



Arcidiocesi di Milano



IL CONTESTO

POVERTÀ ABITATIVA, PRISMA A MOLTE FACCE

Testo a cura di **Ufficio Politiche sociali e Ufficio Casa di Caritas Ambrosiana**

Il difficile accesso all'abitare è causa, intrecciata ad altri fattori e altre tendenze, di sempre maggiore esclusione sociale, anche a Milano e nei territori della diocesi ambrosiana. Lo confermano le rilevazioni dell'Osservatorio diocesano sulle povertà e le risorse (*vedi scheda 3*): per una parte significativa di coloro che si rivolgono ai Centri d'ascolto e ai Servizi di Caritas Ambrosiana, risulta infatti difficile e a volte impossibile trovare un alloggio dignitoso, ma soprattutto far fronte ai costi abitativi, che impattano in misura sempre più insostenibile su redditi personali e famigliari insufficienti.

Sarebbe difficile, d'altronde, che gli sportelli Caritas non registrassero forti indizi di povertà abitativa, in un contesto segnato da tante tensioni, qual è quello milanese e ambrosiano, e in generale italiano. Nel nostro paese, con un mercato abitativo orientato alla proprietà (il 72,8% delle persone ha un'abitazione in proprietà, il 18,1% paga un affitto¹), le famiglie in povertà si rivolgono più facilmente all'affitto, la cui copertura finisce per impegnare buona parte del budget familiare e per risultare dunque difficilmente sostenibile. Nel 2023 (dati Istat) l'incidenza della povertà assoluta tra le famiglie in affitto era circa il 21,6%, mentre era circa il 4,7% tra chi è proprietario di casa.

Molte persone incontrate da Caritas Ambrosiana hanno d'altronde una capacità economica ridotta, alimentata da un reddito da lavoro insufficiente. Per costoro, l'accesso alla locazione è sempre più ostacolato soprattutto nei poli attrattivi urbani, come Milano. L'offerta in locazione riguarda solo il 20% dello stock abitativo della città ed è localizzata soprattutto nel centro città. Gli affitti mensili, a Milano giunti in media ai 23 euro al metro quadrato nel 2023², manifestano un trend di crescita allarmante, che alimenta anche l'aumento (dopo la pausa del periodo pandemico) di sfratti per morosità (dal 2015 al 2022 nel comune di Milano sono stati emessi provvedimenti di sfratto di 10.040 nuclei familiari, in media circa 1.255 l'anno)³.

Abitazioni non abbordabili, affitti brevi, polarizzazioni e disuguaglianze

Secondo la letteratura scientifica internazionale, un'abitazione non si ritiene abbordabile – quindi economicamente sostenibile – qualora il suo costo superi il 30% del reddito (Bramley 2012⁴). La casa a Milano oggi si rivela ancor più inaccessibile, se si parametrano gli alti costi (di affitti e mutui) alla stagnazione dei redditi da lavoro, in Italia in regressione in confronto agli altri paesi dell'Unione Europea. A Milano tra il 2015 e il 2021, mentre i prezzi di acquisto crescevano del 41% e i canoni di locazione del 22%, i redditi e le retribuzioni medie sono cresciute del 12-13%, e solo del 3% per gli operai e del 7% per gli impiegati, secondo Inps (nel 2021, chi rientrava in tali categorie poteva

¹ Le statistiche dell'Istat sulla povertà, anno 2023.

² <https://www.idealista.it/valutazione-di-immobili/milano-provincia#:~:text=Milano%20%C3%A8%20invece%20il%20comune,1%E2%82%AC%2Fmq%2Fmese>.

³ Si veda Bricocoli M., Peverini M. (2023), "Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano", Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano, DASTU - Politecnico di Milano.

⁴ Bramley G. (2012) "Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards", *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2): 133–151.

permettersi in città, se non intendeva oltrepassare la soglia di sostenibilità dei costi per la casa, un alloggio tra i 31 e i 41 metri quadri⁵).

Un fenomeno che ulteriormente pesa sull'insufficiente offerta milanese per fasce a medio e ancor più a basso reddito è poi rappresentato dalla riconversione di alloggi prima dedicati a locazioni stabili in locazioni ad affitto breve. In risposta all'incremento del numero di turisti registratosi negli ultimi decenni a Milano (+104,6% rispetto a 20 anni fa e +38% rispetto a 10 anni fa, con ulteriore accelerazione dopo la pandemia), cresce la domanda di alloggi destinabili ai lucrosi affitti brevi. Come effetto collaterale, aumentano anche i valori generali degli immobili e i costi degli affitti a lungo termine, a scapito dei residenti meno abbienti.

L'inaccessibilità abitativa costringe quanti (molti) non ne sostengano i costi ad essere forzatamente espulsi dalle zone centrali dei poli urbani, che rimangono nicchie per pochi. Il fenomeno non riguarda solo le fasce in povertà, ma interpella anche la cosiddetta "fascia grigia": chi ha un reddito mensile medio di circa 1.500-2.500 euro e non rientra tra gli aventi diritto ad alloggi del Servizio abitativo pubblico (Sap), gode tuttavia di entrate non sufficienti per accedere al mercato. Ne scaturiscono nuove fragilità in zone periferiche e periurbane, scenario che si contrappone alla "bolla" dei centri storici: sempre più appannaggio di pochi, considerando la concentrazione di abitanti con redditi anche molto elevati. Gli effetti di polarizzazione e di crescita delle disegualianze divengono palesi (a Milano la disegualianza, espressa dall'indice di Gini, è pari a 0,54 a fronte di una media nazionale di 0,43)⁶. Maggiormente discriminati sono i nuclei stranieri: che spesso occupano posizioni lavorative inferiori e peggio remunerate e hanno maggiori difficoltà nella ricerca di un alloggio in locazione data la diffidenza dei proprietari. Oltre il 14% dei residenti sul Comune di Milano ha origine straniera, con un'elevata concentrazione abitativa in quartieri periferici della città.

Il patrimonio pubblico: cospicuo, ma insufficiente

In Italia è esiguo – in confronto agli altri paesi Ue, in cui la percentuale si presenta spesso a due cifre – il patrimonio di case pubbliche, il 4% dell'intero stock abitativo. Una parte considerevole di tale stock, peraltro (circa 48 mila abitazioni), risulta in carenza manutentiva, quindi non utilizzata. Non pochi si trovano in Lombardia: nel 2023 erano 14.409 (6.477 di proprietà Aler, 7.946 di proprietà dei Comuni), 5.913 nella città di Milano⁷.

Il Comune di Milano è comunque al primo posto in Italia sia nel rapporto tra abitazioni pubbliche e numero di abitanti, sia in quello tra abitazioni pubbliche e abitazioni totali, potendo vantare circa 66 mila alloggi di proprietà pubblica (28 mila del Comune, 38 mila di Aler Milano), quasi tutti all'interno dei confini comunali (eccetto 782 di proprietà Aler, presenti in 16 comuni dell'hinterland).

L'offerta di alloggi pubblici è in ogni caso molto inferiore alla domanda espressa: nel 2022 sono state presentate a Milano domande da 36.946 nuclei familiari, a fronte di 1.523 alloggi messi in avviso e di 1.297 assegnati, di cui 322 a nuclei "indigenti", con Isee inferiore a 3 mila euro.

Anche il comparto dei Servizi abitativi transitori (Sat), dedicato a contenere situazioni di grave emergenza (che necessita di risposte pressoché immediate), appare inadeguato a rispondere agli attuali bisogni. I dati del Comune di Milano mettono in luce l'insufficienza degli alloggi disponibili per situazioni di impellente emergenza: a questo fine ne sono stati resi disponibili 460 nel 2020 da MM e 647 da Aler Milano, insufficienti se si tiene conto della media di 1.300 domande presentate.

⁵ <https://oca.milano.it/report-oca-2023-non-e-una-citta-per-chi-lavora-costi-abitativi-redditi-e-retribuzioni-a-milano/>

⁶ NOMISMA (2022), Milano Inclusiva. Strumento conoscitivo a servizio della Città, realizzato da operatori dell'ERS, secondo report

⁷ Si vedano i dati dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa. Disponibili in: <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/edilizia-pubblica/edilizia-residenziale-pubblica/osservatorio-della-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa>

L'insufficienza dell'offerta pubblica rispetto al fabbisogno è ulteriormente evidenziata dal fatto che ad oggi, quantomeno nel Comune di Milano, le assegnazioni riguardano soprattutto nuclei il cui Isee non supera i 5 mila euro. È evidente che molte persone rimangano escluse dalla possibilità di accedere all'alloggio pubblico, pur avendo un reddito compatibile con l'accesso a Sap. «*Pur prevedendo la norma un range di utenza che possa variare da un minimo di 0 a un massimo di 16 mila euro Isee – riporta il recente Piano Casa Comunale (ottobre 2024) –, le assegnazioni degli alloggi Sap vengono oggi realizzate, nella quasi totalità dei casi, senza che la fascia 5-16 mila euro Isee della popolazione possa trovare soddisfazione per le proprie esigenze abitative*».

Il patrimonio pubblico: alienato e non rimpiazzato

L'offerta di patrimonio pubblico si è ridotta progressivamente anche a causa dei processi di alienazione del comparto iniziati nel 1993 (L. 24 dicembre 1993, n. 560.), che hanno causato l'indisponibilità del 22% del patrimonio rispetto allo stock precedente. In anni recenti, sul fronte regionale un'importante leva di finanziamento è stata costituita dalla cessione del patrimonio; ciò ha portato a una riduzione degli alloggi Aler, nella città metropolitana di Milano, da 100 mila a 70 mila unità.

Né il patrimonio alienato viene rimpiazzato: dal 2015 al 2021, nel Comune di Milano, sono stati richiesti permessi di costruire da enti pubblici per soli 196 alloggi, pari all'1,1% del totale dei permessi richiesti per nuove costruzioni (17.607); nello stesso periodo, la quantità di alloggi pubblici – a Milano circa 66 mila, contando Aler e MM – si è ridotta di circa 25 mila alloggi, a causa dell'alienazione degli stessi⁸.

Emerge con evidenza la propensione, negli ultimi anni, alla costruzione *for profit* e quindi al disinvestimento nell'offerta di edilizia pubblica, a scapito di quanti non hanno reddito sufficiente per accedere al mercato e nemmeno possibilità di accedere all'edilizia residenziale sociale. Un complesso di tendenze, che non può che gonfiare, come esito finale, le aree del disagio e della povertà abitativi.

I dati e le informazioni contenuti in questa scheda sono tratti da:

Bramley G. (2012) *Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards*, Journal of Housing and the Built Environment, 27(2): 133–151.

Bricocoli M., Peverini M. (2023), *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano. Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano*, DASTU - Politecnico Milano (<https://oca.milano.it/report-oca-2023-non-e-una-citta-per-chi-lavora-costi-abitativi-redditi-e-retribuzioni-a-milano/>)

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

Caritas Ambrosiana. *La povertà nella Diocesi ambrosiana. Rapporto 2023*

Cognetti F., Delera A. (eds.) (2018), *For rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis: Milan

Istat. *Le statistiche dell'Istat sulla povertà, anno 2023*

Nomisma (2021), *Milano inclusiva. La produzione di case in locazione a costi accessibili*, report

Nomisma (2022), *Milano Inclusiva. Strumento conoscitivo a servizio della Città*, realizzato da operatori dell'ERS, secondo report

Caritas Italiana, *La povertà in Italia secondo i dati della rete Caritas*, Roma 2024 (https://archivio.caritas.it/materiali/Rapporti_poverta/report_statistico_2024.pdf)

Comune di Milano, *Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano*, ottobre 2024

⁸ Cognetti F., Delera A. (eds.) (2018), *For rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis: Milan.