



**Città
metropolitana
di Milano**

NUOVE FORME DELL'ABITARE COLLETTIVO: HOUSING PER STUDENTI E GIOVANI LAVORATORI



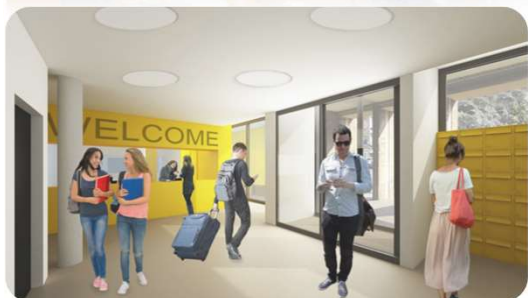
**Città
metropolitana
di Milano**

**Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana**



NUOVE FORME DELL'ABITARE COLLETTIVO: HOUSING PER STUDENTI E GIOVANI LAVORATORI

Il programma prevede la realizzazione di un sistema diffuso di residenze dell'abitare collettivo per studenti e giovani lavoratori e servizi connessi integrati nei contesti locali con altre funzioni residenziali e urbane, mediante la riqualificazione e la valorizzazione di cespiti del patrimonio edilizio pubblico dismesso o sottoutilizzato localizzato in ambiti di elevata accessibilità al trasporto pubblico.



Sulla base di un Accordo quadro con gli Atenei milanesi e di una ricognizione di immobili di proprietà dei Comuni metropolitani da recuperare per tale uso, Città metropolitana intende definire un progetto su scala territoriale, da proporre a investitori specializzati.



IL CONTESTO ATTUALE

Visione e idee



Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana



70.000
studenti fuori sede



Cina	13,7%
India	1.752 9,7%
Iran	1.580 8,8%
Turchia	1.294 7,2%
Albania	732 4,1%
Egitto	614 3,4%
Federazione russa	570 3,2%
Francia	490 2,7%
Germania	428 2,4%
USA	363 2,0%

21.000 (11% del totale degli iscritti)
studenti fuori sede
dall'Estero
80% degli iscritti internazionali
di tutto il sistema universitario lombardo

IL CONTESTO ATTUALE: Domanda

Un **fabbisogno elevato** (circa 15.000 posti letto negli studentati e circa 70.000 studenti fuori sede).

Una **domanda** generata:

- dagli **studenti universitari fuori sede**, dove per fuori sede si intende estero ma anche fuori regione e/o provincia e **personale docente temporaneo**
- da **giovani lavoratori** con difficoltà di accesso alla casa su libero mercato e mancanti dei requisiti per accesso alla casa sociale

Fonte: MIUR, 2022

Internazionalizzazione degli Atenei, Assolombarda, 2022



Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

Prezzi proibitivi per le case «introvabili»: vivere a Milano è «impossibile»



IL CONTESTO ATTUALE: Offerta

Un'offerta costituita da:

- locazioni per studenti da privati, in gran parte concentrata nel comune di Milano, che genera effetti distorsivi su prezzi, qualità degli alloggi, trasformazioni dei quartieri
- residenze universitarie pubbliche insufficienti e private con tariffe elevate in un mercato milanese ormai saturo
- Mercato libero con elevato gap tra costi di locazione e/o acquisto e reddito di giovani lavoratori/neolaureati

In conclusione

In questo quadro si apre la possibilità di lavorare sul tema dell'offerta ad una scala territoriale più ampia, metropolitana, anche grazie ad alcune opportunità di rigenerazione data dal patrimonio dismesso o sottoutilizzato dei territori metropolitani già presenti nel sistema della conoscenza di C.M.M.



Città
metropolitana
di Milano

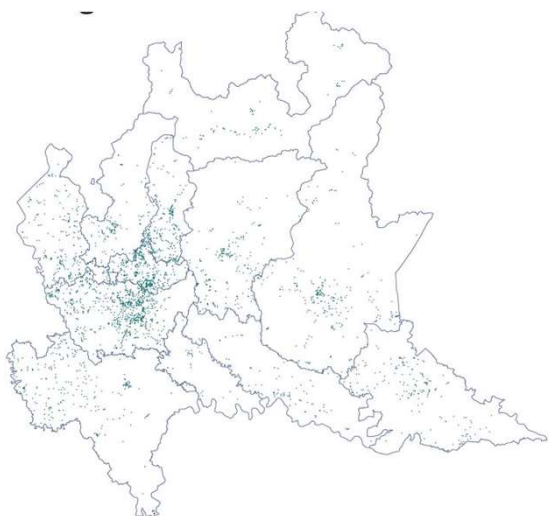
Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

