

# L'IMPATTO DELLA RIGENERAZIONE URBANA SUI PREZZI DELLE ABITAZIONI A MILANO NEL DECENNIO 2014-2023<sup>1</sup>

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente pubblicato la serie storica 2014-2023 dei prezzi delle abitazioni nuove e usate nelle 40 microzone nelle quali ha suddiviso il territorio del Comune di Milano. Questi dati consentono una lettura delle tendenze dei valori immobiliari molto più profonda rispetto a quella normalmente proposta e basata sugli andamenti dei prezzi medi di una intera città.

Oltre ai prezzi sono stati pubblicati, per ciascuna microzona, anche i dati sul numero di abitazioni (Stock), l'Indice dell'intensità del mercato (IMI), dato dal rapporto fra il numero di compravendite ed il numero di abitazioni, e il Numero di compravendite (NTN).

Risulta, in primo luogo, che l'andamento dei prezzi delle abitazioni nuove o usate che fossero, nel periodo considerato, è stato molto diverso a seconda della microzona alla quale si riferiscono e che, mediamente, i prezzi delle abitazioni nuove sono cresciuti maggiormente di quelli delle abitazioni usate<sup>2</sup>.

Con riferimento alle abitazioni nuove, infatti, si va da prezzi medi correnti nella microzona E1, "Missaglia, Gratosoglio" che, nel 10 anni considerati, non subiscono alcuna variazione, a quelli della microzona D12, "Piola, Argonne, Corsica" che crescono nel decennio del +71,1%<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> A cura di Giacomo De Amicis (componente della Commissione per il Paesaggio del Comune di Milano) e di Gualtiero Tamburini (Senior Advisor di Nomisma); elaborazioni statistiche a cura di Nomisma. Il contributo è contenuto nel 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2024 di Nomisma, presentato il 5 dicembre 2024.

<sup>2</sup> Nell'Appendice Statistica di questo contributo si vedano, fra l'altro, alcune elaborazioni da noi prodotte sulla base dati dell'Agenzia delle Entrate (la serie storica è limitata al periodo 2014-2023 dato che nel 2014 furono modificati i perimetri delle singole microzone per renderle più omogenee dal punto di vista dei differenziali dei valori al mq per tenere conto dei cambiamenti intervenuti nella fase precedente):

- Tavola I - Prezzi correnti di abitazioni nuove per microzona (variazioni % 2023/2014)
- Tavola II - Prezzi correnti di abitazioni usate per microzona (variazioni % 2023/2014)
- Figura a) Mappa delle microzone di Milano per classi di variazione % dei prezzi costanti di abitazioni nuove 2014-2023;
- Figura b) Mappa delle microzone di Milano per classi di prezzi correnti di abitazioni usate 2023;
- Figura c) Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi correnti di abitazioni usate 2014-2023;
- Figura d) Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi costanti di abitazioni usate 2014-2023;
- Figura e) Mappa delle microzone di Milano per classi dell'Indicatore di intensità di mercato 2023 (IMI);
- Figura f) Mappa delle microzone di Milano per classi dello Stock abitazioni

Infine, per una panoramica delle previsioni di pianificazione della rigenerazione del territorio di Milano, è possibile consultare sul portale del Comune di Milano (<https://geoportale.comune.milano.it>) le seguenti carte tematiche: D02 Carta del paesaggio; S03 Infrastrutture verdi e blu; S01 I servizi di interesse pubblico e generale; R02 Indicazioni urbanistiche.

<sup>3</sup> Nel decennio 2014-2023 a Milano, secondo l'OMI dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi medi delle abitazioni usate sono aumentati complessivamente del 27% e quelli delle abitazioni nuove del 31,5%. Tuttavia, questo trend di aumento medio dei prezzi medi si caratterizza diversamente a seconda dei sottoperiodi presi in esame. I più forti aumenti si sono infatti avuti negli ultimi due anni della serie storica, 2014-2023, con un + 19,8% delle abitazioni nuove (in due anni si registra il 63% dell'aumento totale dell'intero decennio) e un + 19,9% delle abitazioni usate (quasi i tre quarti dell'intero incremento decennale dei prezzi). Mentre i primi due anni del decennio si sono chiusi entrambi con variazioni negative dei prezzi nominali (- 1,8% per le abitazioni nuove e - 2,3% per quelle usate). Inoltre, è interessante notare che nel 2024 l'Agenzia del Territorio restituisce, con un + 6,1% per il nuovo e un + 8,3% per l'usato, una ulteriore variazione significativamente positiva dei prezzi delle abitazioni a Milano, col che nell'ultimo triennio a Milano si registra un + 25,9% per le abitazioni

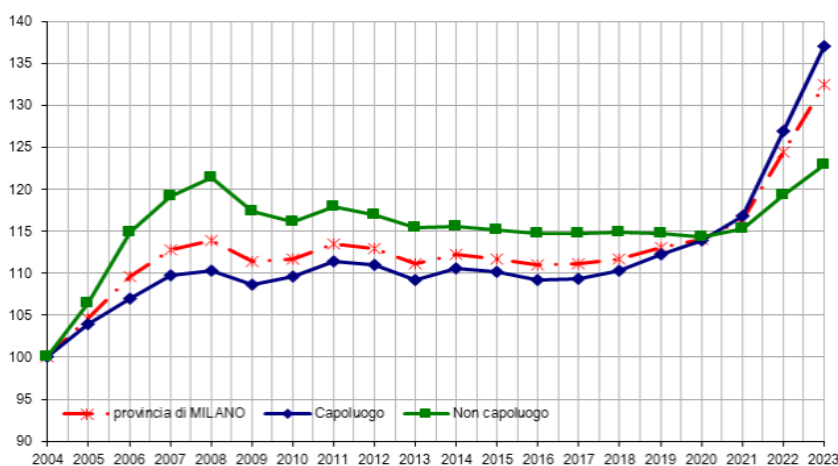
L'aumento dei prezzi medi correnti delle abitazioni usate è stato massimo nella Microzona C19 (+ 59,6%) "Tabacchi, Sarfatti, Crema", mentre nel decennio la crescita dei prezzi più contenuta, con il + 6,7%, si è avuta nella Microzona B1, "Missori, Cairolì".

Il quadro cambia significativamente se anziché i prezzi correnti di abitazioni nuove utilizziamo i prezzi costanti, deflazionando i primi con l'indice generale dei prezzi ISTAT.

In tal caso in ben 8 microzone milanesi i prezzi medi costanti di abitazioni nuove calano, negli ultimi 10 anni, addirittura del 16% nella E7, oltre che in 3 microzone su 4 del Centro Storico (B12, B13, e B16) e in 4 microzone del quadrante Nord-Ovest della Città (D28, E6, E8 e D32).

**Figura A.1.1**

**Numero indice delle quotazioni per l'intera provincia di Milano, per Milano (Capoluogo) e comuni non capoluogo**



Fonte: OMI, Statistiche regionali 2024, Lombardia, pag.19

Le curve degli andamenti del livello medio dei prezzi nominali delle abitazioni a Milano, piuttosto che negli altri comuni della provincia o nella Provincia di Milano nel suo complesso, non ci consentono di cogliere la forte variabilità territoriale che, invece, possiamo ben leggere nei dati delle singole microzone.

Nell'aggregato vediamo soltanto come Milano funga da traino della forte crescita dei prezzi nominali delle abitazioni occorsa dopo il 2021.

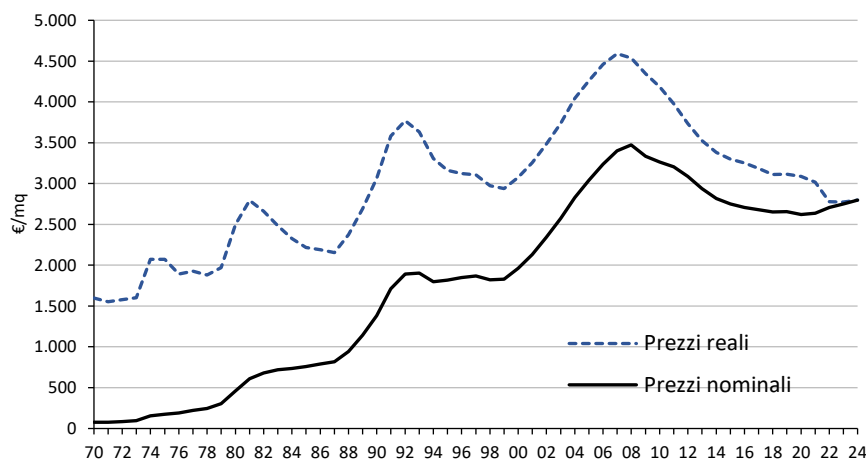
Prima di allora e da dopo la crisi finanziaria del 2008 (la c.d. "crisi dei *subprime*") a Milano i prezzi medi nominali delle abitazioni, per ben più di 10 anni, si erano mantenuti sostanzialmente stabili, così che, al netto dell'inflazione, nonostante i recenti forti aumenti, anche i prezzi medi milanesi (come, a maggior ragione quelli delle altre città italiane che non hanno avuto un analogo fiammata dei prezzi, risultano ancora oggi inferiori di circa 10 punti percentuali al picco toccato nel 2008.

Guardando a un lungo periodo, dalla fine degli anni '60 a oggi, peraltro, è di tutta evidenza che l'andamento dei prezzi delle abitazioni si caratterizza per le forti onde cicliche (se ne contano 4 nel mezzo secolo).

---

nuove e un +28,2% per le abitazioni usate. Tenendo conto dell'inflazione nello stesso periodo; +0,9% nel 2024, +5,7% nel 2023 e +8,1% nel 2022, per un totale di +14,7%, risulterebbe un incremento reale dei prezzi delle abitazioni, nel triennio 2022-2024, dell'11,2% per quelle nuove e del 13,5% per quelle usate per cui, come risulta anche dal grafico di lungo periodo dei prezzi delle abitazioni a Milano, Roma e Italia, di fonte Nomisma, l'apparente e lieve ripresa dei valori delle abitazioni seguita al 2020 è solo frutto dell'illusione monetaria dato che in moneta reale, in realtà, è dalla grande crisi del 2008 che i valori reali delle abitazioni vivono, diversamente da quanto accade nella maggior parte dei Paesi europei, una stagione di progressivo deterioramento.

