

Urbanistica

Milano e la sfida dell'abitare: tra emergenza abitativa e nuovi modelli di sviluppo

INTERVENTO. Da laboratorio urbano a città inaccessibile: l'idea del «Community land trust» per superare lo stallo

di Marco Passoni (*)

03 Novembre 2025

Milano è sempre stata un laboratorio di sperimentazioni abitative. Nel Novecento, dalla Società Umanitaria ai villaggi giardino, dai quartieri aziendali ai programmi Ina-Casa, la città ha provato a dare risposte innovative al bisogno di casa. Ma dagli anni Duemila qualcosa si è rotto. L'Expo 2015 ha segnato un punto di svolta: Milano è diventata attrattiva per turismo, business e cultura, ma proprio questo successo ha innescato una spirale al rialzo dei valori immobiliari che sta trasformando la città in un luogo sempre meno accessibile per chi ci lavora.

I numeri dell'Osservatorio Casa Abbordabile documentano con precisione questa trasformazione: tra 2015 e 2021, mentre i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 41% e gli affitti del 22%, i redditi sono aumentati solo del 12-13%. Per le fasce più deboli dei lavoratori la situazione è ancora più critica: nello stesso periodo, le retribuzioni degli operai sono cresciute appena del 3 per cento.

La fotografia della città che emerge è quella di un territorio sempre meno accessibile: il 57% dei contribuenti milanesi dichiara un reddito lordo inferiore a Euro 26.000 l'anno. Un lavoratore con qualifica di operaio (1.290 euro netti mensili) o di impiegato (1.704 euro netti mensili) può permettersi in affitto rispettivamente solo 32 o 42 metri quadri di abitazione.

Questa situazione colpisce particolarmente la cosiddetta "fascia grigia" della popolazione: circa 15.000 famiglie tra giovani lavoratori, nuclei monoreddito, professionisti precari e figure qualificate che, pur avendo redditi superiori ai limiti dell'edilizia residenziale pubblica, non possono accedere al mercato privato.

L'impossibilità di trovare soluzioni abitative in città spinge molti di questi nuclei familiari verso l'hinterland, ridefinendo gli equilibri territoriali e sociali dell'area metropolitana.

Il Piano Casa 2024: ambizioni e ostacoli Per provare a rispondere a queste sfide il Comune ha approvato, il 24 ottobre 2024, il «Piano straordinario per la casa accessibile», un progetto ambizioso che mira a realizzare 10.000 nuovi appartamenti utilizzando 21 aree dismesse o sottoutilizzate di proprietà comunale. L'idea è concedere gli immobili in locazione permanente a circa 80 euro/mq annui, attraverso un modello di partenariato pubblico-privato. Le aree vengono concesse in diritto di superficie per 90 anni a operatori privati qualificati, con sgravi sugli oneri e contributi pubblici per le bonifiche.

L'attuazione ha preso avvio il 16 dicembre 2024 con un primo bando esplorativo per quattro aree, seguito il 27 febbraio 2025 da un secondo bando per altre quattro aree. L'esito della procedura ha tuttavia evidenziato significative criticità: su 24 manifestazioni di interesse presentate da 14 operatori, solo una proposta è risultata coerente con gli obiettivi del Piano.

Le maggiori difficoltà sembrano concentrarsi sulla ricerca di un equilibrio tra sostenibilità economica per gli operatori e accessibilità per i cittadini. Il modello proposto – 65% di alloggi in affitto calmierato e 35% di edilizia libera – non appare infatti in grado di garantire la sostenibilità finanziaria a fronte degli attuali costi di costruzione.

In risposta a questi ostacoli, l'amministrazione ha recentemente formalizzato una revisione strategica del Piano che prevede tre interventi prioritari: approfondimenti economico-finanziari più accurati sulla sostenibilità degli interventi, indagini ambientali per stimare con precisione i costi di bonifica e procedure comparative internazionali che consentano maggiore flessibilità nella definizione dei parametri tecnici ed economici.

Community Land Trust: la casa oltre il mercato

Esiste però un modello alternativo, nato negli Stati Uniti negli anni '60 ma ancora poco conosciuto in Italia: il «Community land trust» (ClT).

La sua forza risiede nella separazione tra proprietà del terreno – che resta sotto il controllo di una fondazione senza scopo di lucro – e quella degli edifici, venduti ai residenti. Il Clt riprende alcuni elementi dell'edilizia convenzionata italiana, ma se ne differenzia per due aspetti fondamentali: la governance comunitaria e soprattutto la permanenza indefinita dei vincoli. Mentre nell'edilizia convenzionata i benefici decadono dopo 20-30 anni permettendo la rivendita a prezzo di mercato, nel Clt rimangono attivi per sempre.

Come funziona il Clt

Il beneficiario stipula con la fondazione proprietaria del terreno un contratto di diritto di superficie di 99 anni, rinnovabile automaticamente. In questo contratto vengono regolati: il trasferimento della proprietà superficiaria dell'alloggio; l'obbligo di abitazione diretta; i criteri per la rivendita a prezzo calmierato; gli obblighi di manutenzione; il pagamento di un canone periodico contenuto alla fondazione; la partecipazione alla governance del Clt.

L'acquisto della sola proprietà superficiaria (senza il terreno) consente di fissare il prezzo iniziale dell'appartamento a un valore ridotto del 20-25% rispetto al mercato.

