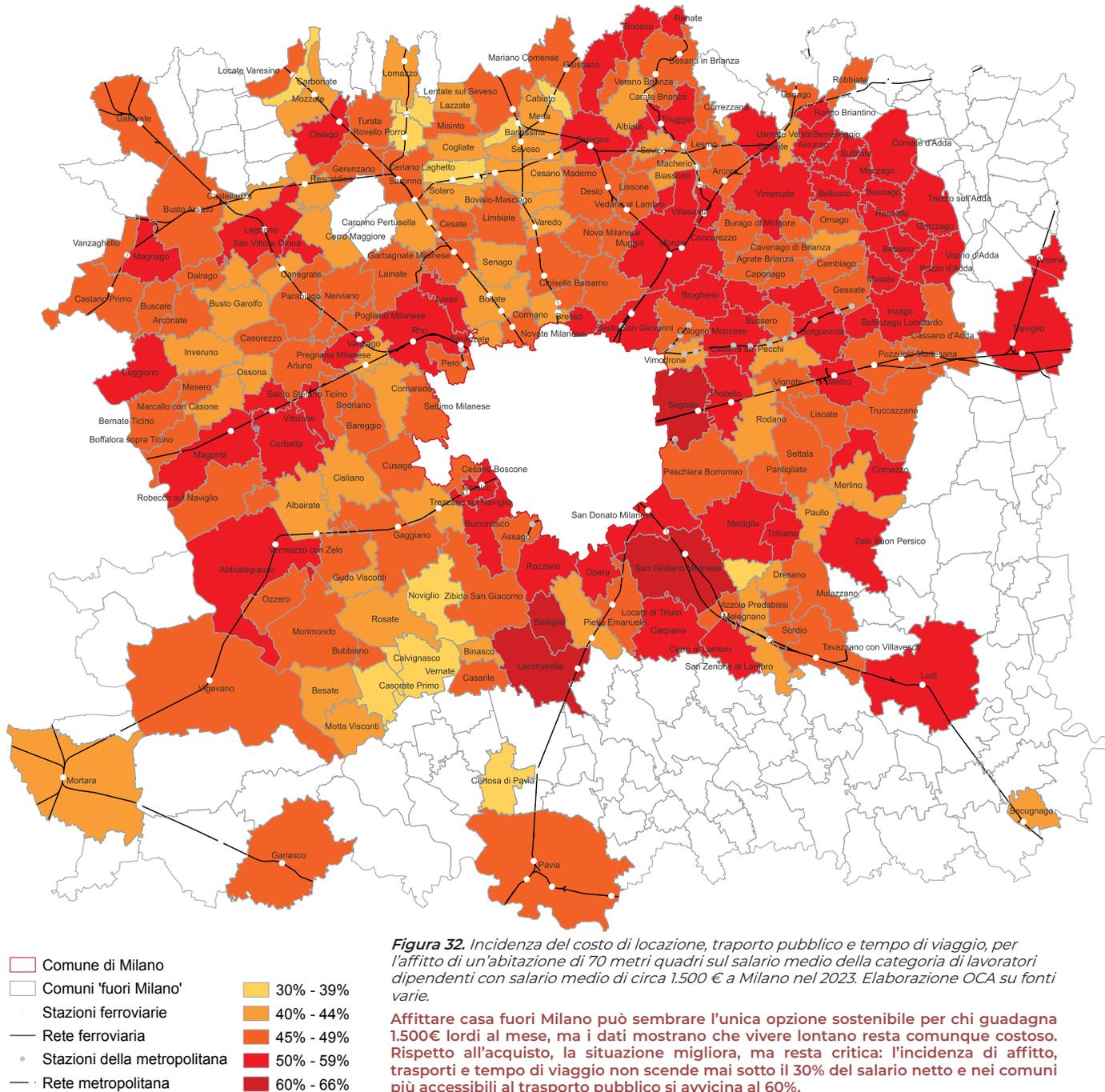


Figura 32. Incidenza del costo di locazione, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per l'affitto di un'abitazione di 70 metri quadri sul salario medio della categoria di lavoratori dipendenti con salario medio di circa 1.500 € a Milano nel 2023. Elaborazione OCA su fonti varie.

Affittare casa fuori Milano può sembrare l'unica opzione sostenibile per chi guadagna 1.500€ lordi al mese, ma i dati mostrano che vivere lontano resta comunque costoso. Rispetto all'acquisto, la situazione migliora, ma resta critica: l'incidenza di affitto, trasporti e tempo di viaggio non scende mai sotto il 30% del salario netto e nei comuni più accessibili al trasporto pubblico si avvicina al 60%.