**Figura A.1.2**  
**Media 13 grandi mercati - Prezzi medi di abitazioni nuove (€/mq)**



Fonte: Nomisma

La fase ciclica attuale, innescata dalla depressione post *subprime* si presenta con una fase discendente dei prezzi nominali inedita per intensità e particolarmente lunga.

Possiamo in proposito notare che mai, in passato, si erano avute fasi in cui i prezzi nominali delle abitazioni scendevano, tutt'al più, come accaduto nei sottoperiodi 1981-1987 o 1992-1999, i prezzi nominali medi delle abitazioni si erano mantenuti stabili per poi tornare a crescere, anche molto rapidamente, negli anni seguenti. Insomma, sino al 2008, la regola sembrava essere che i prezzi nominali delle case non potessero mai scendere. Questa regola sembra essere venuta meno (temporaneamente?) nell'attuale ciclo mettendo in crisi la consolidata idea secondo la quale l'investimento immobiliare "protegge dall'inflazione".

Queste brevi considerazioni sugli andamenti medi e generali del mercato residenziale rafforzano l'idea di porre particolare attenzione, come in questo contributo, nell'analisi della dinamica dei mercati immobiliari, anche agli andamenti dei valori al livello di microzona.

**Dal punto di vista teorico la variazione nel tempo dei prezzi delle abitazioni è riconducibile ai numerosi fattori capaci di influenzarne domanda e offerta. Alcuni fattori agiscono in modo prevalentemente uniforme, il costo dei mutui, i tassi di interesse e le imposte, ecc. mentre altri fattori incidono maggiormente a livello territoriale e questi sono generalmente quelli che, per dirla in termini estimali, sono riconducibili alle condizioni dell'"intorno" dell'immobile piuttosto che alle sue peculiarità "intrinseche".**

In altre parole, è legittimo ipotizzare che i cambiamenti migliorativi della qualità urbana (come anche quelli peggiorativi) di una determinata microzona, a parità di altre condizioni, si possano ripercuotere – rispettivamente in positivo o in negativo - sui prezzi degli immobili nello stesso ambito (e magari anche, per contaminazione, le modifiche qualitative di un'area potrebbero influire anche sulla qualità urbana di aree contermini).

In generale, quindi, ci si potrà attendere che le variazioni dei prezzi delle abitazioni in una determinata microzona potrebbero essere state influenzate anche dagli effetti delle attività di rigenerazione urbana, magari svolte in altre zone della città.

È infatti dalla combinazione delle inestricabili forze che agiscono sulla formazione della rendita urbana, assoluta e di posizione, che derivano le diverse dinamiche territoriali dei prezzi degli immobili.

Gli esempi in tal senso possono essere assai numerosi riguardando, in generale, temi fondamentali, sintetizzabili nel primato della location, quali i cambiamenti nell'accessibilità piuttosto che nella

dotazione di servizi alle persone o alle imprese o ancora nelle modifiche degli assetti sociali o in quelli delle attività economiche.

Tuttavia, mentre ciò che è dato osservare sono i cambiamenti nei valori degli immobili per microzona è ovviamente assai più complesso individuare le singole cause intrinseche od estrinseche che possono averli causati, separandole l'una dall'altra.

Atteso che la scena immobiliare milanese dei 10 anni che vanno dal 2014 al 2023 è stata certamente caratterizzata da importanti iniziative di Rigenerazione Urbana, diversamente distribuite nelle diverse microzone, la nostra ipotesi di lavoro è che le determinanti delle differenze territoriali nelle variazioni (e nei valori assoluti) dei prezzi delle abitazioni, nel decennio 2014-2023, potrebbero essere da ascrivere principalmente ai cambiamenti intervenuti nella qualità urbana delle singole microzone.

Preso atto quindi della forte variabilità delle dinamiche decennali dei prezzi delle abitazioni a Milano, abbiamo ipotizzato che in alcuni casi la spiegazione dei differenziali potesse essere ricondotta a una o più cause territorialmente isolate.

### **Prime note interpretative**

Come già precedentemente accennato, la dinamica dei valori immobiliari della città è evidentemente un fenomeno molto complesso e influenzato da fattori eterogenei, che spaziano da aspetti di natura socio/economica a fatti materiali riconoscibili fisicamente su un territorio.

Ci limiteremo in questa sede ad occuparci solo di questi ultimi, cercando di capire se esiste una correlazione tra l'incremento dei valori nelle microzone analizzate e qualche condizione particolare presente a livello locale che può averli attivati o sostenuti.

Come approccio metodologico, per le note che seguono, si assume che l'aumento dei valori immobiliari sia un indicatore di "crescente desiderabilità" di alcune microzone rispetto ad altre e che, quindi, possa essere considerato come un indicatore sintetico del miglioramento della qualità urbana.

Si tralasciano invece commenti a proposito di alcune criticità connesse al fenomeno dell'aumento<sup>4</sup> dei valori immobiliari, sia in termini di sostituzione della popolazione residente, che di sostenibilità sociale (vedi dibattito sulla "gentrificazione") o economica per le famiglie ("accessibilità"), non perché non rilevanti, ma in quanto non strettamente attinenti a queste note.

In questo contesto ci limiteremo a segnalare quelli che a nostro avviso sembrano essere stati "i motori" che sono intervenuti nella rigenerazione urbana milanese nel periodo 2014-2023; fatti concreti e riconoscibili sul territorio che, nella loro combinazione, attivano processi di valorizzazione. Alcuni sono frutto della sedimentazione storica e dello sviluppo del tessuto socio-economico, altri sono atti di regolazione e di politica urbana, nessuno però è considerabile come un evento ereditato e non più riproducibile, aspetto che ci induce a pensare che tali fenomeni, tramite coerenti politiche industriali e urbanistiche, assieme a una corretta progettazione, possono essere indotti e sostenuti anche nel futuro.

In estrema sintesi si propongono di seguito 5 temi urbanistici principali che si ritiene influenzino la determinazione dei valori immobiliari:

- Le infrastrutture (per l'accessibilità)

La facilità di accesso ad una specifica microzona, in termini di mobilità urbana pubblica o privata, determina un aumento della domanda con una naturale densificazione di quelle aree e una loro conseguente maggiore attrattività. Costruire e sviluppare le espansioni urbane in sinergia con la

---

<sup>4</sup> Non solo di "aumento" si dovrebbe parlare a proposito dei prezzi delle abitazioni posto che, se analizzati a prezzi costanti, in media calano progressivamente nel corso del lungo periodo successivo alla crisi finanziaria del 2008.

crescita dei sistemi infrastrutturali è una strategia già da tempo in atto in alcune importanti metropoli.

- Il verde

La presenza di aree verdi, specialmente in questo momento storico, potrebbe essere un elemento qualitativo in grado di orientare le dinamiche urbane. Indipendentemente dal fatto che essa sia un elemento di fondamentale importanza, sia dal punto di vista della vivibilità che del sistema ambientale, al momento, almeno secondo i dati sui prezzi delle abitazioni, non sembra essere decisivo nella determinazione delle dinamiche dei valori immobiliari all'interno del tessuto urbano, ma potrebbe esserlo in futuro. Il dibattito sul tipo di verde (parcellizzato, raggruppato, esteso, puntuale, ecc.) da utilizzare all'interno di tessuti urbani consolidati, ed anche in quelli di nuova formazione, è molto acceso e non ha ancora preso una direzione riconoscibile e condivisa.

- La tipologia del tessuto urbano

Dall'analisi dei dati emerge che spesso le variazioni di valore corrispondono ad una specifica tipologia di tessuto. Ciò significa che la "forma urbana" non è un fatto secondario, ma fondativo per la rigenerazione urbana. Ci sono infatti tessuti che sono maggiormente in grado, rispetto ad altri, di assorbire i fenomeni di sostituzione e di sviluppo. Questi si comportano come matrici che garantiscono la qualità urbana (fatta anche di verde, servizi e vivibilità) anche al cambiare delle sue componenti puntuali. Altri invece non riescono a far crescere e qualificare la città intorno a loro, e di fatto, nel medio periodo, paralizzano la crescita anche dei valori immobiliari. È un argomento su cui occorrerebbe, partendo dalla raccolta dei dati, approfondire analisi e interpretazioni perché, nell'immaginare i principi di crescita e sviluppo di una città, sembra avere un ruolo molto più importante di quello che ci si poteva attendere.

- Servizi e/o funzioni di interesse pubblico o generale

La presenza in determinate aree di questi particolari servizi e/o funzioni, grazie alla loro capacità di attrarre investimenti, attività economiche e persone, determina automaticamente un cambiamento della dinamica urbana. Il loro innesto nei territori è uno strumento molto potente in mano alle Amministrazioni pubbliche per fare politica urbana ma l'osservazione dei dati evidenzia che tale strumento, preso singolarmente, non appare un elemento decisivo. La qualità urbana è l'esito non solo di atti amministrativi, ma essi per incidere concretamente con la qualità devono trovare integrazione con una serie di altri numerosi aspetti.

E così, il decentramento di alcune funzioni pubbliche, di per sé non sembra avere avuto effetti particolarmente significativi.

- I grandi progetti urbani

La recente storia dell'urbanistica, specialmente a Milano, dimostra che le più radicali trasformazioni della città sono state innescate più dalla realizzazione di grandi e specifici progetti urbani che dalle previsioni e applicazioni delle visioni dei PGT. La loro influenza spesso ricade anche sulle aree limitrofe a quelle interessate da uno specifico sviluppo. Quando esse sono molteplici, interconnesse tra loro tramite sistemi infrastrutturali, e messe in sequenza lungo una direttrice individuata, possono attivare uno sviluppo urbano decentrato capace di essere alternativo a quello consolidato. È lo scenario che si sta sviluppando a Milano nella direttrice nord-ovest (verso l'area ex Expo ora MIND) e che, analogamente, potrebbe svilupparsi lungo la linea da Cadorna a Malpensa con 4 stazioni su una tratta di complessivi 54 km. I valori immobiliari paiono confermare questa tendenza ma, stranamente, crescono in modo disomogeneo e solo a sviluppo avanzato, come ad indicare che il quadro di riferimento, in termini di tipo di città e di servizi che si andranno ad insediare, non pare risultare sufficientemente chiaro al mercato immobiliare fino alla sua completa realizzazione.

