



Abitare a Milano. La disponibilità di alloggi a basso canone per le famiglie a basso reddito.

Autore: Giancarlo Rovati

Data: luglio 2024

Abitare a Milano diventa sempre più difficile per le famiglie a “basso reddito”, a causa dell’incremento dei valori immobiliari e segnatamente del costo degli affitti che concorre in modo rilevante al costo della vita, tanto più perché – a differenza di altri consumi – l’abitazione rappresenta un costo mensile “non comprimibile” perché, se non viene onorato con regolarità, determina situazioni di indebitamento, insolvenza, sfratto. Per contribuire all’analisi empirica delle difficoltà che debbono affrontare gli affittuari a basso reddito, propongo di esplorare una via non convenzionale per definire le soglie di reddito “basso”, prendendo anzitutto a riferimento le soglie monetarie adottate dall’Istat per definire chi vive in povertà assoluta. Sulla base di questo parametro, procederò poi all’analisi della disponibilità nel Comune di Milano di alloggi di mercato a “basso canone”, identificati in base ai contratti d’affitto stipulati nel secondo semestre 2022, arrivando in tal modo a riscontrare l’ipotetica possibilità, per una famiglia povera, di prendere in locazione a Milano un’abitazione “a basso costo”, compatibile con la sua corrispondente capacità di spesa.

1. Il costo dell’abitazione per le famiglie in Italia

I dati sui Consumi delle famiglie nel 2022 (valori definitivi) indicano che la spesa mensile media per l’abitazione è di 1.010,44 euro a livello nazionale (con incidenza pari al 38,5% sulla spesa totale) con variazioni comprese tra il valore minimo di 767,75 euro nelle Isole (con incidenza pari al 35% sulla spesa totale) e 1.140,21 euro nel Nord-Ovest (con incidenza pari al 39,3% sulla spesa totale) (tab. 1).

2

Tabella 1. Spesa mediana mensile e spesa media mensile delle famiglie per ripartizione geografica. Anno 2022, valori stimati in euro

CAPITOLO DI SPESA	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	Italia
	2022	2022	2022	2022	2022	2022
SPESA MEDIANA MENSILE	2.434,65	2.418,48	2.363,02	1.769,86	1.814,35	2.196,68
SPESA MEDIA MENSILE	2.899,64	2.844,93	2.794,93	2.118,05	2.196,25	2.625,36
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	470,63	465,73	477,09	504,11	504,92	481,80
Non alimentare	2.429,00	2.379,20	2.317,84	1.613,95	1.691,33	2.143,57
di cui spese per:						
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili (*)	1.140,21	1.082,23	1.142,04	771,12	767,75	1.010,44
incidenza % spesa abitazione su spesa media mensile	39,3%	38,0%	40,9%	36,4%	35,0%	38,5%

* Includono gli interventi di ristrutturazione.

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Le spese per i consumi delle famiglie. Anno 2022 (18 ottobre 2023)*

I dati provvisori per il 2023 confermano l’esistenza di forti disuguaglianze territoriali nel costo dell’abitazione (in valore assoluto), sia pure con qualche riduzione nei pesi percentuali, che equivalgono al 36% su scala nazionale e al 36,2% nelle regioni del Nord. (cfr. Stat-Today, Economia, 25 marzo 2024) (tab. 2)

Tabella 2 - Spesa media mensile delle famiglie per divisione di spesa e ripartizione geografica. Anni 2021, 2022, 2023 (valori in euro correnti)

CAPITOLO DI SPESA	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA							
	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
SPESA MEDIANA MENSILE	2.876,95	2.964,86	2.794,93	2.952,87	2.144,23	2.234,38	2.625,36	2.728,37
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	468,6	509,78	477,09	527,3	504,38	547,21	481,8	525,33
Non alimentare	2.408,35	2.455,08	2.317,84	2.425,57	1.639,85	1.687,17	2.143,56	2.203,04
di cui spese per:								
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili (*)	1.116,18	1.075,53	1.142,04	1.107,39	769,99	763,37	1.010,44	981,99
incidenza % spesa abitazione su spesa media mensile	38,8%	36,3%	40,9%	37,5%	35,9%	34,2%	38,5%	36,0%

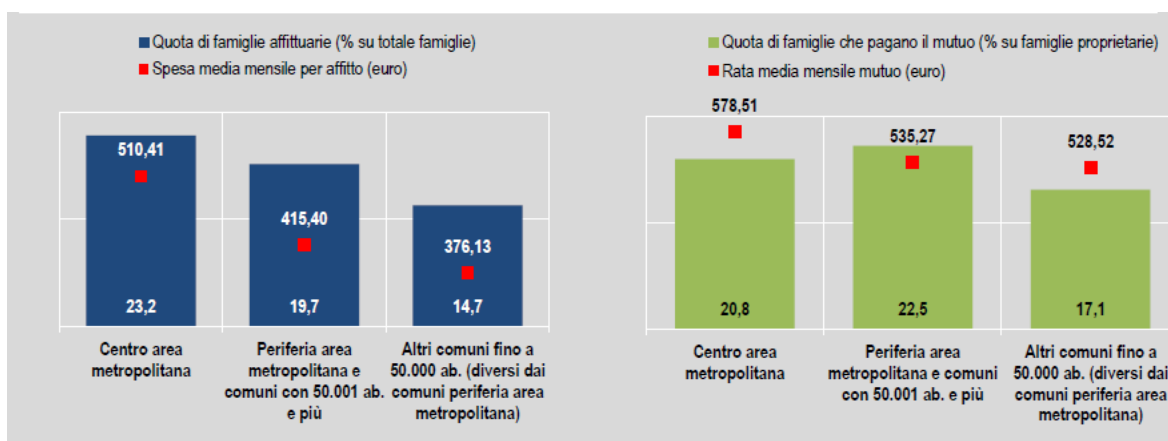
* Includono gli interventi di ristrutturazione.

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Stat-Today, Economia, 25 marzo 2024

In Italia, nel 2022 paga un affitto per l'abitazione in cui vive il 17,6% delle famiglie (circa 4,6 milioni). Tale percentuale varia dal minimo delle Isole (14,0%) al massimo del Nord-Ovest (19,0%). La spesa media per le famiglie che pagano un affitto è di 419 euro mensili a livello nazionale; tale esborso è più alto nel Centro (477 euro) e nel Nord (464 euro nel Nord-ovest e 447 nel Nord-est) rispetto a Sud (313 euro) e Isole (306 euro). La quota più elevata di famiglie in affitto si registra nei comuni centro di area metropolitana (23,2%), dove il canone medio è pari a 510 euro mensili. (Fig. 1).

3

Figura 1 – Famiglie affittuarie dell'abitazione in cui vivono e spesa media per affitto. Famiglie proprietarie che pagano il mutuo e rata media del mutuo per tipo di comune di residenza. Anno 2022, valori percentuali e valori in euro.



Fonte: Istat, Le spese per i consumi delle famiglie. Anno 2022 (18 ottobre 2023)

Paga un mutuo il 19,3% delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà (circa 3,7 milioni). Questa quota è maggiore al Nord (25,4% nel Nord-Ovest e 22,9% nel Nord-Est) e nel Centro (20,4%) rispetto a Isole (11,8%) e Sud (10,5%). Dal punto di vista economico e contabile, il mutuo è un investimento, e non rientra quindi nel calcolo della spesa per consumi; ciononostante, per le famiglie che la sostengono rappresenta un esborso consistente e pari, in media, a 539 euro mensili, che salgono a 579 nei comuni centro di area metropolitana.

2. Il costo dell'abitazione per le famiglie in povertà assoluta

Nel paniere messo a punto dall'Istat per la stima della povertà assoluta dei residenti in Italia, il costo dell'abitazione (con relative spese di funzionamento) occupa una quota elevata, pari mediamente al 32% della spesa complessiva di un nucleo familiare; una quota quasi identica alla corrispondente spesa per l'alimentazione (36%) e leggermente inferiore alla spesa per i beni "complementari" (definiti "residuali" nella metodologia Istat). Questo risultato dipende dal fatto che l'offerta nazionale di abitazioni in regime ERP (edilizia residenziale pubblica) è insufficiente per soddisfare il bisogno di alloggi con canone "popolare" e che pertanto una quota rilevante di nuclei familiari a basso reddito deve ricorrere al mercato privato per soddisfare il suo bisogno abitativo. Nella valorizzazione economica degli standard alimentari, abitativi e "complementari" previsti dal paniere unico nazionale, l'Istat tiene conto del differente costo della vita, in rapporto sia alla composizione dei nuclei familiari (per numero e classi di età), sia alla collocazione territoriale dei residenti, tenendo conto di tre tipologie di comuni nelle singole regioni.

Il riferimento alle singole regioni è una novità introdotta dall' Istat nel 2023 nel corso della revisione della metodologia di stima della povertà assoluta elaborata da una Commissione Inter-ministeriale di cui ha fatto parte anche chi scrive

Per ogni tipologia familiare esistono in pratica diverse soglie di povertà che teoricamente dovrebbero essere considerate dalle politiche pubbliche di contrasto alla povertà (e non solo). Se il costo degli stessi beni varia considerevolmente da zona a zona, è evidente che l'adozione di parametri e soglie uniche nazionali non ha gli stessi effetti perequativi sulle persone residenti nelle "Molte Italie". A parità di reddito disponibile, le persone povere che vivono in aree territoriali più costose hanno bisogno di sostegni maggiori per eguagliare (e ancor più per superare) la "loro" soglia di povertà territoriale. Se però i sostegni economici sono identici, ignorando il fattore "costo della vita", si viola il principio della equità orizzontale e si generano, paradossalmente, ulteriori disuguaglianze altrimenti evitabili. E' questa una problematica (reale) che fatica a trovare uno spazio di discussione razionale nel dibattito pubblico, arenandosi in diatribe ideologiche e slogan sterili.

Su questa problematica, non secondaria nell'ambito delle politiche pubbliche di sostegno al reddito e ad altri benefici, è intervenuta, molto opportunamente, la "Commissione Orlando" istituita per la valutazione del Reddito di Cittadinanza là dove segnala la "questione della distribuzione territoriale dei beneficiari" e precisamente che i beneficiari del RdC sono selezionati in base al reddito e alla ricchezza "senza nessun tipo di differenziazione territoriale delle soglie" (cfr. Relazione del Comitato Scientifico per la valutazione del Reddito di Cittadinanza, 9 novembre 2021, pp. 4-5) .

La medesima problematica è ripresa anche nelle raccomandazioni finali del Rapporto valutazione del Reddito di Cittadinanza per il periodo 2019-2023 presieduta da Natale Forlani per incarico del Ministro del Lavoro Marina Calderone: "Il sussidio erogato a livello nazionale dovrebbe essere considerato come un livello minimo della prestazione da integrare con misure personalizzate e con programmi di potenziamento dei servizi che tengano conto delle caratteristiche dei nuclei familiari e del territorio di appartenenza, predisponendo dei pacchetti nazionali di misure facilmente accessibili e da erogare sulla base dei fabbisogni che possono emergere dalla valutazione multidimensionale dei nuclei familiari (sanitaria, assistenziale, abitativa, lavorativa)" .

Fino al 2021 le differenze territoriali tra le soglie di povertà assoluta per tipologia familiare venivano stimate solo al livello delle “Nove Italie” e solo mediante queste soglie era possibile giungere ad una stima (per difetto) delle spese medie mensili per l’abitazione dei nuclei familiari a bassissimo reddito residenti in Lombardia e nella città metropolitana di Milano nel caso, non infrequente, di dover ricorrere al mercato abitativo, in quanto esclusi dall’assegnazione di “case popolari” con canoni molto bassi (tab. 4) . Dal 2022, le soglie di povertà assoluta vengono stimate dall’Istat a livello delle singole regioni, offrendo la possibilità di stimare in modo più puntuale i costi economici dell’abitare a Milano per le famiglie indigenti (Tab. 5), costi, in forte aumento rispetto alle stime utilizzate in un precedente articolo.

Si tratta, a ben vedere, di valori monetari “importanti” rispetto alla capacità di spesa dei nuclei familiari indigenti, a cui corrispondono due “rischi” complementari: la difficoltà di reperire sul mercato abitazioni residenziali con affitti corrispondenti alle soglie qui adottate; la difficoltà di pagare con regolarità l’ammontare dell’affitto pattuito, con elevate probabilità di diventare inquilini morosi e di alimentare il circolo vizioso dell’emergenza abitativa che colpisce contemporaneamente gli affittuari (a rischio di perdita dell’abitazione) e i proprietari (che debbono sopportare a lungo la perdita economica e l’indisponibilità del loro bene).

Tabella 4 - Soglie mensili di povertà assoluta per alcune tipologie familiari, ripartizione geografica e tipo di comune. Anno 2021 (Valori in euro).

Tipologia familiare	Nord			Centro			Mezzogiorno		
	Centro area metropolitana	Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 abitanti e più	Altri comuni fino a 50.000 abitanti	Centro area metropolitana	Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 abitanti e più	Altri comuni fino a 50.000 abitanti	Centro area metropolitana	Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 abitanti e più	Altri comuni fino a 50.000 abitanti
2 comp 18-59 anni	1.180,14	1.131,91	1.077,21	1.111,05	1.061,88	1.006,12	909,41	884,88	842,67
stima spesa mensile media per l'abitazione (*)	424,85	407,49	387,80	399,98	382,28	362,20	327,39	318,56	303,36
5 comp. (2 18-59 anni + 1 comp. 4-10 anni + 2 comp. 11-17 anni)	2.040,77	1.961,53	1.876,05	1.905,35	1.824,56	1.737,42	1.615,42	1.578,89	1.518,17
stima spesa mensile media per l'abitazione (*)	734,68	706,15	675,38	685,93	656,84	625,47	581,55	568,40	546,54

(*) La stima di questo valore equivale al 36% della soglia mensile

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Rapporto sulla povertà assoluta e relativa nell’anno 2021

Tabella 5 - Soglie mensili di povertà assoluta per alcune tipologie familiari e tipo di comune. Regione Lombardia. Anni 2021-2022, valori in euro.

Tipologia familiare	2021			2022		
	Centro area metropolitana	Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 abitanti e più	Altri comuni fino a 50.000 abitanti (diversi dai comuni periferia area metropolitana)	Centro area metropolitana	Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 abitanti e più	Altri comuni fino a 50.000 abitanti (diversi dai comuni periferia area metropolitana)
2 comp 18-59 anni	1.399,98	1.195,58	1.143,80	1.538,44	1.331,04	1.292,19
stima spesa mensile media per l'abitazione (*)	447,99	382,59	366,02	492,30	425,93	413,50
5 comp. (2 18-59 anni + 1 comp. 4-10 anni + 2 comp. 11-17 anni)	2.117,37	1.876,53	1.793,06	2.311,56	2.067,07	1.995,96
stima spesa mensile media per l'abitazione (*)	677,56	600,49	573,78	739,70	661,46	638,71
(*) La stima di questo valore equivale al 36% della soglia mensile						

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Rapporto sulla povertà assoluta e relativa nell'anno 2022

Tenuto conto che in Lombardia l'unica area metropolitana è quella di Milano, i valori riferiti al centro di area metropolitana coincidono con i valori del Comune di Milano.

3. La disponibilità di alloggi in affitto “a basso canone” nella città di Milano

La definizione di “basso canone” adottata in questo contributo deriva dalla ricognizione sui contratti di affitto “di ammontare più basso” stipulati a Milano nel secondo semestre del 2022, utilizzando la “banca dati delle locazioni immobiliari” della Agenzia delle Entrate. Questa fonte ufficiale consente di monitorare l'andamento dei valori immobiliari e degli affitti delle singole microzone catastali – definite come zone OMI – considerando le diverse tipologie di abitazioni civili a destinazione residenziale presenti nel medesimo territorio.

Applicando questi parametri alle abitazioni di tipo economico in condizioni normali (equivalenti alla categoria catastale A/3) presenti in 8 zone periferiche (su un totale di 18) si giunge ai risultati illustrati nella tabella 6 ove sono messi a confronto i valori minimi e massimi dell'affitto mensile per alcune ipotetiche metrature a cui vengono associate (in via presuntiva) nuclei familiari di diversa numerosità. Le ipotesi adottate per questa simulazione prescindono dalla effettiva disponibilità di alloggi dello stesso tipo nelle zone considerate.

Per ciascuna delle tre metrature qui considerate merita osservare il range dei valori minimi e massimi e la zona in cui questi valori trovano riscontro.

Nell'ambito degli appartamenti economici con superficie lorda di 35 mq, il valore minimo delle locazioni varia tra 147-228 €: il valore più basso si riscontra nella zona D15 e E7, mentre il valore più alto si riscontra nella zona D16.

Per gli appartamenti con superficie lorda di 60 mq, il valore minimo delle locazioni varia tra 252-390 €: anche in questo caso il valore più basso si riscontra nelle zone D15 e E7, mentre il valore più alto si riscontra nella zona D16.

Per gli appartamenti con superficie lorda di 90 mq, il valore minimo delle locazioni varia tra 378-715 €: anche in questo caso il valore più basso si riscontra nella zona E7, mentre il valore più alto si riscontra nella zona D16.

Tabella 6 – Valore minimo e massimo della locazione di alloggi di tipo economico in stato di conservazione normale e (ipotetica) metratura.

Nome Zona	Codice Zona OMI	Valore min locazione al mese €			Valore max locazione al mese €		
		Nucleo 1-2 componenti: mql 35	Nucleo 2-3 componenti: mql 60	Nucleo 4-5 componenti: mql 90	Nucleo 1-2 componenti: mql 35	Nucleo 2-3 componenti: mql 60	Nucleo 4-5 componenti: mql 90
Parco Lambro, Feltre, Udine	D10	193	330	605	256	438	657
Piola, Argonne, Corsica	D12	221	378	693	294	504	756
Lambrate, Rubattino, Rombon	D13	182	312	572	227	390	585
Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	D15	147	252	462	213	366	549
Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	D16	228	390	715	298	510	765
Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	D18	175	300	550	221	378	567
Ortles, Spadolini, Bazzi	D20	203	348	638	263	450	675
Barona, Famagosta, Faenza	D21	192	330	605	273	468	702
Missaglia, Gratosoglio	E7	147	252	378	186	318	477

Fonte: "banca dati delle locazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate

Tendenze simili emergono anche dall'analisi dei valori massimi delle locazioni, il cui confine più basso cade sistematicamente all'interno del range precedente: per tutte e tre le metrature qui considerate la locazione più bassa si trova nella zona E7, seguita dalla zona D15, mentre la locazione più alta si trova nella zona D16. Se si esclude la zona suburbana E7, le zone D15 e D16 si collocano, in pratica, agli estremi opposti, mentre le altre zone si collocano nelle posizioni intermedie.

In via di ipotesi, le famiglie con reddito più basso e segnatamente quelle in povertà assoluta dovrebbero dunque "cercare casa" nella zona D15 (oltre che nella zona E7) o essere eventualmente già residenti in questa stessa zona.

Sulla base di questi primi risultati è possibile affrontare il passo successivo che consiste nel verificare se e quanto i costi minimi delle locazioni nelle zone considerate siano (ipoteticamente) sostenibili dai nuclei familiari allineati con le soglie di povertà assoluta riportati nella tabella 7, applicabili al comune di Milano. Per le finalità esplorative di questa simulazione ci limitiamo a considerare i dati riportati nella tabella 5, dove

viene indicata la capacità dei due tipi di famiglie povere qui considerate (rispettivamente con 2 e 5 componenti) di destinare il 32% della loro spesa totale all'affitto di un alloggio economico in normale stato di manutenzione.

