

il **Segno**

DELLA DIOCESI DI MILANO

N° 1 | GENNAIO 2025 | Poste Italiane Spa - Sped. in abb. post. D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n° 46), art. 1, comma 1, LO/MI | € 2.50



PROFESSIONISTI DEL VOLONTARIATO

Soccorrere gli alluvionati, assistere i malati gravi, operare nei villaggi poveri del mondo. La motivazione è necessaria, ma serve soprattutto la competenza. Per questo crescono i progetti di qualità per formare chi sceglie l'impegno nel sociale

Casa

La povertà abitativa in una Milano sempre più cara

Calcio

Annika, suora e capitana della Nazionale consacrate

Scuola

L'originale Museo dei quaderni dei bambini



Foto: Andrea Cherchi

Casa, sei un miraggio. E mi costi sempre di più

Il problema degli alloggi è ormai un'emergenza nel capoluogo e nell'hinterland. Prezzi alle stelle e povertà dell'offerta penalizzano non solo i ceti più poveri, ma anche i medi: molte famiglie oggi impegnano per l'affitto più della metà del reddito. Le cause e le "distorsioni da correggere" secondo tre esperti

di **Giacomo Cozzaglio**

Milano si è sempre fregiata del titolo di città attrattiva, capace di offrire opportunità di studio e di lavoro a chiunque decida di trasferirsi. Tuttavia, negli ultimi anni, questa immagine è stata offuscata dall'oggettiva difficoltà a trovare un alloggio a prezzi accessibili. Un fenomeno complesso che ha reso **l'emergenza abitativa nel capoluogo lombardo un tema prioritario** per la cittadinanza e le istituzioni locali.

«Ritengo si tratti di un problema strutturale che riguarda Milano e in generale le città occidentali, dove **un particolare sistema di sviluppo cittadino ha fatto prevalere la dimensione finanziaria**». A dirlo è **Alessandro Maggioni**, presidente Consorzio cooperative lavoratori (Ccl) Milano.

«La città non può essere ridotta a una tavola neutra di investimento economico-finanziario, perché i problemi sono molteplici. **L'esclusione abitativa non riguarda solo i poveri, ma anche le persone dei ceti medi e medio-bassi** che vedono erosa la condizione di una prospettiva stabile».

Per comprendere appieno il problema degli alloggi, è necessario chiarire il tema della domanda.

Gabriele Rabaiotti, assessore ai Lavori pubblici e alla casa del Comune di Milano nel 2016 e nel 2019 con delega alle Politiche sociali e abitative durante il primo mandato di Giuseppe Sala, spiega che «la distinzione da fare è tra **due tipologie di domande**. La prima riguarda **chi è già presente in città**, quindi gli affitti e parzialmente anche i proprietari indebitati con i mutui, ed è messa in difficoltà dall'aumento dei costi.

Nel tondo. Alessandro Maggioni, presidente Consorzio cooperative lavoratori (Ccl) Milano

INTITOLATO AL CARDINALE SCHUSTER

Povertà abitativa, un Fondo dalla Diocesi

È nato il "**Fondo Schuster. Case per la gente**"; opera-segno promossa dalla Diocesi nel 50° anniversario di costituzione di Caritas ambrosiana. Il Fondo è stato intitolato al card. Ildefonso Schuster, nel 70° anniversario dalla morte, per ricordare l'attenzione del suo ministero pastorale al problema casa, che culminò nel progetto della Domus Ambrosiana. Il Fondo potrà avvalersi di **una dotazione iniziale di 1 milione di euro** grazie alle riserve diocesane e sarà alimentato dalle **donazioni** di cittadini, imprese, enti privati o pubblici e dal conferimento di appartamenti (pubblici e privati). Tre le finalità del Fondo: effettuare lavori di riqualificazione di immobili per famiglie e individui con difficoltà di accesso a soluzioni abitative a prezzo di mercato (il 50% delle risorse); erogare garanzie per i privati che intendono mettere a disposizione i propri appartamenti a prezzi calmierati (20% del Fondo);

erogare a soggetti in povertà o in difficoltà contributi per le spese legate alla casa (30%). Il Fondo opererà tramite la rete dei Centri di ascolto Caritas, coordinata dal Servizio Siloe, per l'individuazione delle famiglie residenti nel territorio della Diocesi destinatarie degli interventi; la Fondazione San Carlo si occuperà, insieme ad altri soggetti, di riqualificare e gestire gli appartamenti conferiti al Fondo. **La volontà dell'Arcivescovo è suscitare una riflessione e una mobilitazione sul tema dell'abitare**, in un territorio, quello milanese, in cui il diritto alla casa è avversato da squilibri e disuguaglianze. Il Fondo è anche un'occasione per mettere a fuoco le cause della povertà abitativa e per favorire scelte di fede e forme di responsabilità istituzionale e giustizia sociale volte a superarle. Gli obiettivi e i meccanismi di funzionamento sono illustrati nel sito www.fondoschuster.it.

La seconda coinvolge **chi ha intenzione di venire ad abitare in città** per le opportunità che offre, ma non riesce ad accedere a questo mercato per ragioni di costo».

AFFITTI IN SALITA, MA I SALARI SONO FERMI

A complicare la situazione è anche **la differente crescita tra i prezzi degli affitti e i salari**. Citando dati del Ministero dell'economia e dell'Agenzia delle entrate sulle di-

chiarazioni dei redditi, Maggioni evidenzia che nel periodo 2015-2021 la rendita immobiliare degli alloggi in vendita a Milano ha registrato +41% e gli affitti +22%, ma lo stipendio medio di operai e impiegati è cresciuto del 13% e tra i ceti più poveri solo del 3%.

«Se gli affitti continuano a salire, i redditi sono sostanzialmente fermi. Inoltre crescono anche altre spese che accentuano le difficoltà dei nuclei familiari: energia, servi-

zi e alimentazione», afferma **Mattia Gatti**, segretario generale del Sindacato inquilini casa e territorio (Sicet) Milano.

«A causa dell'inflazione, oggi una famiglia è costretta a firmare un contratto

d'affitto che impegna più della metà del reddito - aggiunge - mentre in teoria il costo della casa non dovrebbe superare il 30-40%, ma pur di trovare un tetto per sé e per i propri figli a volte le famiglie firmano contratti che arrivano anche al 70%».

Una situazione simile però non è sostenibile sul lungo periodo e il pericolo è creare le condizioni per **una progressiva esclusione di determinate fasce di popolazione**. Su questo punto, Gatti ricorda come «quartieri che prima erano popolari sono ora di lusso, mentre molti Comuni della provincia dove era facile trovare una casa a prezzo contenuto stanno diventando anch'essi inarrivabili, in particolare per i lavoratori poveri».

Forte della sua esperienza quale assessore comunale, Rabaiotti elenca tre problemi fondamentali. «Il primo è il fatto che il servizio pubblico non ci abbia mai creduto veramente: a chi decide di mettere il proprio patrimonio immobiliare in locazione dovrebbero essere offerte agevolazioni e incentivi, ma se questi vantaggi non esistono la proprietà tende a resistere», spiega.

Queste resistenze sono giustificate anche dal secondo problema: **le paure dei proprietari per i "rischi locativi"** che disincentivano la messa in locazione. «La morosità, ovvero l'inquilino che non paga; **la difficoltà a riprendere l'alloggio una volta**

finita la locazione, perché non liberando l'alloggio l'affittuario impedisce che il proprietario ne ritorni in possesso; **la manomissione dell'immobile**, i cui danni rimangono in carico alla proprietà».

«La terza e ultima questione è legata all'utilizzo del patrimonio immobiliare non sulla locazione, ma sulle **forme di permanenze brevi e brevissime** che impropriamente chiamiamo "affitti"», aggiunge Rabaiotti, sottolineando tuttavia che in questo caso «non si tratta di contratti di locazione, ma di tariffe di posto letto o appartamento per un certo periodo di tempo».