Sul portale del Comune di Milano (<https://geoportale.comune.milano.it>) si possono consultare 4 carte tematiche (D02- Carta del Paesaggio, R02-Indicazioni Urbanistiche, S01-Servizi di interesse pubblico o generale, S03- Infrastrutture verdi e blu) che, se confrontate con l'esito della nostra elaborazione dei dati statistici sulla dinamica decennale dei prezzi delle abitazioni, possono

consentire di arricchire l'analisi sui nessi fra interventi di rigenerazione urbana e caratteristiche del territorio.

Un approccio analitico/interpretativo, microzona per microzona, teso a considerare il combinato disposto di tutte le componenti in gioco, potrà essere oggetto di più approfondite analisi. L'ambizioso obiettivo potrebbe essere quello di cercare di elaborare modelli predittivi delle dinamiche di lungo periodo dei valori immobiliari a livello territoriale.

### **Interpretazioni puntuali sulle microzone più significative**

Per semplicità espositiva, di seguito, prenderemo in considerazione solo le microzone che hanno registrato i più forti incrementi/diminuzioni dei valori.

Analizzando nel dettaglio le microzone si evince un quadro abbastanza omogeneo in tutte le mappe. Nel senso che, a parte le aree D35, D13, e D30 che hanno una storia particolare in quanto veri e propri "nuovi quartieri" con dinamiche autonome, le aree in cui i prezzi medi delle abitazioni registrano la maggior crescita (D12, D36, D31, C15, C16, C17, D24, C18, C19, D16), superiore in media al 55% per le abitazioni nuove e vicina al 50% per quelle usate, sono tutte geograficamente distribuite intorno o a cavallo della circonvallazione delle Regioni<sup>5</sup>, laddove la trama urbana risulta essere ancora ben definita ma con porosità tali da favorire un processo di densificazione oltre che di rigenerazione.

Con riferimento alla classificazione degli elementi che influenzano la trasformazione risulta evidente che gli agenti maggiormente incidenti sono la capillarità del sistema infrastrutturale e la tipologia del tessuto urbano. In tutte queste aree infatti è presente almeno una stazione della metropolitana e più linee di trasporto pubblico (bus o tram), garantendo così una elevata accessibilità. Con parziali eccezioni presenti nei comparti D36 e D24 di cui parleremo separatamente, il tessuto edilizio è prevalentemente compatto, costruito in gran parte sulla trama geometrica originata dal Piano Beruto tramite il Piano Pavia-Masera<sup>6</sup>, e organizzato per isolati compositi. In questa trama edilizia hanno trovato spazio in modo ordinato e diffuso anche una fitta rete di servizi e attività di carattere collettivo. Il rapporto diretto delle costruzioni con la strada (per intenderci senza recinzioni e arretramenti dai confini) e la conseguente presenza di piani terra che instaurano un rapporto tra spazio pubblico e spazio privato (ad esempio tramite esercizi commerciali, androni, spazi condominiali collettivi, ecc.) sembrano essere gli elementi che garantiscono un'alta qualità abitativa.

È interessante notare come queste microzone non presentino aree verdi particolarmente rilevanti, né per estensione, né per tipologia, bensì un sistema abbastanza unitario costituito da un verde diffuso fatto da viali alberati e piccole aree verdi di prossimità. Il verde quindi risulterebbe un elemento di valorizzazione delle microzone quando è verde urbano, strettamente connesso con il tessuto edilizio e quindi parte integrante del paesaggio.

Ad esso, dal momento che la struttura urbana si presenta densa e compatta nella forma dell'isolato, si associa il verde interno, quello delle corti, dei cortili e degli spazi interstiziali. Si tratta di verde privato, personalizzato, talvolta sorprendente per i suoi caratteri.

La presenza o meno di grandi servizi e funzioni di interesse generale, come università, ospedali, uffici comunali o pubblici in generale, ecc., sembra piuttosto ininfluenza, dal momento che non tutte le zone di maggior incremento valoriale ne sono provviste.

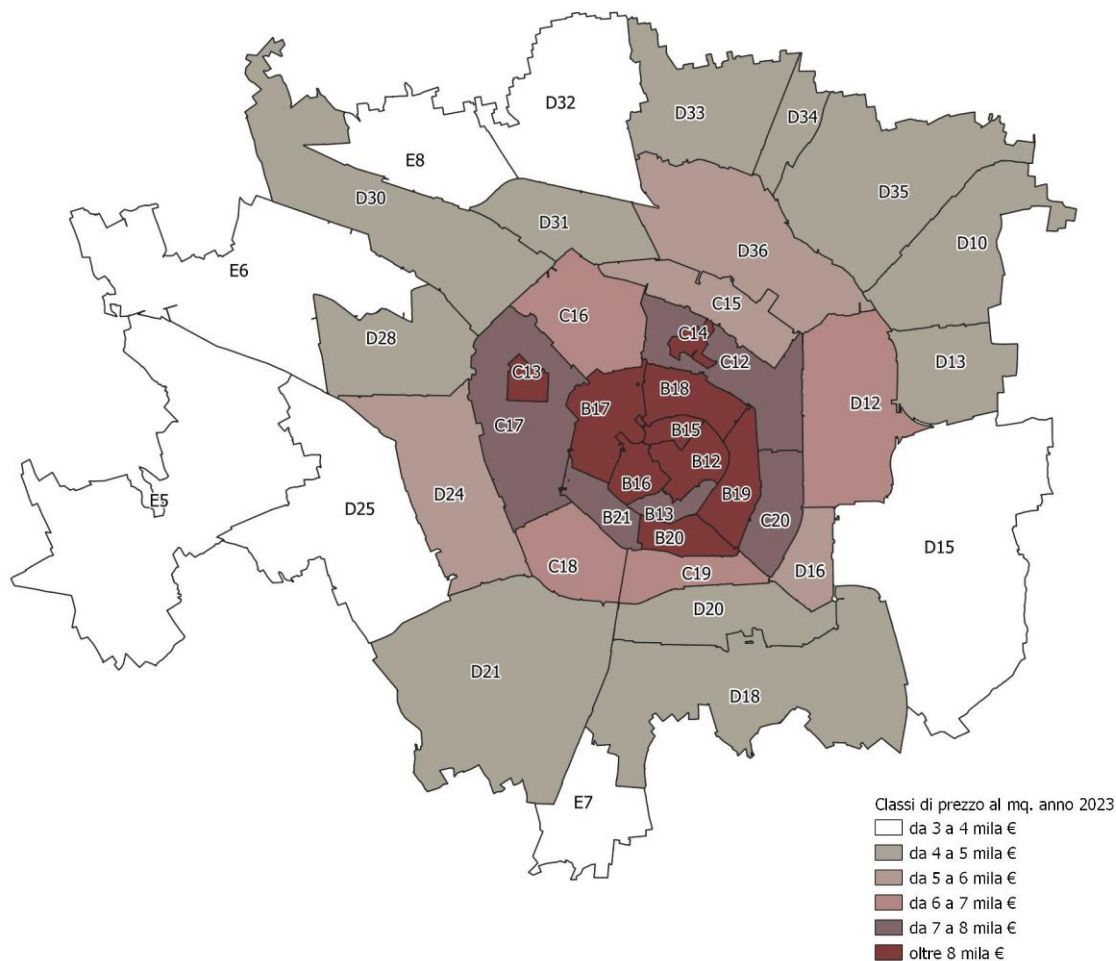
---

<sup>5</sup> Per "circonvallazione delle regioni", nome derivato dai nomi delle vie (le regioni italiane per l'appunto) che la compongono, si intende la terza cerchia concentrica della città di Milano, quella più esterna che segue la "cerchia dei Navigli" e "la cerchia dei Bastioni". È anche conosciuta come la "cerchia della 90/91" che è la linea di filobus che da moltissimi anni segue quel percorso circolare.

<sup>6</sup> Il primo Piano Regolatore di Milano "Piano Beruto" (Ing. Cesare Beruto) entrò in vigore nel 1889) mentre il "Piano Pavia-Masera" (Ingg. Angelo Pavia e Giovanni Masera) fu adottato dal Comune di Milano nel 1909.

Figura A.1.3

Mappa delle microzone di Milano per classi di livello dei prezzi correnti 2023 di abitazioni NUOVE



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

I comparti D36 (Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo) – abitazioni usate +53,7% e nuove +66,4% - e D24 (Segesta, Aretusa, Vespri siciliani) - abitazioni usate +35,3% e nuove +57,4% - presentano delle eccezioni all'interno di questo lavoro di riconoscimento dei caratteri urbani delle aree di trasformazione più desiderabili, non tanto per la localizzazione geografica né per il livello di accessibilità, ma in termini di tipologia del tessuto.

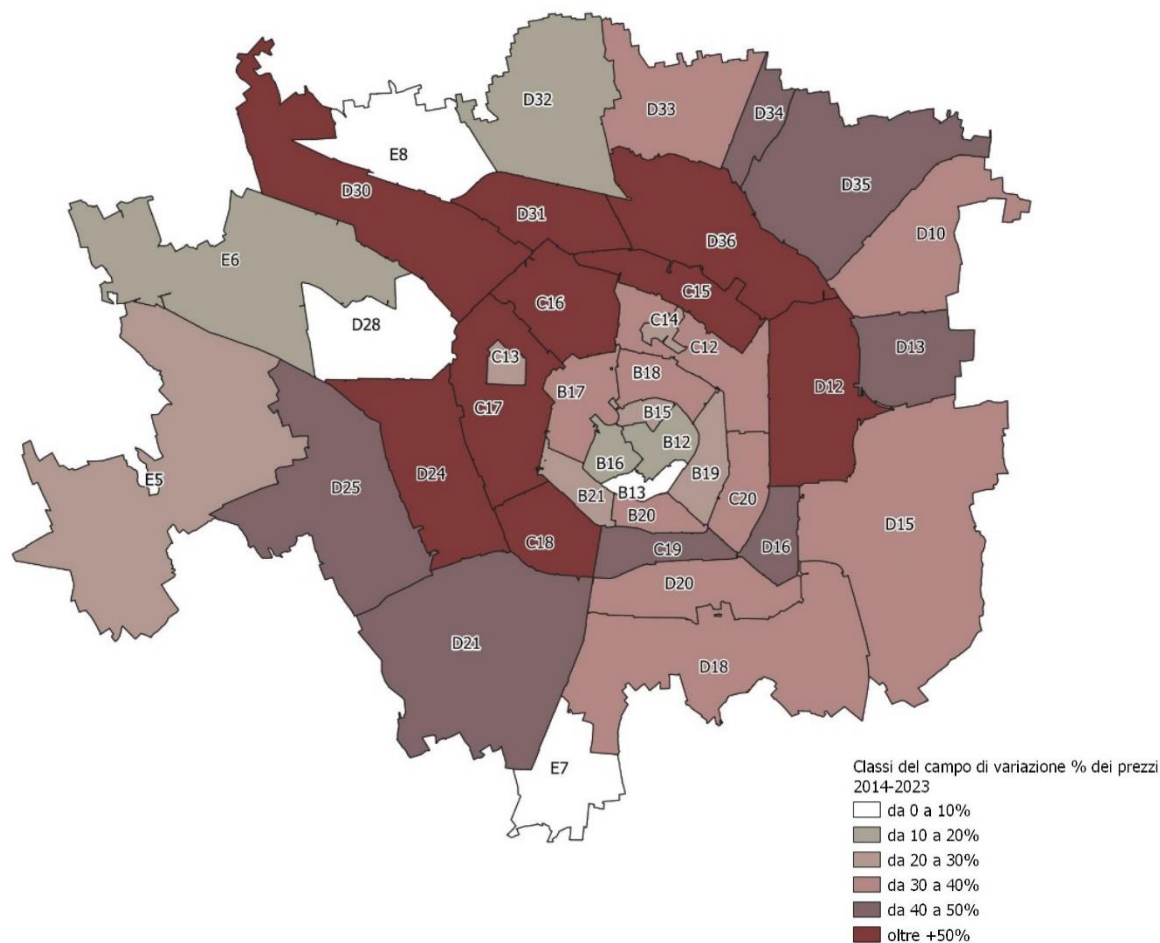
Ampie porzioni di queste microzone variano la tessitura edilizia, affiancando interventi in edilizia aperta, città giardino e tessuti artigianali/industriali ai blocchi di matrice tardo ottocentesca. A ben vedere è da rilevare che questa complessità urbana fatta di parti distinte è ben contenuta e circoscritta entro una trama stradale ben definita e riconoscibile che definisce quindi aree omogenee capaci di esprimere identità specifiche, addirittura nominabili (come il cosiddetto Villaggio dei giornalisti o Nolo, per esempio<sup>7</sup>).

Tale osservazione è importante perché dimostra che una città vivibile e desiderabile è perseguibile non solo all'interno della città storica di matrice ottocentesca, ma anche nella morfologia di una edilizia aperta, purché essa si manifesti in termini identitari e circoscritti, e non come periferia estensiva, *sprawl* o generica città diffusa.

<sup>7</sup> Indipendentemente dalla tipologia del tessuto edilizio, si osserva che, quando un quartiere o un isolato prende, nella vulgata collettiva, un nome specifico non originato dalla originaria toponomastica, significa che esso possiede tratti formali e insediativi noti e ben riconoscibili. E quasi sempre dove c'è identità c'è anche qualità urbana.



**Figura A.1.4**  
**Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi correnti di abitazioni NUOVE**  
**(2014-2023)**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

A questo punto è opportuna una considerazione di ordine generale: la rigenerazione urbana a Milano, in prospettiva, sarà sempre più attiva e più forte nei cosiddetti “ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano” (carta D02 del Comune di Milano)<sup>8</sup>. Quindi, affinché domani si possa avere anche una crescita dell’attrattività di queste aree, occorre prendere coscienza oggi che ciò sarà possibile solo se saremo in grado, anche in forme nuove, di costruire un tessuto urbano e dei sistemi di accessibilità di qualità. Per questo è importante non solo l’operato della pubblica amministrazione, che per gli ARU (Ambiti di Rinnovo Urbano) e i grandi progetti urbani deve farsi carico di rendere evidente, tramite progetti d’area, lo scenario temporale che ci si attende in una prospettiva almeno quinquennale, ma anche quello dei singoli operatori immobiliari che devono assumere una conoscenza urbana tale da comprendere che una scelta commercialmente sensata di oggi può influenzare più o meno definitivamente il valore di un comparto molto più grande domani. In altri termini si vuole dire che, ad esempio, una scelta insediativa tipicamente anti urbana, come ad esempio quella di costruire al centro di un lotto con una recinzione qualunque ai suoi margini,

<sup>8</sup> La carta D02 (<https://geoportale.comune.milano.it>) a partire dall’analisi della struttura delle città, individua in modo specifico queste aree con un retino apposito. Esse sono estremamente diffuse nelle aree più esterne e sono caratterizzate da una moltitudine di più o meno piccoli ex insediamenti industriali/artigianali che sono destinati ad essere sostituiti non tramite grandi piani unitari (che quindi prevedono anche le nuove infrastrutture), ma attraverso una sommatoria di interventi singoli anche non concatenati tra loro.



comprensibile in una logica difensiva per separarsi da un contesto spesso degradato, sul medio termine, nella sua ripetizione, contribuisce a produrre un paesaggio urbano tipico della periferia generica che, come risulta dai dati della dinamica dei prezzi delle abitazioni, non genera valore neanche economico.

**Ciò che abbiamo analizzato fino ad ora appartiene però alla fisiologia delle città. Ma a Milano sono accaduti anche fatti eccezionali negli ultimi 10/15 anni.**

Grandi dismissioni industriali e pubbliche con conseguenti opportunità di saldare aree già densamente urbanizzate lungo la direttrice per Monza (area Breda/Falck), improvvisa disponibilità di aree (anch'esse dismesse) immediatamente a ridosso della stazione di Lambrate e di Città Studi, e la chiara volontà dell'Amministrazione comunale di potenziare lo sviluppo verso nord-ovest anche tramite il posizionamento dell'alta velocità, hanno concorso nel determinare una accelerazione dei valori urbani anche in zone non più riferibili alla "classica" espansione concentrica di Milano.

Semmai l'esame delle classi di variazione percentuale dei prezzi delle abitazioni a Milano rimanda a una dinamica dei valori urbani a "macchia di leopardo" anche se, visivamente, il dato strutturale della geografia dei prezzi assoluti conferma che la distanza dal centro storico continua ad avere un ruolo dominante nella definizione delle gerarchie dei prezzi delle abitazioni dal centro alle periferie.

La microzona D35 (Monza, Crescenzago, Gorla, Adriano) - +50,7% usato e +45,8% nuovo - altamente infrastrutturata in termini di servizio pubblico e servita anche da un fitto sistema autostradale, è attesa come un nuovo polo a cavallo tra città e Brianza; la D13 (Lambrate, Rubattino, Rombon) - +53,7% usato e +50,0% nuovo - gode il privilegio di essere un'area di espansione particolarmente vicina al centro e soprattutto in contatto diretto con la città consolidata, infine la D30 (Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata) - +47,1% usato e 57,8% nuovo - si configura sempre più come il principale nodo infrastrutturale della città, anche per la presenza della Fiera sulla stessa direttrice.

Da osservare che la crescita nell'ultimo decennio dei valori di queste aree è riferibile principalmente alla quota parte di nuclei storici che esse contengono (Gorla e Crescenzago, Lambrate, Certosa) in quanto, per la restante parte, il grosso delle trasformazioni descritte è ancora in atto e quindi privo di significativi dati statistici.

Sicuramente l'infrastrutturazione di queste aree e l'aspettativa di uno sviluppo programmato ha già provocato un consistente aumento dei valori, ma sarà interessante vedere se le nuove porzioni di città che crescono intorno ai suddetti nuclei storici (Quartiere Adriano, Rubattino, Cascina Merlata, mentre Rubattino e Cascina Merlata sembrano essere parte di microzone più ampie: la prima D13 - +50% abitazioni nuove e +53,7% usate - con "Lambrate e Rombon" e la seconda D30 - +57,8% abitazioni nuove e + 47,1% usate - con "Musocco, Certosa ed Expo") con le loro specifiche caratteristiche, confermeranno questo trend.

Le microzone del centro storico che presentano contenute variazioni positive dei prezzi nominali e variazioni quasi sempre negative dei prezzi reali sono forse una sorpresa inaspettata.

A ben riflettere si può ipotizzare che a determinare questo risultato abbiano contribuito molti fattori, tra i quali sicuramente gli alti valori già espressi in origine, che di fatto consentono l'accesso al mercato solo ad una piccola parte della popolazione.

Inoltre, occorre anche considerare i progressivi cambiamenti nella composizione della proprietà degli *asset* immobiliari che, dalla proprietà diretta delle famiglie (e, in parte, delle imprese utilizzatrici), sono passati (nell'ambito di un processo globale di finanziarizzazione del settore immobiliare) in misura significativa, in Fondi immobiliari o comunque in Società specializzate nell'investimento e gestione immobiliare, sovente espressione dei grandi investitori istituzionali sia italiani che soprattutto stranieri.

In sostanza, all'investimento diretto in immobili da parte di famiglie e imprese si è affiancato in modo crescente (come da ben più tempo accade nella maggior parte dei paesi più avanzati) l'investimento indiretto, basato sulla sostituzione della proprietà diretta degli immobili con la proprietà indiretta, costituita dalla detenzione di quote o azioni di veicoli di investimento immobiliare.

Insomma, le famiglie, pur riducendo la quota della loro ricchezza sotto forma di immobili direttamente posseduti, detengono sempre, in modo indiretto, una importante quota di ricchezza immobiliare.

Questo ultimo processo, aggregando in molti casi proprietà immobiliari frammentate in proprietà di interi immobili cielo-terra, prevalentemente dedicati alla locazione sul mercato *corporate*, ha di fatto creato un mercato immobiliare difficilmente comparabile con quello tradizionale.

In ogni caso, il centro della città – come quasi ovunque nel mondo - tende ad espellere la residenza tradizionale (*gentrification*) a favore di una terziarizzazione sempre più marcata e, mentre attira servizi rivolti più ai turisti che ai residenti, abbassa di fatto la qualità abitativa di chi ci vive stabilmente. Altre città europee hanno vissuto questo processo ben prima di Milano e, analizzandone le dinamiche, si potrebbero evitare alcuni errori poi difficilmente riparabili.

La contenuta dinamica dei prezzi nelle microzone E7 (Missaglia, Gratosoglio), E8 (Quarto Oggiaro, Sacco), rispettivamente per le abitazioni usate +13,7% e +14,7 e per quelle nuove 0% e +7%, coincide con le aree storicamente più problematiche dal punto di vista socio-economico, anche per il fatto che sono costituite in larga parte da insediamenti di edilizia sociale che non sono mai riusciti a integrarsi completamente con la città, rimanendo isole autonome anche dal punto di visto insediativo. Politiche sociali e morfologia urbana hanno relegato queste aree in una condizione marginale che nessuno negli anni è mai riuscito a riparare. La presenza anche di grandi funzioni urbane, come l'Ospedale Sacco in microzona E8, non sono bastate a invertire la tendenza.

La microzona D32 (Bovisasca, Affori, Pellegrino Rossi, Comasina) – abitazioni usate +15,7% e nuove +18,6% - in parte soffre per le medesime criticità sociali di quelle suddette, ma presenta caratteri urbani molto più interessanti per la presenza anche di insediamenti storici (Affori) e/o sperimentali (Comasina), dai quali si potrebbe ripartire. La presenza di grandi comparti di edilizia sociale non opportunamente miscelata con quella libera, anche in questo caso è certamente un freno alle dinamiche di rigenerazione.

Una seconda osservazione di carattere generale riguarda proprio quest'ultimo aspetto. La residenza sociale, storica o di recente formazione, dovrebbe essere ripensata radicalmente a favore di un mix tipologico e sociale. Ancora oggi, pur nella condivisa consapevolezza del problema della negatività intrinseca nella produzione di "ghetti" mono funzionali e mono sociali, la progettazione urbana propone divisioni nette, nel senso di gruppi di edifici distinti e separati tra loro, tra edilizia libera e edilizia sociale (ERS), reiterando, seppur ad una scala più minuta, gli errori del passato.

Per favorire la Rigenerazione futura occorre oggi progettare una città che contenga, anche nella sua forma fisica, la capacità di poter essere trasformata (e quindi emerge la necessità di una progettazione forte e riconoscibile della "città pubblica"), ma bisogna anche considerare che ciò non basta se si costruiscono *enclave* anche giuridicamente omogenee (come quelle tipiche dell'ERP). Per mancanza di fondi, di rotazione abitativa, e anche di interventi di iniziativa individuale (aperture di attività commerciali o artigianali), la città dell'edilizia sociale nel tempo - invece di rigenerarsi come avviene nei tessuti misti - invecchia e basta, condannata ad un progressivo degrado dai costi socio-economici altissimi.

Conseguentemente, secondo la nostra analisi, le microzone maggiormente interessate in termini quantitativi da queste presenze (E7- +0% abitazioni nuove e +13,7% usate -, E8 - +7% nuove e + 14,7% usate - e D32 + 18,6% nuove e + 15,7% usate -) non appaiono essere significativamente influenzate dai processi di rigenerazione.

Il dato di crescita reale negativa dei prezzi delle abitazioni nuove nelle microzone E6 (Gallaratese, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola), e D28 (Ippodromo, Caprilli, Monte Stella) - rispettivamente nel decennio -0,3% e -8,9% - trattandosi di aree urbane che restituiscono un modello di città immerso totalmente nel verde e quindi teoricamente perfettamente rispondente ad una certa retorica *green*, parzialmente sorprende, sia per la vicinanza con l'asse nord-ovest a cui abbiamo accennato, sia per la storica presenza della metropolitana 1 che ne ha garantito una completa accessibilità da molti decenni.

Tornando ai principi di classificazione proposti all'inizio di queste note, si può leggere la mancata valorizzazione di questi comparti proprio a causa dei loro caratteri morfologici. Entrambe le microzone, infatti, propongono una edilizia aperta costituita in larga parte da edifici multipiano in linea, addensati liberamente ai lati di una strada di distribuzione. La rarefazione dell'edificato, la sua grande scala, la concentrazione delle aree commerciali in pochi punti e le notevoli distanze tra un luogo e un altro, producono un'esperienza abitativa lontana dalla dimensione pedonale, riducendo la sensazione di sicurezza personale e anche i servizi di prossimità alla residenza. L'enorme presenza di verde ad uso collettivo e privato non sembra sia stata sufficiente a bilanciare questi aspetti.

Non è la città diffusa delle villette del sogno americano, non è la città giardino del sogno pre-modernista, ma solo una cattiva versione dell'idea che una edilizia aperta immersa nella natura potesse essere, a parità di densità edilizia, una vera alternativa alla città consolidata. E' un'idea teorizzata a partire dagli anni '30 e applicata nel dopoguerra in molte parti del mondo, che alla fine ha generato, nella sua replica impura (il modello originale prevedeva l'inesistenza della proprietà privata ed il solo galleggiamento degli edifici su una natura continua e percorribile liberamente) nelle immense periferie urbane.

Che i dati statistici esaminati penalizzino queste microzone non è che l'ultima dimostrazione che la morfologia urbana è, tra i tanti, uno degli elementi più determinanti per la bellezza, la qualità e la vivibilità delle città, e che quindi, nel progettare la città del futuro, è un aspetto che non si dovrebbe più sbagliare.

**In conclusione, dalla lettura delle dinamiche dei prezzi delle abitazioni nuove e usate, nel decennio 2014-2023 nelle 40 microzone in cui l'OMI dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio del Comune di Milano, sembrano emergere alcuni segnali, forse ancora deboli, dell'impatto sui valori delle abitazioni delle più significative iniziative di rigenerazione urbana.**

Una più approfondita analisi dovrebbe basarsi, oltre che su serie storiche più lunghe di quella decennale, che qui abbiamo commentato, anche una serie di altri dati a livello di microzona (come, a solo titolo di esempio, quelli su IMI o Stock) su un puntuale esame delle modalità e delle tempistiche che portano dall'annuncio di un progetto di rigenerazione alla sua completa realizzazione, così come sarebbero da valutare e misurare anche le ricadute sul territorio di una data microzona, in termini di rigenerazione urbana diffusa, che potrebbero essere lette grazie a indicatori economici quali i flussi della spesa locale in manutenzioni e investimenti in costruzioni.

Infatti, risulta, anche secondo una vasta letteratura scientifica<sup>9</sup> che la complessiva rigenerazione di una porzione di città viene sovente avviata grazie all'innesco di un più ampio processo di crescita

---

<sup>9</sup> Si fa riferimento, in particolare, all'intuizione che portò l'economista francese Francois Perroux (1903-1987) a formulare, negli anni '50 del secolo scorso, la c.d. Teoria dei "poli di sviluppo" ed alle sue successive elaborazioni all'interno di discipline quali la geografia economica o l'economia urbana e regionale. In sostanza, nel caso di un "fatto" importante di rigenerazione urbana (ad esempio un nuovo "polo" come una stazione della metropolitana o il recupero di un'area dismessa), si vengono a irradiare alla scala urbana, in un dato territorio, una serie di effetti, quali l'afflusso di nuovi residenti, *city users* o di nuove attività e investimenti, che innescano automaticamente una sua più vasta rigenerazione innescando un nuovo processo di sviluppo economico-sociale.

dovuto a una significativa iniziativa rigenerativa dalla quale poi si possono diffondere effetti a cascata<sup>10</sup> dovuti a una varietà di iniziative che ne vengono in qualche modo attratte.

**La nostra - pur se parziale - analisi degli impatti sui prezzi delle abitazioni alla scala territoriale di microzona degli interventi di rigenerazione urbana, in sostanza, suggerisce un possibile nuovo approccio metodologico di predizione delle dinamiche dei valori del mercato immobiliare.**

La fine, se non l'indebolimento, dello sviluppo concentrico delle città, con l'affermarsi di modelli di crescita urbana a macchia di leopardo, propone quindi, come ipotesi di lavoro dell'analisi delle tendenze dei valori immobiliari, la dimensione microzonale a partire dalle nuove centralità create dagli interventi più significativi rigenerazione.

---

<sup>10</sup> Ci si riferisce qui al c.d. principio di "*causazione circolare cumulativa*", enunciato dall'economista svedese Gunnar Myrdal (1898-1987) secondo il quale ogni cambiamento (inclusi quelli alla scala urbana) produce effetti che lo possono rinforzare (diffusione) ma anche indebolire (reflusso), starebbe quindi nella politica economica e nel nostro caso in quella urbana intervenire per indirizzare gli effetti della rigenerazione urbana in senso socio-economico positivo.

## Appendice statistica

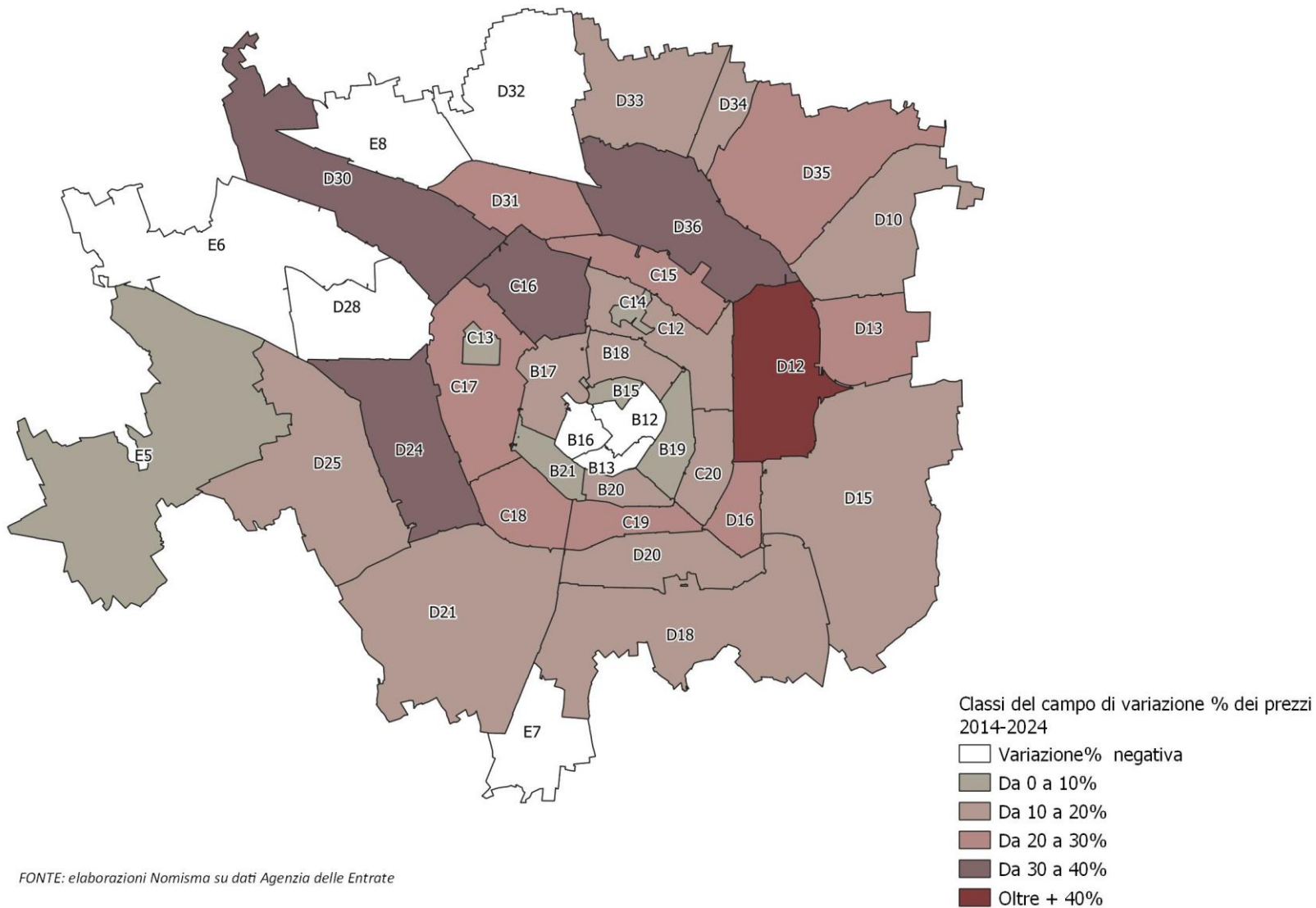
**Tavola I – Variazioni % dei prezzi correnti di abitazioni NUOVE per microzona (classi di variazione % 2023/2014 dei prezzi medi)**

Zona	Descrizione zona	Classe	Var.% 23-14		
			Min	Max	Med
D12	'PIOLA, ARGONNE, CORSICA'	oltre +50%	57,1	82,9	71,1
D36	'MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO'	oltre +50%	60,0	71,4	66,4
C16	'CENISIO, FARINI, SARPI'	oltre +50%	51,4	77,3	65,8
D30	'MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA'	oltre +50%	46,9	66,7	57,8
D24	'SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI'	oltre +50%	51,7	61,5	57,4
D31	'BOVISA, BAUSAN, IMBONATI'	oltre +50%	60,0	47,1	52,5
C17	'SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON'	oltre +50%	53,7	50,0	51,5
C18	'SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA'	oltre +50%	56,8	47,2	51,1
C15	'STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO'	oltre +50%	48,6	52,3	50,6
D13	'LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON'	da 40 a 50%	65,2	39,4	50,0
C19	'TABACCHI, SARFATTI, CREMA'	da 40 a 50%	55,9	40,0	46,4
D35	'MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO'	da 40 a 50%	62,5	34,3	45,8
D16	'TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI'	da 40 a 50%	40,0	45,2	43,1
D21	'BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA'	da 40 a 50%	49,0	37,1	42,1
D34	'SARCA, BICOCCA'	da 40 a 50%	52,0	34,3	41,7
D25	'LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.'	da 40 a 50%	48,9	34,4	40,5
B17	'PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA'	da 30 a 40%	40,7	39,0	39,7
D10	'PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE'	da 30 a 40%	46,2	31,4	37,7
D33	'NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD'	da 30 a 40%	52,0	26,5	37,3
D20	'ORTLES, SPADOLINI, BAZZI'	da 30 a 40%	36,7	37,5	37,1
C12	'PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA'	da 30 a 40%	29,6	43,5	37,1
D15	'FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA'	da 30 a 40%	44,0	30,3	36,2
D18	'MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA'	da 30 a 40%	25,0	44,1	35,5
B18	'TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA'	da 30 a 40%	37,3	32,5	34,5
B20	'PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA'	da 30 a 40%	36,5	31,4	33,6
C20	'LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA'	da 30 a 40%	33,3	31,7	32,4
E5	'BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO'	da 20 a 30%	23,4	33,3	28,7
B19	'VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA'	da 20 a 30%	28,1	26,6	27,3
C13	'CITY LIFE'	da 20 a 30%	34,3	20,0	25,9
B15	'CENTRO STORICO - BRERA'	da 20 a 30%	13,8	35,0	25,6
B21	'PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE'	da 20 a 30%	24,5	21,4	22,8
C14	'PORTA NUOVA'	da 20 a 30%	19,8	20,8	20,4
E6	'GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA'	da 10 a 20%	18,0	19,4	18,8
D32	'BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA'	da 10 a 20%	16,7	20,0	18,6
B16	'CENTRO STORICO -SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE'	da 10 a 20%	14,7	15,6	15,2
B12	'CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI'	da 10 a 20%	11,1	10,0	10,5
D28	'IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA'	da 0 a 10%	14,3	4,3	8,5
E8	'QUARTO OGGIARO, SACCO'	da 0 a 10%	11,9	3,4	7,0
B13	'CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO'	da 0 a 10%	-1,4	12,5	6,0
E7	'MISSAGLIA, GRATOSOGLIO'	da 0 a 10%	14,3	-10,0	0,0

**Tavola II – Variazioni % dei Prezzi correnti di abitazioni USATE per microzona  
(classi di variazione % 2023/2014 dei prezzi medi)**

Zona	Descrizione zona	Classe	Var.% 23-14		
			Min	Max	Med
C19	'TABACCHI, SARFATTI, CREMA'	oltre +50%	62,5	57,6	59,6
C18	'SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA'	oltre +50%	57,7	58,3	58,1
C16	'CENISIO, FARINI, SARPI'	oltre +50%	65,2	48,6	55,2
D36	'MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO'	oltre +50%	42,9	62,3	53,7
D13	'LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON'	oltre +50%	36,8	68,2	53,7
D34	'SARCA, BICOCCA'	oltre +50%	50,0	52,0	51,2
C17	'SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON'	oltre +50%	50,0	51,2	50,7
D35	'MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO'	da 40 a 50%	33,3	62,5	50,0
D12	'PIOLA, ARGONNE, CORSICA'	da 40 a 50%	23,1	66,7	47,5
D30	'MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA'	da 40 a 50%	52,8	42,9	47,1
D31	'BOVISA, BAUSAN, IMBONATI'	da 40 a 50%	33,3	56,0	46,5
D25	'LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.'	da 40 a 50%	42,1	48,9	45,9
C15	'STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO'	da 40 a 50%	40,0	50,0	45,8
D16	'TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI'	da 40 a 50%	40,5	46,4	43,9
D33	'NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD'	da 40 a 50%	35,9	48,0	42,7
B18	'TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA'	da 30 a 40%	41,9	35,6	38,2
D21	'BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA'	da 30 a 40%	26,3	45,1	37,1
D24	'SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI'	da 30 a 40%	18,2	48,3	35,3
C12	'PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA'	da 30 a 40%	38,9	30,2	33,7
D20	'ORTLES, SPADOLINI, BAZZI'	da 30 a 40%	21,7	42,9	33,3
C20	'LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA'	da 30 a 40%	21,2	40,5	32,0
B17	'PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA'	da 30 a 40%	22,0	38,9	31,6
D10	'PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE'	da 30 a 40%	17,5	42,3	31,5
D15	'FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA'	da 30 a 40%	18,9	40,0	31,0
B20	'PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA'	da 30 a 40%	21,4	37,3	30,1
E6	'GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA'	da 20 a 30%	27,8	31,8	30,0
E5	'BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO'	da 20 a 30%	25,7	26,1	25,9
B19	'VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA'	da 20 a 30%	22,4	26,6	24,8
B21	'PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE'	da 20 a 30%	15,0	30,0	23,3
D18	'MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA'	da 20 a 30%	12,5	30,8	22,8
D32	'BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA'	da 10 a 20%	20,0	12,5	15,7
E8	'QUARTO OGGIARO, SACCO'	da 10 a 20%	0,0	27,8	14,7
D28	'IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA'	da 10 a 20%	17,6	11,4	14,0
B15	'CENTRO STORICO - BRERA'	da 10 a 20%	15,4	12,5	13,8
E7	'MISSAGLIA, GRATOSOGLIO'	da 10 a 20%	9,1	17,5	13,7
B16	'CENTRO STORICO -SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE'	da 10 a 20%	6,3	14,9	10,9
B13	'CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO'	da 0 a 10%	16,0	4,6	9,6
B12	'CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI'	da 0 a 10%	2,7	10,0	6,7