IL CONTESTO ATTUALE

Strumenti di programmazione dell'Ente



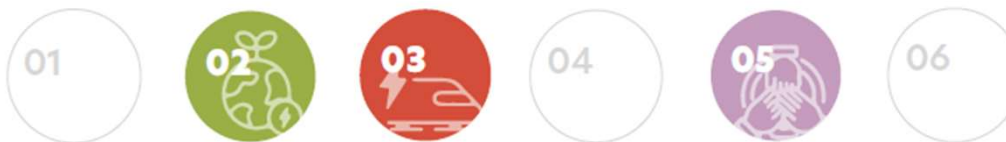
Censimento delle aree e degli edifici
dismessi in Lombardia



Oltre **5.000** ha
di superficie

IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO

Driver 9 «*Ri-GENERATION HOUSING* Città Metropolitana per la *riqualificazione di edifici e spazi sottoutilizzati o degradati*». Città Metropolitana intende promuovere la rigenerazione territoriale nella sua accezione più vasta, che lega gli interventi di trasformazione fisica del territorio ad azioni nel campo dei servizi alla persona e dello sviluppo dei sistemi economici locali, configurando l'Ente come una struttura a sostegno ai Comuni nell'attivazione di progetti.

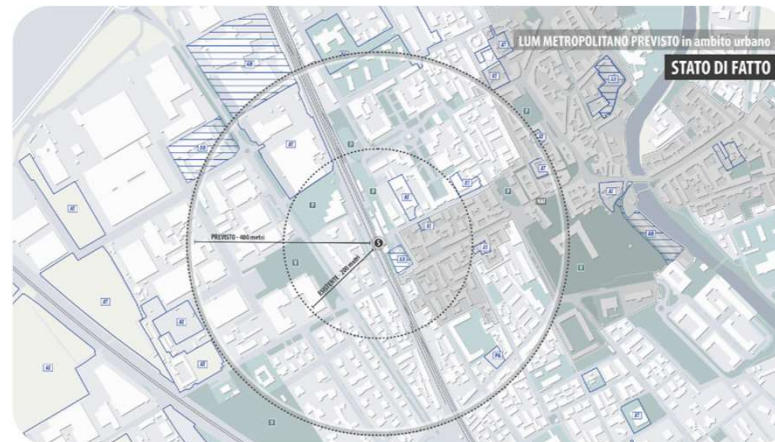


Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

IL PIANO TERRITORIALE E METROPOLITANO

Organizzazione policentrica dello spazio metropolitano/decongestionare la città centrale e riequilibrare la dotazione di servizi a scala metropolitana, anche attraverso l'insediamento nei poli urbani attrattori e nei LUM i servizi di area vasta.



LUM Metropolitan previsto in ambito urbano (stato di fatto)



STRATEGIE TEMATICHE TERRITORIALI METROPOLITANE

«Strumenti attuativi del PTM prefigurano politiche e programmi di azione sui temi di rilevanza metropolitana, tra cui quelli relativi alla **coesione territoriale e sociale**».

«In particolare tra i principali obiettivi della STTM 2 vi è infatti quello di **individuare le logiche localizzative di alcuni servizi, in termini di potenziale bacino di utenza, orario di utilizzo e grado di accessibilità rispetto al sistema degli spostamenti metropolitani**, analizzandone le esternalità positive o negative e interrogandosi sulle capacità di tali servizi di diventare promotori di nuove economie e promotori di processi di rigenerazione e valorizzazione di aree oggi depresse o percepite come tali, anche attraverso l'individuazione di casi concreti».