ABBORDABILITÀ NELL'AFFITTO INCLUDENDO IL TRASPORTO CON SALARIO DI 2.800€ AL MESE

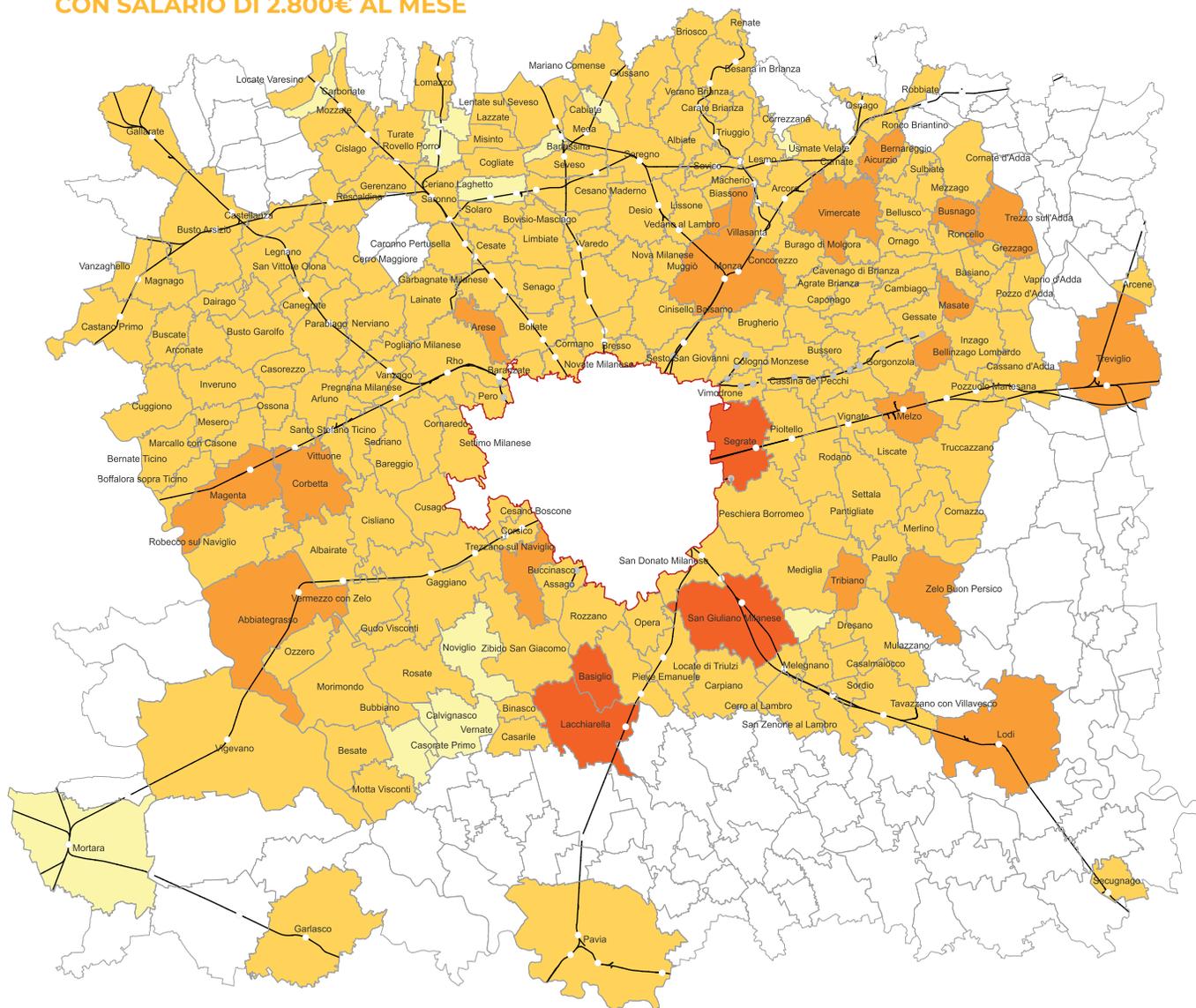


Figura 33. Incidenza del costo di locazione, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per l'affitto di un'abitazione di 70 metri quadri sul salario medio della categoria di lavoratori dipendenti con salario medio di circa 2.800 € a Milano nel 2023. Elaborazione OCA su fonti varie.