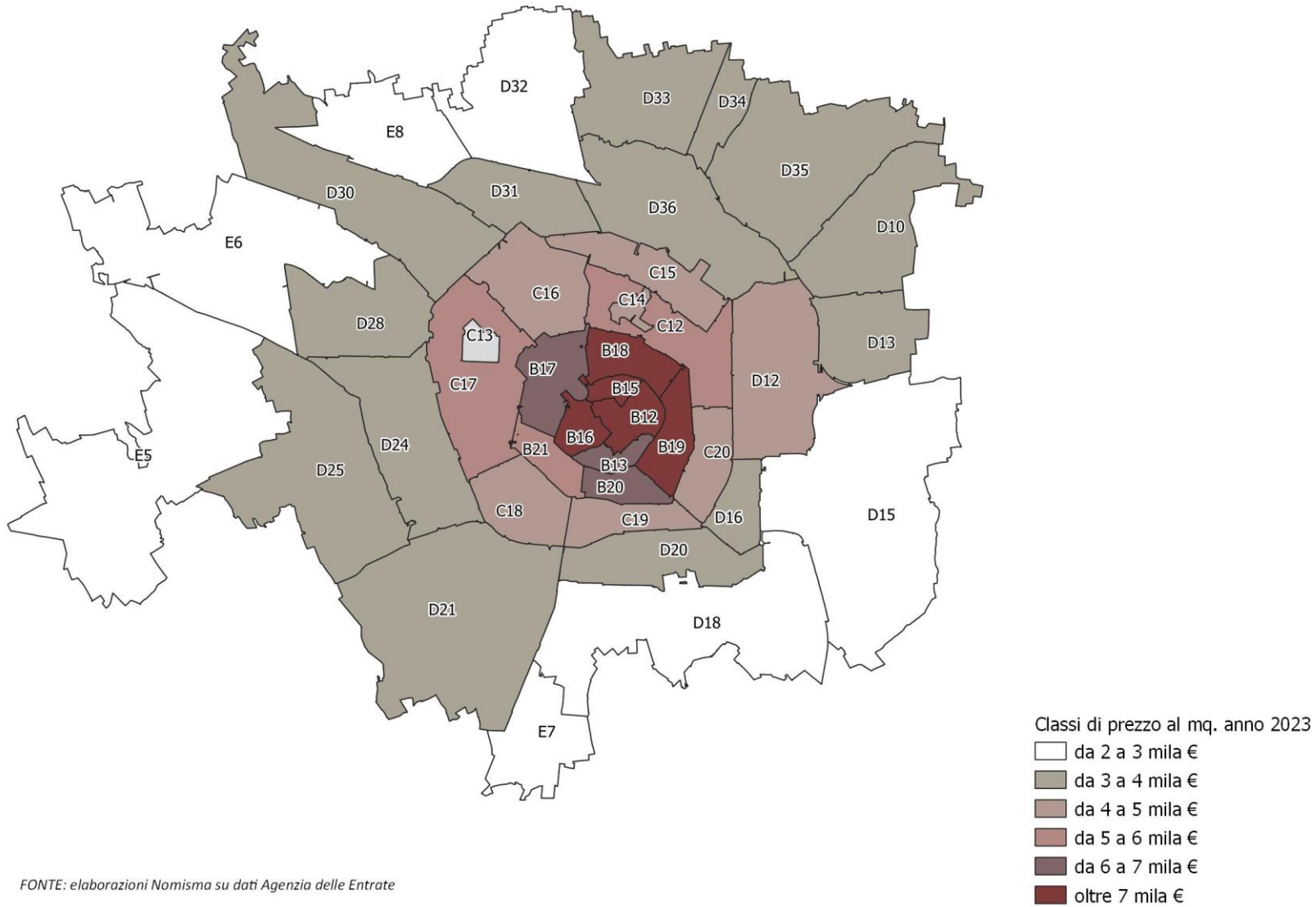
Figura a) Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi costanti di abitazioni NUOVE 2014-2023



FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

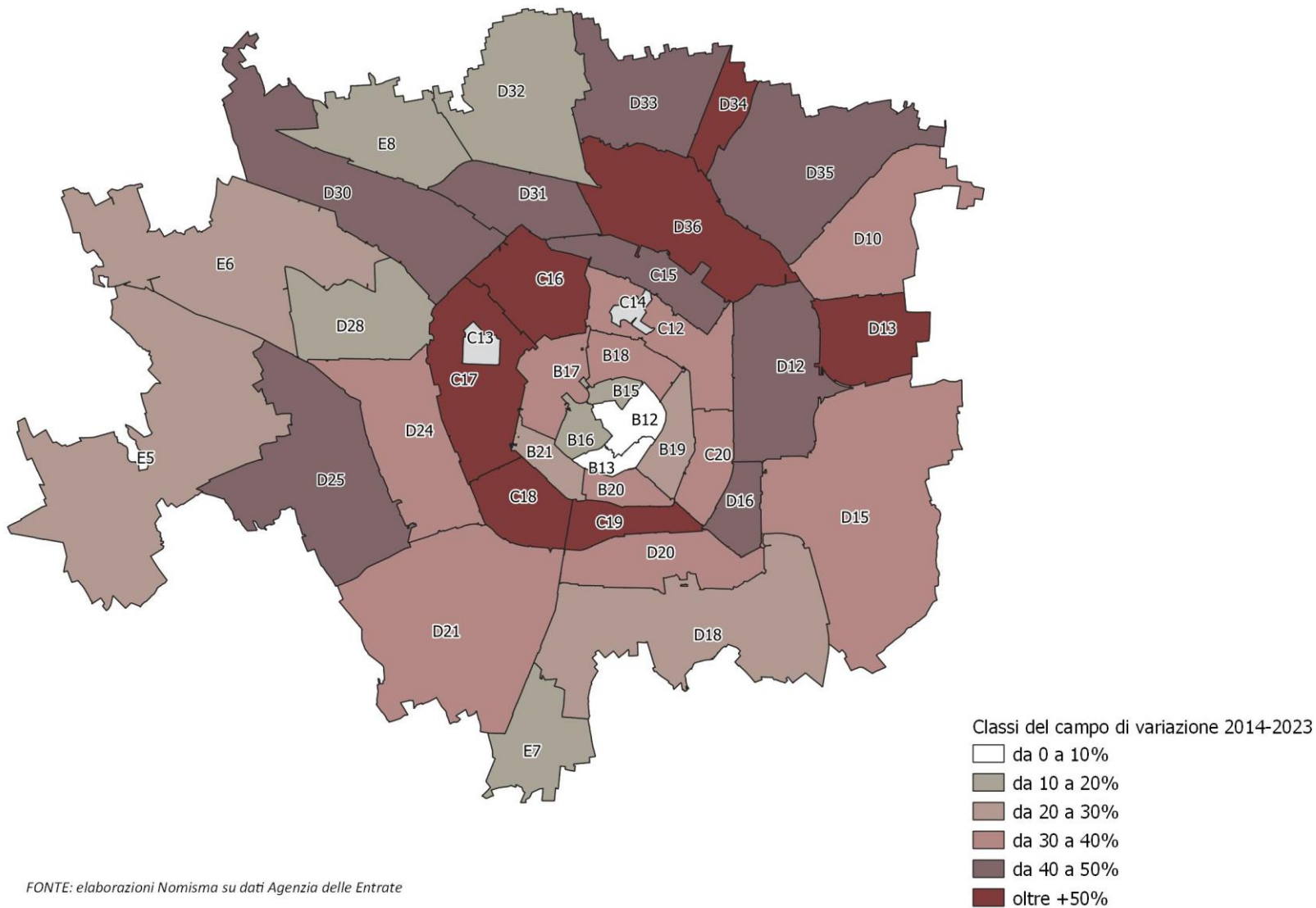


Figura b) Mappa delle microzone di Milano per classi di prezzi correnti di abitazioni USATE 2023



