

Emmanuel
Conte



photo © Freepick

Politiche strutturali

Il piano milanese per la casa

A Milano la vicenda giudiziaria che ha scosso il sistema urbanistico ha riportato al centro dell'attenzione fragilità e contraddizioni di un sistema che, pur con la necessità di alcune correzioni, rimane un modello di riflessione per il futuro delle città e non solo del capoluogo lombardo. Ecco allora che il Piano Casa si presenta come un'offerta che il mercato non è in grado di assicurare a famiglie e single. Esso ha il compito di intercettare e rispondere ai bisogni di tantissime famiglie, lavoratori e studenti, difendendo l'identità più profonda di Milano. La sfida è quella di proporre un modo di abitare nuovo e sostenibile. Come lo fu, a suo tempo, il Piano Fanfani.

Il tema della casa è tornato con forza al centro del dibattito pubblico, sospeso tra annunci politici e cronaca giudiziaria. Da un lato, al Meeting di Rimini, Giorgia Meloni ha rilanciato l'idea di un «grande piano casa per le giovani coppie», presentato come misura bandiera della prossima manovra. Dall'altro, a Milano, la tempesta giudiziaria che ha scosso il sistema urbanistico ha riportato in primo piano le fragilità e le contraddizioni di un sistema che, pur con la necessità di alcune correzioni, rimane un modello di riflessione per il futuro delle città, non solo di Milano. Due fatti diversi, ma accomunati da un punto: è nelle città che si misura e si misurerà la sfida abitativa.

Le città e l'Europa

Una delle criticità, rispetto alla realizzazione di un ampio intervento che risponda a livello nazionale al problema della casa, è rintracciabile nel fatto che, negli ultimi trent'anni, i piani per l'abitare in Italia si sono bloccati tra Stato, Regioni e Comuni, ingabbiati in un groviglio di competenze che ne ha ostacolato l'attuazione. Il «Piano Fanfani» fu avviato nel 1949 e sviluppato per quattordici anni, quando le Regioni non esistevano e il tema degli alloggi era di piena competenza statale. Oggi ricade in capo alle Regioni e, in altra parte, ai Comuni, che non sono dotati dei mezzi finanziari necessari e neppure delle competenze per rimuovere gli ostacoli e attuare i programmi abitativi.

Il problema è stato efficacemente sintetizzato di recente da Antonio Polito che, nella sua rubrica sul *Corriere della Sera*, ha interpellato l'intelligenza artificiale sulla fattibilità del piano casa trattenuto dalla premier a Rimini: «Dipende dalla tua Regione e dal tuo Comune», ha risposto l'AI con realismo. La lezione è chiara: senza partire dalle città – dove il bisogno si palesa e dove si possono sperimentare soluzioni concrete – ogni piano nazionale rischia di restare sulla carta. È proprio in questa direzione che guarda l'European Housing Action Plan, presentato recentemente da 15 grandi città, tra cui Milano, Barcellona, Parigi, Amsterdam, al commissario europeo alla Casa, Martin Jorgensen. Le città si rivolgono all'Europa e si confrontano sugli strumenti che l'Unione Europea può porre in campo. Il piano che insieme abbiamo presentato mette in luce una crisi abitativa continentale: tra il 2015 e il 2024 i prezzi delle case sono aumentati in media del 55%, mentre gli affitti nelle metropoli hanno superato di gran lunga la crescita dei redditi. La

soglia di sostenibilità per un affitto è il 30% del reddito, ma nelle città europee in media un residente su dieci destina oltre il 40% del reddito all'abitazione. Le cause – finanziarizzazione, affitti brevi, scarsità di investimenti pubblici – sono comuni. Ecco perché le città, consapevoli che occorrono risposte strutturali e trasversali, chiedono all'Unione Europea di riconoscere l'abitare come un vero e proprio pilastro del welfare, con fondi diretti, nuove regole anti-speculazione e strumenti condivisi.

La sfida di Milano

In questo contesto, Milano ha avviato un percorso che merita di essere raccontato. Con il proprio Piano Straordinario per l'Abitare, il Comune ha destinato 300.000 metri quadri di aree pubbliche – salvaguardando quelle a verde – alla realizzazione di 10.000 nuove abitazioni per l'affitto a canone calmierato nei prossimi dieci anni. Le case sono pensate per famiglie e lavoratori con redditi troppo elevati per l'edilizia popolare e troppo bassi per il mercato privato, la fascia con un reddito mensile fra i 2.000 e i 2.500 euro che oggi, a Milano, fatica ad accedere a una casa dignitosa.