Per chi guadagna 2.800€ lordi al mese, l'abbordabilità in locazione nell'hinterland è molto migliore, anche se il costo di casa e pendolarismo si fa sentire. Per affittare un appartamento di 70 mq, in media quasi mai si scende sotto al 30% del salario netto (a eccezione di pochi comuni piccoli e poco accessibili). Nella maggior parte dei casi, affitto e spostamenti assorbono tra il 30% e il 40% del salario. A Monza, Lodi, Abbiategrasso e Buccinasco si spende almeno il 40%, mentre a Segrate, San Giuliano Milanese e Basiglio si supera il 45%.

- Comune di Milano
- Comuni 'fuori Milano'
- 25% - 29%
- 30% - 39%
- 40% - 44%
- 45% - 49%
- Rete ferroviaria
- Rete metropolitana
- Stazioni ferroviarie
- Stazioni della metropolitana

I Comuni fuori Milano a fronte della complessità del quadro

Nella prospettiva di comprendere come vengono percepiti e affrontati i problemi di abbordabilità nella regione urbana e di comprendere quali attori e scale di governo sono coinvolte, nel settembre 2024, OCA ha organizzato, al Politecnico di Milano, un primo incontro aperto alle amministrazioni della regione urbana milanese per un confronto sul tema dell'abitare con l'obiettivo di condividere obiettivi, approccio ed esiti della ricerca di OCA sull'abbordabilità della casa a Milano. L'obiettivo è stato quello di proporre a un ampio numero di interlocutori istituzionali un contesto informale di incontro e confronto a fronte dell'assenza di momenti di condivisione pubblica delle questioni che attengono le politiche abitative alla scala ampia e di un dibattito sempre fortemente limitato alla città di Milano. All'invito di OCA hanno risposto circa sessanta tra sindaci, assessori e dirigenti all'Urbanistica e alle Politiche Sociali da oltre trenta comuni del territorio 'fuori Milano'. Nelle testimonianze degli amministratori raccolte, si legge una conferma di quanto emerge dai dati: molti comuni segnalano un aumento dei prezzi e canoni, anche in conseguenza dello spostamento di popolazione da Milano verso l'hinterland. Questa dinamica di spillover, nella visione degli amministratori, coinvolge prevalentemente nuclei e individui con minori risorse economiche che faticano a incontrare una risposta abitativa abbordabile a Milano e offre potenzialità ma anche il rischio di avere conseguenze inattese sui contesti locali. Da un lato, la nuova popolazione rimane spesso legata a Milano per quanto riguarda lavoro e relazioni mentre finisce per risiedere in contesti con un'offerta limitata di servizi e opportunità, implicando quindi un carico aggiuntivo sui servizi e sul welfare dei comuni. Dall'altro, l'arrivo di nuovi nuclei legati lavorativamente a Milano genera effetti di competizione sulla già scarsa offerta di abitazioni in affitto nei contesti di arrivo, con il possibile effetto di spiazzamento degli abitanti locali - in particolare giovani o che non possiedono un'abitazione - verso comuni ancora più periferici.

Sul fronte della mobilità, se densità ed efficienza del trasporto pubblico locale sono fattori chiave che spiegano l'attrattività di Milano città, la qualità del trasporto pubblico precipita quasi ovunque non appena si varca il confine comunale. In questo senso, la concentrazione della qualità del trasporto pubblico all'interno del comune centrale si può leggere come una delle cause della polarizzazione territoriale e ri-centralizzazione, e l'estensione dell'accessibilità (e l'aumento della qualità del servizio) su ferro all'hinterland è dunque una componente fondamentale per muovere nella condizione di una città più equa oltre che più funzionale.

D'altro canto, a fronte di una serie di progettualità in corso, è importante presidiare i processi di trasformazione dei contesti urbani di prossimo ampliamento della rete metropolitana nel senso del miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dei servizi, ma anche del mantenimento di condizioni accettabili di abbordabilità. Già oggi contesti esterni ma ben collegati come Cernusco sul Naviglio o San Donato Milanese hanno valori e dinamiche immobiliari piuttosto vicine a quelli milanesi. In quest'ottica, miglioramenti infrastrutturali possono in alcuni casi avere effetti dirompenti sul mercato residenziale locale. Si tratta di una sfida che richiede strumenti di governo inediti e certamente di scala sovracomunale.

