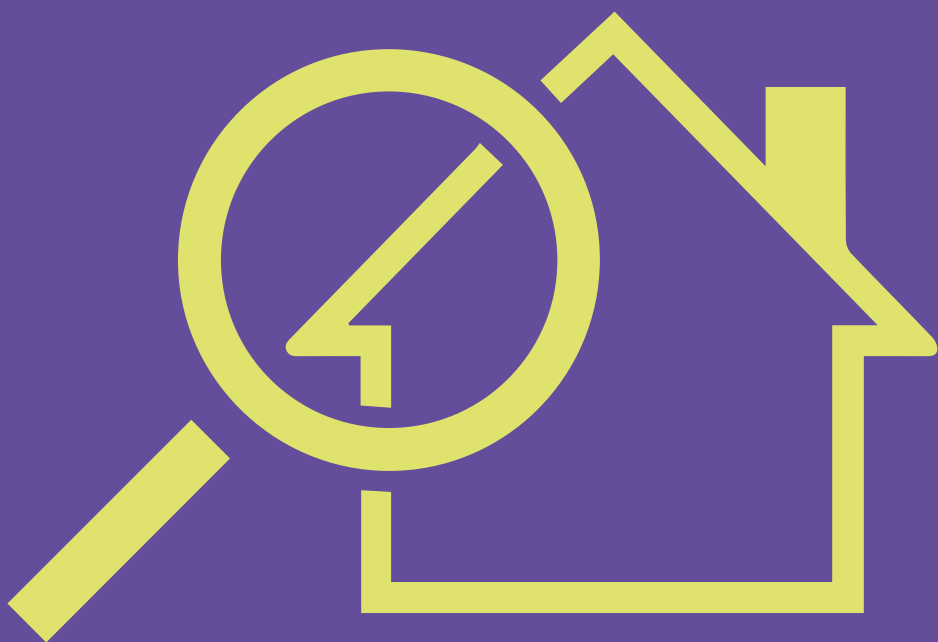


MILANO, SI PUÒ FARE!



UNA BREVE GUIDA ALLE POLITICHE PER
L'ABITARE PER TUTTE E TUTTI IN EUROPA

A CURA DI ABITARE IN VIA PADOVA
LUGLIO 2023

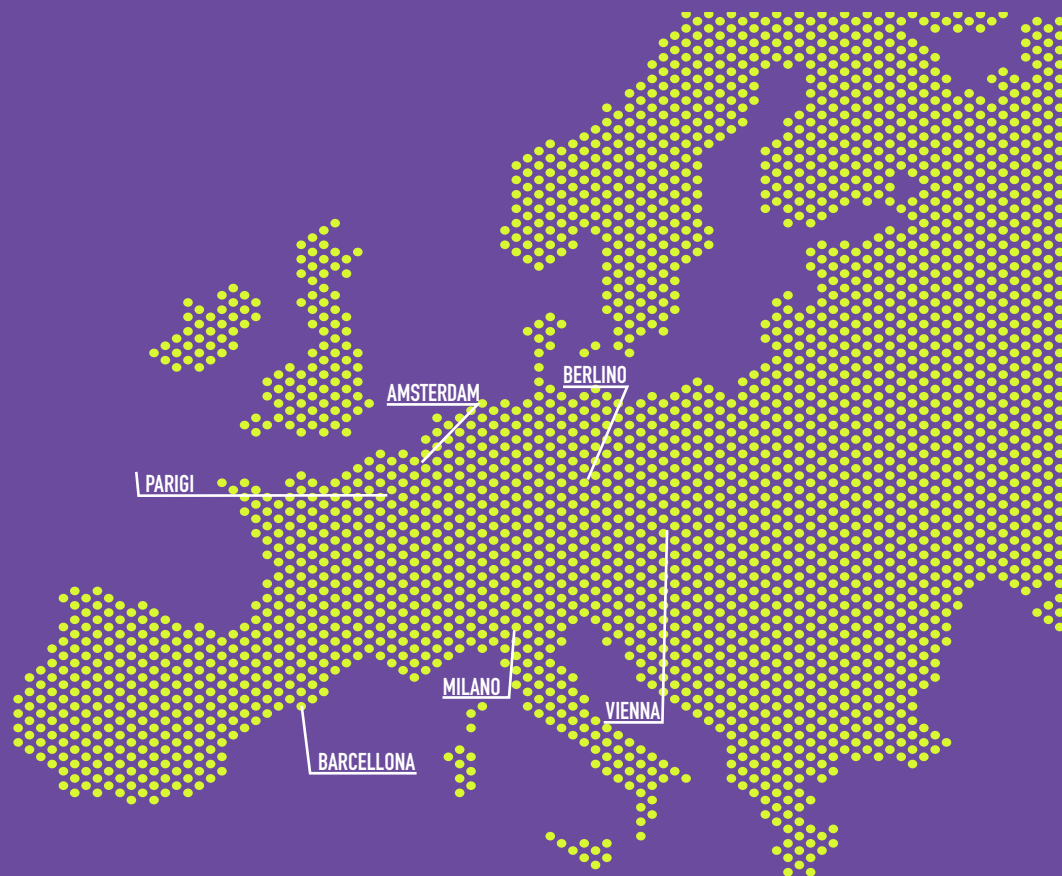
*“Il diritto alla casa è il diritto alla città”
Carta dei diritti degli abitanti
per una Milano orizzontale*

A COSA SERVE QUESTA BREVE GUIDA?

Abitare in Via Padova nasce nel 2022 su iniziativa di una varietà di comitati locali, attori del terzo settore, singoli attivisti ed esperti con l'obiettivo di elaborare, rivendicare e costruire nuove politiche pubbliche per il diritto all'abitare. A unire questi attori è la comune appartenenza ai quartieri che si sviluppano lungo e tra Via Padova e Viale Monza a Milano e la comune preoccupazione per gli esiti sociali dei rapidi processi di valorizzazione immobiliare che negli ultimi anni ne hanno coinvolto parti significative. Questi quartieri sono storicamente caratterizzati dalla capacità di accogliere una popolazione variegata, proveniente dal resto del mondo come dal resto del Paese, prevalentemente a reddito basso e medio basso e spesso impiegata nelle occupazioni da cui dipende la vita quotidiana della città. Nonostante i molti problemi, a partire dalla scarsa qualità degli alloggi in cui molte famiglie ancora oggi vivono, abitare in questi quartieri ha rappresentato lungo i decenni un'opportunità per essere connessi al centro della città come al resto della sua area metropolitana, avere accesso a servizi pubblici spesso di eccellente qualità e orientati a dare risposte ai bisogni di famiglie e persone con pochi mezzi, nonché la possibilità di intercettare una rete locale di attori quotidianamente impegnati in attività volte alla costruzione della convivenza e del diritto alla città. In assenza di risoluti interventi pubblici di lungo periodo, i processi di valorizzazione rischiano di generare gentrificazione e quindi espulsione per i nuclei familiari e sempre minore capacità di questi quartieri di accogliere i gruppi sociali che da sempre ne hanno caratterizzato la composizione sociale. Per la verità non si tratta solo di un rischio, ma di processi già in corso su cui l'azione pubblica è in notevole ritardo. Dal 2022, Abitare in Via Padova ha promosso una varietà di iniziative: una petizione rivolta al Comune per la richiesta di nuove, precise politiche abitative, un'assemblea ed una manifestazione di quartiere a sostegno di queste proposte, uno sportello informativo sui temi dell'abitare, la redazione di una "Carta dei diritti degli abitanti" sostenuta da una varietà di attori sia locali sia cittadini e una due giorni di discussione ed elaborazione.

Per dare maggiore concretezza alle proprie proposte, fra i mesi di febbraio e giugno del 2023, Abitare in Via Padova ha promosso una serie di incontri finalizzati a raccogliere e discutere esempi di politiche per il diritto all'abitare nelle città europee. Gli incontri hanno riguardato le città di Barcellona, Vienna, Berlino, Parigi ed Amsterdam ed hanno trattato una varietà di questioni di grande rilievo per chi voglia affrontare risolutamente la crisi abitativa che coinvolge i nostri quartieri e l'insieme della città. Questi incontri hanno visto la partecipazione di ricercatrici e ricercatori - Iolanda Bianchi, Francesca Artioli, Federico Savini, Alice Sotgia, Constanze Wolfgring - che lavorano sui temi delle politiche abitative in diversi istituti di ricerca in Italia e nel resto d'Europa. In questo breve opuscolo, ripercorriamo alcune delle politiche e dei progetti emersi dagli incontri e che ci sembrano di particolare rilievo per Milano. Come evidente, tali proposte non sono esaustive del campo dei possibili interventi né la loro attuazione è risultata sufficiente a risolvere la questione abitativa nelle rispettive città. Tuttavia, ci permettono di mettere maggiormente in prospettiva il dibattito oggi in corso nella città e in Italia sulla crisi abitativa, ridefinendo il campo del cosa si può far per trattare la questione. Dalla regolazione del mercato dell'affitto a quella del mercato degli affitti brevi, dalle politiche di acquisizione di patrimonio privato alla regolazione della nuova offerta di alloggi, sulla base di quanto si fa in altre città europee possiamo dire che a Milano si può fare. Molto di più e molto meglio, come suggeriva il titolo del ciclo di incontri dal quale questo opuscolo trae ispirazione.

LE CITTÀ DELLA NOSTRA GUIDA SU MAPPA



INDICE

- 1 REGOLARE IL MERCATO DELL’AFFITTO**
- 2 REGOLARE IL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI**
- 3 LIMITARE LA SPECULAZIONE**
- 4 ACQUISIRE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FARNE ALLOGGI PUBBLICI**
- 5 PREVEDERE QUOTE DI ALLOGGI SOCIALI NELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA**

1. REGOLARE IL MERCATO DELL'AFFITTO



A **Milano**, come nel resto del paese, il mercato dell'affitto è libero. I contratti a canone cosiddetto “libero” durano quattro anni e sono rinnovabili per ulteriori quattro, trascorsi i quali il proprietario torna a disporre pienamente dell'alloggio, che può essere da lui utilizzato, venduto oppure affittato ad un altro inquilino anche ad un canone molto maggiore. Come si diceva, la fissazione del canone da parte del proprietario è completamente libera e né lo Stato né i comuni o le regioni hanno alcun potere di limitarlo e di limitarne l'aumento una volta conclusosi un contratto. Unica correzione a questo sistema di puro libero mercato, l'esistenza di un tipo di contratto - detto “concordato” - che prevede dei canoni calmierati. Il ricorso a tale contratto da parte del proprietario è tuttavia completamente volontario, l'unico obbligo è in capo alle amministrazioni dei comuni ad “alta tensione abitativa” - tra cui Milano - di prevederne la possibilità attraverso la formulazioni di accordi tra associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini. Se è volontario perché i proprietari dovrebbero ricorrervi rinunciando a una parte delle proprie entrate? Perché in cambio possono accedere a una varietà di importanti facilitazioni fiscali - l'abbattimento della già favorevole “cedolare secca” sugli affitti dal **21** al **10%** e la riduzione dell'**IMU** - e di trasferimenti diretti da parte del comune a garanzia della morosità e per interventi di ristrutturazione dell'immobile. Nonostante questo, solo una piccolissima frazione del totale dei contratti nuovi e in essere è da ricondurre a questa tipologia. A Milano, nel 2021, fra i nuovi contratti di locazione stipulati solo il **5%** era a canone concordato.

COSA SUCCEDDE NELLE ALTRE CITTA' EUROPEE?

La situazione differisce invece profondamente in molte città europee. Di recente si è assistito ad una spinta significativa a ri-regolare il mercato dell'affitto ed in tutte le città trattate in questo opuscolo vi sono, diversamente da Milano, misure di inquadramento degli affitti. Per brevità parliamo solo di tre città.

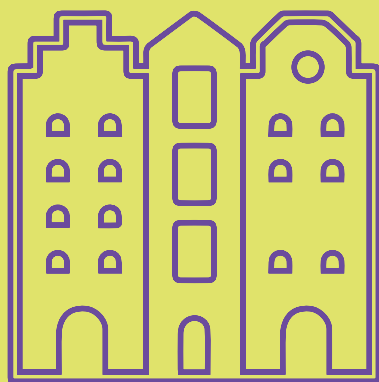
A **Barcellona** l'amministrazione comunale è schierata da tempo a favore di una maggiore regolazione del mercato dell'affitto. Nel 2020 una legge della comunità autonoma della Catalogna ha introdotto misure di contenimento dell'aumento degli affitti entro aree definite a forte tensione abitativa sulla base di una serie di indicatori che riguardano l'andamento dei prezzi e il rapporto fra questi e i redditi. In queste aree i canoni dei nuovi contratti e dei rinnovi sono inquadriati entro un “prezzo di riferimento” corretto in presenza di determinati attributi dell'alloggio. Parti rilevanti di questa norma sono tuttavia decadute per un intervento della giustizia costituzionale che ha riconosciuto esclusivamente allo stato centrale il potere di intervenire su questa materia. Successivamente, la cosiddetta Ley de



Vivienda - approvata a livello nazionale nel 2023 - ha proposto un modello simile, sebbene meno stringente, individuando delle aree ad alta tensione abitativa della durata di tre anni prorogabili entro le quali i canoni dovranno essere gli stessi applicati nei precedenti cinque anni corretti del valore dell'inflazione e dalla valutazione di eventuali migliorie apportate dai proprietari.

Anche ad **Amsterdam**, sulla base di una legge nazionale, la fissazione dei canoni di locazione non è libera. Il canone è fissato sulla base di un insieme di criteri - che riguardano le caratteristiche dell'alloggio e anche del contesto - cui sono associati dei punteggi. Per le abitazioni il cui punteggio non eccede i 143 punti totali il canone massimo è fissato a 763 euro, per le abitazioni che invece eccedono tale punteggio la determinazione del canone è libera. Il governo nazionale ha segnalato l'intenzione di elevare

il punteggio oltre la quale la determinazione del canone è libera. Una simile iniziativa porterebbe ad includere un numero maggiore di alloggi nel settore regolato, fino ad arrivare a canoni compresi tra i 1.000 ed i 1.250 Euro.

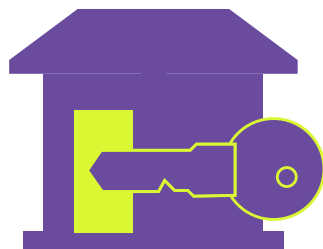


A **Berlino**, come in altre città tedesche, gli affitti sono regolati. Sulla base del modello del cosiddetto Mietpreisbremse, introdotto nel 2015 a livello federale, gli aumenti non possono essere maggiori del 10% rispetto alla media cittadina dei canoni in essere e del 15%, nel caso dell'attivazione di un nuovo canone. Le ristrutturazioni possono implicare aumenti maggiori, ma sempre sulla base di una serie di criteri precisi rispetto alle migliorie apportate agli alloggi. Nel 2020, a Berlino è stata introdotta una norma



ancora più stringente - il cosiddetto **Mietendeckel** - che stabiliva un tetto per gli affitti al livello di quartiere e congelava tutti gli aumenti per cinque anni. Questa norma è tuttavia decaduta per ragioni di costituzionalità mentre l'altra, che come si diceva è federale, è ancora in vigore.

2. REGOLARE IL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI

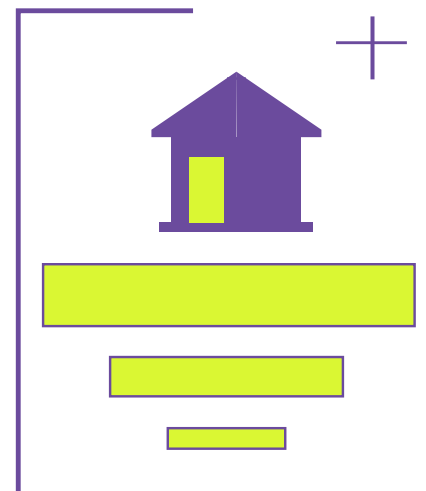


A **Milano**, come nel resto del Paese, il mercato degli affitti brevi è completamente libero. Non esiste oggi alcuna norma che limiti la possibilità da parte di un proprietario di rendere disponibile un proprio immobile sul mercato turistico, anche ritirandolo da quello abitativo e perfino in comuni riconosciuti dallo Stato quali comuni “ad alta tensione abitativa”. Le uniche norme, introdotte a partire dal 2017, riguardano l’obbligo di registrazione degli alloggi in affitto breve - prevista a livello nazionale, ma non ancora attuata - quello di comunicare i nominativi delle persone ospitate e quello del pagamento della “tassa di soggiorno”. Infine, nel 2022, il Parlamento ha concesso solo al Comune di Venezia la possibilità di regolare la materia, fissando a 120 l’anno il numero di notti in cui un immobile può essere concesso in affitto breve senza cambio di destinazione d’uso. In assenza di norme, il fenomeno degli affitti brevi ha continuato a crescere in modo consistente contribuendo alla riduzione del numero di alloggi in affitto nelle città, all’aumento degli affitti di lungo periodo contesi da un sempre maggiore numero di persone e quindi allo svuotamento dei centri storici. Di recente, in estremo ritardo su altri paesi europei, il governo ha presentato un disegno di legge che si limita a prevedere l’impossibilità dell’affitto breve per permanenze inferiori a due notti - ma con possibili deroghe - senza alcuna regolazione dell’offerta complessiva. Si stima che gli effetti di questa norma sarebbero molto limitati, coinvolgendo solo il 6.4% dei soggiorni (dati ALGAB). A Milano si stima che gli annunci sulla piattaforma Airbnb siano oltre 20.000 (dati Airbnb), con notevoli concentrazioni in quartieri fuori dal centro e dall’ancora forte vocazione residenziale.

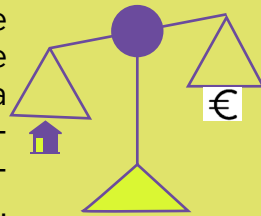
COSA SUCCEDDE NELLE ALTRE CITTA' EUROPEE?

La situazione differisce invece profondamente in molte città europee. Di recente si è assistito ad una forte spinta a regolare gli affitti brevi ponendo dei tetti e individuando delle zone dove il fenomeno va limitato.

Ad **Amsterdam**, dal 2019, i proprietari hanno l’obbligo di richiedere una licenza annuale alla municipalità e di registrare il proprio immobile offerto in affitto breve. Immobile che comunque non può essere affittato per più di 30 giorni e a più di quattro persone e dev’essere una residenza principale (una seconda casa, invece, non può essere data in affitto breve). Inoltre, nel centro della città erano state individuate tre aree in cui l’introduzione di nuove offerte di affitto breve era completamente vietata. Tuttavia, in seguito al ricorso di alcuni proprietari, questa norma è successivamente decaduta. A seguito dell’introduzione di tali norme, il numero di alloggi disponibili su Airbnb ha conosciuto un forte calo, passando dai più di 20.000 del 2017 agli attuali 6.000.



Iniziative simili sono state assunte a **Barcellona**. Qui, a partire dal 2017, è entrato in vigore un nuovo strumento urbanistico, *il Piano speciale urbanistico degli alloggi turistici (PEUAT)*. Il piano regola anche il mercato degli affitti brevi, prevedendo la suddivisione del territorio della città in **quattro zone**: una zona nella quale si persegue l'obiettivo di una diminuzione dell'offerta dell'insieme degli alloggi turistici e quindi non si concedono più licenze, una zona - detta di mantenimento - dove l'offerta deve essere mantenuta pressoché ai livelli attuali e quindi nuove licenze sono concesse solo se sostitutive di quelle decadute, un'area periferica in cui l'offerta può crescere ed infine un'area dove l'offerta può crescere in seguito ad una valutazione sulla base di una varietà di criteri.



A **Parigi**, l'affitto breve della residenza principale è permesso, con obbligo di registrazione, fino a una soglia massima di 120 notti totali all'anno (i restanti 8 mesi la casa deve essere abitata in modo permanente). Per chi invece vuole mettere in affitto breve degli immobili di cui è proprietario ma senza risiedervi le norme sono estremamente stringenti. Il proprietario deve richiedere un cambiamento di destinazione d'uso all'amministrazione e deve mettere a disposizione (o compensare finanziariamente) un alloggio di pari o maggiori dimensioni (secondo un piano specifico) per l'affitto a lungo termine. Questa norma diventa ancora più dura nel caso dei quartieri in cui gli affitti turistici sono già molto presenti: in quartieri come **Montmartre** o il **Marais** chi mette in affitto breve un metro quadro deve garantirne tre in affitto a lungo termine. Le norme hanno contribuito a una riduzione degli alloggi concessi in affitto breve da circa 70.000 nel 2017 a 60.000 nel 2022 (dati di InsideAirbnb).

3. LIMITARE LA SPECULAZIONE

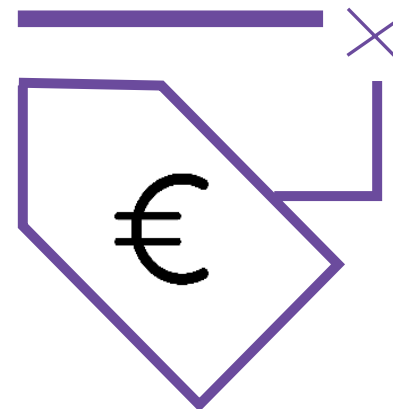


A **Milano**, come nel resto del Paese, non vi è alcun limite nella disponibilità di un proprio immobile né esistono specifici meccanismi fiscali che permettano alla collettività di incamerare una parte della rendita generata da importanti investimenti pubblici che accrescono il valore degli immobili. Chiunque, anche in comuni a forte tensione abitativa, può acquistare un immobile e rivenderlo immediatamente per realizzare un guadagno a fini quindi esclusivamente di remunerazione del capitale investito. Questo vale anche per un immobile appena ristrutturato con soldi pubblici, come nel caso degli immobili ristrutturati a spese dello stato in virtù del cosiddetto incentivo del 110%. Egualmente, un proprietario può anche tenere un immobile vuoto per anni, in attesa di poterlo rivendere ad un prezzo migliore senza che vi sia alcun aumento del prelievo fiscale. Allo stesso tempo, a Milano - come nel resto del Paese - è diventata progressivamente molto rara qualsiasi politica di acquisizione di terreni volta a limitare il peso della rendita fondiaria nei processi di trasformazione urbana e quindi di aumento del costo degli alloggi. Il Comune di Milano realizza alcune limitate acquisizioni fondiarie, ma queste riguardano generalmente non aree edificabili bensì aree destinate a verde pubblico.

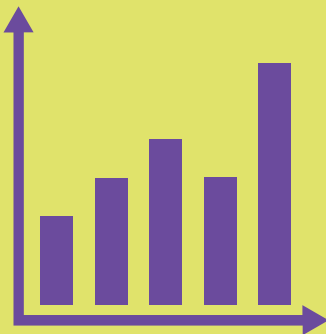
COSA SUCCEDDE NELLE ALTRE CITTA' EUROPEE?

Nelle città europee esiste una varietà di meccanismi ed istituzioni volti a contrastare i comportamenti speculativi e a limitare l'estrazione di rendita fondiaria da parte dei privati.

A **Vienna** il contrasto della speculazione avviene attraverso una politica fondiaria pubblica. Dal 1984 esiste un Fondo per il suolo per la costruzione di housing sociale - *wohnfonds_wien* - che in coerenza con il piano urbanistico acquisisce terreni per l'edificazione di alloggi sociali. Il fondo dispone oggi di 3.1 milioni di mq edificabili. Il fondo per l'abitare serve per la gestione di una banca e per la promozione di progetti di costruzione e rigenerazione.



A **Parigi**, per via di una normativa nazionale, esiste un prelievo straordinario sugli incrementi di valore immobiliare. Tale prelievo è realizzato al momento della vendita di un immobile e non riguarda e non può riguardare la prima casa, la cui vendita è comunque tassata. All'incremento di valori si applica una tassa del **19%** cui si aggiunge il **17,2%** di contributi sociali. Questa misura permette alla collettività di rivalersi su una parte degli incrementi di valore alla cui generazione essa stessa ha partecipato in modo decisivo attraverso gli investimenti pubblici, il lavoro, l'uso dello spazio urbano.



Anche ad **Amsterdam** esiste una storica politica fondiaria pubblica che vede la città disporre dell'**87%** dei suoli dai quali trae affitti che contribuiscono in modo decisivo al bilancio comunale. Di recente è stato introdotto un divieto di acquisto di immobili di nuova realizzazione dal valore non superiore ai 553.000 Euro a fini di mero investimento. Chiunque acquisti tale genere di alloggio nella città deve risiedervi per almeno quattro anni. Questa misura ha permesso un migliore accesso all'acquisto per famiglie di ceto medio mentre gli effetti in termini di disponibilità di alloggi in affitto appaiono maggiormente problematici. Inoltre, lo sfritto è oggetto di specifiche norme repressive e fiscali: un proprietario che avesse un alloggio libero deve affittarlo entro sei mesi, altrimenti dovrà pagare una multa di 4.500 euro se si tratta di un privato oppure di 8.000 Euro, se si tratta di un promotore immobiliare.

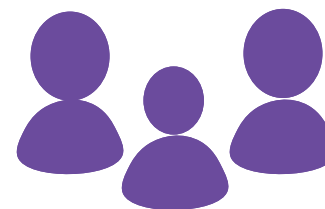
4. ACQUISIRE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FARNE ALLOGGI PUBBLICI



A **Milano**, come nel resto del Paese, non si realizzano significative acquisizioni di patrimonio da parte del Comune e di altri attori pubblici. Anzi, dall'inizio degli anni novanta la direzione è stata opposta, ovvero quella della vendita del patrimonio pubblico esistente, e in particolare degli alloggi pubblici. Se a Milano nel 1991 c'erano oltre 80.000 alloggi di proprietà dell'allora IACP oppure di altri enti pubblici oggi ne rimangono circa 54.000, questo mentre il numero complessivo di alloggi è passato da 576.000 a 720.000 circa: il patrimonio di alloggi sociali si è quindi ristretto, riduzione che ha contribuito in modo decisivo alla riduzione del totale degli alloggi in uso a titolo di affitto, che erano il 44% del totale nel 1991 ed oggi sono solo il 25%. La riduzione del patrimonio abitativo pubblico ha contribuito alla contrazione dell'offerta in affitto e ancora di più dell'affitto a canone sociale. Egualmente, l'assenza di politiche di acquisizione di patrimonio esistente impedisce all'amministrazione comunale di realizzare politiche che proteggano la diversità sociale dei quartieri dai forti processi di valorizzazione in corso che contribuiscono ad alzare prezzi e canoni riducendo complessivamente il numero di alloggi in affitto.

COSA SUCCEDDE NELLE ALTRE CITTA' EUROPEE?

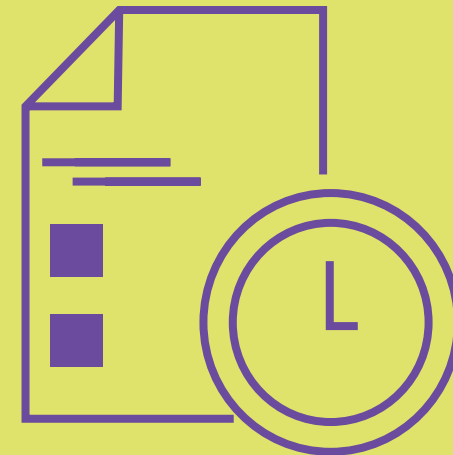
In diverse città europee esiste una varietà di meccanismi volti a garantire un flusso continuo di nuove acquisizioni al patrimonio pubblico. In altre, dopo decenni di privatizzazione del patrimonio pubblico, si assiste ad un'inversione di tendenza.



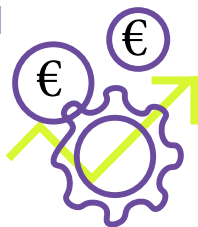
A **Parigi** esiste una politica di lungo periodo di acquisizione pubblica di patrimonio privato a fini abitativi e di rigenerazione dei quartieri. Fra i diversi strumenti, le cosiddette *Operazioni Programmate per il Miglioramento dell'abitare (OPAH)* permettono all'amministrazione comunale di esercitare un diritto di prelazione per l'acquisto di immobili entro un preciso perimetro. In modo non dissimile, *le Opérations de miglioramento dell'abitare degradato (OAHD)*, l'amministrazione acquisisce patrimonio degradato anche attraverso l'esproprio destinandolo egualmente ad alloggi sociali. Un ruolo centrale nelle politiche di acquisizione della città è giocato dalla società pubblica *Paris Habitat*. *Paris Habitat* genera nuovo patrimonio pubblico attraverso nuove realizzazioni ma anche, come si diceva, attraverso l'acquisizione di patrimonio privato. Queste operazioni possono avvenire anche in posizioni estremamente centrali caratterizzate da valori fondiari e immobiliari elevatissimi. È recente l'inaugurazione di un complesso di 96 alloggi sociali destinati a lavoratori cosiddetti essenziali avvenuto attraverso un'acquisizione patrimoniale dalla società *La Samaritaine* a poche centinaia di metri dall'*Hotel de Ville*.

A **Berlino** si è svolto nel 2021 un referendum cittadino nel quale si chiedeva ai residenti di esprimersi sulla proposta di espropriare il patrimonio di qualsiasi società che detenesse almeno 3.000 alloggi. Tali proprietari - generalmente grandi società in gran parte risultate dalla privatizzazione del patrimonio abitativo della DDR successivo alla riunificazione - hanno la proprietà di circa 243.000 alloggi. Il referendum, vinto dai sostenitori della proposta, aveva natura consultiva. La definizione di una proposta per l'attuazione del piano di acquisizione è stata affidata ad una commissione di esperti i cui esiti sono stati resi noti nel giugno del 2023. La commissione ha concluso che l'esproprio è legalmente possibile a prezzi inferiori a quelli di mercato e che i ricavi attesi da affitti ragionevoli sarebbero sufficienti a garantire la sostenibilità finanziaria dell'operazione. L'amministrazione di Berlino dispone di un altro importante strumento, un diritto di prelazione - detto *Vorkaufsrecht* - su immobili messi in vendita in quartieri soggetti a processi di gentrificazione e quindi di cambiamento della composizione sociale. Fra il 2015 ed il 2018, l'esercizio di tale diritto ha permesso il mantenimento in affitto sociale di 664 alloggi, divenuti proprietà di un'agenzia.

A **Barcellona**, l'amministrazione ha anche introdotto delle politiche di acquisizione di patrimonio privato in aree dove vi siano stati recenti interventi di riqualificazione degli spazi pubblici al fine di mitigare gli effetti di valorizzazione - e quindi possibile espulsione abitativa - di tali interventi. Sempre attraverso l'esercizio di un diritto di prelazione, l'amministrazione ha acquisito di recente 110 alloggi nell'area de L'Eixample.



5. PREVEDERE QUOTE DI ALLOGGI SOCIALI NELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA



A **Milano** nel *Piano di governo del territorio (PGT)* approvato nel 2019 ed ora in corso di revisione è previsto l'obbligo di realizzare una quota di almeno il **40%** di alloggi di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)* entro nuovi progetti immobiliari di almeno 10.000 metri quadrati. Questa norma è stata attuata in anni recenti e, anche in virtù di questo meccanismo, dal 2010 al 2023 sono stati prodotti 6996 alloggi di ERS. Tuttavia, la componente più consistente di tale quota - 4807, il **68,7%** - è rappresentata da alloggi convenzionati in vendita, ovvero alloggi non in affitto il cui prezzo di acquisto è solo marginalmente inferiore al mercato. Di converso, la componente di *Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)*, ovvero la componente in affitto ai canoni più bassi rappresenta solo il 2.7%. Altro limite di questa norma è la sua applicabilità solo a grandi trasformazioni, circostanza che impedisce al Comune di generare alloggi ERS anche in quei quartieri - quali appunto quelli che affacciano su **Via Padova e Viale Monza** - dove la già elevata densità del costruito non permette grandi trasformazioni ma, viceversa, una diffusa attività edilizia che genera così, in aree a forte tensione abitativa, esclusivamente alloggi a prezzi di mercato e nella stragrande maggioranza dei casi in vendita. In questi contesti anche le ristrutturazioni svolgono un ruolo molto rilevante nei processi di valorizzazione: in **Italia**, lo Stato ha speso centinaia di miliardi in incentivi anche a favore di abitazioni non di prima residenza senza alcuna garanzia sulle modalità d'uso degli immobili ristrutturati, che possono essere immediatamente venduti oppure messi in affitto a canoni fortemente rivalutati. Nelle attuali discussioni riguardo la revisione del PGT una varietà di attori locali hanno richiesto e proposto che la soglia dei 10.000 mq sia sensibilmente abbassata.

COSA SUCCEDDE NELLE ALTRE CITTA' EUROPEE?

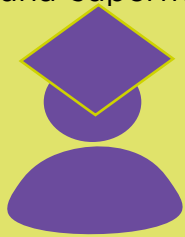
In molte città europee questa soglia è già molto più bassa e la composizione degli alloggi sociali prodotti nelle trasformazioni è molto più favorevole all'affitto. E in diversi casi anche le ristrutturazioni che riguardano interi edifici devono generare alloggi sociali.

A **Vienna** dal 2018 nelle trasformazioni immobiliari di superficie superiore ai 5000 mq è obbligatorio prevedere una quota di circa il **70%** di alloggi sociali in affitto. Inoltre, dal 2012 è stata promossa una nuova tipologia di abitazioni, i cosiddetti alloggi **smart**. Si tratta di alloggi di dimensioni ridotte, in affitto e con un canone massimo di **7,50/m2**. Finora ne sono stati costruiti circa 8.000. Infine, dagli anni settanta dello scorso secolo, Vienna promuove la politica del "rinnovamento urbano dolce". Tale politica eroga incentivi alle ristrutturazioni ai proprietari i quali non possono alzare il canone d'affitto né vendere il proprio immobile per un periodo di 15 anni. Ad oggi, il patrimonio abitativo coinvolto in questa politica - che ha permesso la sua riqualificazione - corrisponde a circa il **40%** di quello complessivo, ovvero 350.000 alloggi. Dagli anni '90 questa politica ha iniziato a coinvolgere interi isolati con interventi che riguardano anche gli spazi pubblici.



Ad **Amsterdam**, nei nuovi sviluppi immobiliari superiori agli 800 alloggi, solo il **20%** possono essere a canone libero mentre il restante deve dividersi fra il canone sociale - **40%** - ed il canone medio. Al di sotto di tale soglia, tutti gli alloggi dovrebbero essere a canone medio sebbene tale previsione abbia avuto talvolta un'applicazione problematica. In questi sviluppi parte dell'offerta può essere di housing studentesco, considerato parte integrante dell'edilizia sociale.

A **Barcellona**, nel caso di nuovi progetti immobiliari con una superficie utile superiore ai 600 mq, il **30%** della superficie dovrà essere destinato ad alloggi sociali, con canoni inferiori a quelli di mercato. La stessa norma vale anche per le ristrutturazioni integrali di edifici esistenti. Questo avviene tramite l'esercizio di un diritto di prelazione da parte dell'amministrazione comunale.



Questo opuscolo è un prodotto di Abitare in Via Padova

Coordinatore scientifico: **Alessandro Coppola**, *Politecnico di Milano*

Redazione dei testi: **Alessandro Coppola, Federica Amendola**

Revisione dei testi: **Elisabetta Pagani, Giacomo Negri
Angelo Junior Aveli**

Progetto grafico: **Elisabeth Tuccitto, Federica Amendola**

Si ringraziano i relatori del ciclo di incontri per i loro interventi e per la revisione dei testi:

Francesca Artioli, *Università Paris Est Créteil*

Iolanda Bianchi, *Università di Anversa*

Silvia Cafora, *Politecnico di Torino*

Constanze Wolfgring, *Politecnico di Milano*

Federico Savini, *Università di Amsterdam*

Alice Sotgia, *Scuola Nazionale Superiore di Architettura
Paris-Malaquais*