«S.T.T.M. 2»



OBIETTIVI

Sviluppo e valorizzazione



Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

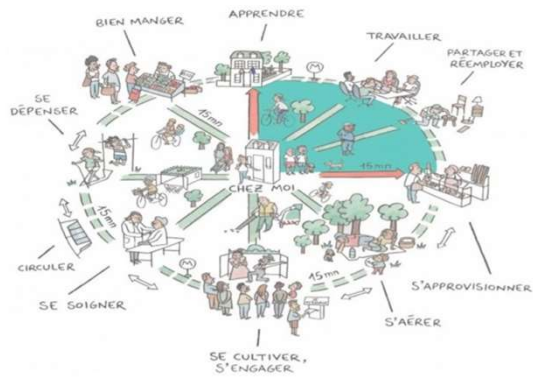
«Obiettivi»

SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

L'obiettivo primario della realizzazione di un sistema diffuso di residenze dell'abitare collettivo per studenti e giovani lavoratori sul territorio metropolitano passa attraverso lo sviluppo di una politica di marketing territoriale per la conoscenza e la valorizzazione del territorio metropolitano e di una strategia di sistema che produca:

- lo sviluppo di un caso studio replicabile e incrementale, attraverso la sperimentazione di: ibridazione di funzioni (abitative e non), target di fruitori (studenti, professionisti che ruotano intorno al mondo universitario ma anche neo-laureati, giovani stagisti o al primo impiego..), modalità di utilizzo temporaneo (long term/short term), modelli gestionali innovativi, un'offerta a prezzi accessibili.





Città dei 15 minuti

SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

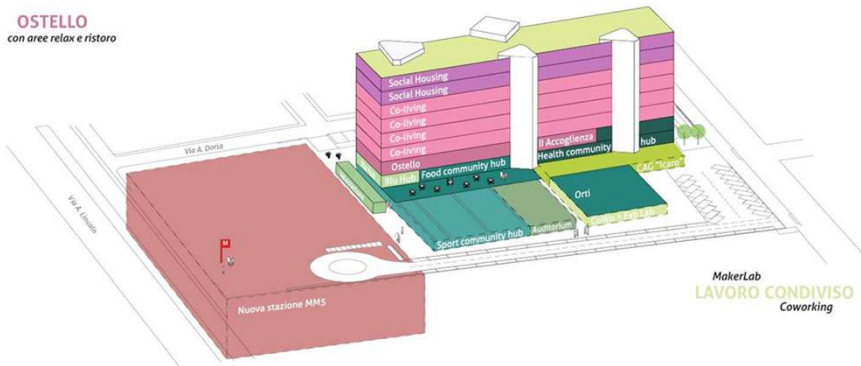
- la valorizzazione dei LUM, come luoghi con alta accessibilità, sicuri, con dotazione di servizi.
- lo sviluppo del concetto di Città a 15 minuti in ambito territoriale come strumento di equità territoriale.

YOUNG COMMUNITY HUB
Centro di aggregazione giovanile "Icaro"

Accoglienza abitativa
HEALTH COMMUNITY HUB
Consulorio

ABITARE
Mix di offerta abitativa

OSTELLO
con aree relax e ristoro

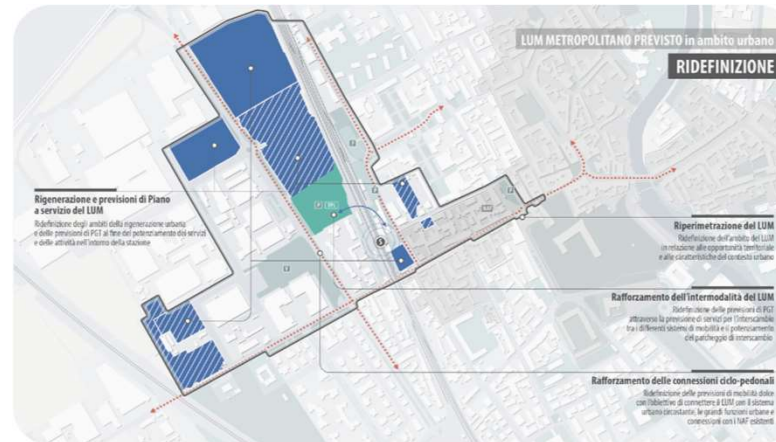


MakerLab
LAVORO CONDIVISO
Coworking

Btu Hub
MOBILITY COMMUNITY HUB
Velostazione

SPORT COMMUNITY HUB
Attrezzature sportive

Area ristoro
FOOD COMMUNITY HUB
Orti



LUM Metropolitano previsto in ambito urbano (ridefinizione)



Città metropolitana di Milano

Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

- l'**innesco di una relazione** con il tessuto della **società** locale nelle sue diverse dimensioni e con le **realità economiche e produttive** insediate.
- il raggiungimento della **sostenibilità economica** dell'intervento e della gestione, che lo renda competitivo rispetto all'offerta presente in ambito urbano centrale.
- il raggiungimento della **sostenibilità sociale**, consentendo l'accesso all'abitazione e servizi a giovani studenti e lavoratori.
- la coerenza con gli **obiettivi di sostenibilità ambientale** come definiti dall'Agenda 2030.



