Se Milano non è più abbordabile

Roberta Cucca, | 14 maggio 2024

È da poco stato pubblicato da LetteraVentidue il libro *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile,* di Massimo Bricocoli e Marco Peverini (2024), un contributo assai utile a stimolare il dibattito in corso sul tema dell'accesso alla casa nelle metropoli contemporanee. Mentre le città aspirano a diventare hub dinamici e attrattivi per investimenti e talenti, il crescente divario tra i costi abitativi e le capacità economiche della popolazione genera diseconomie, esclusione sociale e nuove forme di disuguaglianza. Il dibattito accademico e politico, a livello internazionale, è molto vivace sull'argomento e questo libro è particolarmente prezioso perchè ci permette, anche grazie al bellissimo saggio fotografico di Giovanni Hänninen, di riflettere su diverse grandi questioni che attraversano il tema dell'accesso alla casa oggi, non solo a Milano ma in quasi tutte le grandi città europee. In questo contributo mi limito a trattarne tre.

La prima questione, introdotta dagli autori nel terzo capitolo del volume, riguarda il tema degli squilibri dello sviluppo economico e demografico su scala – per lo meno – regionale. Mentre molte grandi città e aree metropolitane continuano la loro incessante corsa verso la crescita – dell'andamento demografico, del PIL, o degli stessi valori immobiliari – altre aree più periferiche rispetto ai flussi globali subiscono gli effetti negativi di questo sviluppo sbilanciato: spopolamento, invecchiamento della popolazione, declino complessivo delle economie locali e dei valori immobiliari. Come ben sottolineato degli autori, questo processo alimenta importanti disuguaglianze socio-spaziali fra e nei territori e – aggiungerei – problemi di carattere ambientale, nonostante la forte retorica green che spesso accompagna lo sviluppo delle grandi aree metropolitane. Ad esempio i materiali per le nuove costruzioni sono spesso importati dai paesi del sud globale, con gravi conseguenze sociali e ambientali, mentre contemporaneamente si assiste all'abbandono residenziale e al declino ambientale di un numero crescente di territori sempre più fragili.

Una seconda questione ampiamente argomentata nel libro è relativa alla definizione di concetti cruciali per comprendere la questione e inquadrare il dibattito. Gli autori propongono innanzitutto di adottare il concetto di abbordabilità del settore abitativo per analizzare scenari e discutere politiche, definendolo come la relazione tra i costi abitativi e le risorse economiche disponibili. In particolare, gli autori invitano a concentrare l'analisi sul concetto di *housing accessibility*, che indica la capacità di individui e famiglie con specifiche risorse economiche di accedere ad alloggi abbordabili all'interno di un determinato mercato. Questo concetto si basa sull'idea che la spesa per l'abitazione non dovrebbe superare il 30% del reddito per essere considerata economicamente sostenibile. Nell'ambito di questo ragionamento gli autori propongono una interessante critica alla definizione di *affordable housing*, perché ritengono che spesso venga utilizzato in modo generico e non contestualizzato, senza considerare adeguatamente la relazione tra costi abitativi e redditi delle persone coinvolte. Sulla base di queste premesse terminologiche e metodologiche, il libro offre un'analisi puntuale della situazione abitativa milanese, mettendo in luce le sfide e le contraddizioni che caratterizzano la città. Gli autori evidenziano come l'ascesa di Milano come centro economico e culturale abbia generato effetti paradossali sull'accessibilità alla casa. Da un lato, nell'ultimo decennio la crescita economica ha attratto un flusso costante di nuovi residenti, alimentando la domanda di alloggi e spingendo verso l'alto i prezzi immobiliari. Dall'altro, questa stessa dinamica ha contribuito a escludere sempre più persone dalle opportunità abitative, creando una città sempre più divisa tra chi può permettersi di vivere al suo interno e chi invece è costretto a cercare soluzioni abitative precarie o fuori dai confini urbani. Infatti, anche la periferia di Milano sta perdendo la capacità di offrire un bacino di abitazioni abbordabili a chi ha un reddito medio o basso. Uno degli aspetti chiave del libro è la qualificazione del dibattito sulla crisi abitativa a Milano, attraverso l'analisi sistematica dei dati raccolti dall'Osservatorio Casa Abbordabile di Milano Metropolitana (OCA[note]Fondato nel luglio 2022 da Consorzio Cooperative Lavoratori, Cooperativa DeltaEcopolis e Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, l'OCA si propone di monitorare e analizzare le dinamiche di abbordabilità della casa nella città metropolitana di Milano e fornire dati e analisi empiriche per informare il dibattito pubblico e supportare la formulazione di politiche abitative efficaci.[/note]), che vanno a colmare un vuoto conoscitivo importante. Uno dei punti chiave dell'analisi è il ruolo fondamentale del reddito e della retribuzione nel determinare l'abbordabilità della casa; dati alla mano, la stagnazione dei redditi, soprattutto per le fasce più basse della popolazione, rende sempre più difficile per molti cittadini accedere a un alloggio dignitoso nel contesto urbano milanese. Questa tendenza si è acuita nel corso degli anni, con i costi abitativi che aumentano a un ritmo più veloce dei salari, creando un divario sempre più ampio tra la capacità economica delle famiglie e i costi della vita nella città. Tra il 2015 e il 2021, mentre i prezzi di acquisto crescono del 41% a Milano e i canoni di locazione del 22%, redditi e retribuzioni crescono solo del 12% Questo fenomeno mina la coesione sociale e compromette la capacità della città di attrarre e trattenere non solo i

famigerati “talenti”, ma anche indispensabili lavoratori nei settori chiave del welfare urbano (insegnanti, infermieri, etc). Inoltre, accentua le disuguaglianze economiche, creando un circolo vizioso in cui solo coloro che già possiedono risorse finanziarie possono accedere al mercato abitativo e beneficiare delle opportunità offerte da una città dinamica come Milano. Come ben argomentato dagli autori, infatti, il divario fra gli *insiders* e *outsiders* si amplia giorno dopo giorno. Se l’abbordabilità rappresenta per tutti gli abitanti il peso dei costi abitativi sui redditi, in contesti come Milano questo si traduce in un problema soprattutto per chi ha la necessità di accedere a una abitazione: “mentre chi ha un contratto di affitto da 20 anni nella stessa casa, chi l’ha acquistata da tempo, chi l’ha ereditata, guarda “dalla finestra” gli andamenti del mercato immobiliare, 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 o dall’emergere di situazioni di criticità (come un divorzio o un lutto, la perdita di un lavoro o uno sfratto” (pag. 51).

Infine il libro tratta la questione delle politiche. Gli autori pongono l'accento sulla necessità di una nuova governance multilivello delle politiche per la casa, a partire dall’adozione di un approccio più olistico alla questione abitativa, che vada oltre la mera considerazione dei prezzi immobiliari. Si sottolinea l'importanza di prendere in considerazione anche altri fattori, come le condizioni di lavoro, le spese non abitative e i costi di trasporto, che contribuiscono in modo significativo alla determinazione dell'abbordabilità della casa. Inoltre gli autori richiamano la necessità di strategie che coinvolgano innanzitutto il settore pubblico, ma anche il settore privato e la società civile. I soggetti pubblici dovrebbero innanzitutto ritornare a fornire alloggi pubblici a prezzi accessibili, ma anche regolamentazioni per limitare la speculazione immobiliare sul mercato degli affitti. Allo stesso tempo, un tassello altrettanto importante è sostenere i redditi e migliorare le condizioni lavorative della popolazione, riducendo così la forbice tra costi abitativi e capacità economiche. Le Possibili conseguenze di una mancanza di un approccio integrato sono infatti molteplici e coinvolgono diversi ambiti di policy: l’allargamento della fascia della povertà dovuta agli alti costi costi abitativi; la riduzione della quota di reddito residuo impiegabile nell’acquisto di altri beni e servizi; la progressiva espulsione di individui e nuclei a reddito basso dal perimetro comunale verso i comuni dell’hinterland, con possibile conseguente aumento di sacche di povertà in territori più marginali e dotati di infrastrutture più fragili; l’espulsione dai confini comunali di nuclei familiari di ceto medio, che a causa del pendolarismo potrebbero risentire di una riduzione del tempo residuo disponibile per altre importanti attività quotidiane (la cura di se stessi e degli altri innanzitutto); un’ulteriore barriera alla mobilità sociale, già in crisi in Italia, dovuta al fatto che la proprietà immobiliare ereditata o l’aiuto parentale diventano condizioni quasi necessarie per poter abitare e, dunque, per poter lavorare in determinati settori.

In conclusione, la crisi dell'abbordabilità nel mercato abitativo di Milano e di tutte le grandi città italiane ed europee, rappresenta una sfida urgente e complessa con grandi ricadute anche al di fuori dei confini comunali delle città stesse. Solo attraverso un approccio integrato sarà possibile garantire a tutti i cittadini il diritto fondamentale a un alloggio decente e accessibile, preservando nel contempo il diritto alla qualità della vita e a un lavoro dignitoso, ovunque esso sia.

Il volume sarà discusso venerdì 17 maggio, ore 15.30, presso il Politecnico di Milano (area vetrata al piano terra dell’edificio Trifoglio, via Bonardi 9).


Bricocoli M., Peverini M.
MILANO PER CHI?
Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile
Letteraventidue, 2024
Ne discutiamo Venerdì 17 maggio
2024, 15:30 – 17:30
UniCredit
POLITECNICO
MILANO 1863
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI
Aula Vetrata (Ed. Trifoglio, P.T.)
Politecnico di Milano
Via Bonardi, 9