

SOCIETÀ GIOCHI 2026

# “Modello Milano”, abbiamo un problema: la casa

Mentre si prevede un aumento dei prezzi degli immobili e degli affitti, già alti, per la spinta degli investimenti legati alle Olimpiadi, dal quartiere del Giambellino arriva una proposta: l'ospitalità diffusa per rigenerare il patrimonio edilizio

di Laura Filios



**S.** e M. hanno 38 e 34 anni. Lui è un libero professionista, lei un'impiegata con un contratto a tempo indeterminato. Da sei anni fanno coppia fissa, da uno stanno cercando di comprare casa a Milano, ma senza successo, nonostante abbiano trovato una banca disposta a concedergli un mutuo per il 50% della cifra da restituire in 40 anni. «Negli ultimi sei mesi c'è stato un aumento vertiginoso dei prezzi. Se alla fine del 2018, un appartamento tra i 75 e gli 80 metri quadrati valeva 240 mila euro, oggi lo si trova a 320-330 mila euro». Stanno scandagliando il Giambellino, un quartiere popolare della periferia sud-ovest, ma anche a est, verso la fermata della metro Udine, non lontano da Lambrate. L'altra zona dove hanno provato a cercare è Brenta, tra piazzale Lodi e Corvetto, «ma abbiamo lasciato perdere, lì ormai le case sono completamente fuori dalla nostra portata». «Lì», fino a qualche anno, era una zona periferica e degradata. Poi è atterrata la Fondazione Prada. Prossimamente, sempre «lì» vicino, nell'area dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana, dovrebbe sorgere il villaggio olimpico. Una struttura che, al termine del grande evento, verrà riconvertita in studentato, come si legge nel dossier Milano-Cortina 2026, il documento grazie al quale, il 27 giugno scorso, il ticket italiano si è aggiudicato le Olimpiadi invernali battendo Stoccolma, unica sfidante.

Che il mercato del mattone milanese stia attraversando un trend positivo è indubbio, a prescindere dalle Olimpiadi invernali. Nel capoluogo lombardo, nel 2018, l'aumento dei valori immobiliari è stato in media del 6,2%, contro il +2,3% di Firenze, il -1,5% di Roma e il -1,1% di Torino. I dati sono del Rapporto annuale del Centro studi Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali). «Milano ha beneficiato del piano strategico di rigenerazione urbana avviato ai tempi di Expo 2015 - ne è convinto Gian Battista Baccharini, presidente di Fiaip -. Piano che ha dato vita a un nuovo modello di sviluppo, basato su una visione integrata delle politiche urbanistiche. Questo approccio ha reso la città attrattiva, non tanto o non solo per gli investitori italiani, ma anche e soprattutto per quelli stranieri. Sono loro che hanno determinato la ripresa del settore edile, per ora più nel contesto commerciale che non residenziale». Si pensi ai grattacieli tra Garibaldi e Porta Nuova, oggi di proprietà della Qatar investment authority. «Il trend positivo è destinato a proseguire: nei prossimi dieci anni sono previsti 13 miliardi di investimenti di cui - prevediamo noi - 400 milioni in ambito immobiliare. Certamente le Olimpiadi del 2026 daranno un'ulteriore spinta e renderanno ancora più attrattiva questa città», Baccharini ne è certo. Il «modello Milano» è quello impresso nel Pgt (Pia-



A sinistra, ex Scalo di Porta Romana a Milano

no di governo del territorio). Una sorta di manifesto programmatico, nato anche grazie alla progettazione partecipata e attualmente in via di approvazione. Un documento in cui si delinea la Milano del 2030, dove si parla di incremento dei trasporti pubblici, di parchi, di periferia, di un consumo di suolo inferiore del 4% rispetto al Pgt 2012, di una politica dell'abitare più inclusiva. Ma anche di molti cantieri (Area Expo e scali ferroviari, aree Falk e Città della salute a Sesto San Giovanni), di una drastica riduzione dei costi legati ai cambi di destinazione d'uso e di sfioramento di indici di edificabilità massima in zone accessibili, in caso di realizzazione di edilizia sociale in locazione o vendita agevolata.

Un grande traguardo per l'assessore all'Urbanistica, verde e agricoltura del Comune di Milano, Pierfrancesco Maran, che non ha dubbi: «Mentre quando abbiamo ospitato Expo stavamo cercando un grande evento internazionale per ripensare la città - che poi ha portato anche ingenti investimenti - le Olimpiadi invernali si innestano su un processo già in atto. Le opere che verranno realizzate sarebbero state fatte comunque, quindi non andranno a incidere neanche di un metro quadro su quello che è già deciso».

### In alternativa ad Airbnb, i quartieri Erp potrebbero ospitare gli atleti olimpici e le loro famiglie

Mentre si attende che vengano edificati gli oltre 400mila m<sup>2</sup> di superficie lorda dedicata all'edilizia sociale, nello stesso Pgt si legge che «sul mercato della compravendita crescono i valori degli immobili residenziali nuovi nelle parti di città più dinamiche e innovative». E anche rispetto al mercato dell'affitto «si rileva una crescita dei canoni per gli immobili residenziali, con un incremento del 2,9% in sei mesi e del 3,7% rispetto all'anno precedente».

A fronte di una fame di casa e dei prezzi degli affitti in crescita, a Milano si registra però un fenomeno contraddittorio: il numero degli appartamenti sfiti continua ad essere alto, pari a circa 80mila unità, tra alloggi privati e di edilizia residenziale pubblica (Erp). A contrarre ulteriormente il mercato, potrebbe essere l'accordo tra il Comune e Airbnb, stipulato negli scorsi mesi a supporto della candidatura, a garanzia delle necessità di alloggi necessari per ospitare la famiglia olimpica. In un comunicato stampa della piattaforma, con sede fiscale in Irlanda, si legge che «in occasione dell'evento, il portale si è detto disponibile a mobilitare la propria community di host così da individuare un numero minimo di alloggi (almeno 3mila) sul territorio della Città metropolitana di Milano che potranno essere resi disponibili e garantiti agli atleti, alle loro famiglie e alle delegazioni durante tutto il periodo richiesto, ad un prezzo massimo non superiore a quanto indicato dal Comune».

All'idea dell'ospitalità diffusa non è contraria Carolina Pacchi, professoressa del Politecnico di Milano, esperta in conflittualità urbana. «A seconda della relativa concentrazione o diffusione dei grandi eventi, anche i benefici vengono distribuiti in modo molto diverso. La stessa cosa vale anche per l'ospitalità. Laddove è stata più concentrata, spesso si è rivelata fallimentare, penso al villaggio olimpico di Torino», anche questo destinato alla riconversione in case per studenti, ma poi finito ad essere un rifugio informale per senzatetto e migranti. Per questo l'idea lanciata da un cittadino del Giambellino - un quartiere ad alta densità di edilizia residenziale pubblica - di rendere la casa delle Olimpiadi

«popolare», alla professoressa non dispiace. Nella lettera aperta, indirizzata al sindaco Giuseppe Sala la proposta di L.G. è di sfruttare, in alternativa/integrazione all'accordo con Airbnb, i quartieri Erp più prossimi alle venues

(Giambellino-Lorenteggio, San Siro, Corvetto) come risorsa pubblica utile e disponibile per ospitare temporaneamente il Comitato olimpico, le delegazioni, gli atleti olimpici e paralimpici e le loro famiglie. Per la Pacchi «potrebbe essere un'occasione per trovare delle risorse così da rigenerare il patrimonio, al momento non sfruttato, per il breve periodo delle Olimpiadi, per poi ridargli un valore sociale al termine del grande evento».