In tutte le zone qui considerate le famiglie in povertà assoluta con 2 componenti adulti potrebbero sostenere il costo dell'affitto sia minimo sia massimo di un appartamento di 35 mq lordi e persino di 60 mq. Diversa è invece la situazione delle famiglie in povertà assoluta con 5 componenti (di cui 2 adulti e 3 in minore età) perché in tre zone OMI non riuscirebbero ad affittare un appartamento congruo. Più precisamente, rimarrebbero per loro totalmente preclusa le zone D12 e D16 (ove anche il costo minimo, pari rispettivamente a 693 e 715 euro, supera la disponibilità massima di queste famiglie povere, pari a 678 euro), mentre nella zona D21 potrebbero sostenere (ipoteticamente) solo il costo minimo (di 605 euro).

Tabella 7 – Possibilità delle famiglie in povertà assoluta di pagare un affitto in alloggi di tipo economico in stato di conservazione normale in 8 zone periferiche del comune di Milano. Anno 2022 (valori in euro).

Nome Zona	Codice Zona	Costo Min affitto per 35mq	Costo Max affitto per 35mq	Capacità massima di spesa per l'affitto di famiglia povera con 2 comp.	Costo Min affitto per 90mq	Costo Max affitto per 90mq	Capacità massima di spesa per l'affitto di famiglia povera con 5 comp.
Parco Lambro, Feltre, Udine	D10	193	256	448	605	657	678
Piola, Argonne, Corsica	D12	221	294	448	693	756	678
Lambrate, Rubattino, Rombon	D13	182	228	448	572	585	678
Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	D15	147	214	448	462	549	678
Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	D16	228	298	448	715	765	678
Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	D18	175	221	448	550	567	678
Ortles, Spadolini, Bazzi	D20	203	263	448	638	675	678
Barona, Famagosta, Faenza	D21	193	273	448	605	702	678
Missaglia, Gratosoglio	E7	147	186	448	378	477	678

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare – OMI, 2° semestre 2022

La simulazione qui presentata indica solo la “possibilità” di trovare una sistemazione “sostenibile”, ma nulla dice a riguardo della “probabilità” che questo accada. Questo aspetto dipende infatti: i) dalla effettiva disponibilità di alloggi con le caratteristiche ipotizzate e in numero sufficiente a soddisfare la domanda; ii) dalla effettiva capacità delle famiglie povere di sostenere con continuità la spesa necessaria. La stima quantitativa di queste condizioni richiederebbe elaborazioni ad hoc sui dati amministrativi e una specifica indagine campionaria sui locatari degli alloggi “economici” ubicati nelle zone periferiche del Comune di Milano.

Riferimenti bibliografici

Agenzia delle Entrate, 2023, Osservatorio Mercato Immobiliare – OMI, 2° semestre 2022 (www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione).

Agenzia delle Entrate - OMI, 2022, Statistiche Catastali 2021 (21 luglio).

Agenzia delle Entrate – OMI, 2023, Rapporto Immobiliare 2023 (in collaborazione con ABI – Associazione Bancaria Italiana) (18 maggio).

Istat, 2009, La misura della povertà assoluta, Metodi e Norme n. 39.

Istat, 2022a, Le spese per i consumi delle famiglie. Anno 2021 (9 giugno).

Istat, 2022b, Le statistiche sulla povertà. Anno 2021 (15 giugno).

Istat, 2023, Le statistiche sulla povertà. Anno 2022 (23 ottobre).

Istat, 2024, Istat, Stat-Today, Economia, 25 marzo 2024

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, 2021, Relazione del Comitato Scientifico per la valutazione del Reddito di Cittadinanza, 9 novembre, pp. 4-5. <https://www.lavoro.gov.it/priorita/Pagine/Reddito-di-Cittadinanza-presentata-oggi-la-Relazione-del-Comitato-Scientifico.aspx>).

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, 2024, Rapporto di monitoraggio sulla gestione e sugli esiti del reddito di cittadinanza. Relativo agli anni 2019-2023 (<https://www.lavoro.gov.it/notizie/pagine/pubblicata-relazione-valutazione-reddito-di-cittadinanza>).

Rovati G., Abitare a Milano per le famiglie a basso reddito: difficoltà e opportunità. Il caso del sostegno affitti, in “Città in Controluce”, N. 41/42, 2023, pp. 172-193.