Si pongono inoltre le criticità di un trasporto pubblico prevalentemente inteso come infrastruttura radiale (verso oppure da Milano) a fronte di un bisogno attualmente insoddisfatto di movimento 'circolare' (tra i comuni esterni) e della scarsa efficienza del sistema su ferro regionale – con alcune linee che registrano sistematici ritardi e cancellazioni fino a un quinto dei convogli in media. Un reale policentrismo – certamente opportuno anche per mitigare la crisi abitativa milanese ma finora rimasto più su carta che in realtà – non può che poggiare su un trasporto su ferro diffuso, con buone frequenze e alta qualità del servizio regionale, come attualmente si osserva solo su alcune linee (ad esempio la linea metropolitana 2 fino a Gessate e la linea ferroviaria per Malpensa).

Dal punto di vista dell'organizzazione delle politiche la scala metropolitana della questione abitativa non sembra essere entrata nel panorama di governo e governance, il che rende particolarmente problematico per le amministrazioni comunali anche solo conoscere e delineare i fenomeni, prima ancora che trattarli con strumenti adeguati. In questo contesto, l'introduzione con la Legge Regionale 16/2016 degli 'Ambiti dei Piani di Zona' quale perimetro di riferimento per la determinazione del bisogno abitativo e la programmazione, permette quantomeno ai Comuni di misurarsi alla scala sovralocale nell'organizzazione dei servizi abitativi e di scambiare, sia pur limitatamente, conoscenza e pratiche (Figura 34).

GLI AMBITI DEI PIANI DI ZONA

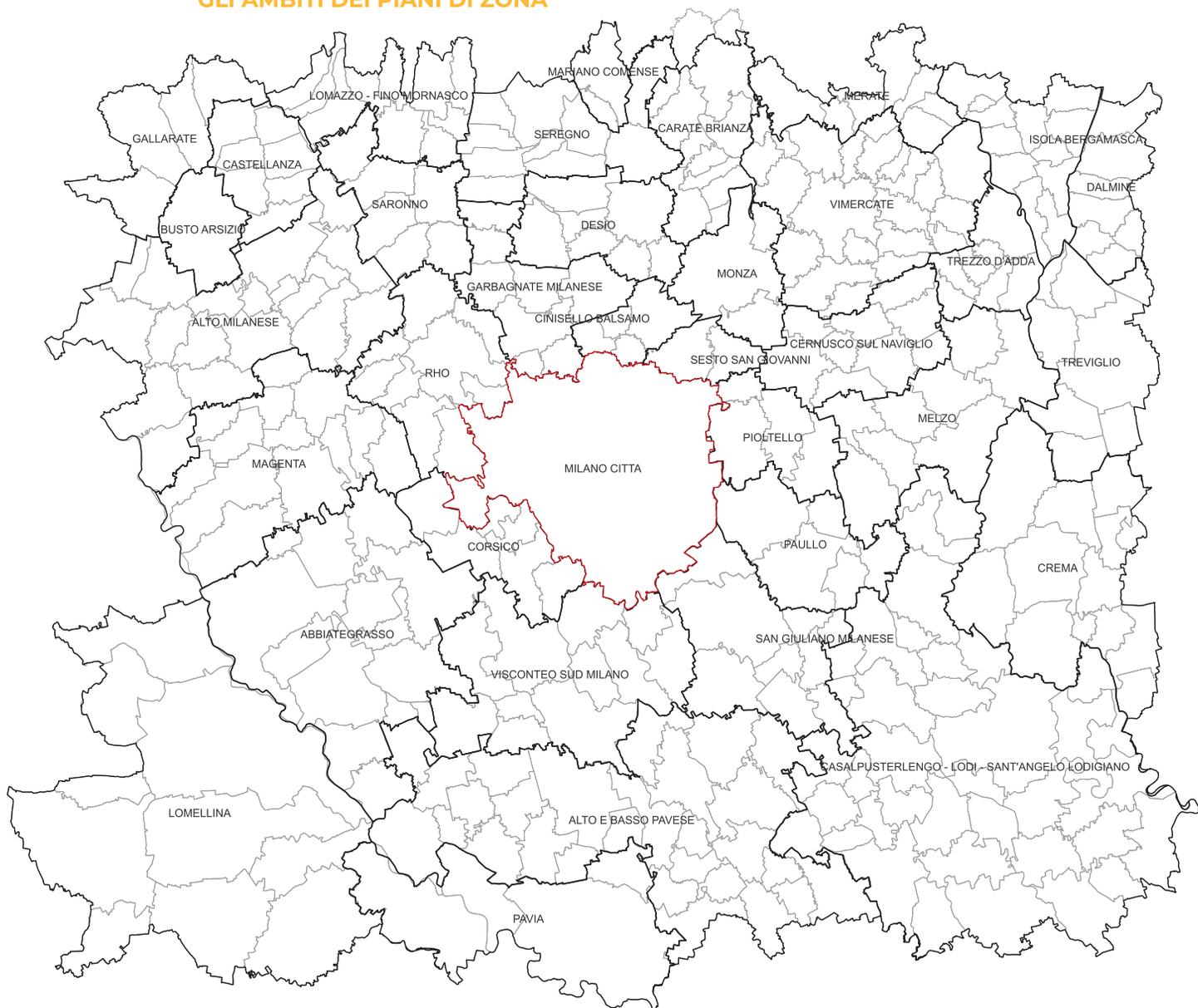


Figura 34. Gli Ambiti dei Piani di Zona dei servizi sociali nel fuori Milano (Belotti et al., 2024).

- Comune di Milano
- Ambiti dei piani di zona fuori Milano
- Comuni 'fuori Milano'

Dal punto di vista delle politiche, la scala metropolitana della questione abitativa non sembra essere entrata nel panorama di governo e governance, rendendo difficile per i Comuni analizzare e comprendere i fenomeni. In questo contesto, l'introduzione degli 'Ambiti dei Piani di Zona' quale perimetro di riferimento per la determinazione del bisogno abitativo e pianificare gli interventi. Questo permette ai Comuni di collaborare su scala più ampia nell'organizzazione dei servizi abitativi e di condividere, seppur in modo limitato, conoscenze ed esperienze.

4_SINTESI E PROSPETTIVE DI LAVORO

A Milano città, la forbice tra redditi/salari e costi abitativi continua ad allargarsi. La tendenza dei valori immobiliari segue una crescita quasi costante. Rispetto al precedente report, gli affitti negli ultimi due anni sono cresciuti più velocemente, portandosi quasi al livello di crescita dei prezzi di acquisto mentre il reddito medio cresce poco e i salari dei lavoratori dipendenti rimangono bassi e stagnanti (con crescite al di sotto dell'indice dei prezzi). Il primo report OCA evidenziava che la proprietà immobiliare (di chi già ha oppure eredita) oppure l'aiuto finanziario (generalmente parentale) diventano sempre più condizioni quasi necessarie per poter abitare e, dunque, per poter lavorare a Milano. Con l'allargarsi della forbice, la tendenza degli ultimi due anni sembra acuire questo fenomeno.

L'analisi su Milano inoltre suggerisce un importante ruolo delle spese abitative nell'allargare la povertà, mostrando come i canoni di locazione nel mercato abitativo milanese impattino fortemente sulle disponibilità economiche di alcune fasce di lavoratori la cui retribuzione netta è al di sopra della soglia di povertà assoluta Istat ma che vivono in nuclei monoreddito, anche quando l'alloggio di riferimento risponda ad un mero standard minimo di abitabilità. Si tratta di un dato che aiuta a spiegare la persistenza del fenomeno degli sfratti per morosità, che però sono sempre più complementati da sfratti per finita locazione, spinti dall'aumento degli affitti ad ogni scadenza di contratto (e da contratti sempre più brevi) oltre che dalla conversione di alloggi a uso turistico. Tra i vari fenomeni che impattano sull'abbordabilità, la mise en tourisme degli alloggi – come risposta naturale al massiccio aumento di domanda turistica mentre non sono cresciuti i posti letto alberghieri e in assenza di regolazione – a Milano coinvolge ormai un numero importante di alloggi.

La forbice crescente si può leggere anche ampliando la scala. Una possibile conseguenza inattesa di elevati costi abitativi, come abbiamo ipotizzato, è la progressiva espulsione di individui e nuclei a reddito basso dal perimetro comunale verso i comuni dell'hinterland. Oppure, contestualmente, la mancata immigrazione di individui e nuclei a basso reddito, con il risultato per la città di un turn over selettivo, la fuoriuscita di una quota di cittadini fragili e percettori di misure di sostegno e di condizioni di vita oltremodo difficili per ampie fasce di popolazione. Quest'ultimo fenomeno è frenato ormai solo dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che però è in continua riduzione. Si tratta di una prospettiva su cui vale la pena puntare i riflettori e intraprendere valutazioni più estensive dell'impatto sociale che le trasformazioni hanno in senso complessivo (e non già con riferimento ai singoli interventi puntuali e al loro immediato intorno, come sempre di più accade).

Nell'analizzare le condizioni di abbordabilità del territorio che circonda il comune 'attrattivo' di Milano, una lettura del 'fuori Milano' e offre alcuni dati per rappresentare la realtà di un territorio variegato, abitato in modo rilevante e interessato da una forte componente di pendolarismo su Milano. A fronte della crescente inabbordabilità di Milano anche per i suoi stessi lavoratori e cittadini, il fuori Milano sembra effettivamente offrire alcune opportunità insediative più abbordabili, perlome-

no per livelli reddituali medi ma a costo di sacrifici economici e personali dovuti, tra le altre cose, alla necessità di spostamento connesse alla dislocazione. Esistono in ogni caso alcune aree fuori Milano che risultano ancor meno abbordabili di alcuni quartieri di Milano – ne tratteremo nella prossima evoluzione della ricerca. Per livelli reddituali inferiori, intorno ai 1.500 € lordi al mese (corrispondenti al livello salariale della categoria degli 'operai') tradizionalmente considerati fuori dal rischio di povertà, le condizioni di abbordabilità sono critiche su quasi tutto il fuori Milano. Inoltre, le opportunità abitative abbordabili risultano concentrate in parti del territorio che offrono scarsa accessibilità al trasporto pubblico, spingendo eventuali pendolari a viaggi estenuanti ed eventualmente a dover sostenere i costi del possesso di un mezzo privato. Si tratta di uno scenario che si era già dato nel momento della massiccia suburbanizzazione avviata negli anni Settanta ma – assumiamo – di proporzioni nettamente inferiori e con condizioni radicalmente mutate, oltre che su un territorio già massicciamente urbanizzato e congestionato. Inoltre, una progressiva migrazione fuori Milano insiste su contesti in cui le condizioni di abbordabilità 'interna' sono già critiche in molti comuni, specialmente quelli della cintura e del Nord Est milanese.

La vera condizione di prospettiva per un miglioramento delle condizioni di abbordabilità è l'emergere di soggetti istituzionali e politici in grado di promuovere un'azione pubblica per la governance della questione abitativa su scala sovracomunale. Dal punto di vista conoscitivo, appare fondamentale approfondire e dare evidenza alle condizioni contestuali e OCA intende farlo promuovendo l'elaborazione di alcuni studi di casi emblematici. Si tratta di contesti in parte già individuati attraverso l'interlocuzione aperta con le amministrazioni locali e rispetto ai quali preme elaborare rappresentazioni sintetiche in grado di restituire temi e questioni rilevanti per alimentare e qualificare il dibattito e, auspicabilmente, il disegno di progetti e politiche.

RINGRAZIAMENTI

Desideriamo ringraziare: il Comitato Scientifico di OCA per il continuo confronto e apporto su metodologia e risultati; i colleghi del laboratorio MaudLab del DASTU e in particolare Fabio Manfredini, Viviana Giavarini e Carmelo Di Rosa per il supporto nella raccolta ed elaborazione dei dati; Paolo Beria e Federico De Angelis del laboratorio TRASPOL del DASTU con Paola Pucci e Giovanni Lanza per il confronto generale su snodi interpretativi e, in particolare, per il supporto nella definizione della metodologia di analisi dei costi e infrastrutture di trasporto; Alessandro Coppola e Nilva Karenina Aramburu Guevara per il confronto sul tema e sui risultati della ricerca Metromosaic; Nicola Russi per averci sollecitato in un confronto su temi e prospettive di qualificazione del territorio metropolitano.

Maurizio Festa, Capo Settore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ci ha dato conferme importanti sull'impostazione e l'uso dei dati e sollecitato a sviluppare ulteriormente il lavoro.

BIBLIOGRAFIA

Balducci A., Curci F., Fedeli V., Pucci P. (2016), 'Milano, post-metropoli?', *Territorio*, 76(1), 35-45.

Belotti E., Bricocoli M., Sabatinelli S., Savoldi P. (2023) "Le risposte locali ai bisogni abitativi, missione valutativa per il Consiglio Regionale Lombardo", Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano.

Belotti M., Bricocoli M. (2024), 'L'integrazione tra politiche abitative e politiche sociali come campo di sperimentazione', *Politiche sociali*, Anno XI, n. 1, pp. 25-34.

Boltanski L., Esquerre A. (2017), *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris: Editions Gallimard.

Bricocoli M., Savoldi P. (2010), *Milano downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, Milano: Et al. /Edizioni.

Bricocoli M., Calafati L., Cois E., De Vidovich L., Filandri M., Peverini M., Salento A., Tonetta M., Tosi S., Viganò F. (2022) 'Abitare. Estrazione di rendita e spazio urbano', in Dagnes J., Salento A. (a cura di), *Prima i fondamentali. L'economia della vita quotidiana tra profitto e benessere*, Feltrinelli, Milano (pp. 301-348).

Bricocoli M., Peverini M. (2024), *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*, Siracusa: Letteraventidue.

Bricocoli M., Peverini M., Wolfring C., Caresana L. (2025), "National report on housing inequality – Italy", in Marcińczak S., Mikołajczyk T., Bartosiewicz B. (eds.), *Conducting contextualised analysis of the different national cases*, Deliverable 2.1 of the Horizon EU research REHOUSIN – Contextualized Pathways to Reduce Housing Inequalities in the green and digital transition.

Calafati A. (2024, "Un viaggio nell'Italia di mezzo. Commento al libro curato da Arturo Lanzani", in Città Bene Comune, Milano: Casa della cultura. <https://www.casadellacultura.it/1544/un-viaggio-nell-italia-di-mezzo>

Camagni R. (2017), "Milano torna a cresce. Forza e limiti del terzo 'Rinascimento'", *Casabella*, n. 878, pp.26-31.

Camagni R., Gibelli M. C., Rigamonti P. (2002), *I costi collettivi della città dispersa*, Firenze: Alinea.

Centro Studi PIM (2016), *Spazialità Metropolitane: economia, società e territorio*, Argomenti & Contributi, n. 15, giugno.

Colombaroli, C. (2024) 'Are the in-work poor more disadvantaged in urban areas? An analysis of housing affordability in Italy', *Housing Studies*: 1-24.

Coppola A., Cordini M., Belotti E., Bortolotti A. (2023), "Milan: housing financialization amidst state retrenchment and planning liberalization", in A. Holm, G. Alexandri, Bernt M. (a cura di), *Housing policy under the conditions of financialisation*, Sciences Po Urban School.

Coppola A., Aramburu Guevara N. (a cura di, 2025), "Le dinamiche della mobilità residenziale nella regione urbana milanese. Le tendenze alla scala vasta." Primo Report di ricerca, Progetto MetroMosaic, Unità di Ricerca del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano.

Coulombel N. (2018), "Why housing and transport costs should always be considered together: A monocentric analysis of prudential measures in housing access", *Transport Policy*, 65: 89-105.

D'Alessio G., Gambacorta R. (2007), "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", *Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza* (Occasional Papers), 9.

DIAP (2006), "Città di Città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese", *Territorio*, n. 37.

Filandri M., Olagnero M., Semi G. (2020), *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, Bologna: Il Mulino.

Fosti G., Saporito R., Perobelli E. (2019), *Il valore pubblico delle aziende casa*, Milano: Egea.

Ghiraldo E., Marignoli L., Festa L. (2024), "Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane", *I Quaderni dell'Osservatorio*, n. 13.

Gibelli M. C. (2016), "Milano: da metropoli fordista a mecca del real estate", *Meridiana*, n. 85, 61-80.

- Haas P.M., Newmark G.L., Morrison T.R. (2016), "Untangling Housing Cost and Transportation Interactions: The Location Affordability Index Model—Version 2 (LAIM2)", *Housing Policy Debate*, 26(4-5): 568-582.
- Haffner M., Hulse K. (2021), 'A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability', *International Journal of Urban Sciences*, 25 (1): 59-79.
- Esposito, A. (2024), "Evictions in Italy: Recognising the housing problem dispelling myths", *Cities*, 151, 105139.
- Lelo, K.; Monni, S.; Tomassi, F. (2018) "Urban inequalities in Italy: a comparison between Rome, Milan and Naples", *Entrepreneurship and Sustainability Issues*, 6(2): 939-957.
- Madden, D., Marcuse, P. (2016), *In defense of Housing. The politics of crisis*, London: Verso.
- Manfredini F., Giavarini V. (2024), "Stima delle abitazioni potenzialmente vuote a Bologna", *Quaderni dell'Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo di Bologna*, n. 3.
- Mirabile M., Militello E. (2022), *South Working. Per un futuro sostenibile del lavoro agile in Italia*, Roma: Donzelli.
- Osservatorio Mercato Immobiliare (2024), "Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane", report, Roma: Agenzia delle Entrate.
- Palvarini P. (2010), "Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative", Paper presented to the Third annual ESPANet Conference (Italy).
- Peverini M. (2023), *Promoting rental housing affordability in European cities. Learning from the cases of Milan and Vienna*, London: Springer.
- Poggio T. (2009), "Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa", in Brandolini A., Saraceno C., Schizzerotto A (eds.), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: Povertà, salute, abitazione*, Bologna: Il Mulino: 273-292.
- Poggio T., Boreiko D. (2017), 'Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices and Some New Virtues?', *Critical Housing Analysis*, 4(1): 112-123.
- Polis Lombardia (2021), Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi. Costo della locazione sociale. Available online (retrieved 21/01/2022): https://www.polis.lombardia.it/wps/wcm/connect/0cc09f46-5fc6-41b6-b468-756a912a9552/190707SOC_RF_linea01_costo_locazione_sociale.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-0cc09f46-5fc6-41b6-b468-756a912a9552-nC5f0Yp
- Regione Lombardia, Legge Regionale 1° ottobre 2015, n. 27. 'Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo'. Disponibile online (consultato il 17/01/2025): https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?exp_coll=lr002015100100027&view=showdoc&iddoc=lr002015100100027&selnode=lr002015100100027
- Sabatinelli S., 2016, "La domanda abitativa oltre il fabbisogno". *Territorio*, 78: 98-103. Doi: 10.3280/TR2016-078012.
- Saraceno, C.; D. Benassi e E. Morlicchio (2022), *La povertà in Italia*, Bologna: Il Mulino.
- Stone M.E. (2006), "What is housing affordability? The case for the residual income approach", *Housing Policy Debate* 17(1): 151-184.
- Tegeler P., Berstein S. (2013), "Counterpoint: The 'housing + transportation index' and fair housing", in Mueller J., Tighe J.R. (eds.), *The Affordable Housing Reader*, Routledge, London: 116-121.
- Tosi A (2017), *Le case dei poveri: è ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Milano: Mimesis.
- Wetzstein S. (2017), 'The global urban housing affordability crisis', *Urban Studies* 54(14): 3159-3177.
- Whitehead C., Goering J. (2020), "Local affordable housing dynamics in two global cities: patterns and possible lessons?", *International Journal of Urban Sciences*, 25: 241-265.
- Wolfgring C., Peverini M. (2021) "Housing the poor? Access and exclusion in the local housing systems of Vienna and Milan", paper presented at the 2021 ENHR conference.

NOTE BIOGRAFICHE

Massimo Bricocoli è Professore ordinario di Tecnica e pianificazione urbanistica e dal 2020 Direttore del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano. Si occupa di forme e modi dell'azione pubblica nel governo del territorio, dei nessi tra politiche di welfare e pianificazione urbanistica, di politiche e progetti di housing. Su questi temi coordina e contribuisce a progetti di ricerca in Italia e all'estero e ha pubblicato un ampio numero di contributi. È coordinatore scientifico di OCA, Osservatorio Casa Abbordabile di Milano e membro del Board del Centre for New Social Housing della TU di Vienna.

Marco Peverini è ricercatore presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, dove ha conseguito un dottorato di ricerca in Urban Planning, Design and Policy, con una borsa sostenuta dal Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano. Si occupa della relazione tra politiche abitative e città, con particolare riferimento al tema dell'housing affordability, e dal 2022 svolge la sua ricerca nell'Osservatorio Casa Abbordabile (OCA) di Milano. È membro del Collettivo per l'Economia Fondamentale e co-coordinatore del gruppo Social housing: institutions, organisation, and governance del European Network for Housing Research (ENHR).

Lorenzo Caresana è assegnista di ricerca presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano. Laureato in Urban Planning and Policy Design, ha approfondito il rapporto tra il turismo e la casa in una tesi comparativa su Venezia e Lisbona. Attualmente svolge attività di ricerca nel contesto del progetto Horizon Europe: ReHousIn, Reducing Housing Inequalities. Dal 2024, fa parte del board di progetto di OCA, Osservatorio Casa Abbordabile di Milano.

Per rimanere aggiornati sulle attività di OCA:
www.oca.milano.it