«Il ricorso agli affitti brevi - continua l'ex assessore - sicuramente sta spostando parti del patrimonio immobiliare verso un utilizzo più speculativo e di natura commerciale, che **andrebbero disciplinati come usi non di tipo abitativo, ma ricettivo**, analoghi a quelli degli alberghi, i quali hanno, peraltro, differenti regimi fiscali e tributari».

Nell'attuale contesto di incertezza economica, **gli affitti brevi si sono diffusi anche come opzione maggiormente sicura in termini di introiti**: Maggioni ricorda infatti che essi «garantiscono una rendita cospicua in breve tempo, permettendo un'affermazione più facile a danno degli affitti lunghi».

CASE POPOLARI VUOTE E CANONE CONCORDATO

A gravare sull'emergenza abitativa sono anche **le difficoltà nell'assegnazione degli alloggi di edilizia popolare**: secondo Rabaiotti, la maggiore è dettata da un *turnover* degli inquilini inferiore al 2% «con tempi di

permanenza attorno ai 43 anni». Tuttavia, «è anche vero che **tra Comune e Aler ci sono quasi una decina di migliaia di alloggi vuoti**. Su questi sarebbe da fare un programma di investimento e intervento mirato per rimettere in circolazione le case popolari che oggi restano vuote e non sono assegnabili a causa di carenza di manutenzione».

Per cercare di contrastare la situazione, come segretario generale Sicet, Gatti propone di «intervenire innanzitutto aumentando l'offerta pubblica di case popolari, perché quello è il bisogno primario dei soggetti più fragili. La seconda proposta è modificare la legge che attualmente liberalizza totalmente gli affitti per limitare l'aumento di quelli privati a partire dalle grandi aree metropolitane».

Affrontare il problema della casa non vuol dire per Milano rinunciare alla sua vocazione internazionale o ad attrarre investimenti: significa, nelle parole di Maggioni, «correggere alcune distorsioni e dare allo sviluppo della città indirizzi chiari per fare in modo che non ci sia una lotta degli uni contro gli altri».

«Questo è il momento in cui avere più coraggio nel chiedere a chi sviluppa il territorio una prestazione pubblica nell'intervento abitativo più elevata e significativa per ottenere risorse aggiuntive che possano calmierare il mercato della casa - conclude Rabaiotti - **Occorre mobilitare il patrimonio pubblico vuoto rendendolo disponibile attraverso progetti di valorizzazione e serve anche un sistema di incentivi forte che sostenga il "canone concordato"** rispetto al libero mercato». ■

Nei tondi, dall'alto, Mattia Gatti, segretario generale del Sindacato inquilini casa e territorio (Sicet) Milano e Gabriele Rabaiotti, assessore ai Lavori pubblici e alla casa del Comune di Milano nel 2016 e nel 2019



Una città più per i ricchi che per i lavoratori

Non si riesce a risparmiare e anche gli affitti sono fuori portata. Con stipendi bloccati da anni il sovraindebitamento è dietro l'angolo. La situazione a Milano e in Lombardia da una ricerca Cisl



Foto Mauro Bottaro/Fotogramma

La Lombardia viene definita la "locomotiva d'Italia" e Milano il suo centro propulsore capace di offrire opportunità a chiunque. Ma negli ultimi anni **le ricadute dell'inflazione e l'aumento del costo della vita hanno reso difficile risiedere in città** e contemporaneamente usufruire dei servizi essenziali. È il quadro che emerge da **una recente ricerca pubblicata da Cisl Milano Metropoli e BiblioLavoro**, raccogliendo le voci di 2.930 persone tra lavoratori (83,5%) e pensionati (16,5%), di

Nel tondo, Giovanni Abimelech, nuovo segretario generale della Cisl Milano Metropoli

cui il 46% residente in città e il restante 54% nei Comuni dell'area metropolitana. Il primo dato è un «preoccupante deterioramento della capacità di mettere da parte i risparmi»: appena il 17,6% degli intervistati ha affermato di aver risparmiato nel 2023 almeno il 20% del proprio salario con un calo del 59,7% rispetto al periodo pre-pandemico. Contemporaneamente, il 44,3% ha dichiarato di aver risparmiato meno del

5% con un aumento rispetto al 2019 del 124,5%.

«**L'inflazione è una specie di tassa dei poveri** ed è arrivata dopo che gli aumenti energetici avevano già coinvolto i lavoratori, i pensionati e i cittadini, togliendo potere di acquisto e colpendo salari e pensioni», dichiara

Giovanni Abimelech, da tre mesi segretario generale della **Cisl Milano Metropoli**. Nonostante alcuni segnali di cauto miglioramento, gli ef-





Foto SeventyFour/Stock

fetti reali non sono omogenei. Secondo il rapporto Istat sui prezzi al consumo del 16 ottobre, a settembre l'inflazione è scesa a +0,7%, segnando il dato più basso da inizio anno. Il calo ha riguardato soprattutto i beni energetici e alcune categorie di servizi, mentre aumentano su base annua i prezzi dei beni alimentari (+1%).

Carmelo Benenti, presidente **Federconsumatori Milano**, afferma che «dal momento che **gli stipendi sono rimasti invariati, si sente ancora molto il caro spesa e il caro utenze**. «A Milano stiamo vivendo una situazione di fatto polarizzata. Da una parte una classe medio alta che ancora tiene attivo un circolo produttivo - spiega -. Dall'altra una grande maggioranza che, nonostante abbia stipendi più alti della media nazionale, fisicamente non è in grado più di far fronte alle spese».

LA CASA: IL TASTO DOLENTE DELLA LOCOMOTIVA D'ITALIA

La principale voce di spesa a Milano riguarda la casa, soprattutto visionando l'andamento del mercato immobiliare cittadino.

Secondo le rilevazioni della Camera di commercio Milano, Monza-Brianza e Lodi presentate lo scorso 2 ottobre, nel primo semestre del 2024 **i prezzi medi nel residenziale nuovo sono cresciuti del 2% a Milano città** con un prezzo medio registrato di 6.520 €/mq. Con riferimento solo al nuovo, in centro il valore massimo medio raggiunge gli 11.804 €/mq contro i 5.016 €/mq nella zona Sud.

Contemporaneamente, continua **il calo delle compravendite di immobili residenziali**: nel primo trimestre 2024 hanno registrato una flessione del 13% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima. Nel secondo

trimestre, il calo su base annua è stato invece del 7%.

Questi *trend* hanno effetti anche sulle case in affitto che nella ricerca Cisl sono pari al 18,5% a Milano, una scelta abitativa preferita dal 47,2% di persone con meno di 36 anni.

Secondo Abimelech «**se si parla di affitti, a Milano con meno di 700 euro al mese non si trova niente e gli stipendi sono inadeguati**. Chi ha già un appartamento in affitto con vecchie regole o nelle case del Comune o di Aler, ha una possibilità. Chi invece oggi ha una famiglia, cerca lavoro e viene a Milano non se lo può permettere».

Per il segretario generale della Cisl, **la situazione è ulteriormente complicata dal fenomeno degli affitti brevi**. «Visto il numero di turisti in arrivo da tutto il mondo a Milano soprattutto dopo Expo, chi ha appartamenti li riserva per gli affitti brevi per guadagnare di più in appena due fine settimana, invece di affittare a un lavoratore e attendere la fine del mese».

Opinioni condivise anche dal presidente Benenti secondo il quale «un affitto a Milano è qualcosa di inaccessibile per le famiglie, perché erode circa i due terzi del *budget* mensile».

E la situazione non migliora nemmeno sul fronte dei mutui. «Come Federconsumatori Milano ogni anno raccogliamo circa 1.500 segnalazioni di assistenza di cui 300 per valutare una ristrutturazione del debito o per istanze di sovraindebitamento, pari a circa il 10-12% dei nostri iscritti. Abbiamo inoltre visto un aumento del 20-30% delle richieste di assistenza per procedure di conciliazione dell'energia».

La platea di persone esposte al rischio di sovraindebitamento è

infatti sempre più ampia.

Secondo la ricerca di Cisl Milano Metropoli risulta che il 20% degli intervistati ha ritardato il pagamento delle bollette, percentuale che supera il 35% tra i redditi più bassi; l'8,7% ha invece ritardato il pagamento di rate di finanziamenti o mutui, di questi il 20% era straniero o meno abbiente.

La soluzione adottata è stata il **maggior ricorso a prestiti per fronteggiare le spese correnti**: il 23,6% si è rivolto a familiari e amici (44,7% tra i redditi più bassi) e il 24,9% a istituti di credito.

TAGLIO SU SPESE SANITARIE E ALIMENTARI

La conseguenza principale è **una limitazione quasi totale di specifiche spese**: il 26,6% ha rinunciato a curarsi, mentre il 27,5% non ha acquistato beni e servizi per i figli o i familiari fragili. Tra i redditi più bassi queste percentuali salgono rispettivamente al 47,6% e al 52,7%.

«C'è sicuramente **una fascia**

con un grado di cultura più alta che si è dotata di assicurazioni private. Sono quindi aumentate le visite tramite polizze spesso fornite dalle stesse aziende, prevalentemente municipalizzate, o dai grandi *player* del mercato. Abbiamo poi una fascia di popolazione che non può permettersi determinate cure», spiega Benenti, specificando che quest'ultimo gruppo riguarda «persone tra i 28 e i 40 anni con un Isee fra i 16 e i 30 mila

euro. Essi svolgono lavori precari, sottopagati o senza tutti gli ammortizzatori sociali. Spesso sono assunti con finte partite Iva, non hanno Tfr o ferie e non sono in grado di accumulare un risparmio».

Anche le spese relative ai generi alimentari hanno richiesto maggiori attenzioni da parte dei milanesi. Oltre 7 intervistati su 10 hanno di-

chiarato di aver risparmiato acquistando meno prodotti o di minor qualità; 1 su 2 ha preferito comprare marche più economiche; oltre 1 su 3 ha privilegiato la spesa nei *discount* o ha ridotto l'acquisto di carne e pesce.

Secondo Abimelech «nella filiera del mercato alimentare,



ogni prodotto è sottoposto a un rincaro considerevole nel tragitto dal luogo di produzione a quello di confezionamento e di rivendita. Ma nonostante il prezzo maggiore

sugli scaffali della grande distribuzione, spesso il produttore riceve un guadagno inferiore rivendendo la sua merce».

Sul fronte delle spese energetiche il 52,1% ha dovuto tagliare parte dei consumi di luce, gas e riscaldamento.

«Questi sono i temi che stiamo affrontando con difficoltà in **una città che sta diventando sempre più per i ricchi e meno per i lavoratori**: si è rotto l'equilibrio di una volta secondo il quale chi lavorava a Milano viveva dignitosamente», dichiara Abimelech.

Alla domanda sull'ipotesi di introdurre un salario minimo locale, il segretario generale risponde definendola «un'utopia. È solo una chimera politica che non risolve il problema dei lavoratori a Milano, al contrario della contrattazione. Non sventiamo il potere contrattuale con un salario minimo previsto per legge o dalle norme comunali».

«Invece di un salario minimo, il Comune dovrebbe applicare i contratti collettivi nazionali delle organizzazioni maggiormente rappresentative e non fare le gare pubbliche al massimo ribasso», conclude. **(GC)** ■

Nel tondo a destra, Carmelo Benenti, presidente Federconsumatori Milano



Foto Stefano Di Grandis/Fotogramma