PRIMI STEP

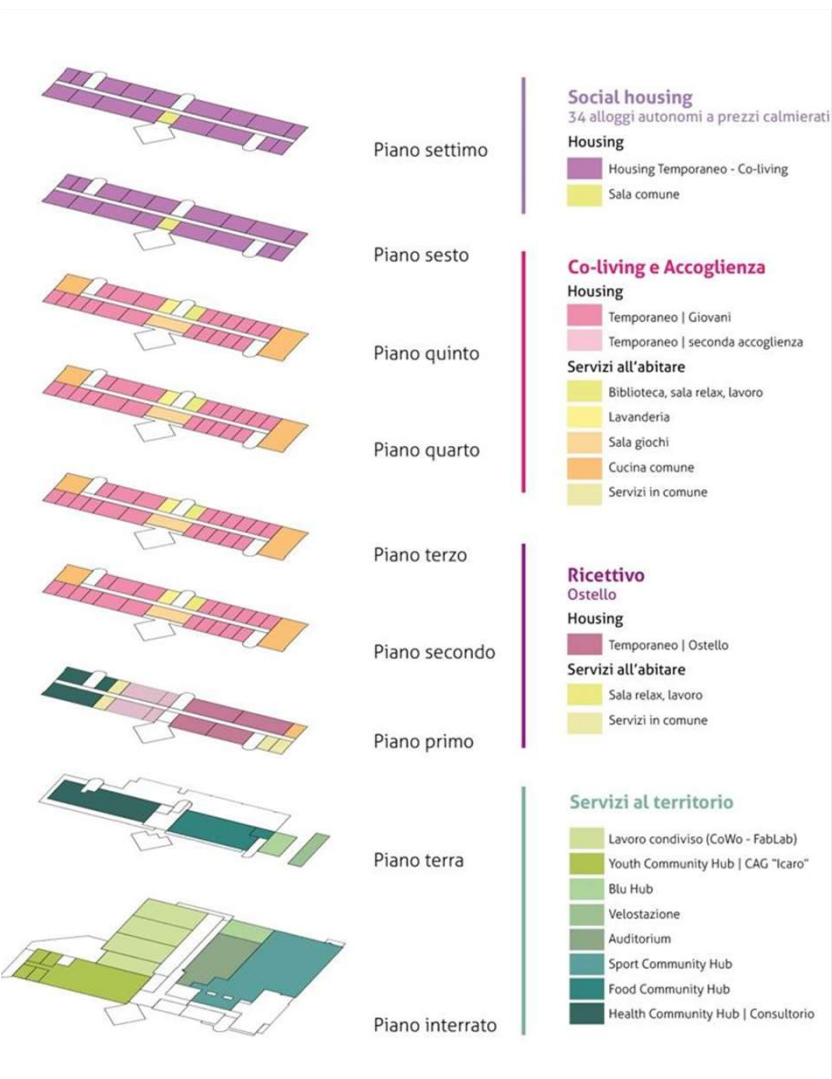


Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

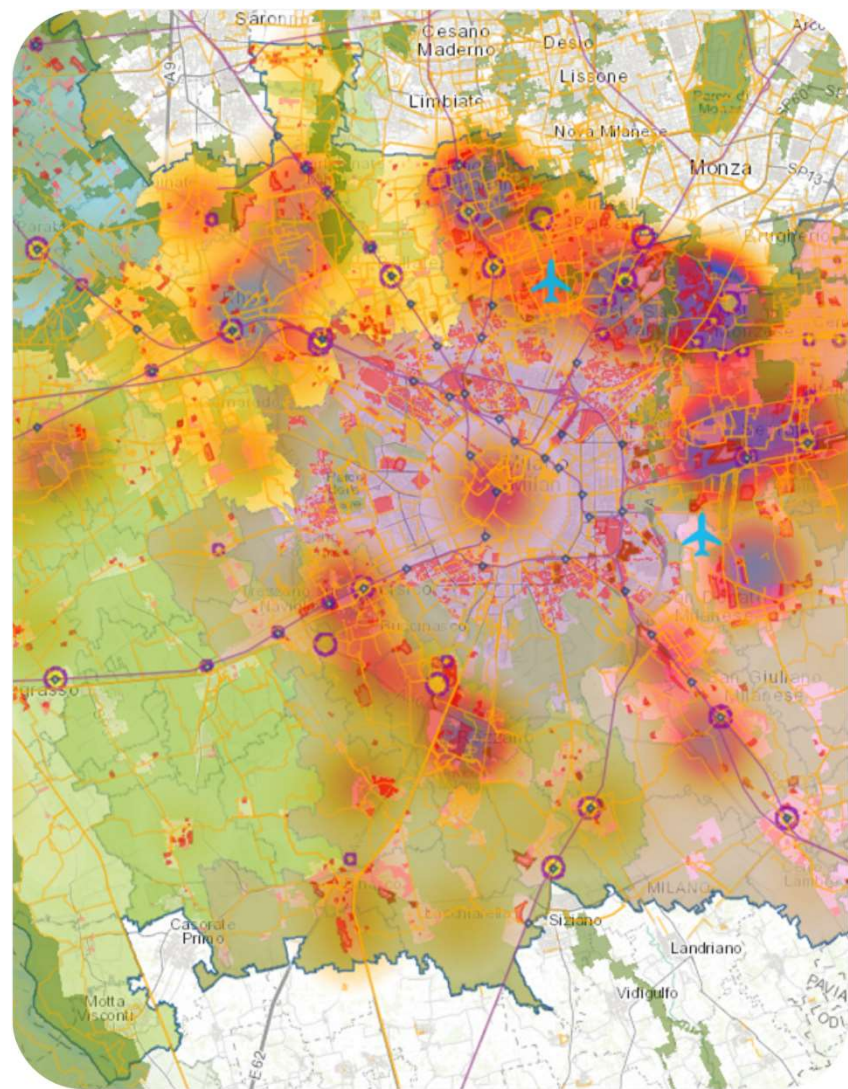
RICOGNIZIONE RICOSTRUZIONE

- Ricognizione ed analisi su casi di riferimento (nazionali, europei) rispetto a forme di ibridazione dei target, utilizzo multifunzionale, modelli di gestione di edifici con una destinazione d'uso confrontabile.



RICOGNIZIONE RICOSTRUZIONE

- Ricostruzione di un quadro conoscitivo relativo alle aree di rigenerazione adeguate a una possibile localizzazione degli interventi (a partire dal censimento aree della rigenerazione da PGT e dalle proposte non finanziate con precedenti bandi PNRR per mancanza di fondi).



Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana

ATTORI E GOVERNANCE



**Città
metropolitana
di Milano**

**Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana**

RELAZIONI VIRTUOSE

E' necessario si favoriscano **relazioni virtuose tra pubblico e privato**, che vedano il coinvolgimento diretto, insieme a Città metropolitana di altri soggetti, nella prospettiva che si crei una governance di processo in grado di mettere in campo tutte le azioni possibili per **promuovere un'attrattività** che non è scontata. Per gli studenti che vengono a studiare nelle università milanesi, Milano si riduce al comune centrale, per mancanza di conoscenza del territorio metropolitano.

- Università
- Comune di Milano
- Comuni metropolitani
- Associazioni di categoria
- Aziende municipalizzate (ATM, MM)
- Investitori e operatori economici privati
- MUSA (Multilayered Urban Sustainability Action)



RISORSE ECONOMICHE



Città
metropolitana
di Milano

Settore Pianificazione territoriale
generale e rigenerazione urbana



RISORSE ECONOMICHE

- Fondo di perequazione (PTM)
- PNRR
- Fondi da bandi Regionali
- Finanziamenti europei (es. Iniziativa Urbana Europea, ecc.)

Progetti Nazionali promossi dall'Iniziativa Urbana Europea:



Progetto S.A.L.U.S. per la città di Bologna



Progetto CapaCityes per la città di Bergamo



Progetto S.T.E.P.S. per la città di Verona



Progetto UPPER per la città di Latina



Progetto PUJ per la città di Prato



Progetto OpenAgri per la città di Milano