

Convegno MILANO CITTA' ESCLUSIVA – MILANO CITTA' CHE ESCLUDE  
22 novembre 2019

# **Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli**

**Gregorio Praderio**

## Premessa metodologica:

- Il PGT è stato adottato a marzo 2019
- È stato approvato a ottobre 2019
- Ad oggi **non sono noti ufficialmente** le osservazioni accolte e gli emendamenti approvati
- Le considerazioni che seguono sono relative al testo adottato, integrato con le modifiche raccolte **in via ufficiosa**

IL NUOVO PGT D'ALTRA PARTE HA STRUTTURA NORMATIVA MOLTO IN CONTINUITÀ CON IL VIGENTE (PGT Moratti/Pisapia) E QUINDI CONSENTE VALUTAZIONI ABBASTANZA ATTENDIBILI SUI SUOI ESITI OPERATIVI

- Per rendere confrontabili i dati infine si sono usati in tutti i casi **parametri omogenei** (mq SL/abitanti, ab/alloggi, ecc.), quindi con possibili imprecisioni

# 1. I PRINCIPI

## positivi e condivisibili:

*“(VISIONE, pag. 15): L'**attrattività** di Milano, la sua capacità di competere ai livelli alti dei processi di sviluppo, sarà sempre più dipendente dalla combinazione tra propensione all'innovazione e attitudine inclusiva. L'evoluzione delle forme produttive, indirizzate verso modalità sempre più personalizzate, flessibili, diversificate, con bassi impatti ambientali, centrate sull'**innovazione** tecnologica costante e sui processi che integrano produzione e servizi, si accompagna alla necessità di promuovere **inclusione** economica, sociale e civile. L'estensione della base occupazionale, l'accesso alla casa, all'istruzione, alla sanità e all'assistenza, lo sviluppo delle attività culturali e sportive, la garanzia di sicurezza, soprattutto per i cittadini più deboli, e, più in generale, l'affermazione di standard di vita adeguati e sostenibili, sono temi cruciali per la tenuta sociale di Milano.”*

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## **(I PRINCIPII segue)**

*“(COSTRUZIONE pag. 25) La rinnovata capacità milanese di volare sui rami alti dei processi di sviluppo non deve però far velo ai problemi che accompagnano tali trasformazioni e che rischiano di acuire i **divari economico-sociali e territoriali**.*

*...una città che vuole essere attraattiva non solo per le classi agiate, ma anche per i nuovi ceti fluenti - studenti e giovani a basso e medio reddito nelle prime fasi della carriera lavorativa - e per segmenti economicamente svantaggiati - famiglie a basso reddito, famiglie separate e single, anziani, nuovi cittadini ecc. - rinnovando così quella **mixité sociale** che rappresenta un valore peculiare e fondante di Milano.*

*“...un **ceto medio** in crescente difficoltà, che abita i quartieri semiperiferici e periferici, meno interessati da rilevanti trasformazioni o da forti scosse nella composizione demografica, e la popolazione più fragile, a minor reddito, colpita da forme di disoccupazione e precarietà, da nuove tipologie di disagio ed esclusione, che risiede prevalentemente nelle periferie urbane...”*

## 2. LA VALUTAZIONE DEL PGT 2012

### condivisibile (ma manca qualcosa):

*(pag. 38) “Il Piano delle Regole mostra una non sufficiente fluidità a causa di alcuni dispositivi regolativi. La norma che intendeva sostenere la realizzazione di nuove quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non ha prodotto gli esiti attesi. Il dato relativo alle convenzioni stipulate in attuazione della disciplina del PGT vigente per ERS risulta poco significativo: pur considerando gli effetti della crisi del settore immobiliare e delle costruzioni, la realizzazione di 27.920 m<sup>2</sup> di SL di ERS (equivalgono a circa 280 alloggi nb) e 15.000 m<sup>2</sup> di SL per residenze universitarie, testimonia una evidente difficoltà di applicazione della norma. Si tratta di un dato che deve tuttavia essere letto sullo sfondo delle quantità già in attuazione ed indipendenti dalla disciplina del PGT: queste hanno infatti consentito negli ultimi anni la realizzazione di 290.768 m<sup>2</sup> di SL (circa 3.000 alloggi nb) (comprensivi di 58.970 m<sup>2</sup> relativi ai programmi Abitare 1 e Abitare 2 (Albertini nb), 59.934 m<sup>2</sup> AQHS e 171.864 m<sup>2</sup> in altri piani e programmi quali PII, PRU (Formentini nb), AdP).*

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## (LA VALUTAZIONE DEL PGT 2012 segue)

- manca valutazione su ERP come servizio e non calcolata in slp
- manca valutazione su esiti monetizzazione quota ERP
- manca valutazione su costi, prezzi, canoni effettivamente praticati e loro articolazione

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## 3. LE POLITICHE

### Punto dolente.

- Scarsa distinzione fra i vari segmenti della domanda (**ERS-ERP**, ovvero convenzionata-sovvenzionata o popolare)
- patrimonio: in parte viene recuperato (*circa 5.600 alloggi fra Aler e MM nb*) ma **in parte viene dismesso**
- meccanismo autoregolativo > 10.000 mq SL: **non funziona** in vari punti (sovvenzionata solo in presenza di finanziamento, SL non computata, monetizzazione)
- aree aggiuntive ad hoc (100.000 mq): **insufficienti**

*I nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## MECCANISMO AUTOREGOLATIVO (p/p)

### In PGT 2012:

- slp > 5.000 mq (no NAF e ADR)
- Convenzionata 0,2 mq/mq, canone moderato 0,1, canone sociale 0,05 (monetizzabile)
- ERS = servizio, no slp

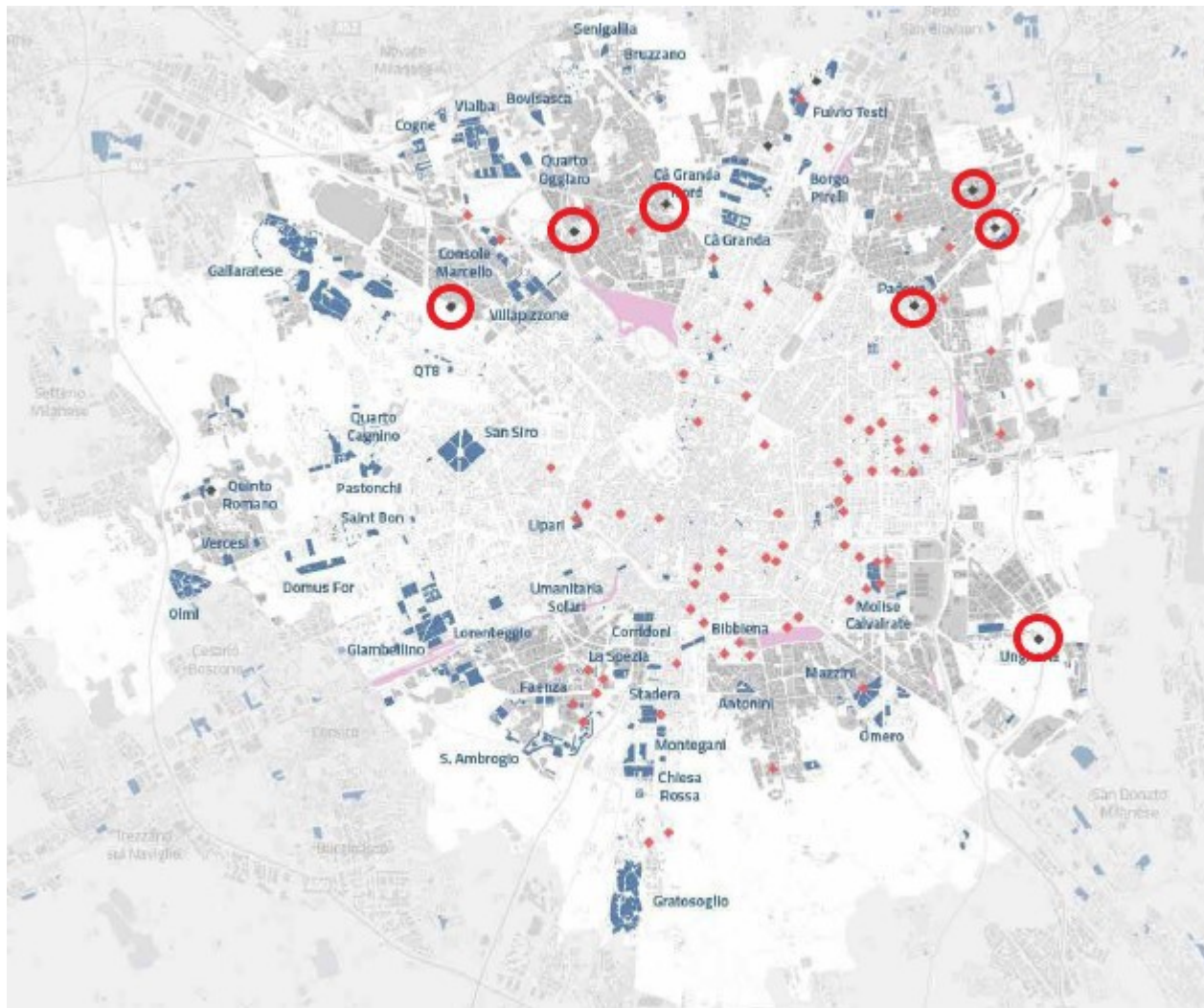
### In PGT 2019:

- St > 10.000 mq (min 20% residenziale)
- Convenzionata 20%, 20% canone moderato, 5% canone sociale in presenza di finanziamento pubblico (monetizzabile in ambiti di rigenerazione)
- ERS = servizio, no SL



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

Aree ad hoc



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## ALCUNI DATI (da PGT):

- Incremento PGT al 2030: **80.000** abitanti (4 mln mq SL n.e., *manca stima cambi d'uso nb*)
- Domande ERP (non ERS): 25.000, di cui valide ma inevase: **17.000 alloggi**, ovvero **34.000** abitanti: **42,5%** del totale

## RICERCHE PRECEDENTI

*(Politecnico-Sicet 2011):*

domanda abitativa in Provincia di Milano

- Edilizia libera: **25%**
- Convenzionata: **25%**
- ERP o popolare: **50%**

### Provincia di Milano

Per la provincia la tendenza si ripropone con la stessa logica. Tutta l'indagine sulla richiesta di abitazioni è stata effettuata con il medesimo rigore e mette in luce una domanda di edilizia sociale pari a 281.066 vani (50,07% del totale) una domanda di convenzionata di 143.197 vani (25,36%) e una domanda di libera di 137.027 vani (24,57%).

		Comune di Milano	Provincia di Milano escluso capoluogo	Provincia di Milano
Domanda abitativa di edilizia sociale 2009- 2018	vani	133.724	147.342	281.066
Domanda abitativa di edilizia convenzionata 2009-2018	vani	59.896	83.301	143.197
Domanda abitativa di edilizia libera 2009- 2018	vani	34.799	102.228	137.027
<b>Totale</b>		<b>228.419</b>	<b>332.871</b>	<b>561.290</b>

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## RICERCHE PRECEDENTI

*(Assimpredil-Cresme 2012):*

domanda abitativa in Provincia di Milano

- Edilizia libera: **29,2%**
- Convenzionata/affitto: **48,5%**
- ERP o sociale: **22,3%**

Provincia di MILANO

Tabella 2.34. – L'articolazione del mercato per capacità di accesso

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000 €	31.605	40.000 €	53.374	40.000 €	37.786	122.764
35 - 44	20.000 €	26.593	44.400 €	59.122	44.400 €	31.941	117.656
45 - 54	20.000 €	7.235	52.000 €	25.143	52.000 €	14.627	47.004
55 - 64	20.000 €	1.377	68.200 €	7.746	68.200 €	3.019	12.142
65 e più							-190.638
<b>Totale generale</b>							<b>108.928</b>
<b>Nuove Famiglie</b>		<b>66.809</b>		<b>145.384</b>		<b>87.373</b>	<b>299.566</b>
Quota (al lordo del riuso)		22,3%		48,5%		29,2%	

Fonte: stime CRESME su dati Istat

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## DATI PGT 2019

(pag. 47)

**Edilizia Residenziale Sociale** (*tutto, ERP e convenzionata nb*)

**92.437** m<sup>2</sup> di SL di Tessuto Urbano Consolidato (*dato opinabile nb*)

**100.000** m<sup>2</sup> di SL in aree comunali (art. 8 PdS)

433.970 m<sup>2</sup> di SL già programmati di cui:

**192.020** m<sup>2</sup> di SL previsti all'interno dell'Accordo Scali

**100.000** m<sup>2</sup> di SL previsti in Piani Attuativi Obbligatori

**141.950** m<sup>2</sup> di SL previsti in previsioni non ancora attuate

totale **625.000** mq SL: **15%** del **totale SL PGT** (n.e.)

a fronte di circa il **70%** stimato dalle ricerche

Contributo PGT 2019: **190.000** mq (**5%** del totale PGT)



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*





*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

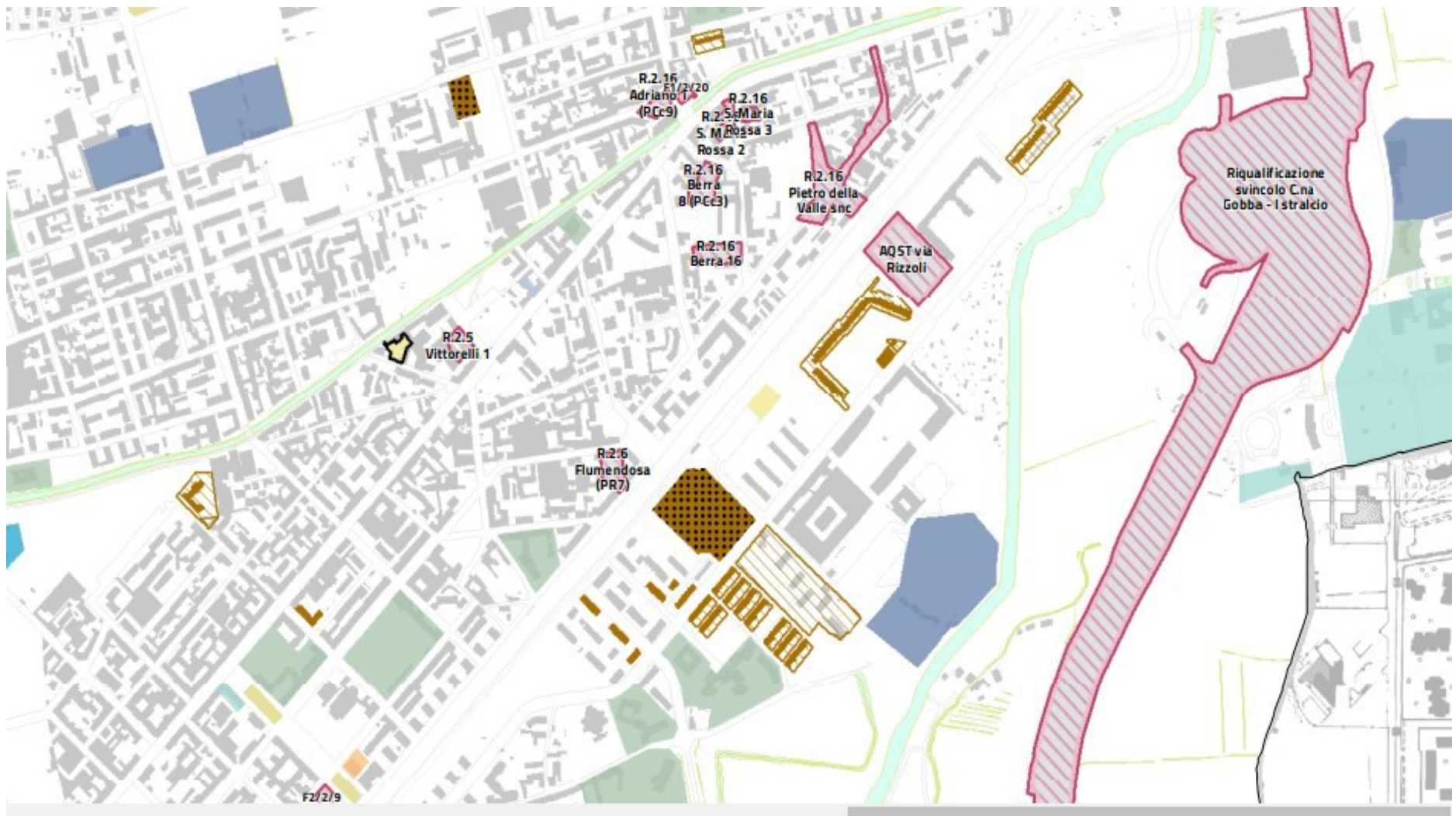




*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

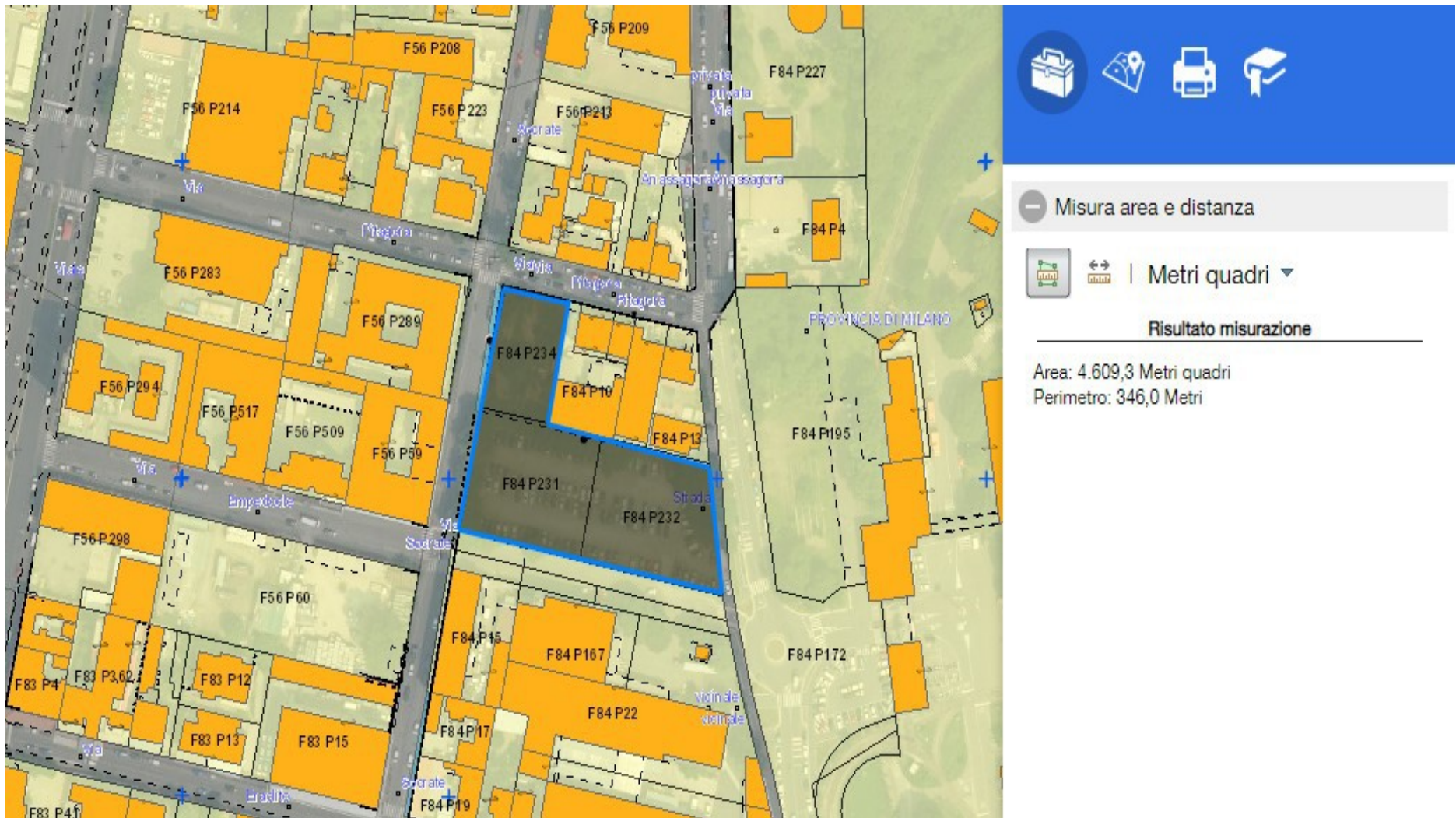


*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*





*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## DATI PGT 2019 (in alloggi)

**Edilizia Residenziale Sociale** (*tutto, ERP e convenzionata nb*)

**920** in Tessuto Urbano Consolidato (*dato opinabile nb*)

**1.000** in aree comunali (art. 8 PdS)

4.330 già programmati di cui:

**1.920** previsti all'interno dell'Accordo Scali

**1.000** previsti in Piani Attuativi Obbligatorii

**1.400** previsti in previsioni non ancora attuate

**Totale 6.250 alloggi + 5.600 recuperati =  
11.850 alloggi < 17.000 domande valide di sola  
ERP**

*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

## POSSIBILI SOLUZIONI?

Oltre ai possibili finanziamenti pubblici, ci sono altre possibili *suggerzioni*:

- Aree comunali non utilizzate
- Riduzione costi costruzione (edilizia off-site)

## AREE COMUNALI NON UTILIZZATE

- in PGT 2012, **1.750.000** mq di aree comunali non utilizzate di cui vendere i diritti edificatori (e quindi in TUC)
- in PGT 2019 si aggiungono (da perequazione) **265.000** mq già acquisiti e **183.000** mq in acquisizione = **450.000 mq**

**Totale 2.200.000 mq aree comunali non utilizzate** (100.000 mq ERS in PGT: **5%** totale)

## RIDUZIONE COSTI DI COSTRUZIONE

- Da ricerche ReBuild (2017) e Assimpredil-Cresme (2019), i costi di costruzione di edilizia off-site possono essere di **800-900 €/mq**
- Un appartamento di 90 mq con un rendimento del 3,50-4,00% potrebbe avere un canone di **240 €/mese** + spese, idoneo a un reddito annuo familiare di circa 12.000 €

## CONCLUSIONI

- C'è una **discrasia** fra le volontà espresse e le politiche messe in atto
- Vanno valutate maggiormente la **dimensione** e l'**articolazione** della domanda
- Sono possibili nuove **soluzioni**
- Occorre una maggiore **analisi del problema** da un punto di vista quantitativo e qualitativo



*Il nuovo PGT di Milano: il problema di una risposta abitativa per i ceti popolari più deboli*

Grazie dell'attenzione