Il sistema di controllo sulle rivendite è rigoroso. Ogni alienazione deve essere preventivamente notificata alla fondazione, che ha diritto di prelazione (90 giorni per esercitarlo). Se non lo esercita, il proprietario può vendere autonomamente, ma solo a soggetti che rispettino specifici requisiti di reddito e sempre al prezzo determinato da una formula prestabilita che bilancia tre elementi: una quota di rivalutazione per il venditore (tipicamente il 25% dell'aumento del valore di mercato), una piccola quota per la fondazione (circa il 5%) e una quota neutralizzata (il 70%) che mantiene il prezzo accessibile per il nuovo acquirente.

In caso di violazione queste regole – vendita senza notifica, a prezzi di mercato o a soggetti non qualificati – il contratto prevede un meccanismo di salvaguardia particolarmente efficace: la fondazione acquisisce automaticamente un'opzione di acquisto che le permette di riacquistare immediatamente l'immobile al prezzo calmierato, indipendentemente dal prezzo effettivamente pagato. Chi ha acquistato irregolarmente subisce una perdita economica che funge da deterrente e l'alloggio torna così nella catena virtuosa delle rivendite calmierate.

Finanziamenti e governance

La sostenibilità economica del Clt si basa su un modello di finanza sociale che combina contributi pubblici per acquisire terreni e bonificare le aree, prestiti sociali a tassi agevolati da istituzioni finanziarie etiche e fondi mutualistici derivanti dalle rivendite degli appartamenti che vengono reinvestiti. Questo mix consente di mantenere i prezzi accessibili nel tempo garantendo la sostenibilità del progetto.

Un altro elemento distintivo del Clt è la sua governance inclusiva: i residenti partecipano alle decisioni strategiche e gestionali, i rappresentanti della comunità locale garantiscono che il progetto risponda alle esigenze del territorio, gli enti pubblici e le organizzazioni no-profit vigilano sul rispetto degli obiettivi sociali. È questa partecipazione che rafforza il senso di comunità e permette di creare soluzioni abitative realmente tarate sui bisogni delle famiglie.

Le complessità nell'applicare il Clt in Italia

L'introduzione del modello Clt nel contesto italiano incontra ostacoli di diversa natura. La principale è giuridica: le clausole che limitano i poteri di alienazione del proprietario hanno tradizionalmente efficacia solo tra le parti e non sono opponibili ai terzi. Qualora un proprietario vendesse l'immobile aggirando la procedura del Clt, risulterebbe complesso far valere i vincoli nei confronti del nuovo acquirente; diventa quindi indispensabile costruire fin dall'origine una solida struttura contrattuale che minimizzi questo rischio. C'è poi una barriera culturale: il modello Clt deve confrontarsi con una tradizione fortemente orientata alla proprietà immobiliare "piena", che si discosta dalla logica della proprietà separata e vincolata. Serve un lavoro di sensibilizzazione per promuovere una visione della casa non solo come bene privato ma anche come risorsa collettiva.

Infine, la complessità finanziaria: costruire un mix efficace di finanziamenti pubblici, prestiti sociali e investimenti privati richiede una pianificazione a lungo termine e il coinvolgimento di partner istituzionali,

no-profit e finanziatori etici.

L'esperienza di Torino: dal modello alla pratica

Nonostante tali difficoltà, a Torino si sta provando a dare concretezza a questo strumento innovativo. Nel quartiere Aurora, la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ha avviato nel 2024 il primo progetto pilota di Clt italiano, acquisendo un edificio per realizzarvi 16 appartamenti a prezzi accessibili. Il progetto è stato finanziato attraverso prestiti sociali e grazie al contributo di una fondazione bancaria. Il coinvolgimento della comunità del quartiere ha avuto inizio sin dalle prime fasi di studio, attraverso un percorso partecipativo che ha coinvolto associazioni locali e abitanti, e proseguirà nella governance secondo lo schema tripartito tipico del modello Clt.

Verso una Milano inclusiva

Il Clt rappresenta una soluzione innovativa e complementare al Piano Casa, condividendo la finalità di affrontare l'emergenza abitativa con strumenti orientati alla sostenibilità economica e alla coesione sociale. La sfida che Milano affronta è complessa: realizzare abitazioni accessibili in un contesto caratterizzato da costi di costruzione elevati e requisiti energetici stringenti. Questa combinazione di vincoli rende necessaria l'innovazione nei modelli di intervento e la sperimentazione di strumenti capaci di coniugare sostenibilità sociale, economica e ambientale.

L'housing sociale evolve verso forme plurali di intervento che vedono collaborare settore pubblico, operatori privati qualificati e organizzazioni comunitarie. Questa pluralità di attori non rappresenta solo una risposta alla crisi abitativa, ma può generare benefici più ampi: sviluppo economico, sostenibilità urbana, capacità di attrarre investimenti orientati all'impatto sociale.

Milano, con la sua tradizione secolare di sperimentazione abitativa, ha l'opportunità di guidare questo cambiamento. Il successo non dipenderà solo dal numero di alloggi realizzati o dal livello di accessibilità economica, ma dalla capacità di preservare quella composizione sociale che caratterizza la città. Se ben coordinati, il Piano Casa e modelli come il Clt possono dimostrare che crescita urbana e inclusione sociale non sono obiettivi incompatibili.

(*) BLV-Belvedere & Partners

L'Esperto Risponde ora è più veloce

Poni un quesito gratuito o acquista la garanzia di risposta entro 48 ore lavorative



Invia quesito

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| Accessibilità | TDM Disclaimer

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE