



RASSEGNA STAMPA

Casa e politiche abitative — Brescia, Bergamo, Milano

Periodo monitorato: marzo – 6 settembre 2026

Antonella Ciocia

Sommario

La rassegna evidenzia tre approcci differenti ma convergenti.

Brescia punta soprattutto sulla riattivazione del patrimonio privato sfitto, sul canone concordato e sull'espansione dell'housing sociale. Il Comune ha introdotto incentivi fino al 35% del canone per tre anni per i proprietari che rimettono sul mercato abitazioni sfitte.

Bergamo è caratterizzata da una forte tensione tra domanda e offerta: i canoni sono cresciuti del 52% dal 2019 al primo semestre 2026, mentre il Comune stima oltre 11.700 abitazioni inutilizzate. La risposta si concentra su Abito Bergamo, canone concordato, garanzie ai proprietari e sostegno ai giovani.

Milano sta costruendo una strategia più ampia e strutturale: nuova edilizia accessibile, acquisizione di immobili esistenti, recupero degli alloggi pubblici, sostegno agli affitti e interventi per la fascia dei lavoratori e del ceto medio. Il Piano 2026 prevede complessivamente 2.321 unità abitative tra SAP e SAT.

Il punto comune è significativo: l'emergenza abitativa non viene più letta soltanto come problema delle fasce povere, ma coinvolge sempre più giovani, lavoratori, famiglie a reddito medio e persone che non riescono ad accedere né all'edilizia pubblica né al mercato privato.



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



IRPPS

Istituto di Ricerche
sulla Popolazione
e le Politiche Sociali



coordinamento nazionale
comunità accoglienti



ETS



Schede

BRESCIA

1.1 Case sfitte: il Comune introduce incentivi fino al 35%

Data: 19 agosto 2026

Testata: Comune di Brescia

Tema: case sfitte / canone concordato / incentivi ai proprietari

Il provvedimento più recente e significativo riguarda il tentativo di riportare sul mercato abitativo gli immobili privati inutilizzati.

Il Comune ha aperto fino al 31 dicembre 2026 una manifestazione di interesse per proprietari di immobili sfitti disponibili a stipulare contratti a canone concordato. L'incentivo prevede 2.000 euro una tantum e un contributo sul canone per i primi tre anni: 25% per immobili sfitti da meno di 12 mesi, 30% per quelli sfitti da più di 12 mesi e 35% quando l'inquilino è un nucleo i cui componenti maggiorenni hanno al massimo 36 anni.

È un intervento che cerca di aumentare l'offerta senza attendere nuova edificazione, utilizzando il patrimonio privato già esistente.

1.2 Sanpolino: completati 69 alloggi di housing sociale

Data: 29 luglio 2026

Testata: Comune di Brescia

Tema: housing sociale / PNRR / canone calmierato

Sono terminati i lavori per 69 appartamenti nel quartiere Sanpolino, realizzati nell'ambito del programma Pinqua e finanziati con 25 milioni di euro.

Gli alloggi sono destinati alla locazione a canone calmierato e sono stati progettati secondo standard energetici NZEB.

Contestualmente è stato aperto il bando per 82 alloggi SAS, comprendendo i 69 nuovi appartamenti e altre unità situate a San Polo, viale Piave e Centro. La fascia ISEE prevista è 14.000–40.000 euro, dunque prevalentemente quella che si colloca tra edilizia popolare e libero mercato.

Elemento da evidenziare: Brescia sta quindi lavorando esplicitamente sulla cosiddetta fascia intermedia.

1.3 La casa come priorità politica del mandato

Già a fine 2025 la Giunta aveva indicato la casa come una delle priorità del 2026, con l'obiettivo di arrivare a 1.000 nuovi alloggi convenzionati, rispetto ai 600 inizialmente indicati in campagna elettorale.

Tra le ipotesi c'è un'ulteriore grande operazione a Sanpolino, anche attraverso una collaborazione con Cassa Depositi e Prestiti, fino a circa 600 alloggi tra edilizia convenzionata in locazione, residenze temporanee per lavoratori, abitazioni per anziani ed edilizia libera.

Parallelamente il Comune ha previsto 26 milioni di euro per recuperare 250 alloggi comunali oggi inutilizzati perché necessitano di ristrutturazione.

Brescia — quadro sintetico

Problema: scarsità di offerta accessibile.

Risposta: recuperare patrimonio pubblico; costruire housing sociale; incentivare i proprietari privati; sviluppare il canone concordato; intervenire sulla fascia intermedia.

Parola chiave: riattivazione.





2. BERGAMO

2.1 Affitti: +52% dal 2019

Data: 12 luglio 2026

Testata: L'Eco di Bergamo

Tema: mercato degli affitti / prezzi / scarsità dell'offerta

È probabilmente il dato più forte della rassegna.

Secondo l'Osservatorio Cresme per Ance Lombardia, tra il primo semestre 2019 e il primo semestre 2026 i canoni a Bergamo sono aumentati del 52%, facendo della città il secondo capoluogo lombardo per incremento, dietro Brescia (+52,1%). Milano si colloca a +47,4%.

Il canone medio viene indicato in circa 10,6 euro/m² al mese.

Secondo Ance Bergamo, il problema centrale è la combinazione di domanda elevata e offerta molto limitata. Tra le possibili risposte viene indicata la riqualificazione del patrimonio esistente.

2.2 Il paradosso: oltre 11.700 case inutilizzate

Data: 4 marzo 2026

Testata: L'Eco di Bergamo

Tema: patrimonio sfitto / Abito Bergamo

A fronte dell'emergenza abitativa, il Comune ha censito 11.763 abitazioni inutilizzate, pari a circa il 14% delle 70.366 abitazioni complessive.

Di queste, 4.149 risultavano già dotate di allacciamenti, elemento che le rende particolarmente interessanti per una possibile riattivazione.

La risposta dell'Amministrazione è il rilancio di Abito Bergamo, agenzia per la casa sviluppata insieme a Fondazione Casa Amica e Acli Bergamo.

L'obiettivo è mettere in relazione proprietari e inquilini e favorire contratti a canone concordato.

2.3 Giovani: Fondo Abitare Under 35

Data: 6 marzo 2026

Fonte: Comune di Bergamo / Bergamo per i giovani

Il Fondo Abitare Under 35 sostiene giovani nuclei familiari attraverso un contributo integrativo alla locazione per contratti a canone concordato.

Le domande possono essere presentate fino a esaurimento delle risorse e comunque non oltre il 30 novembre 2026.

È una misura che colloca la politica abitativa direttamente dentro le politiche di attrattività della città e autonomia dei giovani.

2.4 Il nuovo fondo di garanzia per i proprietari

Data: agosto 2026

Testata: Corriere della Sera – Bergamo

La strategia si è ulteriormente evoluta con un fondo di garanzia destinato ai contratti a canone concordato stipulati dal 1° gennaio 2026.

La garanzia può coprire:

fino a sei mensilità in caso di morosità incolpevole;

fino a 1.000 euro di spese condominiali non pagate;

fino a 1.000 euro per danni che richiedano manutenzione straordinaria;

fino a 5.000 euro complessivi nel triennio per contratto.



Bergamo — quadro sintetico

Problema: forte aumento dei canoni + scarsità dell'offerta + patrimonio sfitto.

Risposta: Abito Bergamo; canone concordato; incentivi alla domanda; garanzie ai proprietari;

Fondo Under 35; valorizzazione degli immobili esistenti.

Parola chiave: intermediazione.

3. MILANO

3.1 2.321 alloggi nel Piano dell'offerta abitativa 2026

Data: 3 marzo 2026

Fonte: Comune di Milano

Il Consiglio comunale ha approvato il Piano dell'offerta dei servizi abitativi 2026.

Nel complesso Comune e Aler potranno assegnare 2.321 unità abitative:

Tipologia	Numero
SAP Comune	897
SAP Aler	1.150
SAT Comune	224
SAT Aler	50
Totale	2.321

Particolarmente significativa la decisione di portare dal 20% al 40% la quota di alloggi popolari assegnabile ai nuclei in condizioni di indigenza con ISEE inferiore a 3.000 euro.

3.2 Piano Casa: affitti da 375 euro

Data: 26 marzo 2026

Fonte: Comune di Milano

Tema: ceto medio / nuove costruzioni / canone calmierato

La Giunta ha avviato i bandi per il Piano straordinario per la Casa accessibile sulle aree ex Palasharp, San Romanello e Bovisasca.

Sono stati indicati come valori massimi:

375 euro/mese per 50 m²;

525 euro/mese per 70 m²;

675 euro/mese per 90 m².

La misura è rivolta esplicitamente a persone che non rientrano nell'edilizia popolare ma non riescono a sostenere il mercato privato.

3.3 Milano passa all'acquisto di immobili esistenti

Data: 10 giugno 2026

Fonte: Comune di Milano

Tema: patrimonio privato / acquisizione / canone calmierato

Il Comune ha aperto due indagini di mercato per valutare l'acquisto di edifici residenziali già esistenti, da soggetti pubblici o privati.



L'obiettivo è destinare successivamente gli immobili alla locazione a canone calmierato. Questo è uno degli elementi più innovativi della politica milanese: accanto alla costruzione di nuovi alloggi compare una vera politica di acquisizione diretta del patrimonio abitativo.

3.4 2 milioni per aiutare i giovani lavoratori con l'affitto

Data: 19 giugno 2026

Fonte: Comune di Milano

Il Comune ha stanziato 2 milioni di euro per sostenere giovani lavoratori e lavoratrici che destinano oltre il 30% del reddito netto all'affitto.

Il contributo può arrivare a 2.400 euro una tantum.

A luglio la misura è diventata operativa con il nome “scegliMI”.

3.5 65 alloggi a canone accessibile

Data: 3 agosto 2026

Fonte: Comune di Milano

Sono stati messi a bando 65 alloggi comunali nell'ambito del programma nazionale “20.000 abitazioni in affitto”.

Gli appartamenti si trovano nei Municipi 3, 4, 6 e 8 e sono destinati a nuclei che non possiedono i requisiti per l'edilizia popolare ma si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo legato al costo dell'affitto.

Il bando è aperto fino al 30 settembre 2026.

3.6 110 alloggi per “Casa ai lavoratori”

Data: 28 aprile 2026

Fonte: Comune di Milano

Il progetto “Casa ai lavoratori” ha messo a disposizione 110 alloggi pubblici da ristrutturare, destinati successivamente a lavoratori attraverso affitti calmierati.

È una risposta esplicitamente rivolta alla difficoltà di trattenere a Milano lavoratori che non riescono più a sostenere il mercato privato.

3.7 Recupero di alloggi pubblici sfitti

Data: 24 febbraio 2026

Fonte: Comune di Milano

Un ulteriore intervento riguarda 10 alloggi pubblici sfitti nei quartieri Gallarate-Valsesia-Ghisolfa.

Gli immobili saranno recuperati e assegnati a canone accessibile, con priorità ai nuclei con ISEE fino a 26.000 euro e, in particolare, alle famiglie sottoposte a sfratto per morosità incolpevole.

4. CONFRONTO delle SCELTE

Tema	Brescia	Bergamo	Milano
Case sfitte	Incentivi diretti	Agenzia/intermediazione	Acquisto + recupero patrimonio
Canone concordato	Centrale	Centrale	Presente, ma dentro strategia più ampia
Housing sociale	Forte	In sviluppo	Forte
Edilizia pubblica	Recupero + nuovi alloggi	Patrimonio comunale	Comune + Aler
Giovani	Incentivo 35% ai proprietari	Fondo Under 35	scegliMI, fino a €2.400
Lavoratori	Fascia intermedia	Giovani/lavoratori	Casa ai lavoratori
Acquisto immobili	—	—	Nuova strategia
Scala degli interventi	Cittadina	Cittadina	Metropolitana
Strategia prevalente	Riattivare	Intermediare	Aumentare strutturalmente l'offerta

5. I CINQUE TEMI DELLA RASSEGNA

1. La “fascia grigia” diventa il nuovo centro della politica abitativa

È forse il cambiamento più importante.

La questione casa non riguarda più esclusivamente chi è in povertà o ha diritto all'ERP. I provvedimenti di Brescia, Bergamo e Milano cercano esplicitamente di raggiungere giovani, lavoratori, famiglie con redditi intermedi e persone che possono pagare un affitto ma non quello richiesto dal mercato.

2. Il patrimonio sfitto diventa una risorsa strategica

Bergamo quantifica il fenomeno in oltre 11.700 abitazioni inutilizzate; Brescia incentiva direttamente i proprietari; Milano punta anche all'acquisto e al recupero di immobili esistenti. La domanda sottostante è quindi: È necessario costruire soltanto nuove case o occorre prima rimettere in circolo quelle già esistenti?

3. Il canone concordato torna centrale

Tutti e tre i territori stanno utilizzando, con modalità diverse, il canone concordato come strumento per ridurre la distanza tra mercato libero e capacità economica delle famiglie.

4. La casa diventa una politica di attrattività urbana

A Bergamo e soprattutto a Milano emerge con forza il tema dei lavoratori che non riescono a vivere nella città in cui lavorano.

La casa diventa quindi anche una questione di: competitività; occupazione; demografia; attrattività per giovani qualificati; servizi pubblici.



5. Milano sta sperimentando una strategia più interventista

Milano combina costruzione, recupero, acquisizione, sostegno alla domanda e sostegno all'offerta. È il modello più complesso dei tre, ma anche quello che deve confrontarsi con una scala di domanda molto maggiore.

6. DATI CHIAVE DA TENERE IN EVIDENZA

BRESCIA

+52,1% crescita degli affitti 2019–2026;

69 nuovi alloggi a Sanpolino;

82 alloggi SAS nel bando 2026;

fino al 35% del canone di incentivo ai proprietari di case sfitte;

€26 milioni previsti per recuperare 250 alloggi comunali. BERGAMO

+52% crescita degli affitti 2019–2026;

11.763 abitazioni inutilizzate;

4.149 con allacciamenti;

fondo di garanzia fino a €5.000 per contratto;

Fondo Abitare Under 35 attivo nel 2026. MILANO

2.321 alloggi previsti dal Piano abitativo 2026;

40% quota massima destinabile agli indigenti;

€2 milioni per il sostegno agli affitti dei giovani lavoratori;

fino a €2.400 di contributo;

110 alloggi nel progetto Casa ai lavoratori;

65 alloggi del programma “20.000 abitazioni in affitto”;

obiettivo strategico di 10.000 alloggi accessibili in 10 anni.

7. Valutazione complessiva

La rassegna restituisce una fotografia abbastanza chiara del problema abitativo lombardo nel 2026: l'offerta di abitazioni accessibili non tiene il passo con la domanda, mentre il patrimonio inutilizzato continua a rappresentare una riserva potenziale.

Le tre città stanno quindi sperimentando tre declinazioni della stessa politica:

Brescia → incentiva il proprietario.

Bergamo → costruisce un'intermediazione tra proprietario e inquilino.

Milano → interviene direttamente sul patrimonio e sul mercato.

La vera questione dei prossimi mesi sarà capire quanto queste misure riescano effettivamente a trasformare l'offerta potenziale in contratti di locazione accessibili, e non soltanto quanti bandi o alloggi vengano formalmente messi a disposizione.

Fonti principali

Per una rassegna professionale terrei come fonti primarie Comuni, Aler e documenti istituzionali, utilizzando la stampa locale per interpretare il contesto:

[Comune di Brescia – Politiche abitative](#)

[Comune di Bergamo / Fondo Under 35](#)

[Comune di Milano – Piano abitativo 2026](#)

[Comune di Milano – Piano Casa](#)



[L'Eco di Bergamo – mercato degli affitti](#)

[L'Eco di Bergamo – case sfitte](#)



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



IRPPS

Istituto di Ricerche
sulla Popolazione
e le Politiche Sociali



coordinamento nazionale
comunità accoglienti



ETS