

Comunicato Stampa

MILANO È IN AFFITTO?

9 MARZO 2017 - ACQUARIO CIVICO - DALLE 14:30

Milano è in affitto? Questa è la domanda a cui la ricerca **FOR-RENT**, promossa dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, ha provato a dare risposta, guardando ad oltre 140 tra nuovi progetti e interventi promossi negli ultimi 15 anni pari a circa **3.742 alloggi** e oltre **8.027 posti letto**, oltre a **18.040 alloggi** intestati a grandi proprietari immobiliari.

Il **quadro complessivo dell'offerta di case in affitto a Milano** ricostruito dalla ricerca FOR-RENT viene oggi raccontato per la prima volta in maniera articolata ma unitaria e reso accessibile alla città.

FOR RENT è stata una ricerca dal carattere fortemente interattivo che ha visto il coinvolgimento di diversi attori e soggetti (sindacati, grandi proprietari, terzo settore abitativo, comitati di abitanti, la nuova agenzia per l'affitto di Milano gestita da Fondazione Welfare Ambrosiano). Il 9 Marzo **questi attori si confronteranno sui temi della ricerca all'interno di una conferenza/dibattito** ricca di contenuti e di spunti, per la città e i suoi abitanti. Il seminario sarà organizzato e realizzato insieme al **Comune di Milano - Assessorato Lavori Pubblici e Casa**

Inner London, 63,1% di alloggi in locazione, Berlino, 74,6% di alloggi in locazione, l'area metropolitana di Bruxelles, 75,7% di alloggi in locazione, Milano, 29% di alloggi in locazione, Roma, 20% di alloggi in locazione.

Il tema della locazione è oggi un fattore centrale per l'attrattività delle città Europee e per la loro capacità di generare occasioni di inclusione per le diverse popolazioni che vi risiedono. **La ricerca FOR-RENT ha voluto così alludere all'idea che l'affitto rappresenti oggi la modalità di utilizzo dell'alloggio in cui si possono maggiormente esprimere progetti ed esigenze contemporanei.**

Mettendo a disposizione di policy makers e cittadini le informazioni raccolte, FOR-RENT vuole aprire una riflessione allargata "a favore della locazione", come **forma di uso della casa più aderente alle esigenze della società contemporanea e alle condizioni di crisi della città**, benché ancora marginale nell'agenda politica italiana.

Attraverso il portale FOR-RENT (www.for-rent.polimi.it) che verrà presentato in anteprima il **9 Marzo 2017** presso l'Acquario Civico, la città di Milano - *i suoi abitanti, l'amministrazione e gli stakeholders locali* - avrà la possibilità di accedere e visualizzare l'archivio di dati raccolti.

Scopri le mappature dell'affitto su: www.for-rent.polimi.it/mappature/
www.for-rent.polimi.it

Per maggiori informazioni sull'evento: <https://goo.gl/nl4EES>
Per contatti: Coordinatore della ricerca - Francesca Cognetti
francesca.cognetti@polimi.it / 340.5510855

EXECUTIVE SUMMARY DELLA RICERCA

Per la prima volta a Milano FOR-RENT ha permesso di mettere a sistema l'offerta milanese per l'affitto accessibile, di rappresentarla e raccontarla in maniera articolata ma unitaria ad un pubblico vasto.

FOR RENT (affittasi) è un progetto di ricerca del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano finanziato con fondi Farb (Fondi di Ateneo per la Ricerca di Base), attivo dal maggio 2015.

FOR RENT ha avuto l'obiettivo di indagare le forme (politiche, sociali, urbane e architettoniche) di offerta di casa a basso costo nell'attuale panorama urbano. La questione della casa accessibile si pone a Milano e in Italia come un tema strategico, a cui si legano una serie di componenti urbane complesse: dalla questione dell'autonomia abitativa dei giovani a quella della mobilità geografica e lavorativa, alle nuove dinamiche di ri-organizzazione in nuclei abitativi, ai modi di abitare delle popolazioni immigrate. La questione dell'affitto rimanda anche ai temi del riuso e alla necessità di progetti che forniscano risposta di casa senza consumare suolo.

Per decenni la 'casa in proprietà' è stata considerata un fattore di stabilità sociale orientando una quota consistente delle risorse pubbliche al fine di garantire l'accesso anche alle categorie meno abbienti. Soluzione proprietaria che è entrata oggi in crisi, dato l'estendersi della fascia del disagio e della vulnerabilità, il mutare delle caratteristiche strutturali della domanda, la presenza di new incomers le cui aspettative di crescita e di radicamento si stanno ridefinendo. Al cambiamento socio-economico si è accompagnata la crisi del 2008: in modo congiunto questi due fattori hanno condotto a una crescita e una ri-articolazione della domanda di affitto a costi controllati. Come cambia la mappa dei bisogni abitativi (in termini, tipologici, localizzativi, temporali) così cambia la capacità di una molteplicità di attori (pubblici, privati, del privato sociale, collettivi e movimenti) di mobilitare risorse – di natura non solo finanziaria – per fornire nuove risposte, sia come forme di reinvenzione e adattamento di tradizionali canali di intervento (ad esempio l'edilizia pubblica, ma anche la proprietà indivisa e i patrimoni dei grandi enti proprietari), sia come nuove modalità di azione (ad esempio il social housing).

FOR RENT ha voluto ricostruire questo quadro articolato a partire dall'offerta, di ciò quindi che si produce dal punto di vista delle politiche e delle sperimentazioni a diversi livelli di governo: da quello centrale, a quello regionale e locale. Nello specifico la ricerca ha:

1. ricostruito i principali provvedimenti assunti a scala nazionale e regionale, con attenzione al tema dell'offerta in affitto e delle sue problematiche;

2. attivato due 'osservatori' sul tema dell'affitto accessibile nella città di Milano:

a) l'osservatorio 'grandi proprietari' che ha indagato le dinamiche del patrimonio in locazione di soggetti che possiedono un patrimonio in locazione all'interno del Comune di Milano di oltre 100 abitazioni - **18.040 alloggi** intestati a grandi proprietari immobiliari;

b) l'osservatorio 'operatori pubblici e privati' che ha guardato alle esperienze e ai progetti milanesi sviluppati negli ultimi 15 anni che prevedono una quota di alloggi in locazione e alle traiettorie evolutive del patrimonio pubblico. Entrambi i fattori hanno dato vita a un'articolata offerta, mai considerata attraverso un'ottica unitaria perché costituita da alloggi con caratteristiche fortemente diversificate in termini di modalità di accesso, tipologia di canone, target di riferimento - 140 tra progetti e interventi pari a circa **3.742 alloggi** e oltre **8.027 posti letto**.

GLI ESITI DELLA RICERCA

Elementi di quadro sul sistema dell'affitto a Milano

Inner London, 63,1% di alloggi in locazione, Berlino, 74,6% di alloggi in locazione, l'area metropolitana di Bruxelles, 75,7% di alloggi in locazione, Milano, 29% di alloggi in locazione, Torino 28% di alloggi in locazione, Firenze 21,9%, Roma 20,3%.

Il tema della locazione è oggi un fattore centrale per l'attrattività delle città Europee e per la loro capacità di generare occasioni di inclusione per le diverse popolazioni che vi risiedono. Milano si posiziona come una città perno tra il panorama europeo e quello italiano, con una quota di patrimonio in affitto insufficiente, ma elevata se inserita all'interno dei modelli di welfare mediterraneo. Cosa rappresenta dunque il 29% di alloggi in locazione a Milano? Rappresenta una soglia tra due modelli, tra l'ipotesi proprietaria e la possibilità di riaprire al tema dell'affitto. Basta considerare che nel 1991 la quota di alloggi in locazione a Milano rappresentava il 44% delle abitazioni occupate pari a circa a 255.200 abitazioni, scese oggi appunto a meno di 179.800. Questo patrimonio è inoltre caratterizzato da una forte frammentazione dell'offerta abitativa - esito per molti versi dell'ipotesi proprietaria - in cui più del 51% (90.179) delle famiglie che vive in affitto risiede in abitazioni intestate a persone fisiche, un patrimonio su cui le politiche, specie in Italia, hanno storicamente faticato ad incidere in termini di valori locativi e modalità di accesso. I soggetti come Cooperative, Enti, Fondazioni da invece casa ad una quota sempre minore di abitanti, che si attesta oggi intorno al 17%. In questo l'edilizia pubblica rimane un elemento centrale nel panorama della locazione: il 29% degli affittuari che abitano a Milano, vivono all'interno di questo patrimonio. Patrimonio che ha rappresentato all'interno del sistema della locazione una porzione considerevole – anche per i meccanismi propri di un sistema di mercato duale come quello italiano. Allo stesso tempo è questo un patrimonio che si è ridotto in appena 20 anni del 42%, passando da 63.700 a 36.700 unità abitative. Ma quali domande di casa si esprimono oggi all'interno di questi patrimoni?

Nuove domande di casa: accessibilità, temporaneità, abitare collettivo

A fronte di alcuni macro cambiamenti del contesto nazionali che hanno poi ripercussione sul livello urbano, esplose, quindi, una molteplicità di situazioni che esprimono istanze diverse dell'abitare legate a temporaneità, mobilità, e frammentazione.

La domanda di casa si presenta così in termini radicalmente diversi dal passato; l'affitto accessibile sembrerebbe una forma "ri-emergente" di godimento della casa in un contesto post-crisi. D'altra parte, il tema si fa pressante in un momento di contrazione dei finanziamenti pubblici e di crollo del ruolo del pubblico come promotore unico delle politiche.

Tre sembrano essere i campi relativi a una nuova domanda di casa.

1) la difficoltà di accesso (o di conservazione) dell'abitazione che interessa una pluralità di soggetti legati non solo alla povertà estrema, ma anche giovani, immigrati, ceti medi impoveriti. In questo caso la domanda è legata ai temi della affordability, sia dal punto di vista dei costi, sia da quello delle forme d'uso (temporaneità e flessibilità).

2) le condizioni di benessere o disagio abitativo nella città sono legate a un sistema complesso di relazioni - al di là della sola qualità dell'alloggio -, in cui sono coinvolti titolo d'uso, condizioni di accesso all'abitare e al suo status, contesto di prossimità. La domanda in questa prospettiva è in forma ampia relativa alla qualità dell'abitare, in cui la casa è un tassello.

3) le crescenti le situazioni in cui la casa diventa il perno per una nuova questione legata alla condivisione e al collettivo. Le esperienze di abitare condiviso sono generalmente caratterizzate da forte partecipazione degli abitanti (dalla fase di progettazione a quella di manutenzione), da forme di auto-organizzazione e da un qualche livello di condivisione (di spazi, servizi e attività) tra nuclei familiari indipendenti.

Nuove risposte di casa: edilizia residenziale sociale, sussidiarietà orizzontale

Nei primi anni 2000 il problema casa si ripropone all'agenda pubblica, ma in termini nuovi, con uno spostamento dalla nozione di «edilizia residenziale popolare», a quello di «edilizia residenziale pubblica» (L. 865/1971), all'«edilizia residenziale sociale» (L. 224/2007). Questo passaggio ha avuto conseguenze dal punto di vista procedurale e normativo, interpretate anche in forme molto differenti dai livelli regionali, sotto le spinte alle nuove autonomie segnate dalla riforma del titolo V della Costituzione e dal principio di sussidiarietà che ha reso possibili sistemi amministrativi fondati su paradigmi di carattere pluralistico anziché gerarchico. Queste distanze negli ultimi anni si sono acuite, fino a consolidare dei veri e propri «modelli regionali». La specificità di Regione Lombardia vede l'ingresso del terzo settore abitativo e delle fondazioni di origine bancaria che hanno iniziato a costituire il nucleo di un «sistema» di sussidiarietà orizzontale.

Il punto di partenza comune rimane una nuova definizione di edilizia sociale, che, nel tentativo di rispondere alle articolate domande di casa attraverso forme di collaborazione con una pluralità di attori, ha aperto a nuovi campi di politiche.

Dal punto di vista urbanistico, emerge il consolidamento degli strumenti della politica contrattuale e della riqualificazione urbana, come nuovi meccanismi di crescita urbana e produzione edilizia, e quindi anche, in minima parte, di produzione di alloggi sociali. Emerge un quadro eterogeneo in continua evoluzione normativa e di rinegoziazione dello spazio attribuito al pubblico e al privato.

L'introduzione dell'idea di edilizia residenziale sociale (ERS) all'interno del quadro normativo ha allargato, oltre che sul fronte dei nuovi target da raggiungere, a nuovi campi di intervento la politica per la casa in tre direzioni:

- 1) l'idea della casa come più ampio intervento sui temi dell'abitare e della coabitazione che favorisca coesione sociale, qualità della vita e integrazione urbana;
- 2) l'idea della casa come servizio, quindi con un valore di bene pubblico e di standard urbanistico;
- 3) l'idea della casa in un rapporto tra pubblico e privato in cui la funzione di produzione e gestione del bene è ri-distribuita, anche in ragione della sostenibilità economico-finanziaria.

Un esito originale di ricerca: i grandi proprietari come campo di politiche per l'affordable housing

Un'offerta sociale 'nascosta', poco considerata dalle politiche e poco studiata, che la ricerca è riuscita a mettere in luce è quella dei grandi proprietari: soggetti, fisici o giuridici, ai quali sono intestati almeno cento unità abitative localizzate nel Comune di Milano. Un tema questo poco indagato e segnato da una carenza informativa dovuta ad opacità intorno ai soggetti protagonisti.

Tra questi è emersa un'articolazione ampia e variegata di soggetti protagonisti dell'offerta in locazione. Sono state rilevate 7 categorie di proprietari: Banche e assicurazioni, Cooperative edificatrici, Enti previdenziali, Enti e aziende pubbliche, Fondazioni ed enti assistenziali,

Fondi comuni immobiliari, Società immobiliari. Sono stati censiti oltre 40 grandi proprietari di alloggi a Milano, a cui sono intestate 18.040 unità residenziali.

Tra i grandi proprietari attuali, alcuni praticano in modo esplicito forme di calmieramento della locazione ma questo comportamento non è uniforme. Sono state rilevate quattro forme di affitto agevolato che corrispondono a differenti 'strategie' gestionali. Il primo l'applicazione del canone concordato. In alcuni casi si applica un canone agevolato per categorie target, in linea con la mission dell'ente locatore. In altri casi, il canone risulta agevolato "di fatto" ovvero quando contratti di lungo corso che non vengono adeguati ai valori correnti di mercato. Infine in alcuni casi si registra un canone agevolato in relazione a programmi e progetti speciali.

I soggetti che continuano a possedere grandi patrimoni residenziali si stanno confrontando con difficoltà crescenti dovute a una pluralità di aspetti problematici: un diffuso aumento della morosità dovuto anche alla crisi economica che ha spinto i proprietari alla richiesta di maggiori garanzie in tema di sfratti per morosità o finita locazione; l'esclusione delle persone giuridiche dalla fiscalità di vantaggio; l'aumento degli standard abitativi e dei costi di manutenzione; il minore rendimento della locazione rispetto ad altri investimenti; la carenza di gestori professionali e qualificati; la perdita di economie di scala quando le unità residenziali sono troppo sparse sul territorio. Temi che hanno portato all'emergere di due traiettorie riconoscibili: 1) diffusa tendenza alla dismissione del patrimonio e al disinvestimento sul comparto residenziale (per bassa redditività, obblighi di legge, esigenze di liquidità, carico fiscale, contenziosi); 2) riconversione dall'affitto alla vendita, con rari casi di nuova costruzione, spesso comunque orientata alla vendita.

È evidente come questi patrimonio chiamino in causa le politiche, spesso in modo diversamente articolato e non sempre coerente, al fine di mantenere questi stock abitativi accessibili chiamando in causa anche elementi di trasparenza e gestione. La ricerca in tal senso ha riconosciuto nella politica dell'Agenzia per la locazione Milano Abitare una possibile leva, che necessita ancora di alcuni cambiamenti di quadro e di modalità operative per essere incisiva tra questi patrimoni.

Quattro famiglie rilevanti nella nuova offerta abitativa

Un ulteriore esito specifico della ricerca è stato quello di raccogliere e studiare i progetti per la locazione attivati a partire dagli anni 2000. La lettura dei progetti a partire dai loro caratteri generali ha permesso di delineare alcune *famiglie* interpretative all'interno di un'offerta fortemente frammentaria ed eterogenea. Le quattro categorie individuate sono:

- 1) Progetti per la Residenzialità Temporane - 8.027 posti letto;
- 2) Riutilizzo del patrimonio abitativo pubblico - 3.054 abitazioni;
- 3) Interventi di nuova edificazione - prima generazione - 1.830 abitazioni;
- 4) Interventi di nuova edificazione di Social Housing - 1.912 abitazioni.

L'analisi delle diverse famiglie ha permesso di evidenziare alcuni caratteri generali costitutivi della nuova offerta: 1) le fasce della cosiddetta vulnerabilità abitativa sono considerate dalle policy la nuova 'questione sociale' che orienta la maggioranza dei progetti, mentre l'area dell'esclusione è sempre più marginale, specialmente nelle retoriche del dibattito pubblico. Studenti, lavoratori temporanei, giovani coppie, famiglie con un reddito non eleggibile per l'ERP, sono questi alcuni dei profili ricorrenti nell'elencazione dei target dei nuovi progetti, elencazioni che ad oggi non trova caratteri giustificativi chiari in un'analisi specifica dei fabbisogni abitativi e cittadini; 2) una nuova centralità delle popolazioni temporanee che

corrisponde al protagonismo di vulnerabilità abitativa, in cui la qualità 'sociale' è data dalla possibilità di usufruire dell'alloggio in via temporanea, con contratti certi, ma dai tempi flessibili. La dimensione sociale si rivolge perciò a una fascia che non vive in condizioni di emergenza abitativa, ma che ha difficoltà a rientrare nei parametri richiesti dal mercato della locazione. Il sociale si sostanzia in questo caso non in termini strettamente economici quanto più nell'adeguatezza dell'offerta. Offerta che si ispira a modelli di residence leggero, composto da nuclei di alloggi in cui le camere sono locate/affidate singolarmente, in condivisione o in autonomia a cui si affiancano però servizi comuni e programmi di accompagnamento leggero specifico per i target abitativi; 3) emerge il tema dei processi di selezione, della loro trasparenza e selettività. In diversi casi i progetti mettono in campo una pletera di strumenti per di selezione atti a circoscrivere il target di di riferimento. Lo spostamento dall'utilizzo di graduatorie ERP a modalità di accesso differenti, mette in luce la necessità di trasparenza nei percorsi di accesso alla nuova offerta abitativa sociale. La restrittività delle nuove politiche abitative, introiettata nel sistema dei target, si trova così ancora a un passaggio incerto, stretta tra la necessità di aprire a categorie specifiche della domanda abitativa e il rischio di costituire unicamente uno strumento di sostenibilità economica dei progetti.

La centralità del patrimonio pubblico

Un esito specifico della ricerca è il riconoscimento, oltre le retoriche del dibattito, della centralità del patrimonio pubblico all'interno dell'offerta di abitazione sociale. Nel 2011, il 33% delle famiglie che vive in un alloggio in locazione a Milano è residente all'interno del patrimonio pubblico. A Milano l'11% del patrimonio abitativo è detenuto dal soggetto pubblico (Aler, Comune, Stato, Regione). Tale patrimonio ha visto, negli ultimi 15 anni, una perdita di oltre 10.500 alloggi, un numero impressionante se paragonato ai 3.740 alloggi di nuova costruzione (di cui peraltro 942 unità pubbliche) messi in campo dai progetti per la locazione. Un patrimonio, quello pubblico, che deve tornare al centro del dibattito come una risorsa presente e da valorizzare nei suoi caratteri di offerta sociale a basso costo. L'ERP rimane un oggetto centrale nelle politiche abitative, anche se sostanzialmente rimosso nelle retoriche e nel discorso sulla casa sociale in termini di rilancio. La ricerca dimostra come sia ancora un segmento dell'offerta sociale dal peso determinante, sia per il ruolo del patrimonio storico sia nel campo della nuova costruzione. Un patrimonio che chiede oggi un nuovo riconoscimento in termini di politiche attive e di riattivazione. Nella fattispecie nei quindici anni analizzati dalla ricerca il tema del riutilizzo del patrimonio pubblico appare marginale rispetto all'impianto delle politiche comportando il rischio che la promozione di nuova edificazione sia orientata maggiormente al sostegno di un mercato in crisi piuttosto che alla resa 'sociale' delle politiche.

NOTA METODOLOGICA: UTILIZZO DEI DATI E FONTI

La ricerca si è dovuta confrontare con la difficoltà di reperire dati riguardanti l'articolazione del patrimonio abitativo e più nello specifico dell'offerta in affitto.

Le politiche implementate negli anni a favore della locazione sono state segnate da discontinuità e mancanza di valutazioni accurate ex-post che ne leggessero gli esiti in termini di alloggi prodotti, tipologie di canoni, target abitativi. Allo stesso modo i programmi pubblici intervenuti nell'ambito dell'ERP - dai Contratti di Quartiere ai programmi di Emergenza Abitativa - hanno spesso sofferto di mancanza di accountability. Così come sono poco permeabili a letture esterne i patrimoni in capo a soggetti come Fondazioni ed enti assistenziali, Enti previdenziali, Banche, assicurazioni e fondi pensione, Cooperative edificatrici, Società immobiliari, Enti e aziende pubbliche e Fondi di altra natura afferenti alla famiglia dei grandi proprietari.

Ad eccezione poi delle indagini censuarie ISTAT e di alcune ricerche di settore l'affitto appare oggi un tema ancora poco esplorato dalla ricerca.

Una delle sfide affrontate dalla ricerca è stata quella di mettere a sistema dati istituzionali provenienti da fonte diversi (ISTAT, Sister, Anagrafe) con una mappatura degli interventi implementati nel corso degli ultimi quindici anni. Interventi tra loro molto differenti che spesso non vengono considerati in una visione unitaria, sia perché riguardano oggetti differenti (dal singolo alloggio recuperato all'interno del patrimonio pubblico all'intervento di nuova costruzione), sia perché promossi da reti articolate di attori e con strumenti eterogenei.

La ricerca ha così intrapreso la costruzione di un archivio multi-fonte (articoli accademici, atti normativi, convenzioni, articoli web, esplorazioni sul campo, interviste, dataset Istat e Sister) che ha permesso la ricostruzione del quadro dei progetti di nuova implementazione 'affordable housing' sul territorio milanese. Per i progetti selezionati l'unico vincolo posto nella selezione dei progetti è stata la presenza di alloggi in locazione a canoni 'non di mercato' (sociale all'interno di interventi più ampi, moderato, concordato, convenzionato, altre forme) e l'arco temporale dell'implementazione (2000-2015). Si è così costituito un archivio di circa 60 progetti di natura eterogenea (nuova costruzione, riuso patrimonio privato/pubblico, interventi concentrati/diffusi, etc.). Alcuni di questi hanno poi visto un affondo sul campo, selezionando una specifica porzione di territorio, il nord-ovest milanese, in cui analizzare i caratteri tipologici, morfologici dei nuovi interventi, guardando ai modelli di città e spazio che vanno a costruire. Ai dati dei progetti di nuova implementazione è poi stato affiancato un dataset costituito dalla mappatura del patrimonio abitativo dei "grandi proprietari" cioè di quei soggetti che hanno a disposizione almeno 100 alloggi in locazione all'interno del Comune di Milano, costruita integrando fonti diversificate, che ha permesso di leggere oltre 18.000 alloggi. A questi si aggiungono i dati ISTAT inerenti al patrimonio in locazione provenienti dal Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011.

Infine si è affrontato nello specifico il tema dei programmi e dei progetti promossi dal soggetto pubblico all'interno del patrimonio ERP, qui oltre ai dati provenienti dagli atti pubblici, è stato possibile accedere all'archivio degli alloggi Fuori ERP di Aler Milano, disegnandone la prima mappatura pubblica e accessibile.

L'archivio Multifonte così costituito rappresenta un patrimonio di dati e informazioni sul panorama dell'affitto a Milano che necessita di operazioni di sistematizzazione per poter essere fruibile, leggibile ed interpretabile. Per tale ragione l'equipe di ricerca For Rent ha deciso di rappresentare tali dati anche attraverso alcune rappresentazioni cartografiche interrogabili on-line. Le mappature sono presentate in un sezione del sito attraverso alcune didascalie che provano a mettere a sistema i diversi livelli dell'archivio e a costruire dei rimandi interni, così di garantire una lettura articolata ma coerente dei dati raccolti.

<http://www.for-rent.polimi.it/mappature/>