Il modello si basa su partenariati pubblico-privati vincolati da rigidi criteri sui canoni d'affitto, fissati a un massimo di 80 euro al metro quadro all'anno, e su formule cooperative che coinvolgono operatori selezionati via bando, alleggerendoli del costo di acquisto della superficie, che vale circa 1.000 euro al metro quadro. L'obiettivo è sfidante e ha un orizzonte temporale di medio-lungo periodo. Ma proprio per questo il caso di Milano è significativo: mostra una città che getta il cuore oltre l'ostacolo facendo leva sui propri beni, a partire dalla proprietà pubblica di 300mila metri quadri di aree che, providamente, il Comune non ha venduto e ora ha potuto destinare a questo scopo. A queste se ne potranno aggiungere altre, perché il percorso per una nuova edilizia residenziale sociale calmierata prevede di valorizzare al massimo il patrimonio pubblico e il riuso – flessibile e sostenibile – dell'esistente, mettendo a disposizione, nel breve, immobili comunali residenziali vuoti e finanziando l'acquisto di altri.

È una sfida tipicamente milanese, che vuole unire sviluppo e solidarietà, coinvolge il privato sociale e anche le nostre società partecipate: per esempio, abbiamo trasformato MM, l'azienda che gestisce gli immobili di edilizia residenziale del Comune, in Società Benefit, a favore degli investimenti per il diritto all'abitare.

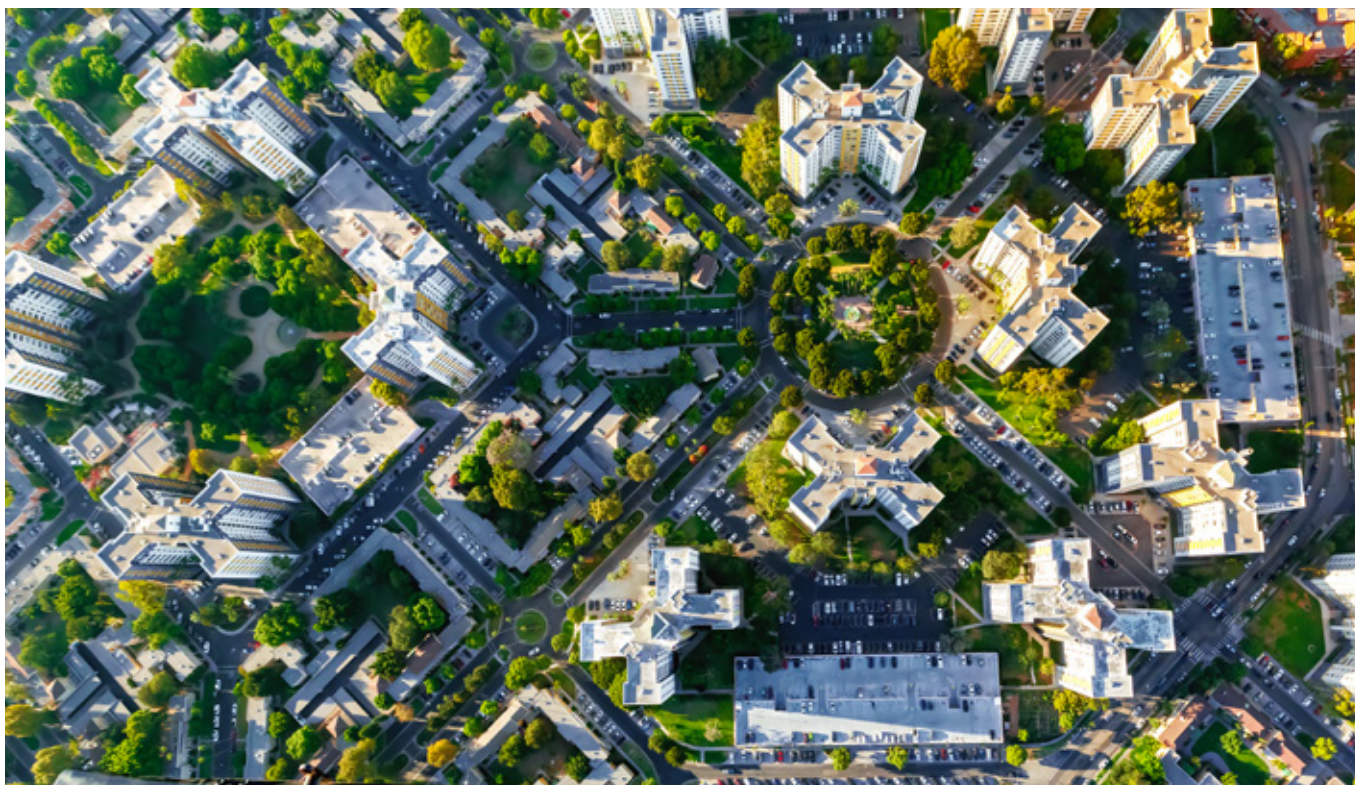


photo © Freepick

La città orizzontale

Quella appena descritta è solo una parte del piano milanese per la casa, di disegno più ampio. Le aree di proprietà del Comune non si trovano solo all'interno del perimetro cittadino e sono alla base del progetto "Sistema Abitare" che, per ora lungo l'asse della linea metropolitana M2, guarda ai Comuni dell'hinterland e interpreta l'abitazione come parte di un ecosistema urbano integrato: servizi di prossimità, scuola, verde pubblico, opportunità economiche, mobilità. Abitare significa vivere in quartieri inclusivi, accessibili e connessi attraverso un sistema di trasporti sostenibili sul piano economico – per chi li utilizza e per chi li gestisce – e sul piano ambientale. Non solo case, ma comunità, qualità urbana, sostegno sociale, in un'area più vasta definita dalle funzioni che è chiamata a svolgere, e non dai confini fisici.

La città verticale, che eccelle con i grattacieli, è una forma di edilizia abitativa che caratterizza tutte le metropoli e si fonda su un principio di valorizzazione e tutela del territorio – il risparmio del suolo e la diffusione dei servizi sulle aree circostanti – non su un discrimine sociale tra ricchi e poveri. È un modello che non ne esclude altri e sul quale riflettere assumendo un obiettivo prioritario: stabilire quali sono i confini ideali e materiali della Milano del futuro, che a mio parere devono estendersi innanzitutto alla Città metropolitana e ai suoi 132 comuni.

La risposta alla carenza di abitazioni accessibili, se non in altezza, deve essere immaginata secondo altre dimensioni, in modo organico e rispettando il principio della sostenibilità sociale, economica, ambientale.

Ammettere di "non averlo visto arrivare" e di dover ormai rincorrere il problema, non dispensa l'azione pubblica dall'affrontare con visione – e tempestivamente – gli effetti di spillover che stiamo invece osservando, legati alla ricerca di una casa dignitosa nei Comuni del milanese o della Lombardia da parte di chi non la trova a Milano, con le conseguenze che ne derivano non solo sul mercato immobiliare. È un processo che ora non è gestito e che esige di essere affrontato con una forte regia pubblica. Le dimensioni da indagare, per una vera politica abitativa, non riguardano solo la costruzione di case. Coinvolgono anche lo sviluppo dei servizi, che allargano l'orizzonte della città se sono connessi tramite il mezzo per eccellenza della sostenibilità: il trasporto pubblico, in particolare le linee metropolitane.

Milano è sempre stata una città che cresce e accoglie ma, perché conservi o riscopra il suo Dna inclusivo, occorre immaginare confini più ampi e programmarne le infrastrutture.

Il modello Vienna

I Comuni, se dotati di autonomia e capacità progettuale, possono essere protagonisti di soluzioni reali, concrete e sostenibili, ma occorre sbrogliare il groviglio legislativo italiano con norme innovative, limitate e di sistema. Significa riconoscere che le città non possono restare ostaggio di piani episodici. Il "Piano Straordinario" avviato da Milano deve poter diventare ordinario, cioè strutturale.

Rispetto a tale obiettivo, prendere spunto dalle esperienze che stiamo condividendo a Bruxelles con la Commissione speciale per la Crisi abitativa – presieduta dall'onorevole Irene Tinagli – può aiutare a chiudere l'orizzonte nazionale in un disegno europeo più vasto.

L'esempio è Vienna, a cui il governo federale austriaco trasferisce 250 milioni di euro l'anno per le politiche abitative. Nella capitale austriaca, tre quarti della popolazione vive in affitto e circa il 43% delle abitazioni è sociale, metà di proprietà comunale, l'altra metà affidata a cooperative a lucro limitato: alloggi a canoni mediamente del 30% inferiori al mercato privato, accessibili ad ampie fasce della popolazione, realizzati senza ricorrere al credito ma con una serie di leve fiscali (un gettito stabile e strutturato che sostiene il sistema) e un ruolo importante del privato sociale, che reinveste i propri utili nella manutenzione degli immobili.

Vienna ha costruito una politica dell'abitare sul lungo periodo fondata sull'equità e sulla qualità urbana, con una forte regia pubblica.

Il tema della casa accessibile, è giusto ripeterlo, è comune a tutte le grandi città, ma con una differenza: alcune sono dotate degli strumenti per programmare e finanziare il proprio futuro, altre non lo sono. Per l'Italia, serve una nuova disciplina nazionale per le grandi aree urbane, alle quali va garantita una parte adeguata del proprio gettito fiscale e nuove competenze per far fronte, anche e non solo, al problema dell'abitare, inteso complessivamente come dimensione sociale e di vita.

Ho proposto per questo un riordino legislativo, poteri finalizzati per le "città-mondo" - come Milano e Venezia - e l'istituzione di un "Ministero per le Città" capace di garantire autonomia, risorse e poteri per politiche incisive: come avvenne già negli anni Ottanta con il Ministero delle Aree urbane, affidato proprio a un sindaco di Milano, Carlo Tognoli, ma con strumenti adeguati al presente e alle sue sfide. A partire da quella demografica.

Più soli e più anziani

La demografia è una scienza esatta, descrive il presente e il futuro delle nostre città. Ci racconta con i dati come saremo nei prossimi anni e, in particolare, due trend che devono incidere sulle politiche per l'abitare.

Il primo riguarda il costante aumento di chi sceglie di vivere in città. Nel post pandemia, nonostante il lockdown abbia cambiato alcuni parametri di riferimento che attengono il vivere e il lavorare, Milano registra una crescita di 40mila abitanti e il trend è destinato a continuare. È un dato che rafforza la richiesta, rispetto al futuro dell'abitare, di un riconoscimento normativo per le grandi città che, già da tempo, come aveva previsto Zigmunt Bauman (in *Città di paure, città di speranze*) sono chiamate a trovare in autonomia «soluzioni locali a contraddizioni globali».

Il secondo trend: a Milano siamo sempre più soli e più anziani. In città la maggioranza dei nuclei familiari è composta da una sola persona, sono il 57% del totale. I nuclei di due persone sono il 20%, le famiglie di tre persone circa l'11%, quelle di quattro l'8%. La categoria dei "single", in crescita, comprende giovani lavoratori, i neolaureati alla loro prima occupazione, le persone separate e divorziate, gli anziani, over 75 che negli ultimi vent'anni sono aumentati del 35%.

I dati demografici dettagliano il bisogno e chiedono di immaginare risposte non limitate da criteri anagrafici (giovani e coppie) ma adeguate a una realtà complessa.

Oggi possiamo ricostruire insieme un'offerta che il mercato non è in grado di dare, per tutti, per le famiglie come per i single. Non è l'occasione per parlare di uno stock di case, ma di un modo di abitare nuovo e sostenibile. Il Piano Casa ha il compito di rispondere ai bisogni di tantissime famiglie, lavoratori e studenti, difendendo l'identità più profonda di Milano. Non esaurisce certo il fabbisogno complessivo di alloggi, ma lo riteniamo un segnale importante per attivare una politica strutturale, in cui la sfida abitativa crei spazi per l'innovazione sociale ed economica. Come accaduto con il Piano Fanfani, che fu capace di rispondere a un bisogno costruendo 350mila alloggi e, al tempo stesso, di dare slancio a un'intera filiera economica offrendo lavoro a 600mila addetti. Milano "contiene moltitudini", come sostiene un amico, Antonio Calabrò, e il suo futuro si costruisce con intelligenza, cultura politica e progettualità collettiva.

photo © Freepick



Emmanuel Conte è assessore al Bilancio, Demanio e Piano straordinario Casa del Comune di Milano. Dal 2016 al 2021 è stato presidente della Commissione Bilancio a Palazzo Marino.