

Cantieri bloccati, palazzi abbandonati e affitti alle stelle: come Milano può affrontare l'emergenza abitativa

L'emergenza abitativa è il tema su cui si gioca il futuro a Milano. Dove si registra attualmente una carenza di 50mila nuovi alloggi e, di conseguenza, canoni d'affitto sempre più alti per lavoratori e studenti (+40 per cento in 5 anni). Tra i cantieri bloccati dalla Procura e le riflessioni sul ruolo della Città Metropolitana, ecco cosa sta succedendo.

A cura di **Francesca Del Boca**



Foto da LaPresse

Ha di recente ottenuto il primo via libera dalla Camera dei Deputati il "[Salva Milano](#)", provvedimento nato per **sbloccare** gli oltre [cento cantieri recentemente fermati dalla Procura in città](#) per presunti **abusi edilizi**: la norma, che dovrà ora passare all'esame del Senato, stabilisce che i piani attuativi comunali che consentono la demolizione e la ricostruzione con sagome e volumetrie differenti non sono obbligatori (come invece contesta la Procura, perché a Milano questi piani attuativi non ci sono) se gli interventi edilizi sono realizzati in "ambiti edificati e urbanizzati". In poche parole, per **demolire edifici di pochi piani e costruire al posto loro dei grattacieli** sarà sufficiente presentare in Comune una Scia, ovvero una semplice pratica di segnalazione di inizio attività.

"Un atto indispensabile, considerando che le incertezze stanno **bloccando 38 miliardi di investimenti immobiliari**",

[ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO](#)

secondo Forza Italia. **"Uno sconvolgimento dell'equilibrio urbanistico"**, per AVS. Ma cosa sta succedendo? E cosa potrebbe succedere nei prossimi anni? Quale sarà il profilo urbano di **Milano**, città incoronata dalle classifiche come locomotiva d'Italia tra turismo, investimenti e tassi di occupazione e, allo stesso tempo, segnata da una fortissima **emergenza abitativa**?

L'emergenza abitativa a Milano

Una problematica strategica per il futuro metropolitano del capoluogo lombardo. Dove **i canoni d'affitto delle case salgono sempre più (+40 per cento in soli 5 anni)**, mentre secondo le ultime stime comunali circa **30mila alloggi** sarebbero attualmente **"sottratti"** al mercato per essere **adibiti a case vacanza per le piattaforme di affitti brevi** come Airbnb. Il fabbisogno di abitazioni, insomma, è palpabile. Sono circa **50mila gli alloggi mancanti in città**, al momento. Ovvero **50mila famiglie**, tra nuclei e singoli soggetti, che avrebbero bisogno di un tetto sopra la testa.

E non solo. Secondo un'analisi effettuata dal professor Carlo Cottarelli e commissionata da **Aspesi**, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare occorrerebbero infatti ogni anno oltre **9.900 appartamenti nuovi a Milano**, a fronte di una produzione reale di **3mila unità**. Un deficit del **256 per cento**, dimensioni mostruose e lontanissime da una metropoli come **Londra** (9 milioni di abitanti, con 300mila lavoratori giornalieri), dove il fabbisogno annuale di abitazioni è stimato intorno ai **50mila nuovi alloggi** all'anno e il sistema

immette **40mila**, segnando quindi un deficit del **25 per cento**.

Dati che oltremanica fanno gridare all'emergenza, facendo temere un'inversione dello sviluppo della capitale britannica.

Una situazione aggravata dal **blocco dei cantieri** che attualmente tiene incompiute circa **150 nuove costruzioni residenziali**, progetti ambiziosi come le [Park Towers di Crescenzago](#), la Torre Milano alla Maggiolina e la [palazzina di via Fauchè](#) a due passi da corso Sempione. Il risultato, una vera e propria [paralisi edilizia](#) che crea uno stallo sul mercato, causata da decine di pratiche ferme negli uffici amministrativi e dalle inchieste condotte dalla Procura di Milano.

Il Piano Casa del Comune di Milano

Come fare? Il Comune, dal canto suo, cerca di fronteggiare come può **la carenza di abitazioni a Milano** e il conseguente impatto che questo ha sulla vita dei suoi abitanti, costretti a dilapidare lo stipendio in affitti ogni anno più alti o spinti fuori dai confini della città una volta che in famiglia arrivano uno o più figli. Gli amministratori, del resto, sono ben consapevoli di quanto il tema della casa e dell'emergenza abitativa sia il vero banco di prova per la saldezza al governo. In questo contesto si inserisce l'attesissimo **Piano Casa** di Palazzo Marino, recentemente presentato dalla giunta guidata da Beppe Sala e dal neo assessore [Guido Bardelli](#): l'obiettivo è quello di realizzare **10mila alloggi a costi accessibili**, per chi abita a Milano e nella città metropolitana, **entro i prossimi 10 anni**.

Tutto ciò mentre il **Pio Albergo Trivulzio**, storico istituto assistenziale milanese che vanta uno dei più **ingenti patrimoni immobiliari della città** (oltre 1500 appartamenti da sempre resi accessibili a prezzi calmierati per i lavoratori), per sanare i propri buchi di bilancio sta lentamente [dismettendo parte degli immobili a un fondo privato gestito da Invimit sgr](#), senza accordi su clausole sociali a tutela di inquilini a redditi bassi e medi.

Siti abbandonati e nuove costruzioni

Una delle soluzioni, dunque, può sicuramente essere concentrarsi su quei siti **degradati o abbandonati**.

città. Veri e propri **buchi neri** sulla mappa di Milano, **che secondo** i dati ufficiali forniti dal Comune di Milano sono circa **203 in soli 183 km quadrati** (per dare un'idea: un nono delle dimensioni del Comune di Roma). Si tratta di vecchi edifici industriali, ruderi, fabbriche, intere palazzine ormai diroccate. Un problema dal punto di vista sociale e soprattutto **abitativo**, dal momento che questi stessi luoghi dismessi potrebbero essere terreno di **rigenerazione urbana con nuove costruzioni**: le stesse che però, finora, sono state bloccate dall'intervento dei magistrati milanesi o ancora si trovano direttamente respinte dal Comune, impantanate in lungaggini burocratiche che possono durare anche anni e anni.

Più **disponibilità di case**, in fondo, vuol dire in teoria **più offerta sul mercato**. E quindi, per la legge del mercato, **prezzi di vendita e affitto più bassi** per studenti e lavoratori del ceto medio-basso i cui stipendi sono ormai fermi da anni, mentre i canoni immobiliari si innalzano vertiginosamente come non succede in nessuna altra parte d'Italia, dove i prezzi restano tuttora inferiori a quelli precedenti alla crisi Lehman Brothers.

Il ruolo della Città Metropolitana

Il rischio, però, è quello di creare una **pressione edilizia e demografica fortissima** su un territorio urbano dai **confini decisamente ristretti**. E quindi? Oltre alla necessità di recuperare i buchi neri in città, lo sguardo va sicuramente spostato anche sulla **Città Metropolitana** che può includere anche le vecchie province di **Lodi** (scorporata da Milano nel 1992), **Monza e Brianza** (nata nel 2004). Potenziando innanzitutto **[il sistema di trasporti e infrastrutture che collegano Milano](#)** e le realtà dei dintorni: il senso, quello di interpretare il terreno del Comune di Milano solo come **il centro di una realtà urbana molto più ampia** su modello delle grandi capitali come Londra e Parigi. Un progetto decisamente ambizioso, che richiederebbe un notevole sforzo dal punto di vista dello Stato, ma che è necessario per prendere realmente in mano l'emergenza abitativa cittadina. Un tema che più che mai è e sarà cruciale per immaginare la **Milano del futuro**.