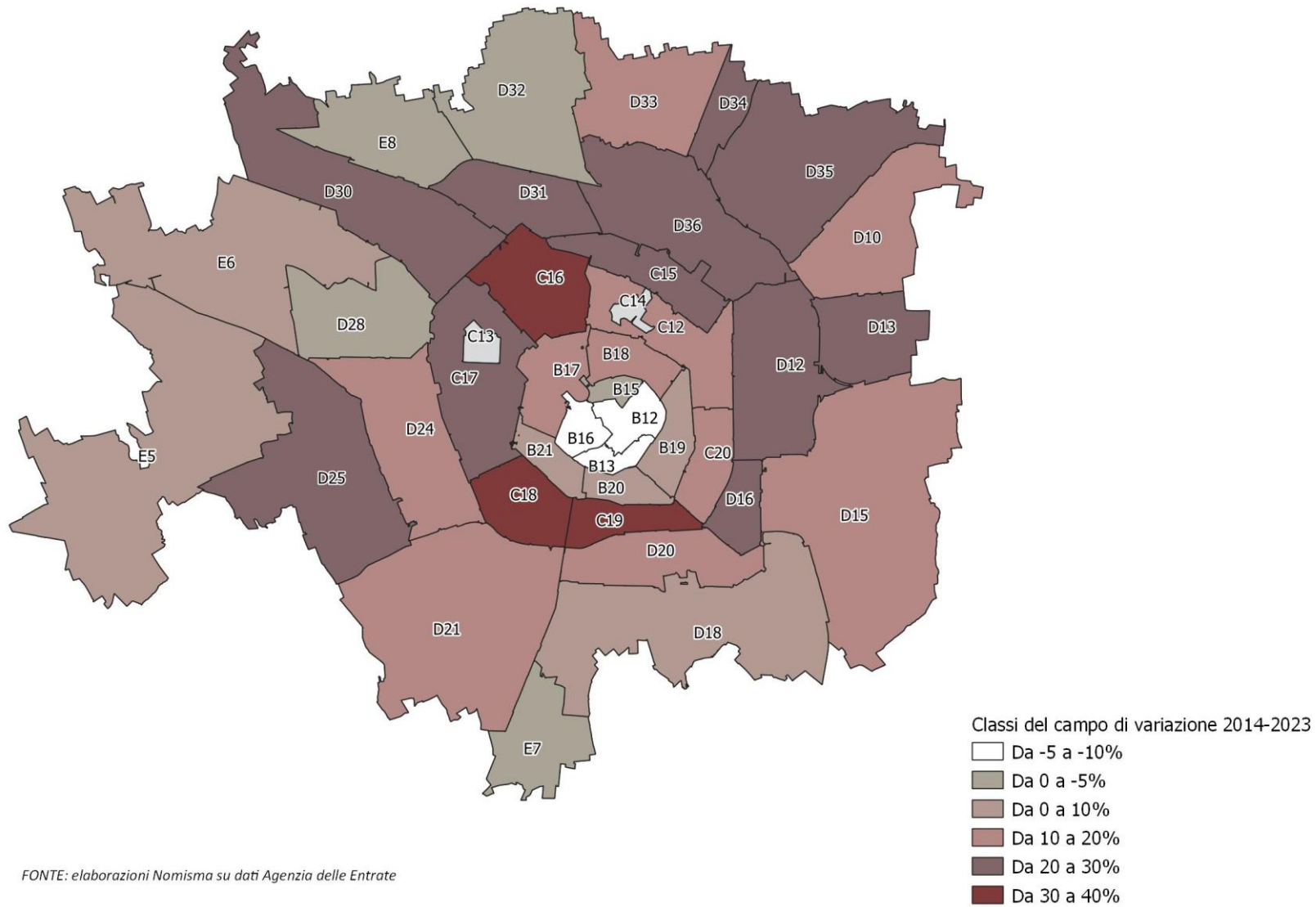
FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura c) – Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi correnti di abitazioni USATE 2014-2023



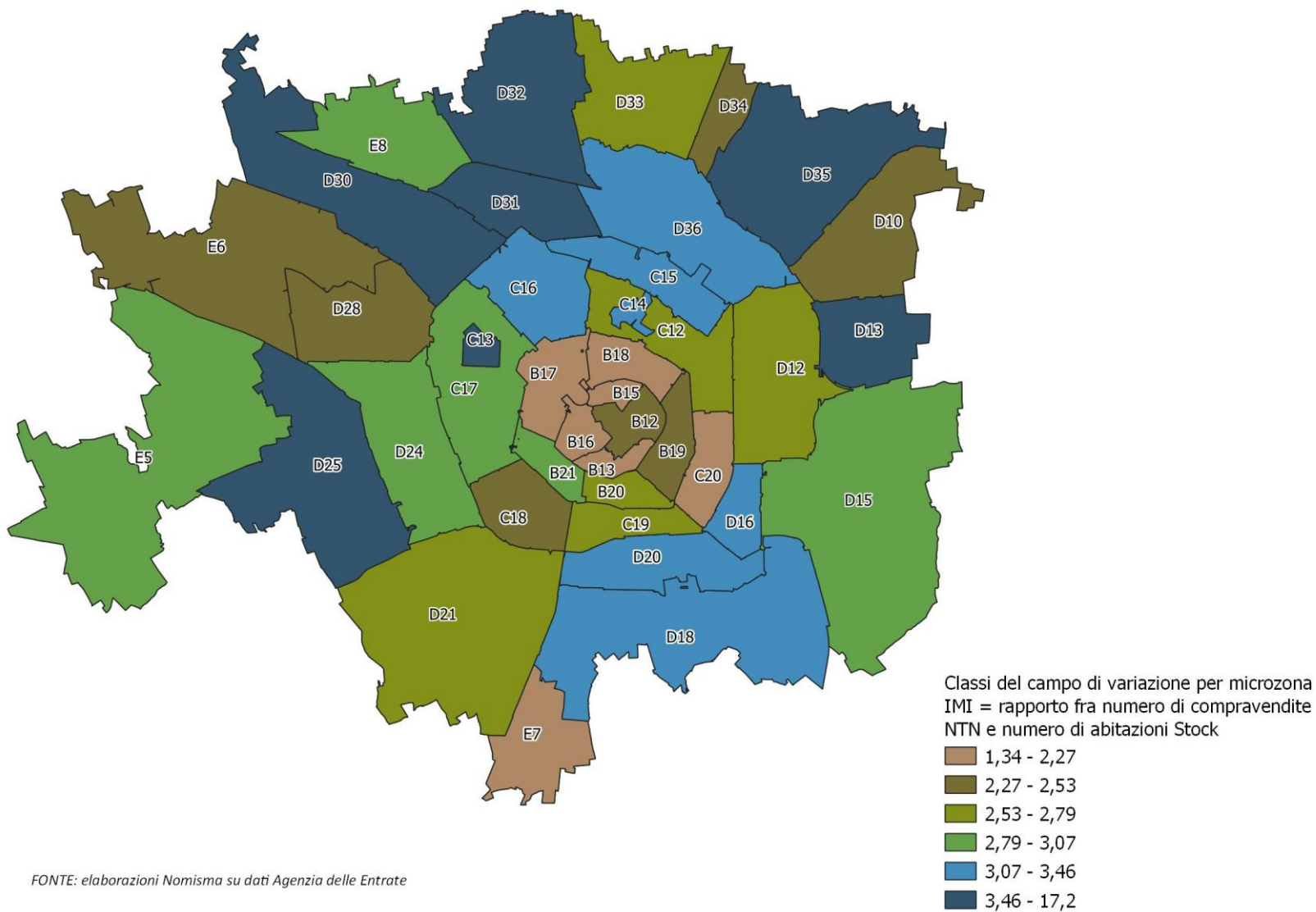
FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura d) – Mappa delle microzone di Milano per classi delle variazioni % dei prezzi costanti di abitazioni USATE 2014-2023



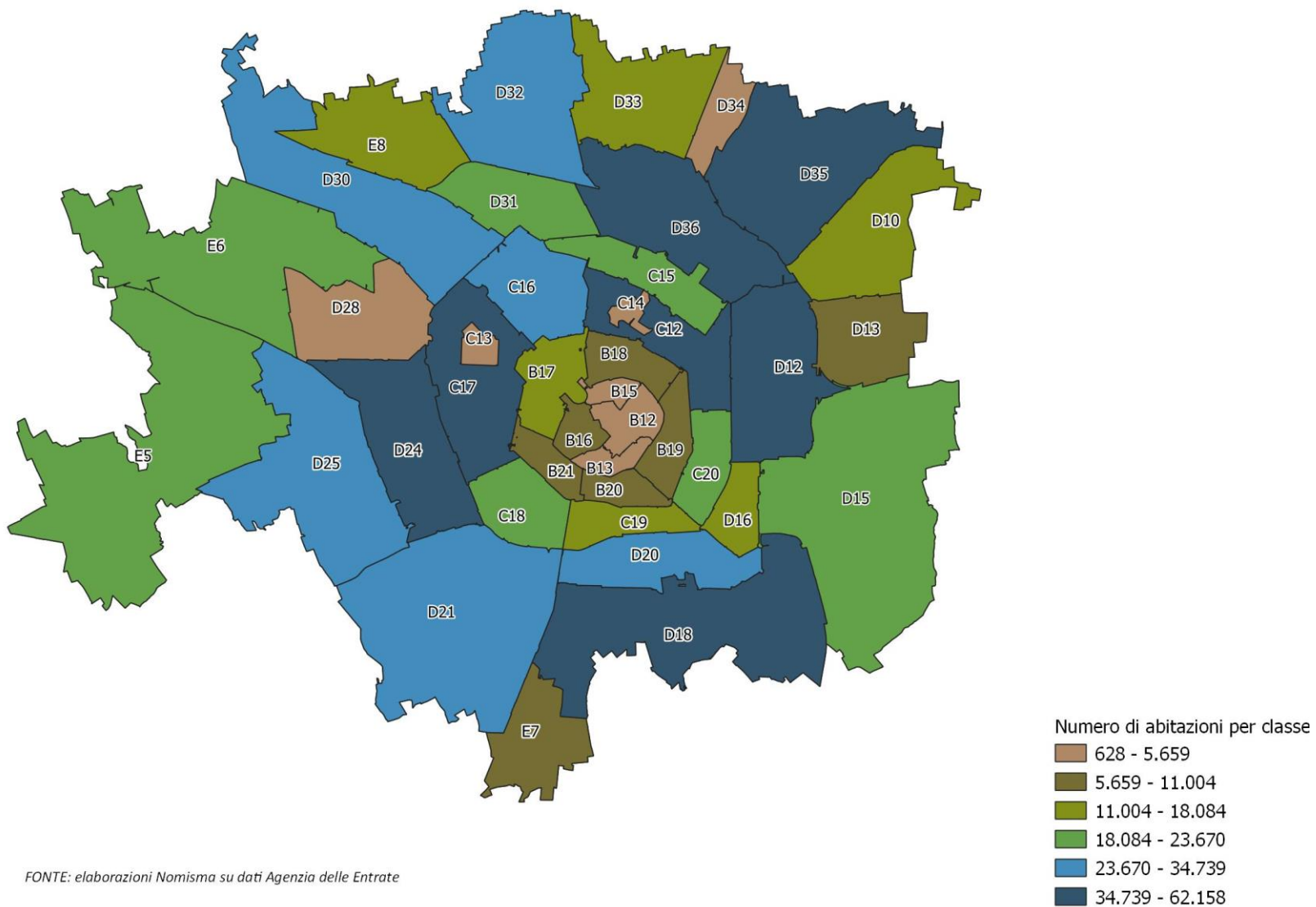
FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura e) – Mappa delle microzone di Milano per classi dell'Indicatore di intensità di mercato 2023 (IMI)



FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura f) – Mappa delle microzone di Milano per classi dello Stock abitazioni 2023



FONTE: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate