

RI.CA - Rigenerare comunità e abitare verso human technopole



Dinamiche territoriali, domande di abitare e forme di offerta nei territori del Bollatese e del Rhodense

Supporto tecnico scientifico agli ambiti del Bollatese e del Rhodense per lo sviluppo di quadri conoscitivi a supporto delle politiche abitative d'ambito

Dinamiche territoriali, domande di abitare e forme di offerta nei territori Bollatese e del Rhodense

Report dinamiche territoriali

Versione settembre 2020

Francesca Cognetti (responsabile scientifico)

| DASTU Politecnico di Milano

Jacopo Larena Faccini (coordinamento operativo), Guido Belloni, Maria Chiara Coppola

| Codici Ricerca Intervento

Fabio Manfredini (responsabile analisi dati), Carmelo Di Rosa, Viviana Giavarini, Luigi Carboni

| Maud Lab – Mapping and urban data Lab – DASTU Politecnico di Milano

Il seguente report riporta la sintesi delle attività di ricerca quantitative avviate da Dastu – Politecnico di Milano e Codici Ricerca Intervento nell’ambito della consulenza agli ambiti del Bollatese e del Rhodense e per la costruzione di quadri conoscitivi a supporto della realizzazione di politiche abitative integrate. Il documento traccia il profilo territoriale dei due ambiti, presentando una lettura multidimensionale delle dinamiche abitative utile a orientare documenti di indirizzo e politiche future.

Il report è strutturato intorno a quattro paragrafi principali: il primo volto a definire una prima lettura territoriale degli ambiti dei Piani di Zona gestiti dalle aziende speciali consortili Comuni-Insieme e Sercop, intrecciando dati demografici con dati di natura cartografica; il secondo volto a ricostruire i profili specifici della domanda abitativa analizzando le dinamiche demografiche dal 2001 in poi; il terzo si configura come una ricognizione generale intorno alla tipologia di offerta abitativa di cui dispone il territorio, analizzando dati riguardanti le tipologie abitative e i titoli godimento presenti nel territorio; l’ultimo approfondisce l’analisi dei valori immobiliari dello stock abitativo presente nei due ambiti.

Alla base del presente report vi è stata la costruzione di un archivio di dati che potesse supportare le operazioni di ricerca selezionando i contenuti da diverse fonti (cfr. Appendice 1). Tale archivio ‘multi-fonte’ ha combinato dati di natura cartografica provenienti dal geoportale di Regione Lombardia, dati Istat di natura censuaria (censimenti 1991-2001-2011) con dati Istat di provenienza anagrafica (Demostat 2014-2018) e dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2019). Le banche dati costruite attraverso le diverse fonti sono state poi oggetto di un’attività di geo-localizzazione al fine di rappresentare la loro distribuzione spaziale, che ha dato come esito la costruzione di un archivio dati interrogabile anche attraverso cartografia.

INDICE

1. IL PROFILO TERRITORIALE: UN TERRITORIO DI CENTRI MEDI, ATTRATTIVO E CONNESSO 5

- 1.1 Un territorio densamente popolato di grandi e medi centri 5
- 1.2 Un territorio mediamente in crescita 6
- 1.3 Un territorio in trasformazione e altamente infrastrutturato e connesso 10

2. LA DOMANDA ABITATIVA TRA INVECCHIAMENTO, IMMIGRAZIONE E DIFFICOLTÀ DI RADICAMENTO 18

- 2.1. Un territorio che invecchia con sempre meno giovani..... 18
- 2.2 Una domanda sempre più nuclearizzata e l'emergere della domanda di nuove popolazioni... 20

3. IL PATRIMONIO ABITATIVO NEL TERRITORI DI COMUNI INSIEME E SERCOP..... 25

- 3.1 L'espansione abitativa e l'articolazione del vuoto..... 25
- 3.2 Un territorio con un patrimonio sfitto consistente nonostante la centralità della proprietà ... 27
- 3.3 L'articolazione del patrimonio abitativo in locazione: la diffusione dell'affitto privato e la centralità del sistema cooperativo 30

4. LO STOCK EDILIZIO E I VALORI IMMOBILIARI 34

- 4.1. Lo stock e le tipologie abitative che caratterizzano il territorio 34

1. IL PROFILO TERRITORIALE: UN TERRITORIO DI CENTRI MEDI, ATTRATTIVO E CONNESSO

Il seguente report si concentra sulla porzione di territorio che fa riferimento a due ambiti adiacenti: l'ambito del Rhodense in cui opera l'azienda consortile Sercop e l'ambito del Bollatese in cui opera Comuni-Insieme.

L'ambito di Sercop conta, nel 2018, **174.950 abitanti** distribuiti in 9 comuni.

L'ambito di Comuni-Insieme conta, nel 2018, **192.388 abitanti** distribuiti in 8 comuni.

Due territori di scala simile che, come si vedrà in seguito, fanno riferimento a traiettorie specifiche ed elementi distintivi, ma, allo stesso tempo, mostrano caratteristiche comuni che aprono a possibili interventi condivisi.

1.1 Un territorio densamente popolato di grandi e medi centri

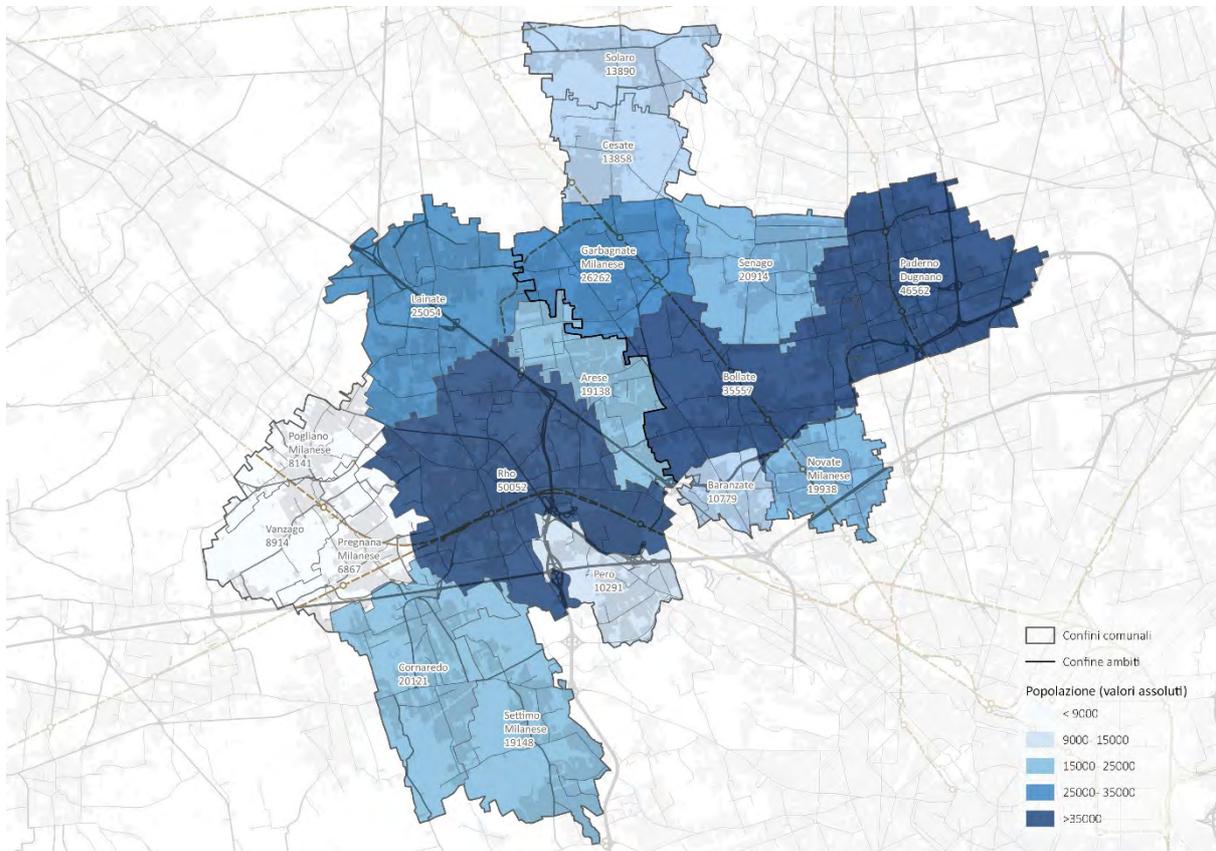


Figura 1: 2018 Distribuzione della popolazione (valori assoluti) nell'ambito di riferimento

Il territorio in esame si contraddistingue per essere caratterizzato da medi e grandi centri con **tre grandi comuni** (> 35.000 ab) – Rho, Bollate e Paderno Dugnano – posti nella fascia centrale del territorio, dopo una prima cintura di comuni più piccoli a ridosso della città di Milano. Più a nord si localizzano invece i Comuni di **medio grandi** dimensioni (25.000 – 35.000 ab) – Lainate e Garbagnate Milanese – entrambi a ridosso di importanti infrastrutture e confinanti con i grandi incentri. Intorno alle polarità di Rho e Bollate si trovano i **centri medi** (15.000- 25.000) – Arese, Cornaredo e Settimo nel Rhodense e Senago e Novate nel Bollatese.

I Comuni **medio-piccoli** (9.000 – 15.000) si dividono invece tra quelli posti alla periferia del settore – Cesate e Solaro - e quelli localizzati tra i grandi comuni e il Comune di Milano – Baranzate e Pero – caratterizzati da un’alta densità abitativa. Questi comuni particolarmente rappresentano un elemento centrale e strategico per le politiche abitative d’ambito proprio per la loro posizione geografica a cavallo tra Milano e i grandi centri del settore.

In generale dunque si tratta di un’area densamente popolata e urbanizzata con solo tre comuni di piccole dimensioni (< 9.000 ab) – Pogliano Milanese, Vanzago, Pregnana Milanese – posti al confine ovest dell’area all’interno dell’ambito di Sercop. Rho, Bollate e Paderno Dugnano, oltre ad essere i comuni più popolosi, costituiscono le principali polarità del territorio in quanto ospitano una serie di dotazioni infrastrutturali e di servizi rilevanti, come vedremo in seguito.

1.2 Un territorio mediamente in crescita

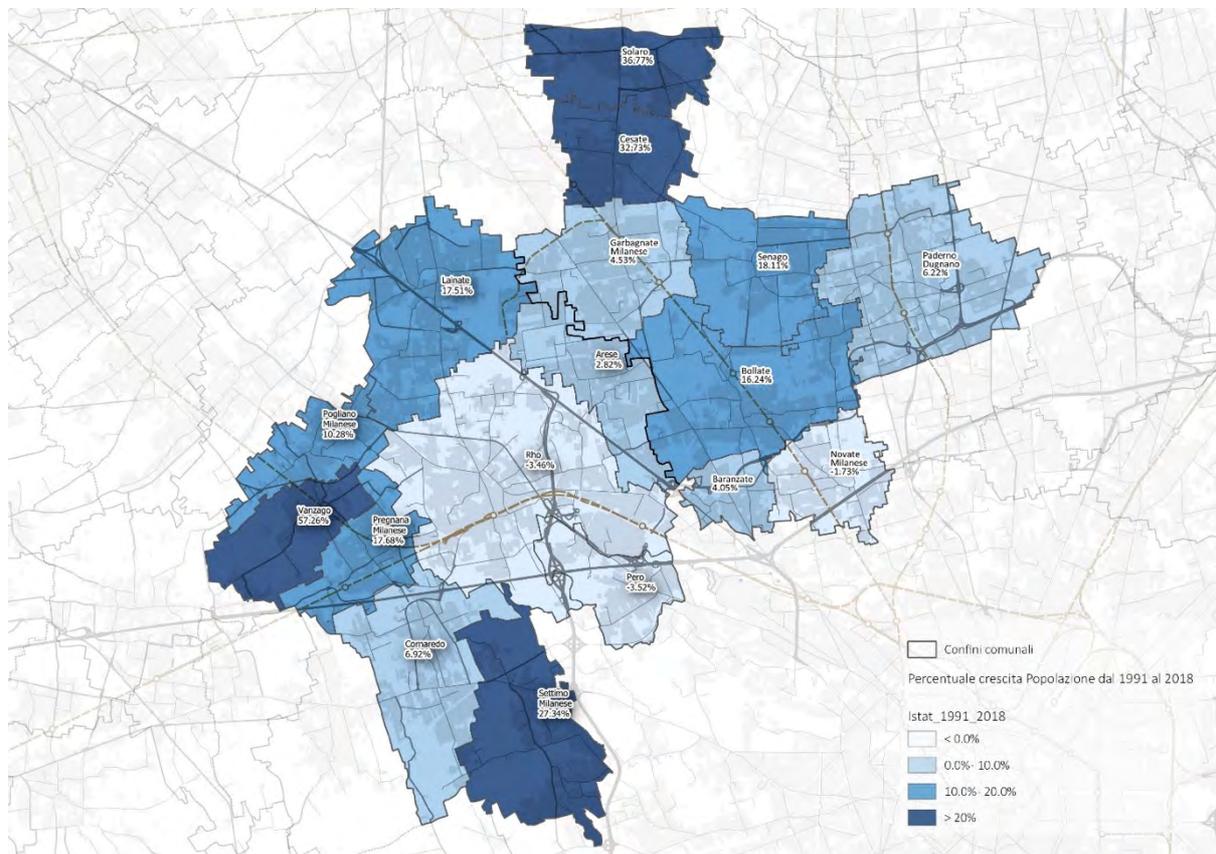


Figura 2 Variazione percentuale della popolazione 1991 -2018

Il settore in esame si presenta come un territorio mediamente in crescita, che ha visto tra il 1991 e il 2018¹ una crescita media della popolazione del 13% circa, in linea con l’andamento della regione metropolitana milanese ad esclusione del capoluogo (14%). Allo stesso tempo le modalità con cui la crescita si distribuisce tra i comuni varia considerevolmente tra i due ambiti, che sembrano seguire in parte traiettorie differenti.

¹ La serie storica e le elaborazioni successive comparano dati di natura censuaria (1991-2001-2011) con dati dell’anagrafica 2018. Questa operazione è dunque di natura primariamente esplorativa poiché i dati provengono da fonti differenti.

Nel complesso dei comuni aderenti all'azienda speciale Comuni-Insieme la popolazione è cresciuta del 13% nel periodo 1991-2018, in modo simile alla provincia di Milano con esclusione del capoluogo. Nonostante la forte crescita dei piccoli comuni a nord dell'ambito, Solaro e Cesate, l'ordinamento dei comuni per numero di abitanti non mostra significative variazioni nel periodo considerato, con l'eccezione di Senago che nel 1991 era il 5° comune per numero di abitanti e nel 2018 è diventato il 4°.

Nel complesso dei comuni aderenti all'azienda speciale Sercop i comuni hanno avuto variazioni sensibili. Se infatti i comuni di dimensione maggiore come Rho, Arese, Lainate e Cornaredo hanno mantenuto costante la propria struttura dimensionale, Vanzago e Settimo Milanese hanno subito un'importante crescita. Senago, comune di medie dimensioni, ha acquisito un terzo di popolazione nel trentennio 1991-2018 divenendo in quarto comune per abitanti dell'ambito e superando Arese, che ha invece visto una crescita molto limitata. Vanzago, comune di piccole dimensioni, ha visto invece un forte incremento demografico che nello stesso periodo ha raddoppiato la popolazione residente.

Comuni	Variazione 91-18		Comuni	Variazione 91-18	
	n	%		n	%
Arese	735	4%	Baranzate	468	4%
Cornaredo	1.717	9%	Bollate	5.098	16%
Lainate	4.443	21%	Cesate	3.546	33%
Pero	675	6%	Garbagnate Milanese	1.177	5%
Pogliano Milanese	1.024	14%	Novate Milanese	-354	-2%
Pregnana Milanese	1.517	26%	Paderno Dugnano	2.738	6%
Rho	-944	-2%	Senago	3.297	18%
Settimo Milanese	5.024	33%	Solaro	3.808	37%
Vanzago	3.556	63%			
Totale Sercop	19.765	13%	Totale Comuni Insieme	15.252	12%
Totale Provincia Milano	225.320	7%	Totale Provincia Milano	225.320	7%
Totale Provincia senza Milano	228.371	14%	Totale Provincia senza Milano	228.371	14%

Tabella 1: Variazione della popolazione 1991 -2018 valori assoluti e percentuali

Per analizzare con più profondità la dinamica di espansione e contrazione dei diversi comuni è sembrato interessante leggerne la popolosità a diverse soglie temporali. La lettura dei dati permette di evidenziare ulteriormente la specificità dei due ambiti in esame che presentano un comportamento differente, in particolare se ci si riferisce ai comuni di grandi dimensioni.

Nello specifico analizzando l'andamento della popolazione nei diversi scaglioni temporali 1991 – 2001 – 2011 – 2018 nell'ambito di **Sercop** si può notare come il comune di Rho abbia acquisito popolazione negli ultimi 7 anni, come per altro avvenuto per il comune di Pero dimostrando una similitudine tra gli andamenti dei due comuni prossimi alla città di Milano, alle infrastrutture di trasporto e alle aree in trasformazione della Fiera cittadina, di Cascina Merlata e di EXPO.

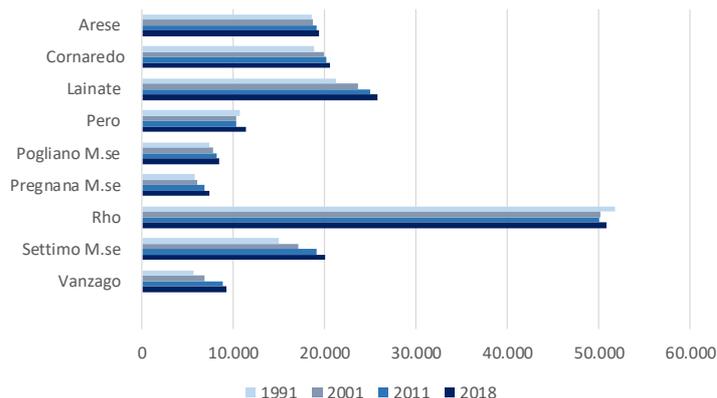


Grafico 1: Popolazione alle soglie storiche 1991-2001-2011-2018

Come già riportato sembra inoltre interessante l'andamento di Settimo Milanese che ha visto una forte crescita nel primo ventennio analizzato, probabilmente connessa a nuovi sviluppi immobiliari anche legati all'importante presenza del movimento cooperativo nel suo territorio (Par. 3). Allo stesso tempo emerge come la popolazione di Arese sia rimasta costante nelle diverse soglie temporali, anche in relazione, come vedremo, agli alti valori immobiliari e alla tipologia di offerta che presenta.

Comuni	1991	2001	Variazione 91-01		2011	Variazione 01-11		2018	Variazione 11-18	
			n	%		n	%		n	%
Arese	18.612	18.771	159	0,9%	19.138	367	2,0%	19.347	209	1,1%
Cornaredo	18.817	19.928	1.111	5,9%	20.121	193	1,0%	20.534	413	2,1%
Lainate	21.320	23.660	2.340	11,0%	25.054	1.394	5,9%	25.763	709	2,8%
Pero	10.667	10.373	-294	-2,8%	10.291	-82	-0,8%	11.342	1.051	10,2%
Pogliano Milanese	7.382	7.828	446	6,0%	8.141	313	4,0%	8.406	265	3,3%
Pregnana Milanese	5.835	5.985	150	2,6%	6.867	882	14,7%	7.352	485	7,1%
Rho	51.848	50.246	-1.602	-3,1%	50.052	-194	-0,4%	50.904	852	1,7%
Settimo Milanese	15.036	17.134	2.098	14,0%	19.148	2.014	11,8%	20.060	912	4,8%
Vanzago	5.668	6.783	1.115	19,7%	8.914	2.131	31,4%	9.224	310	3,5%
Totale Sercop	155.185	160.708	5.523	3,6%	167.726	7.018	4,4%	174.950	7.224	4,3%
Totale Provincia Milano	3.009.338	2.940.579	-68.759	-2,3%	3.038.420	97.841	3,3%	3.234.658	196.238	6,5%
Totale Provincia senza Milano	1.640.107	1.684.368	44.261	2,7%	1.796.297	111.929	6,6%	1.868.478	72.181	4,0%

Tabella 2: Popolazione alle soglie storiche 1991-2001-2011-2018.

Nell'ambito di **Comuni Insieme** emerge una maggiore variazione nella popolazione all'interno dei grandi comuni dell'ambito Bollate e Paderno Dugnano. In particolare Bollate vede un andamento peculiare con un'importante incremento nella popolazione tra il 1991 e il 2001 (+19%) a cui ha fatto seguito una contrazione tra il 2001 e il 2011, seguita da una ripresa demografica nell'ultimo decennio. Paderno Dugnano invece si presenta in crescita costante anche se meno sostenuta nell'ultimo decennio.

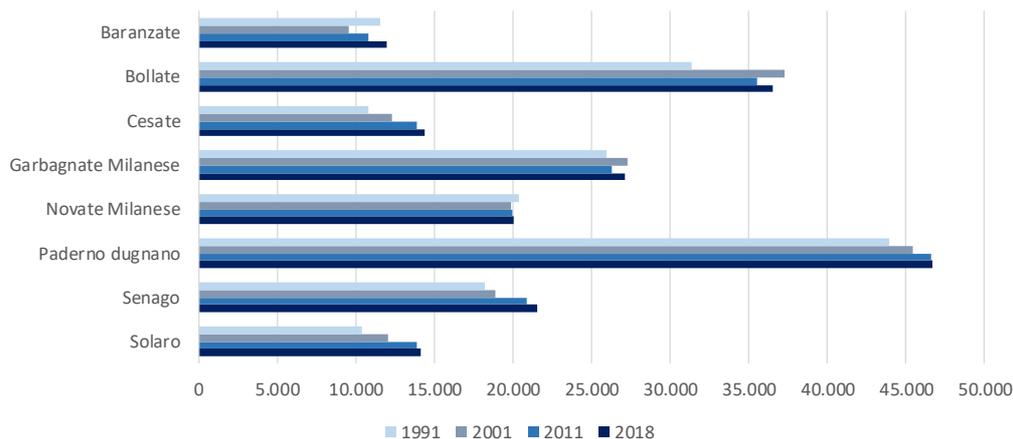


Grafico 2: Popolazione alle soglie storiche 1991-2001-2011-2018

Tra i comuni prossimi alla città di Milano il comune di Baranzate presenta un andamento peculiare con una crescita costante a partire dal 2001, come vedremo connessa anche all'accessibilità del mercato immobiliare dell'area, mentre il comune di Novate Milanese presenta una popolazione stabile. Come già visto invece, i comuni periferici dell'ambito come Solaro e Cesate sono stati attraversati da processi che ne hanno favorito la crescita della popolazione in modo consistente e costante fino al 2011, una dinamica che si è però rallentata nell'ultimo decennio.

Comuni	1991	2001	Variazione 91-01		2011	Variazione 01-11		2018	Variazione 11-18	
			n	%		n	%		n	%
Baranzate	11.535	9.517	-2.018	-17,5%	10.779	1.262	13,3%	12.003	1.224	11,4%
Bollate	31.388	37.264	5.876	18,7%	35.557	-1.707	-4,6%	36.486	929	2,6%
Cesate	10.831	12.317	1.486	13,7%	13.858	1.541	12,5%	14.377	519	3,7%
Garbagnate Milanese	25.978	27.276	1.298	5,0%	26.262	-1.014	-3,7%	27.155	893	3,4%
Novate Milanese	20.357	19.889	-468	-2,3%	19.938	49	0,2%	20.003	65	0,3%
Paderno Dugnano	43.963	45.444	1.481	3,4%	46.562	1.118	2,5%	46.701	139	0,3%
Senago	18.203	18.899	696	3,8%	20.914	2.015	10,7%	21.500	586	2,8%
Solaro	10.355	12.026	1.671	16,1%	13.890	1.864	15,5%	14.163	273	2,0%
Totale Comuni Insieme	128.647	182.632	8.541	6,6%	187.760	5.128	2,8%	192.388	4.628	2,5%
Totale Provincia Milano	3.009.338	2.940.579	-68.759	-2,3%	3.038.420	97.841	3,3%	3.234.658	196.238	6,5%
Totale Provincia senza Milano	1.640.107	1.684.368	44.261	2,7%	1.796.297	111.929	6,6%	1.868.478	72.181	4,0%

Tabella 3: Popolazione alle soglie storiche 1991-2001-2011-2018. Per i comuni di Bollate e Baranzate si è proceduto ad una simulazione con i dati relativi alle sezioni di censimento

1.3 Un territorio in trasformazione e altamente infrastrutturato e connesso

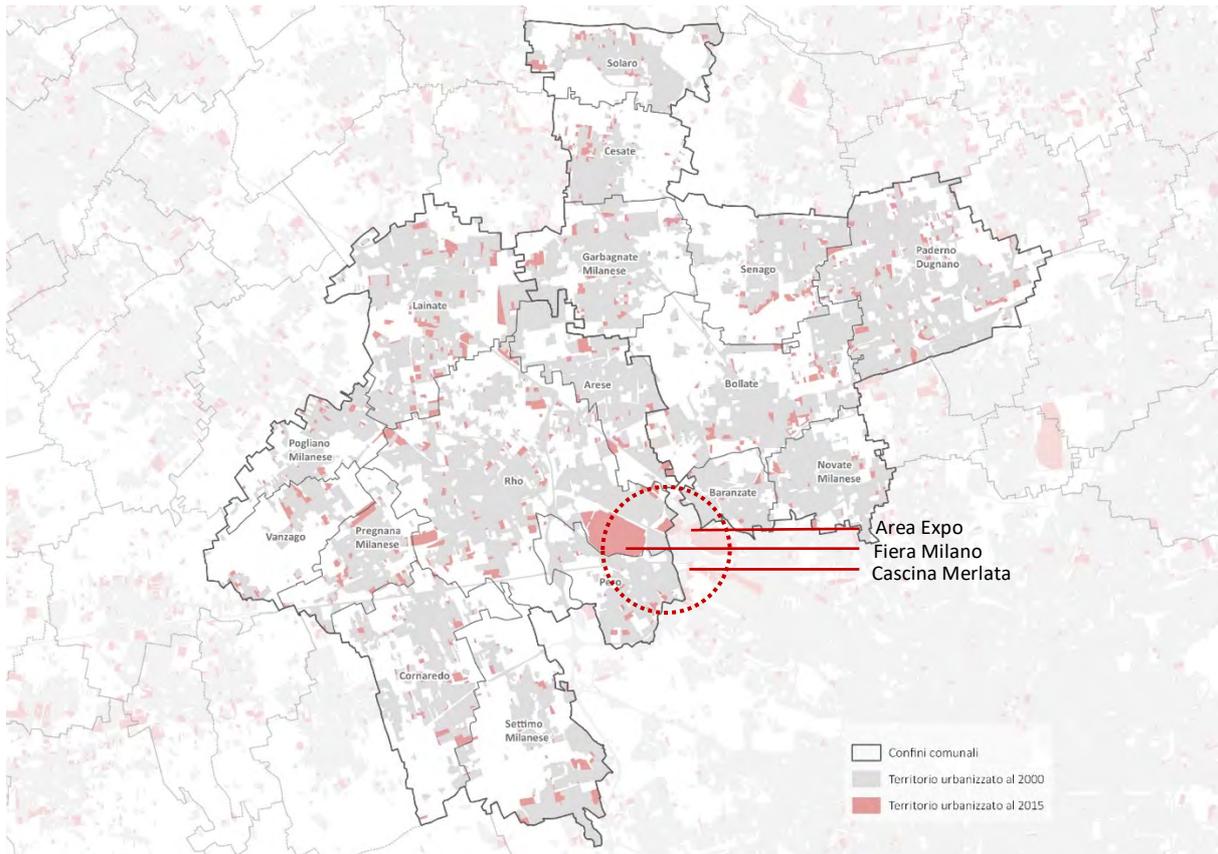


Figura 3 Territorio urbanizzato alle soglie 2000 e 2015 - 2015

Per comprendere le dinamiche di sviluppo del territorio appare interessante analizzare la distribuzione dell'urbanizzato e le sue dinamiche di espansione. La rappresentazione del territorio urbanizzato alle soglie del 2000 e del 2015 (cfr. Figura 3) permette di fare alcune considerazioni rispetto all'organizzazione territorio riconoscendo alcuni cluster e direzioni di sviluppo Comuni. Se da un lato non si riconosce una separazione netta tra i due territori, con i comuni di Arese (Comuni Insieme) e Garbagnate (Sercop) che presentano tratti di continuità territoriale e si pongono quasi a "scavalco" tra i due ambiti, dall'altro si possono evidenziare alcune importanti differenze tra i due ambiti.

Nell'ambito del **Bollatese** si riconoscono due principali aggregati: i comuni di Bollate, Novate Milanese e Baranzate formano un primo cluster compatto fortemente ancorato alla città di Milano e prossimo alle aree di recente urbanizzate di Expo 2015; i comuni di Paderno Dugnano e Segnano formano un secondo cluster ad est dell'ambito ancorato ai Comuni extra-ambito di Cusano Milanino e Cormano. L'organizzazione del territorio varia man mano che si sale verso nord (Garbagnate, Cesate e Solaro) dove la crescita ha determinato una maggiore frammentarietà del costruito in centri minori. La dinamica di urbanizzazione mostra in generale un'espansione di medie dimensioni ai bordi dell'abitato dei comuni. Nel cluster dei comuni di Bollate, Novate Milanese e Baranzate le nuove espansioni sono state più concentrate e nel caso dei due comuni a ridosso della città di Milano in numero ridotto. Nei comuni di Senago e Paderno invece si riconosce una presenza più articolata di nuove espansioni, ma anche di completamenti interni ai territori già urbanizzati, spesso di carattere non abitativo.

Nell'ambito del **Rhodense** si può riconoscere invece un'organizzazione territoriale meno caratterizzata per cluster e che mostra invece una forte centralità del comune di Rho, che si presenta come autonomo e poco connesso con il limitrofo comune di Pero, il cui abitato si concentra sul confine con

Milano. A fare da perno tra i due comuni l'area della nuova Fiera, la più importante trasformazione del territorio negli ultimi 15 anni posta a ridosso dell'area industriale di Rho e dell'abitato del comune di Pero. A nord Pregnana, Vanzago, Pogliano Milanese e Lainate formano una corona intorno al comune di Rho in cui il Comune di Lainate rappresenta un importante polo per il terziario e la manifattura, funzioni che caratterizzano diverse aree di nuova urbanizzazione. Separati dalle infrastrutture Arese (autostrada A8), Cornaredo e Settimo (autostrada A4) appaiono come meno agganciati all'intorno del polo di Rho con un urbanizzato meno continuo.

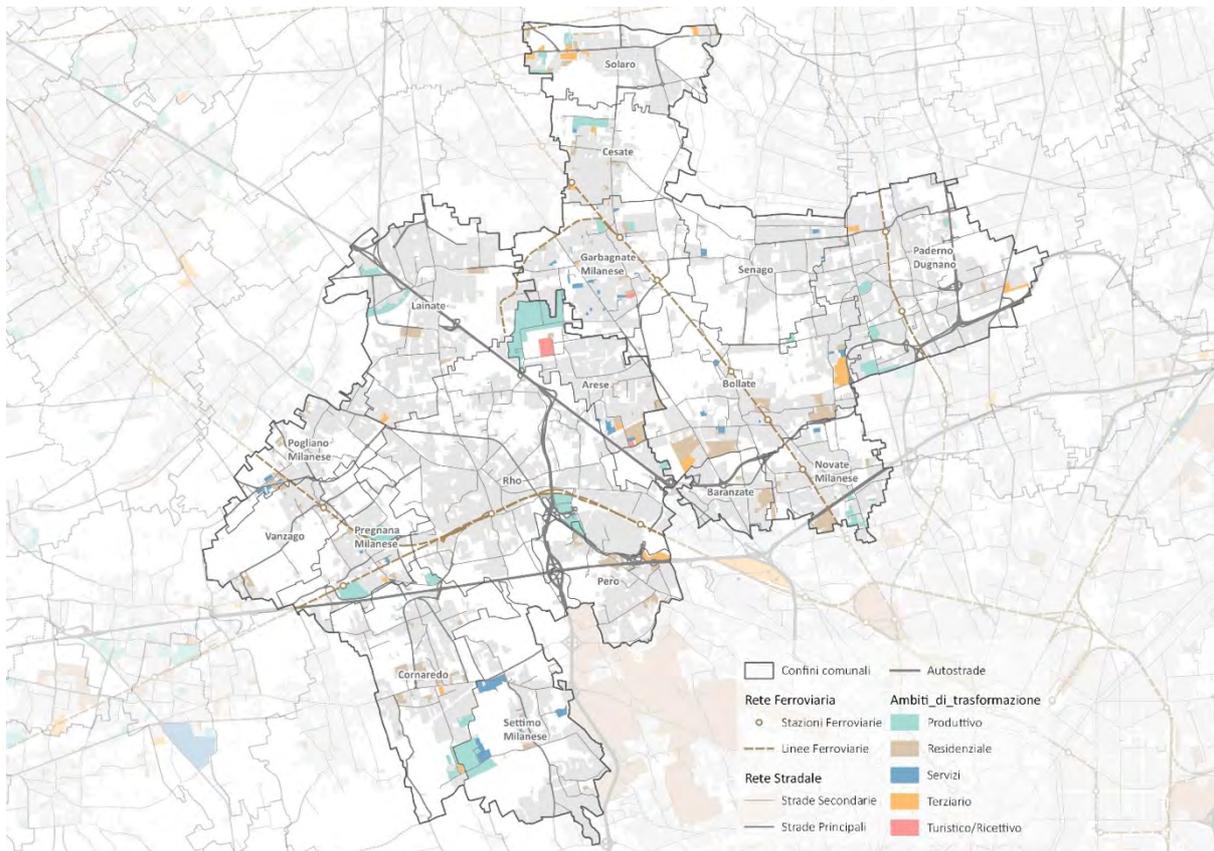


Figura 4: Previsioni di piano – 2017

I PGT dei singoli comuni (cfr. Figura 4) estrapolati dal quadro di insieme regionale evidenziano una macro-differenza tra i due ambiti: la maggioranza degli interventi di tipo residenziale si colloca nell'area di Novate, Bollate e in parte anche Baranzate, quindi nei comuni prossimi alla città di Milano nell'ambito di Comuni Insieme; nel Rhodense è invece prevista una crescita a prevalenza di produttivo e servizi, in particolare a Rho vicino all'area del Mind e a nord di Aresè in prossimità dello sviluppo del nuovo polo commerciale. Per i piccoli comuni dell'area invece si sottolinea la presenza di previsioni di sviluppo abitativo che si concentrano a macchia di leopardo in aree esterne all'abitato storico.

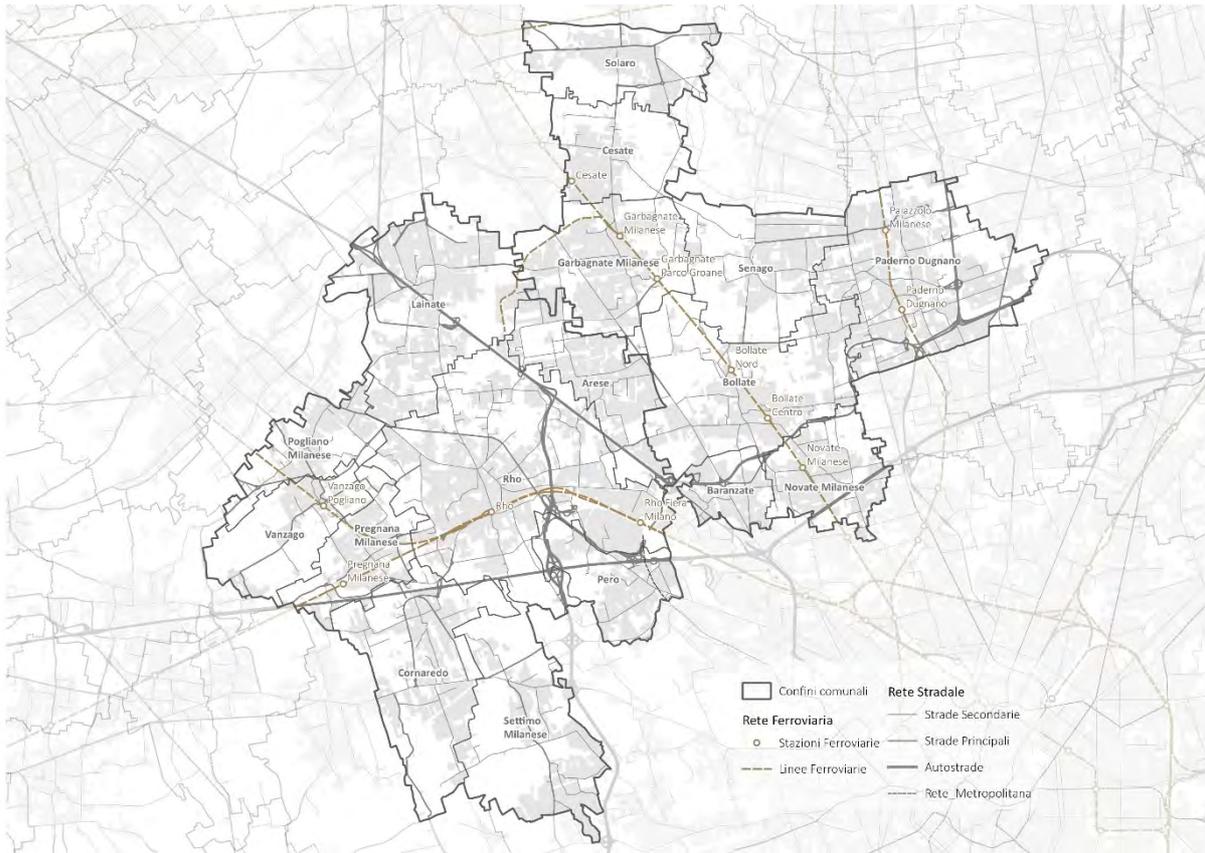


Figura 5: Sistema infrastrutturale

Alcune delle dinamiche descritte sono fortemente connesse alla presenza di infrastrutture (cfr. Figura 4). Inoltre appare utile leggere il territorio attraverso questa prospettiva per la progettazione anche nell'ottica di favorire le politiche abitative dell'area. Entrambi gli ambiti sono attraversati dal sistema ferroviario che li connette ad altri territori a scala regionale.

Il territorio di Comuni Insieme presenta due direttrici ferroviarie: la prima la linea regionale e suburbana (S1 e S3) che da Milano Cadorna e Milano Porta Garibaldi connette l'asse Novate, Bollate, Garbagnate, Cesate fino a Saranno per un totale di sei fermate all'interno dell'ambito; la seconda le linee regionale (Milano-Asso) e suburbana (S2 e S4) che terminano rispettivamente a Mariano Comense e Camnago-Lentate sul Seveso fermandosi con due stazioni nel comune di Paderno Dugnano.

Il territorio di Sercop vede anch'esso due linee ferroviarie entrambe passanti per Rho-fiera e Rho che si diramano in due direzioni: verso nord ovest, passando per Vanzago e Pogliano Milanese vanno in direzione Varese (S6) con un'ulteriore fermata all'interno dell'ambito a Vanzago/Pogliano; verso sud-ovest direzione Novara, passando per Pregnana Milanese (S5). A questi si aggiunge nel territorio del rodense la presenza di due fermate della metropolitana di Milano con le fermate della M1 di Pero e Rho Fiera Milano.

Anche dal punto di vista della rete stradale il territorio vede due dinamiche differenti. Se nel bollatese i collegamenti nord-sud sono facilitati dalla presenza della ferrovia, dal primo tratto della autostrada A8 a ridosso di Milano e della strada provinciale Milano-Meda i collegamenti est-ovest sono prevalentemente legati alla strada provinciale Rho-Monza che per i comuni di Paderno Dugnano, a cavallo di Novate Milanese e Bollate, a Baranzate sino a Rho. La presenza di una infrastruttura di

collegamento veloce, rafforzata dagli snodi realizzati per Expo 2015, ha favorito la crescita di questi comuni in prossimità degli svincoli autostradali, ai quali si aggiungono la presenza delle linee suburbane e ne ha favorito l'attrattività. Nel rodense invece la presenza della Fiera così come dei due tratti autostradali della A4 e della A8 rendono i comuni di Rho e di Pero due importanti nodi di una rete di scala sovralocale, molto connessi con la città di Milano e con altri capoluoghi di Provincia.

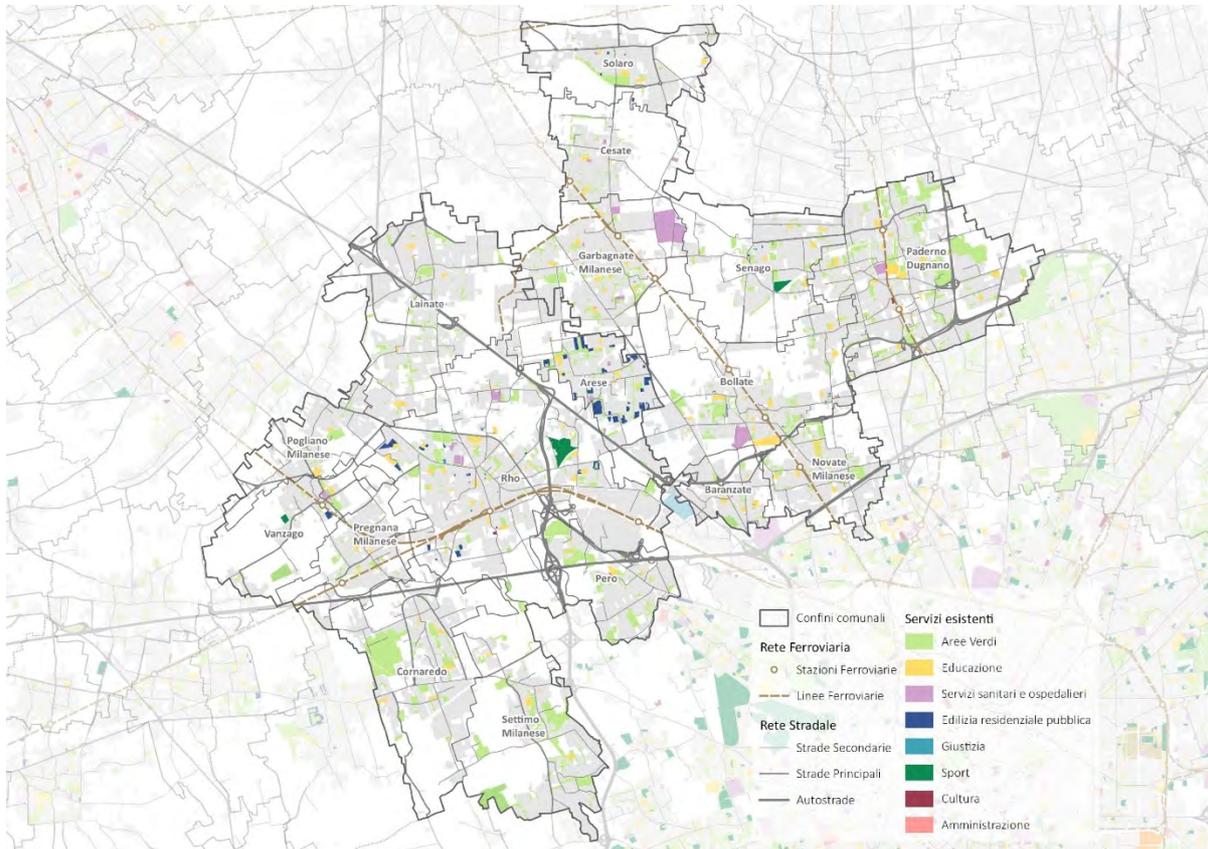


Figura 6: Servizi esistenti - 2017

Incrociando le connessioni infrastrutturali con la distribuzione dei principali servizi esistenti e dei servizi attrattori, è possibile identificare le aree di centralità, ovvero quelle che hanno una rilevanza sovracomunale per la presenza di servizi come ospedali e strutture sanitarie ma anche poli culturali o grandi centri commerciali e servizi per il tempo libero come centri sportivi, commerciali cinema multisala o parchi divertimento (Cfr. Figura 6 e Figura 7). Emergono come centralità i comuni di Bollate, Paderno Dugnano e Rho, mentre si rende evidente la natura strettamente residenziale di alcuni comuni come Cesate e Solaro, per l'ambito di Comuni Insieme, e Vanzago, Pregnana e Pogliano per l'ambito di Sercop.

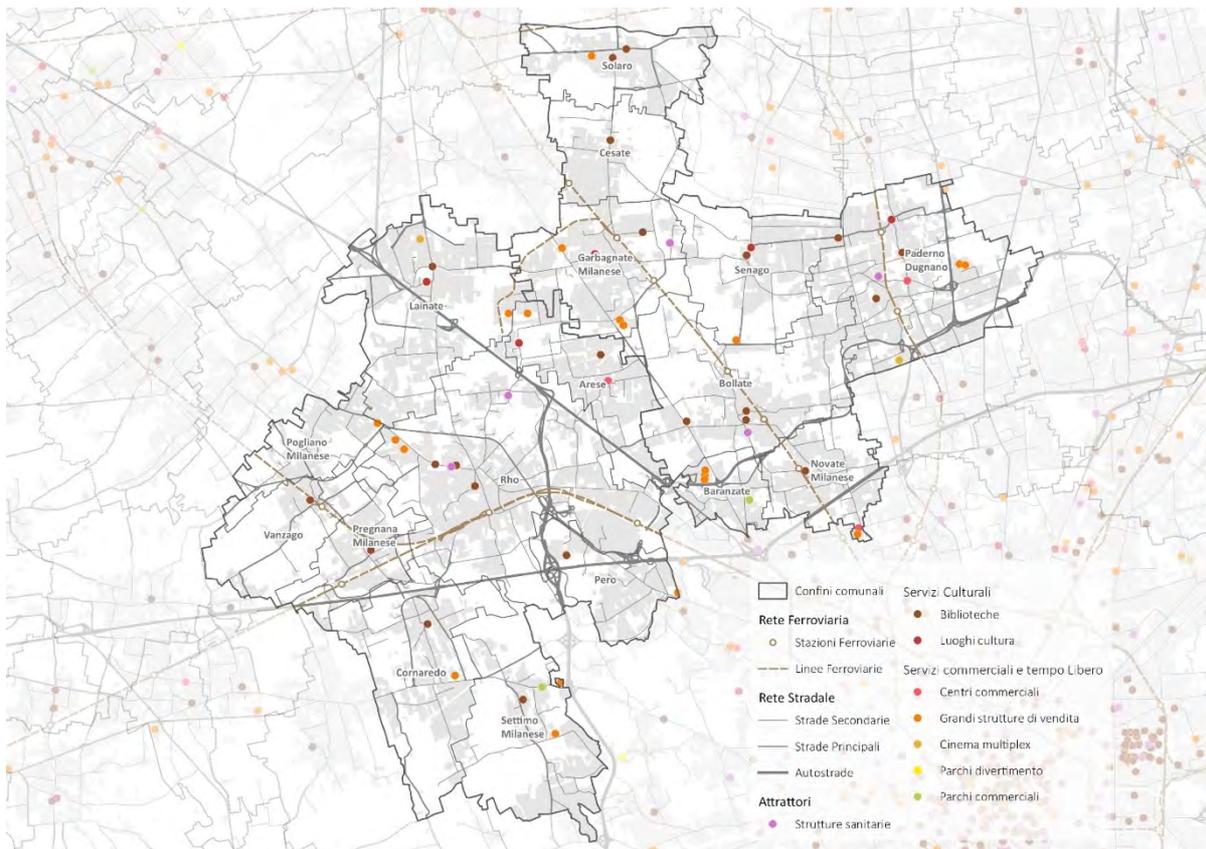


Figura 7: Servizi attrattori all'interno dell'ambito

Lo studio sulla distribuzione dei servizi deve essere incrociato ad altri indicatori, in particolare un dato importante è quello relativo al pendolarismo, che individua quali sono i **flussi di lavoratori e studenti in entrata e in uscita**, fornendo informazioni sui comuni che riescono ad offrire maggiori opportunità lavorative e di studio, con una forza sia propulsiva per i residenti che attrattiva rispetto all'intorno.

Per valutare la dinamicità di un comune è interessante analizzare come si muovono gli addetti ed in particolare quelli in entrata. Nel 2001 solo Rho supera i 10.000 addetti in entrata e consolida nel 2011 la sua attrattività con un **+25% sottolineando la sua valenza di polo attrattore**, mentre nel 2011 Paderno Dugnano conta 9.056 addetti in entrata. I comuni attorno a Rho conservano una buona quota di flussi al loro interno e nel 2011 Lainate con 8.718 addetti (+23%) aumenta la sua attrattività, che invece perde il comune di Arese (-32%) probabilmente a causa dei grandi cambiamenti avvenuti nel settore industriale/automobilistico. Va qui detto che i dati riportati non registrano ancora i cambiamenti avvenuti con l'apertura del nuovo polo commerciale presente nel territorio comunale. Nell'ambito del Bollatese i comuni più attrattivi sono **quelli posti sulla direttiva del passante ferroviario**, con Paderno Dugnano che rappresenta il comune maggiormente attrattivo per motivi di lavoro.

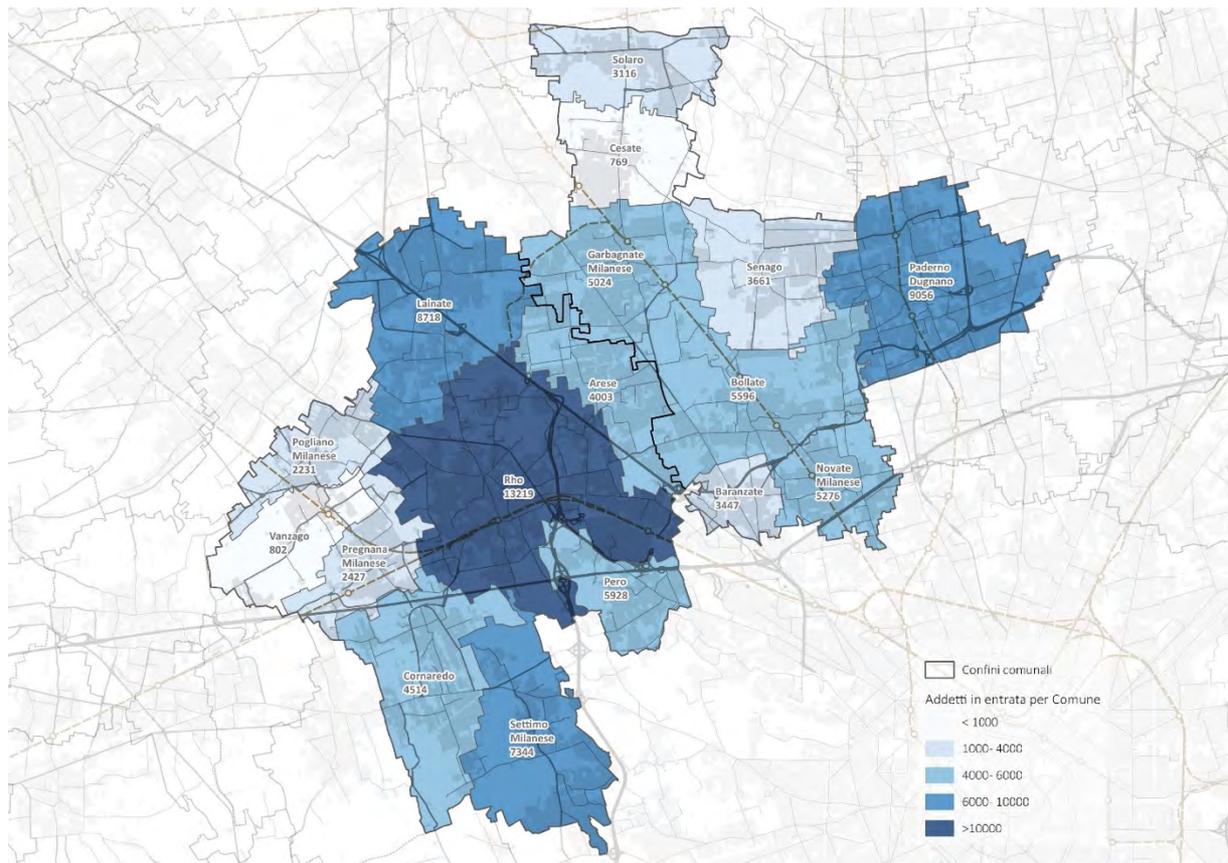


Figura 8: Flussi pendolari in entrata per motivi di lavoro 2011

Comuni	2001	2011	Variazione		Comuni	2001	2011	Variazione	
			n	%				n	%
Arese	5.896	4.003	-1.893	-32%	Baranzate	-	3.447	-	-
Cornaredo	4.493	4.514	21	0%	Bollate	6.656	5.596	2.387	36%
Lainate	7.113	8.718	1.605	23%	Cesate	674	769	95	14%
Pero	5.167	5.928	761	15%	Garbagnat	4.921	5.024	103	2%
Pogliano Milanese	1.999	2.231	232	12%	Novate Mi	4.639	5.276	637	14%
Pregnana Milanese	2.390	2.427	37	2%	Paderno D	8.161	9.056	895	11%
Rho	10.583	13.219	2.636	25%	Senago	3.101	3.661	560	18%
Settimo Milanese	7.216	7.344	128	2%	Solaro	2.711	3.116	405	15%
Vanzago	672	802	130	19%					

Tabella 4: Variazioni in valore assoluto e percentuale degli addetti in entrata per comune nel Rhodense e nel Bollatese

A questo dato è stato affiancato quello relativo all'indice di auto-contenimento che esprime la **capacità di un comune di rispondere alle necessità lavorative della propria popolazione**. I comuni con valore più alto appartengono sono Rho (0,29), Lainate (0,28) e Pero nell'ambito di Sercop. Nell'ambito di Comuni Insieme Paderno e Novate hanno il valore più alto. Vanzago e Cesate hanno una capacità attrattiva particolarmente bassa evidenziando quindi una condizione di comuni a vocazione prevalentemente residenziale.

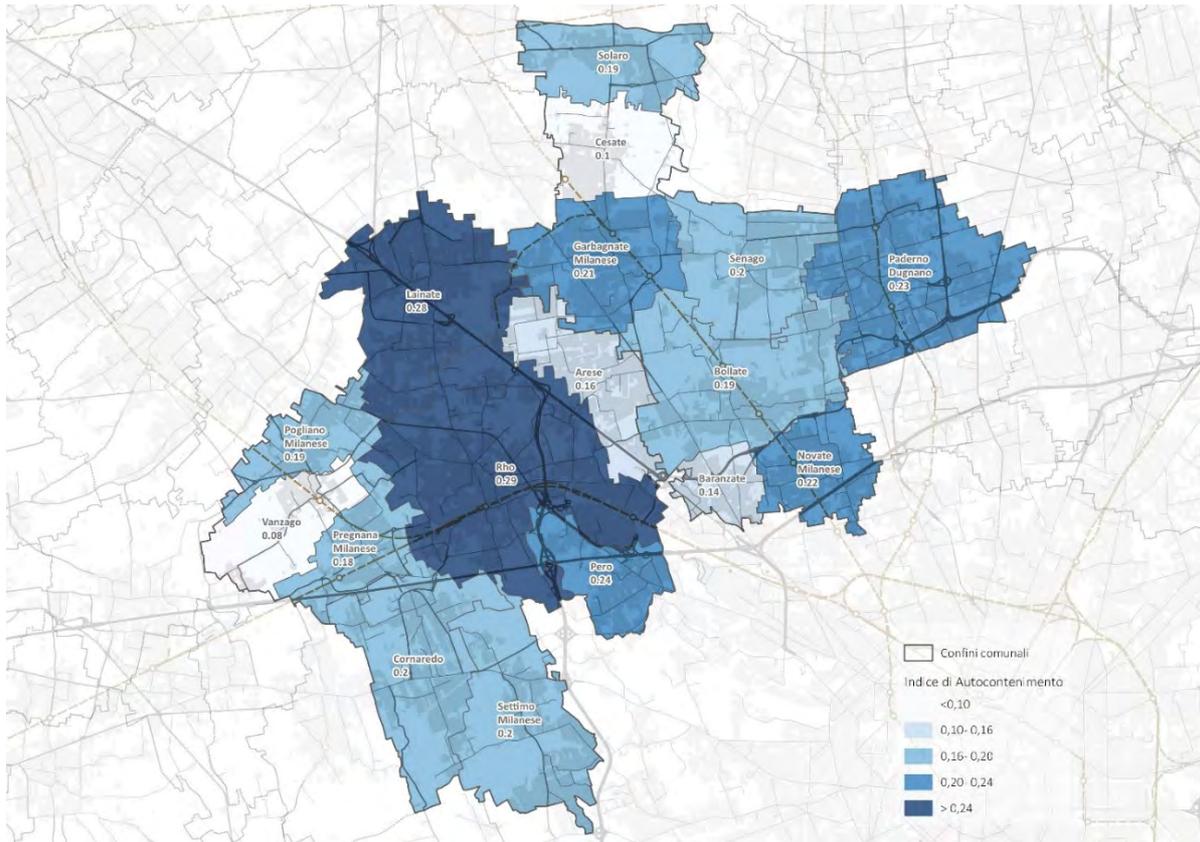


Figura 9: Distribuzione dell'indice di Autocontenimento occupazionale comunale – 2011

Infine l'indice di dipendenza definisce il **rapporto tra i flussi in uscita dal comune e gli occupati** del comune e aiuta a individuare, e in parte a confermare, la struttura dei comuni in esame. Valori alti dell'indice evidenziano quindi un profilo del comune prevalentemente residenziale. Viceversa, valori bassi mostrano una bassa dipendenza del comune per il soddisfacimento della domanda di lavoro. Rho ha l'indice più basso di tutti i comuni confermando la sua capacità di offrire opportunità lavorative ai suoi residenti ed è seguito da Lainate e Pero; Vanzago conferma la sua valenza più di tipo residenziale. I valori dell'ambito di Comuni Insieme sono più bassi e solo Paderno e Senago hanno un valore di 0.65, ma nel complesso quasi tutti i comuni hanno lo stesso andamento.

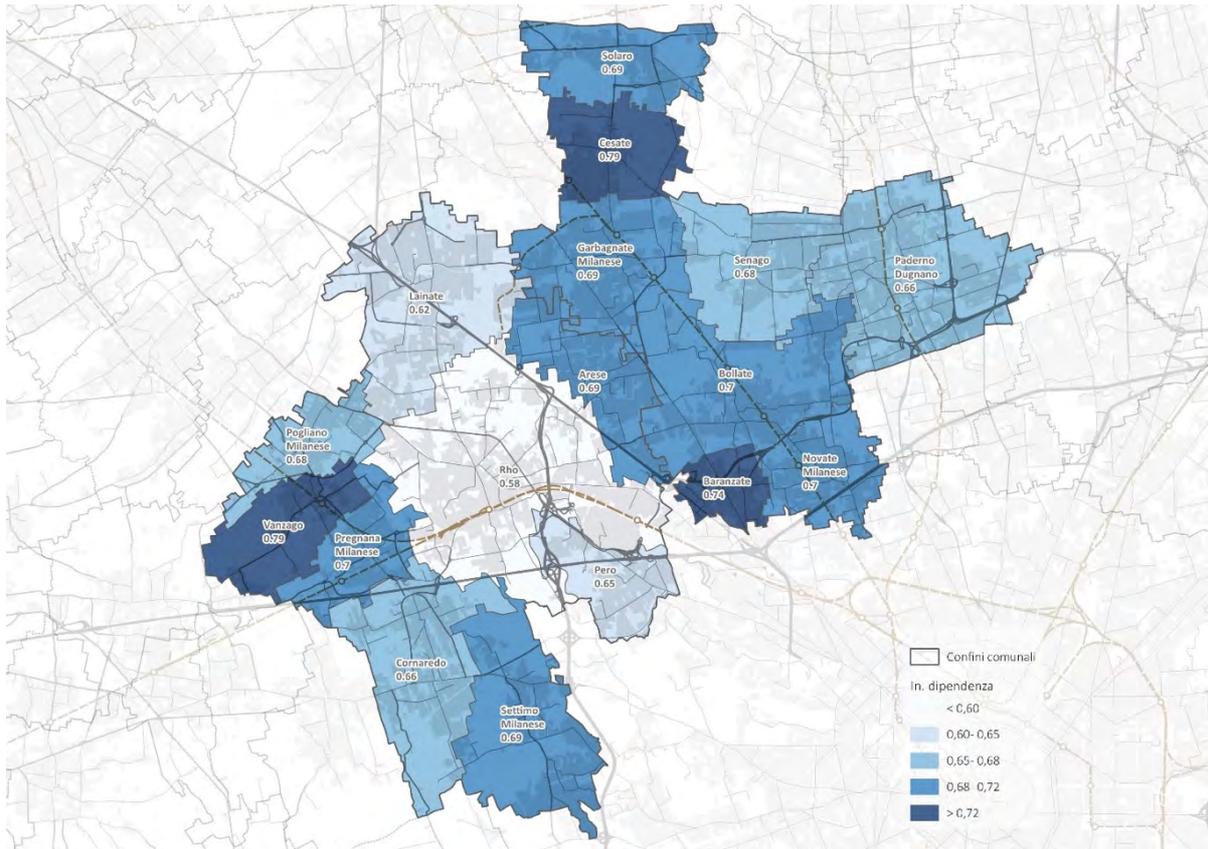


Figura 10: Distribuzione dell'indice di dipendenza comunale - 2011

2. LA DOMANDA ABITATIVA TRA INVECCHIAMENTO, IMMIGRAZIONE E DIFFICOLTÀ DI RADICAMENTO

Nel seguente paragrafo sono esplorati i tratti specifici della domanda abitativa presente nei territori delle aziende speciali di Comuni Insieme e di Sercop a partire dalla lettura dei trend demografici attraverso banche dati statistiche e anagrafiche, con l'obiettivo di comprendere quali rilevanti profili sociali emergono oggi per le politiche abitative.

2.1. Un territorio che invecchia con sempre meno giovani

Le tabelle della distribuzione in fasce di età in serie storica evidenziano una **dinamica di invecchiamento comune** ad entrambi gli ambiti di studio.

Comuni	1991					2001					2011					2018				
	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75
Arese	4.798	5.381	7.029	767	637	3.429	5.397	7.492	1.491	962	3.637	4.081	7.076	2.752	1.592	3.683	3.323	7.043	2.770	2.528
Cornaredo	4.586	6.264	6.245	1.026	696	3.776	6.449	7.023	1.673	1.007	3.851	4.657	7.764	2.212	1.637	3.790	4.226	7.909	2.443	2.166
Lainate	5.017	7.090	7.022	1.320	871	4.497	7.798	8.064	2.027	1.274	4.987	5.782	9.555	2.639	2.091	4.965	4.974	10.133	2.929	2.762
Pero	2.408	3.727	3.506	655	371	1.853	3.329	3.598	1.028	565	1.828	2.509	3.881	1.109	964	1.962	2.613	4.328	1.227	1.212
Pogliano Milanese	1.782	2.476	2.451	406	267	1.527	2.476	2.751	676	398	1.596	1.912	3.133	863	637	1.536	1.801	3.277	941	851
Pregnana Milanese	1.391	1.913	1.990	329	212	1.125	1.859	2.133	552	316	1.256	1.826	2.536	669	580	1.425	1.674	2.809	736	708
Rho	11.355	16.646	17.168	3.775	2.904	8.833	15.228	17.439	5.080	3.666	8.667	11.917	18.463	5.820	5.185	8.764	11.053	19.011	5.891	6.185
Settimo Milanese	3.514	5.130	4.989	833	570	3.423	5.413	6.011	1.446	841	3.864	4.356	7.634	1.848	1.446	3.890	4.008	8.065	2.153	1.944
Vanzago	1.177	1.703	1.952	449	387	1.167	2.215	2.267	557	577	1.886	2.313	3.209	834	672	2.032	1.768	3.628	930	866
Totale Sercop	36.028	50.330	52.352	9.560	6.915	29.630	50.164	56.778	14.530	9.606	31.572	39.353	63.251	18.746	14.804	32.047	35.440	66.203	20.020	19.222

	1991					2001					2011					2018				
	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75
Baranzate	2.752	4.163	3.705	579	336	1.819	3.258	3.268	757	415	2.177	2.914	3.842	1.086	760	2.364	2.820	4.587	1.136	1.096
Bollate	6.725	10.389	10.673	2.166	1435	7037	11.728	12.714	3589	2196	6.632	7.632	13.754	3.969	3570	6.453	7.260	14.281	4.012	4480
Cesate	2.547	3.688	3.308	792	496	2.560	3.925	4.069	1.028	735	2.842	3.443	5.266	1.152	1155	2.783	3.298	5.572	1.450	1274
Garbagnate Milanese	6.660	8.692	8.267	1.303	1056	5.423	8.615	9.628	2.163	1447	4.926	6.176	10.030	2.940	2190	4.850	5.647	10.338	3.341	2979
Novate Milanese	4.346	6.296	7.224	1.409	1082	3.384	5.734	7.298	2.080	1393	3.489	4.308	7.552	2.472	2117	3.388	3.904	7.427	2.583	2701
Paderno Dugnano	10.066	14.662	14.525	2.818	1892	8.784	13.568	15.924	4.391	2777	8.662	10.866	17.830	4.903	4301	8.527	9.771	17.780	5.368	5255
Senago	4.223	6.243	5.933	1.131	673	3.713	6.125	6.331	1.778	952	4.260	5.037	7.807	2.114	1696	4.142	4.454	8.480	2.166	2258
Solaro	2.575	3.539	3.246	630	365	2.510	4.093	3.850	973	600	2.924	3.644	5.153	1.182	987	2.890	3.121	5.528	1.388	1236
Totale Comuni Insieme	37.142	53.509	53.176	10.249	6.999	33.411	53.788	59.814	16.002	10.100	35.912	44.020	71.234	19.818	16.776	35.397	40.275	73.993	21.444	21.279

Tabella 5: Variazione della distribuzione della popolazione per classi di età: 1991, 2001 al 2011 2018

Nell'ultimo ventennio la componente dei grandi anziani è raddoppiata passando da 10.515 unità a 21.279 nell'ambito di Comuni Insieme (+111%) e da 9.606 a 19.222 unità nell'ambito di Sercop (100%). Come si vede nel grafico (cfr. Grafico 3) la fascia che ha subito una **maggiore contrazione** è quella tra **i 20 e i 39 anni** a cui segue un sostanziale equilibrio della fascia fino ai 19 anni, mettendo in evidenza un processo che non appare invertirsi.

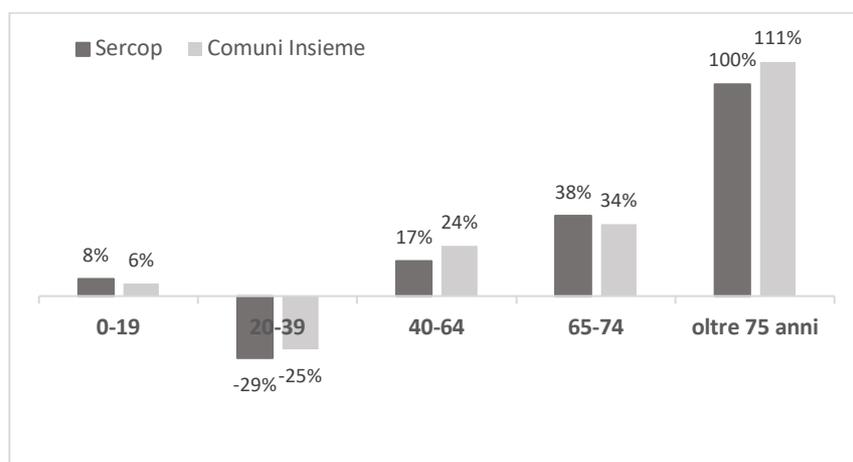


Grafico 3: Variazione della popolazione per fasce di età 2001 - 2018

In relazione a questa tendenza che interessa tutto il territorio è interessante analizzare il comportamento dei differenti comuni dei due ambiti per riconoscere geografie e dinamiche specifiche.

Nell'ambito **Rhodense** nel 1991 la popolazione al di sotto dei 20 anni rappresentava il 23% del totale con un picco ad Arese (26%) ed il valore più basso a Vanzago (21%); questo andamento ha subito un **forte cambiamento a partire dal 2001**, anno in cui la media è passata al 18% con una perdita di 5 punti percentuali. Tale perdita non è stata più recuperata e al 2018 la popolazione giovane (0-19 anni) rappresenta il 19% in linea con la media provinciale escluso il Capoluogo. Per quanto riguarda la popolazione anziana (maggiore di 65 anni), si è verificato un progressivo incremento dal 11% del 1991, al 15% nel 2001 fino a raggiungere il 23% nel 2018. In questo contesto di generale invecchiamento della popolazione, alcuni comuni hanno avuto comportamenti differenti. Ad esempio Arese che nel 1991 aveva il minor numero di anziani (8%), nel 2018 vede oggi la percentuale relativa più alta (27%) con un aumento di ben 3.894 abitanti ed è anche il comune con la percentuale più bassa di abitanti con età compresa tra i 20 e i 39 anni (36%). Il secondo comune con una presenza maggiore di anziani è Rho che ha subito una diminuzione anche nel numero di popolazione giovane (17% rispetto al 19% del comparto). Vanzago ha invece mantenuto una popolazione relativamente giovane rimasta invariata tra il 1991 e il 2018. I comuni che hanno mantenuto un buon livello di popolazione in età lavorativa (20-39 anni) sono Pero, Rho e Pregnana Milanese.

L'andamento nell'ambito **Bollatese** è simile a quello del Rhodense: la popolazione anziana è passata dall'11% nel 1991 al 22% del 2018. In questo ambito il comune con la presenza relativa di popolazione anziana più consistente è Novate Milanese, che è caratterizzato anche dalle percentuali minori di popolazione giovane. Il comune invece in cui la popolazione ha mantenuto livelli più stabili negli anni anche a favore di una popolazione più giovane è **Solaro (20%)**, che insieme a **Cesate** e **Senago** vedono una presenza maggiore di minori (19%) rispetto alla media di ambito. **Baranzate** risulta essere oggi un comune particolarmente giovane, con una particolare presenza di popolazione tra i 20 e i 39 anni.

Comuni	0-19		20-39		40-64		65-74		oltre 75	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Arese	3.683	19%	3.323	17%	7.043	36%	2.770	14%	2.528	13%
Cornaredo	3.790	18%	4.226	21%	7.909	39%	2.443	12%	2.166	11%
Lainate	4.965	19%	4.974	19%	10.133	39%	2.929	11%	2.762	11%
Pero	1.962	17%	2.613	23%	4.328	38%	1.227	11%	1.212	11%
Pogliano Milanese	1.536	18%	1.801	21%	3.277	39%	941	11%	851	10%
Pregnana Milanese	1.425	19%	1.674	23%	2.809	38%	736	10%	708	10%
Rho	8.764	17%	11.053	22%	19.011	37%	5.891	12%	6.185	12%
Settimo Milanese	3.890	19%	4.008	20%	8.065	40%	2.153	11%	1.944	10%
Vanzago	2.032	22%	1.768	19%	3.628	39%	930	10%	866	9%
Totale Sercop	32.047	19%	35.440	20%	66.203	38%	20.020	12%	19.222	11%

Comuni	0-19		20-39		40-64		65-74		oltre 75	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Baranzate	2.364	20%	2.820	23%	4.587	38%	1.136	9%	1.096	9%
Bollate	6.453	18%	7.260	20%	14.281	39%	4.012	11%	4.480	12%
Cesate	2.783	19%	3.298	23%	5.572	39%	1.450	10%	1.274	9%
Garbagnate Milanese	4.850	18%	5.647	21%	10.338	38%	3.341	12%	2.979	11%
Novate Milanese	3.388	17%	3.904	20%	7.427	37%	2.583	13%	2.701	14%
Paderno Dugnano	8.527	18%	9.771	21%	17.780	38%	5.368	11%	5.255	11%
Senago	4.142	19%	4.454	21%	8.480	39%	2.166	10%	2.258	11%
Solaro	2.890	20%	3.121	22%	5.528	39%	1.388	10%	1.236	9%
Totale Comuni Insieme	35.397	18%	40.275	21%	73.993	38%	21.444	11%	21.279	11%

Tabella 6: Popolazione per fasce di età nel Rhodense e nel Bollatese - 2018

Georeferenziando alcuni di questi valori è possibile osservare alcune dinamiche specifiche che mettono in luce la distribuzione spaziale di alcuni fenomeni, riconoscendo delle specificità dei comuni di ambito particolarmente rilevanti per le politiche abitative. In questa prospettiva si potrebbe dire che le immagini di seguito riportate (cfr. Figura 11) rappresentano i territori in cui si esprime la domanda di casa "giovane" e i territori in cui si esprime la domanda abitativa degli "anziani".

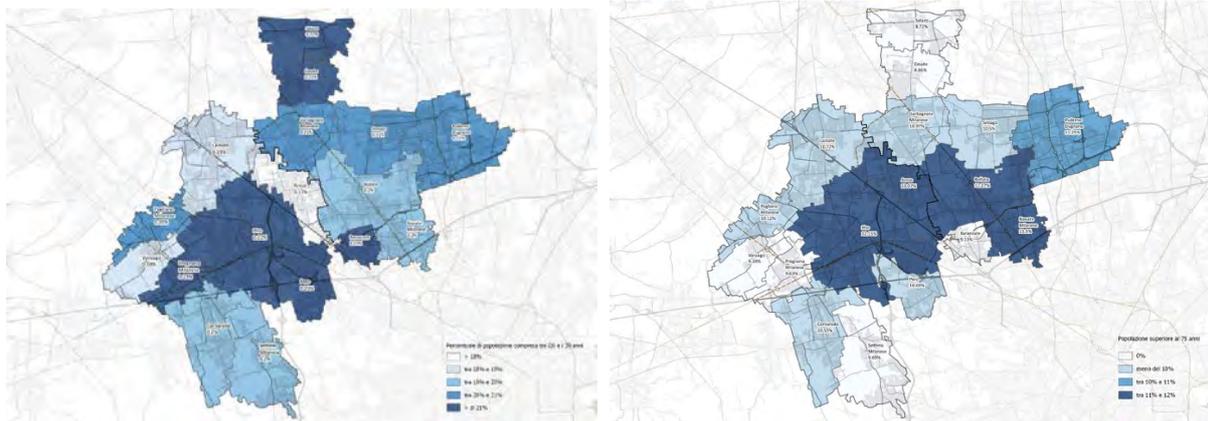


Figura 11: 2018 – Distribuzione della popolazione per fasce di età: 20-39 anni, e maggiore di 75 anni

Emerge in particolare come **i comuni di minore dimensione e più esterni** hanno richiamato nel tempo una popolazione più giovane. Sono questi territori che abbiamo visto nel capitolo precedente crescere fortemente nell'ultimo ventennio sulla spinta di una domanda abitativa proveniente da **giovani in cerca dell'accesso alla proprietà**. Inoltre i comuni dei due ambiti di Pero e Baranzate confinanti con Milano presentano una consistenza maggiore di popolazione giovane legata, come vedremo in seguito a dinamiche differenti, ma entrambe connesse alla vicinanza al Comune di Milano e ai grandi centri dei rispettivi ambiti. Tra questi è peculiare l'andamento demografico di **Rho e similmente di Paderno Dugnano che presentano una popolazione giovane significativa pur essendo grandi centri**, mostrando dunque una certa attrattività.

Al contempo il Comune di Bollate si conferma più rigido, con una presenza minore di giovani rispetto agli altri centri di dimensioni simili. **Nei comuni grandi invece la componente anziana è molto più rilevante**, in particolare per i grandi anziani. Arese ha una forte componente di popolazione compresa tra i 65 e 74 anni e una minore presenza nelle fasce 39-64 e superiore a 75 anni. **Novate milanese è il comune più vecchio e anche quello che ha i valori immobiliari più alti in tutte le tipologie**, evidenziando la forte relazione tra i valori immobiliari del mercato della proprietà e la presenza di popolazione giovane.

La questione dell'invecchiamento pone certamente delle questioni centrali per il disegno delle politiche abitative in due direzioni: la prima è quella di una domanda emergente per cui le situazioni abitative acquistate in fasi precedenti della vita potrebbero **non rispondere più ai bisogni della persona** (dal dimensionamento, ai costi di gestione, alla necessità di servizi di cura anche leggera) e quindi richiedono un'attenzione specifica nel formulare delle proposte abitative adeguate; la seconda dal punto di vista patrimoniale perché mette in luce la possibilità di **ingresso di nuovi patrimoni** nel mercato dell'affitto e può essere oggetto di politiche specifiche.

2.2 Una domanda sempre più nuclearizzata e l'emergere della domanda di nuove popolazioni

Il profilo territorio dei due ambiti in esame risulta ampiamente coerente con il processo di frammentazione delle strutture familiari che ha interessato l'Italia negli ultimi decenni e che continua a far registrare una crescita del numero di famiglie, caratterizzate da una riduzione della dimensione dei nuclei, con un aumento delle famiglie unipersonali e, conseguentemente, da una contrazione di

quelle numerose. In particolare nel **Rhodense una famiglia su tre è costituita da una sola persona** già a partire dal 2011 e al 2016 tale andamento è ulteriormente aumentato. Nell'ambito di **Comuni Insieme** tale fenomeno è leggermente meno consistente grazie ad alcuni comuni come Pogliano Milanese e Lainate in cui tale percentuale è più bassa. Al contempo alcuni centri che abbiamo visto come attrattivi e dinamici tra cui Rho e Pero, hanno già visto consolidarsi questa profonda trasformazione.

Comuni	1991			2001			2011			2016		
	Totale famiglie	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali	Totale famiglie	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali	Totale famiglie	Famiglie uniperso	% Famiglie unipersonali	Totale famiglie	Famiglie unipersonal	% Famiglie unipersonali
Arese	5.986	658	11%	6.898	1.194	17%	7.893	2.022	26%	8.219	2.403	29%
Cornaredo	6.650	1.077	16%	7.784	1.722	22%	8.361	2.243	27%	8.905	2.609	29%
Lainate	7.300	1.108	15%	8.947	1.722	19%	10.182	2.568	25%	10.439	2.928	28%
Pero	3.834	656	17%	4.107	940	23%	4.473	1.364	30%	4.989	1.691	39%
Pogliano Milanese	2.498	366	15%	2.891	542	19%	3.234	767	24%	3.420	915	27%
Pregnana Milanese	1.994	301	15%	2.237	423	19%	2.917	824	28%	3.132	973	31%
Rho	18.617	3.588	19%	20.162	5.024	25%	22.027	7.175	33%	23.349	8.553	37%
Settimo Milanese	5.353	810	15%	6.560	1.234	19%	8.079	2.259	28%	8.569	2.566	30%
Vanzago	2.023	347	17%	2.647	579	22%	3.704	1.029	28%	3.902	1.160	30%
Totale Sercop	54.255	8.911	16%	62.233	13.380	21%	70.870	20.251	29%	82.279	26.060	32%

Comuni	1991			2001			2011			2018
	Totale famiglie	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali	Totale famiglie	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali	Totale famiglie	Famiglie uniperso	% Famiglie unipersonali	
Baranzate*	4.082	676	17%	3.703	801	22%	4.495	1.353	30%	5.371
Bollate*	11.232	1.929	17%	14.710	3.273	22%	14.941	4.270	29%	15.981
Cesate	3.829	588	15%	4.631	924	20%	5.622	1.540	27%	5.982
Garbagnate Milanese	8.608	1.148	13%	9.890	1.734	18%	10.665	2.682	25%	11.382
Novate Milanese	7.514	1.456	19%	8.105	2.045	25%	8.682	2.651	31%	8.984
Paderno Dugnano	15.545	2.465	16%	17.395	3.515	20%	19.285	5.080	26%	20.443
Senago	6.343	909	14%	7.238	1.397	19%	8.594	2.231	26%	9.174
Solaro	3.456	433	13%	4.547	867	19%	5.574	1.409	25%	5.804
Totale Comuni Insieme	56.527	8.928	16%	66.516	13.755	21%	73.363	19.863	27%	77.750

Tabella 7: Serie storica distribuzione delle famiglie per numero di componenti nel Rhodense e nel Bollatese

Se da una parte dunque il territorio si trova di fronte ad una domanda sempre più nuclearizzata fortemente connessa anche con l'invecchiamento della popolazione e con la diminuzione di nuove famiglie in molti dei comuni dei due ambiti, sembra interessante esplorare un fenomeno significativo per le domande abitative: quello della **presenza crescente di abitanti di origine straniera** nei diversi comuni del settore

Comuni	1991			2001			2011			2018		
	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)
Arese	18.612	432	2,3%	18.771	768	4,1%	19.138	936	4,9%	19.248	1.140	5,9%
Cornaredo	18.817	68	0,4%	19.928	408	2,0%	20.121	1.209	6,0%	20.499	1.514	7,4%
Lainate	21.320	65	0,3%	23.660	397	1,7%	25.054	1.132	4,5%	25.754	1.404	5,5%
Pero	10.667	55	0,5%	10.373	258	2,5%	10.291	983	9,6%	11.198	1.651	14,7%
Pogliano Milanese	7.382	28	0,4%	7.828	84	1,1%	8.141	479	5,9%	8.379	622	7,4%
Pregnana Milanese	5.835	27	0,5%	5.985	93	1,6%	6.867	333	4,8%	7.306	427	5,8%
Rho	51.848	324	0,6%	50.246	1.022	2,0%	50.052	3.639	7,3%	50.767	4.954	9,8%
Settimo Milanese	15.036	80	0,5%	17.134	240	1,4%	19.148	750	3,9%	20.063	1.039	5,2%
Vanzago	5.668	16	0,3%	6.783	76	1,1%	8.914	390	4,4%	9.175	455	5,0%
Totale Sercop	155.185	1.095	0,7%	160.708	3.346	2,1%	167.726	9.851	5,9%	172.389	13.206	7,7%
Totale Provincia Milano	3.009.338	37.012	1,2%	2.940.579	130.689	4,4%	3.038.420	324.348	10,7%	3.250.315	459.109	14,1%
Totale Provincia senza Milano	1.640.107	10.444	0,6%	1.684.368	43.099	2,6%	1.796.297	148.065	8,2%	1.871.626	196.588	10,5%

Comuni	1991			2001			2011			2018		
	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)	Popolazione totale	Popolazione straniera	Popolazione straniera su totale (%)
Baranzate*	11.535	78	0,7%	9.517	587	6,2%	10.779	2.716	25,2%	12.003	4.015	33,4%
Bollate*	31.388	95	0,3%	37.264	865	2,3%	35.557	1.583	4,5%	36.486	2.519	6,9%
Cesate	10.831	34	0,3%	12.317	210	1,7%	13.858	880	6,4%	14.377	1.081	7,5%
Garbagnate Milanese	25.978	79	0,3%	27.276	503	1,8%	26.262	1.525	5,8%	27.155	2.364	8,7%
Novate Milanese	20.357	59	0,3%	19.889	444	2,2%	19.938	1.280	6,4%	20.003	1.504	7,5%
Paderno Dugnano	43.963	146	0,3%	45.444	782	1,7%	46.562	3.227	6,9%	46.701	3.961	8,5%
Senago	18.203	62	0,3%	18.899	273	1,4%	20.914	1.202	5,7%	21.500	1.548	7,2%
Solaro	10.355	30	0,3%	12.026	281	2,3%	13.890	1.212	8,7%	14.163	1.318	9,3%
Totale Comuni Insieme	172.610	505	0,3%	173.115	3.358	1,9%	176.981	13.625	7,7%	192.388	18.310	9,5%
Totale Provincia Milano	3.009.338	37.012	1,2%	2.940.579	130.689	4,4%	3.038.420	324.348	10,7%	3.250.315	459.109	14,1%
Totale Provincia senza Milano	1.640.107	10.444	0,6%	1.684.368	43.099	2,6%	1.796.297	148.065	8,2%	1.871.626	196.588	10,5%

Tabella 8: Serie storica della popolazione residente e straniera nel Rhodense e nel Bollatese

In particolare come mostrano le tabelle e i grafici alcuni comuni hanno visto un importante aumento percentuale della popolazione di origine straniera, nonostante le medie d'ambito siano rimaste sotto le medie provinciali (11%).

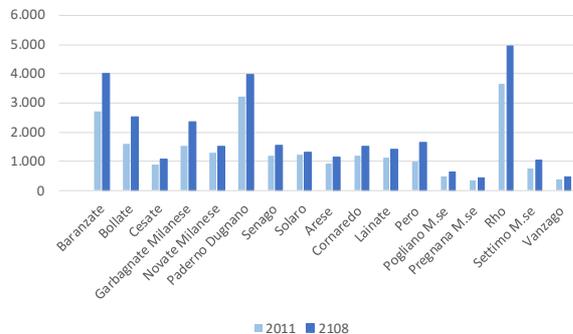


Grafico 4: Numero di abitanti stranieri 2011 – 2018

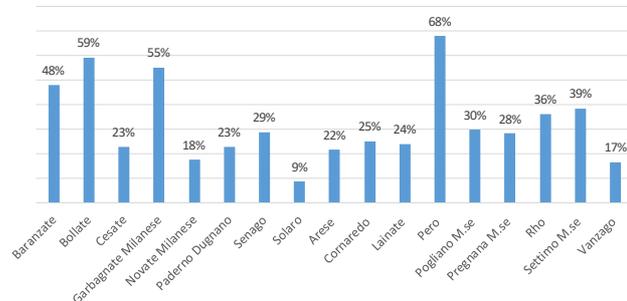


Grafico 5: Incremento percentuale della popolazione straniera 2011 - 2018

Si evidenzia in generale un forte incremento della presenza negli ultimi dieci anni che in 6 casi supera il 35% evidenziando una profonda trasformazione in atto del tessuto sociale in alcuni comuni dell'area. La popolazione residente straniera nei comuni in esame ha avuto un forte incremento passando da **meno del'1% del 1991 al 8% dell'ambito del Rhodense e dallo 0,3% al 10% del Bollatese nel 2018**. Se si analizza l'andamento dei singoli comuni però, si riscontrano possono riscontrare importanti differenze interne.

L'ambito di **Comuni Insieme** in particolare vede una presenza molto importante di residenti di origine straniera nel comune di Baranzate in cui quasi un terzo della popolazione (33%) è di origine straniera. Anche Solaro ha una forte componente straniera pari al 9.3%, a cui si contrappone una percentuale minore per il comune di Bollate e Senago, entrambi con una componente straniera intorno al 7%. A questi fanno seguito gli altri comuni con una media diffusa dell'8%. Se si guarda alla domanda in termini assoluti e non relativi, emerge però la rilevanza di comuni Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano.

Nell'ambito di **Sercop** si presenta una variabilità nella distribuzione del dato tra i comuni particolarmente rilevante. A fronte di una media per ambito dell'8%, Pero presenta un'incidenza di stranieri del 15% (la più alta dell'area) seguito da Rho (10%) che si presenta dunque attrattivo anche per questa domanda abitativa. A differenza di quanto visto nell'ambito del Bollatese **i comuni di cintura, non raggiungibili dal trasporto pubblico, presentano percentuali molto basse di popolazione straniera**: Vanzago (5%), Settimo milanese (5.2%), Lainate (5%). Una geografia confermata anche analizzando la domanda in termini assoluti e non relativi.

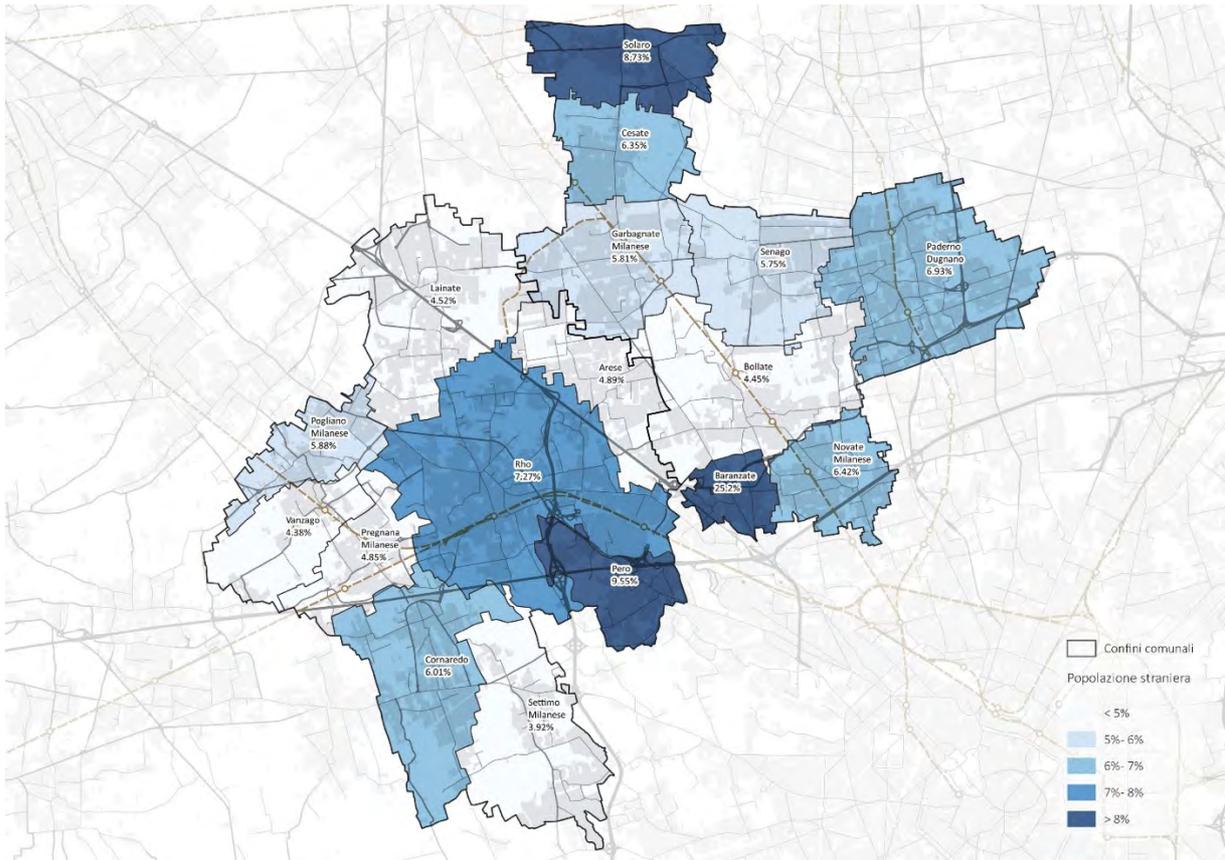


Figura 12: Distribuzione della popolazione straniera all'interno dell'ambito – valori percentuali – 2011

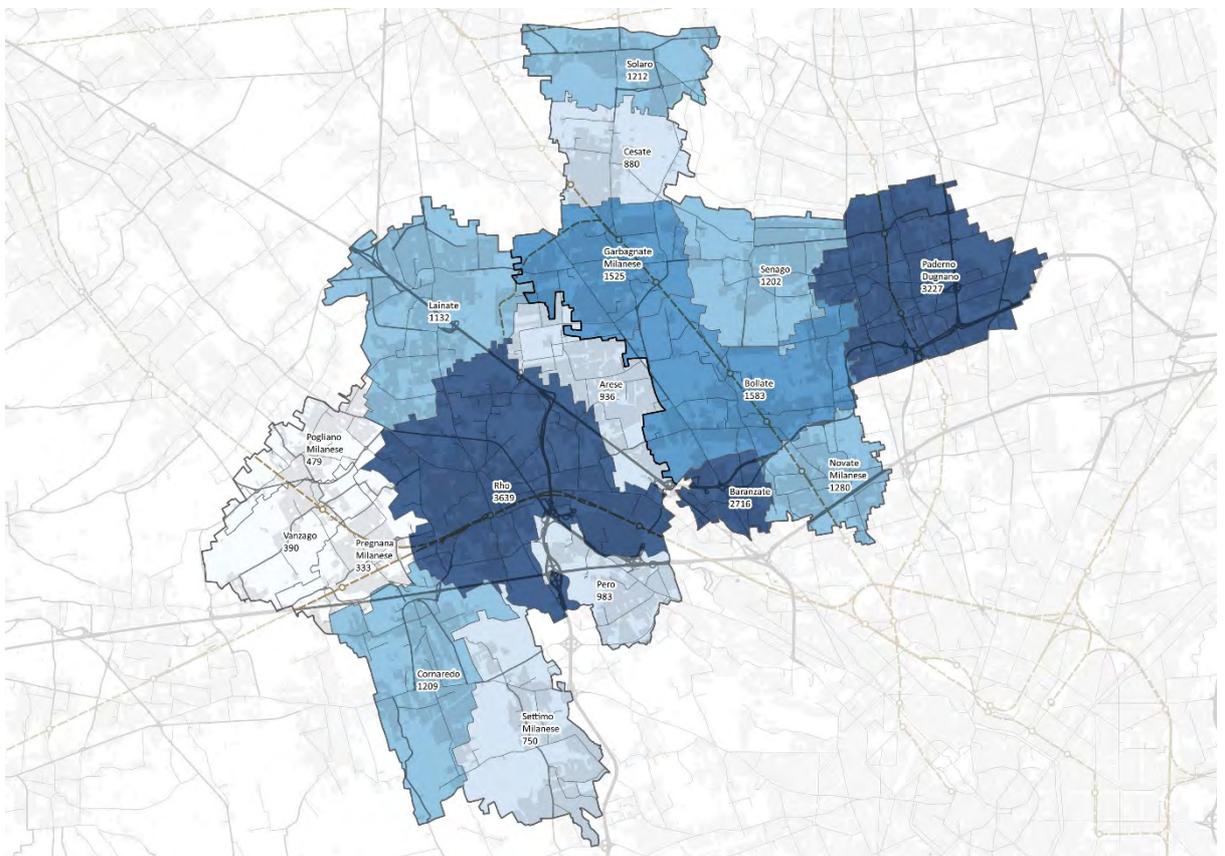


Figura 13: Distribuzione della popolazione straniera all'interno dell'ambito – valori assoluti – 2011

L'analisi mostra dunque una **domanda abitativa portata dalla popolazione straniera in crescita**, spesso **più giovane** della media italiana come dimostra il sovrapporsi di alcune geografie e che è spesso portatrice di un'istanza di accessibilità e flessibilità consistente.

3. IL PATRIMONIO ABITATIVO NEL TERRITORIO DI COMUNI INSIEME E SERCOP

Nel seguente paragrafo sono esplorate le consistenze del patrimonio abitativo presente nel territorio e la sua articolazione rispetto alla tipologia di offerta e alla tipologia di proprietario, componendo un quadro conoscitivo utile per evidenziare alcuni possibili bersagli per le politiche abitative di ambito.

3.1 L'espansione abitativa e l'articolazione del vuoto

Tra gli scaglioni censuari del 1991 e del 2011, le abitazioni nel territorio sono **cresciute del 20%** passando da 58.240 a 70.010 abitazioni (cfr. Tabella 4). Un differenziale che, come vedremo in seguito, è uno degli elementi che concorrono alla crescita di abitazioni non occupate. Allo stesso tempo, all'interno dei due ambiti che compongono il territorio di riferimento si presentano **due condizioni estremamente differenti** sotto il profilo delle dinamiche dell'offerta abitativa.

Le variazioni più importanti in termini di numero di abitazioni in valore percentuale hanno interessato i comuni di dimensioni medio piccole come Pregnana Milanese e Vanzago nel Rhodense e nei comuni medio grandi nel Bollatese; in quest'ultimo la crescita di abitazioni non è stata parallela a quella del numero di famiglie, contrariamente a ciò che è avvenuto nell'ambito di Sercop dove l'aumento di abitazioni è coinciso con un aumento dei nuclei familiari.

Comuni	Abitazioni		Famiglie		Comuni	Abitazioni		Famiglie	
	n	%	n	%		n	%	n	%
Arese	582	8%	995	13%	Baranzate	-		792	21%
Cornaredo	3	0%	577	7%	Bollate	1.119	23%	231	2%
Lainate	551	6%	1.235	12%	Cesate	950	9%	991	21%
Pero	-104	-2%	366	8%	Garbagnate Milanese	868	10%	775	8%
Pogliano Milanese	115	4%	343	11%	Novate Milanese	2.665	15%	577	7%
Pregnana Milanese	541	23%	680	23%	Paderno Dugnano	1.481	20%	1.890	11%
Rho	782	4%	1.865	8%	Senago	1.159	25%	1.356	19%
Settimo Milanese	1.170	17%	1.519	19%	Solaro	5.174	7%	1.027	23%
Vanzago	828	29%	1.057	29%					
Totale Sercop	4.468	10%	8.637	14%	Totale Comuni Insieme	13.416	16%	7.639	14%

Tabella 9: Incremento 2001 – 2011 delle abitazioni del numero delle famiglie nel Rhodense e nel Bollatese

Il gap tra patrimonio costruito e attrattività abitativa dei comuni rappresenta una delle determinanti con cui leggere la distribuzione del **patrimonio non occupato** (cfr. Grafico 6). Il totale di questo patrimonio raggiunge i **11.244 alloggi** sommando entrambi gli ambiti attestandosi a circa **8% nel territorio di Sercop** e il **7% nel territorio di Comuni Insieme** a fronte di una media provinciale del 6%. Le abitazioni non utilizzate sono concentrate, in termini assoluti, all'interno di quattro comuni: il Comune di Bollate (1.383 alloggi) e il Comune di Paderno Dugnano (1.634 alloggi) per l'ambito di Comuni Insieme; il Comune di Lainate (1.383 alloggi) e il Comune di Rho (2.189 alloggi) che rappresenta il comune con il numero assoluto più alto di patrimonio non occupato. In termini relativi si aggiunge a questi comuni il come di Baranzate con il 12,5% di patrimonio sfitto (628 alloggi).

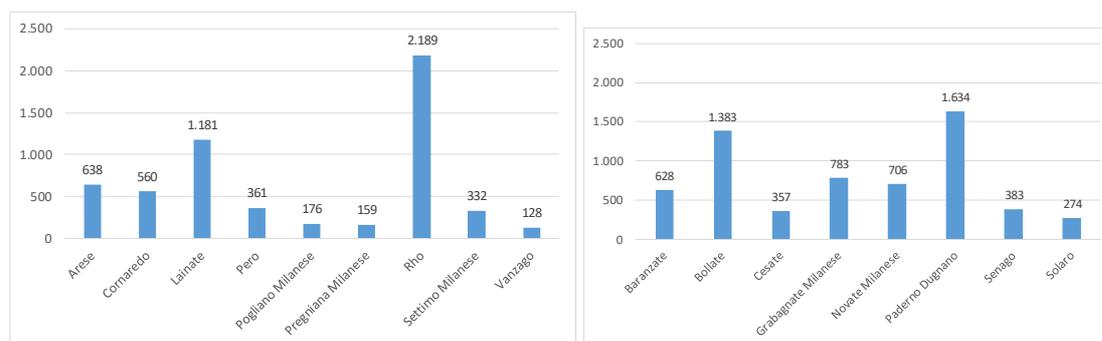


Grafico 6: Distribuzione del patrimonio non occupato nei comuni nel Rhodense e nel Bollatese – 2011

Analizzando l'andamento del dato nel tempo il patrimonio degli alloggi vuoti appare **in costante crescita** con solo poche occasioni di patrimonio riassorbito. In particolare nell'ambito di Sercop il comune di Lainate ha visto una crescente presenza di sfitto che è passata dal 5,6% del 2001 all'11,7% del 2011, dato che affianca la crescita relativa delle abitazioni nel medesimo comune del 12% dimostrando una forte **relazione tra le politiche di espansione edilizia nel comune e l'aumento dello stock di abitazioni non occupate**. Altri comuni, anche questi caratterizzati da una crescita edilizia consistente come Pregnana Milanese e Pogliano nel Rhodense e Solaro, Senago e Cesate nel Bollate hanno mantenuto il patrimonio abitativo non occupato costante nonostante la forte espansione edilizia, dimostrando la presenza di una domanda di abitazioni che ne ha sostenuto l'espansione.

Comuni	1991			2001			2011		
	Abitazioni totali	Abitazioni non occupate		Abitazioni totali	Abitazioni non occupate		Abitazioni totali	Abitazioni non occupate	
	n.	n.	%	n.	n.	%	n.	n.	%
Arese	6.337	351	5,5%	7.220	305	4,2%	7.802	638	8,2%
Cornaredo	7.267	617	8,5%	8.306	443	5,3%	8.309	560	6,7%
Lainate	7.901	601	7,6%	9.524	537	5,6%	10.075	1.181	11,7%
Pero	4.118	286	6,9%	4.533	421	9,3%	4.429	361	8,2%
Pogliano Milanese	2.668	189	7,1%	3.104	186	6,0%	3.219	176	5,5%
Pregnana Milanese	2.118	128	6,0%	2.334	87	3,7%	2.875	159	5,5%
Rho	19.930	1.429	7,2%	20.843	731	3,5%	21.625	2.189	10,1%
Settimo Milanese	5.757	405	7,0%	6.843	258	3,8%	8.013	332	4,1%
Vanzago	2.144	121	5,6%	2.835	189	6,7%	3.663	128	3,5%
Totale	58.240	4.127	7,1%	65.542	3.157	4,8%	70.010	5.724	8,2%

Comuni	1991			2001			2011		
	Abitazioni totali	Abitazioni non occupate		Abitazioni totali	Abitazioni non occupate		Abitazioni totali	Abitazioni non occupate	
	n.	n.	%	n.	n.	%	n.	n.	%
Baranzate	4.367	285	6,5%	3.859	169	4,4%	5.030	628	12,5%
Bollate	11.913	681	5,7%	15.377	647	4,2%	16.168	1.383	8,6%
Cesate	4.034	222	5,5%	4.816	184	3,8%	5.935	357	6,0%
Grabagnate Milanese	9.133	537	5,9%	10.430	534	5,1%	11.380	783	6,9%
Novate Milanese	7.916	411	5,2%	8.426	294	3,5%	9.294	706	7,6%
Paderno Dugnano	16.303	775	4,8%	18.094	661	3,7%	20.759	1.634	7,9%
Senago	6.724	385	5,7%	7.468	214	2,9%	8.949	383	4,3%
Solaro	3.637	182	5,0%	4.663	144	3,1%	5.822	274	4,7%
Totale	59.660	3.193	5,4%	69.274	2.678	3,9%	78.307	5.520	7,0%

Tabella 10: Serie storica delle abitazioni e dei vuoti nel Rhodense e nel Bollatese

L'immagine territoriale che mostra le quote di patrimonio inutilizzato georeferenziate (cfr. Figura 14) restituisce la geografia di questa distribuzione mostrando ancora una volta la **rilevanza dei grandi centri e dei piccoli centri alle porte della città di Milano**. I soli comuni di Rho, Lainate, Bollate e Paderno Dugnano raccolgono quasi il 60% del patrimonio inutilizzato di entrambi gli ambiti. Se a questi si aggiunge il patrimonio di Baranzate e Pero, particolarmente rilevanti anche per la loro vicinanza alla città e le peculiari dinamiche demografiche, si raggiunge quasi il 70% dei vuoti evidenziando un interessante bersaglio per le politiche abitative.

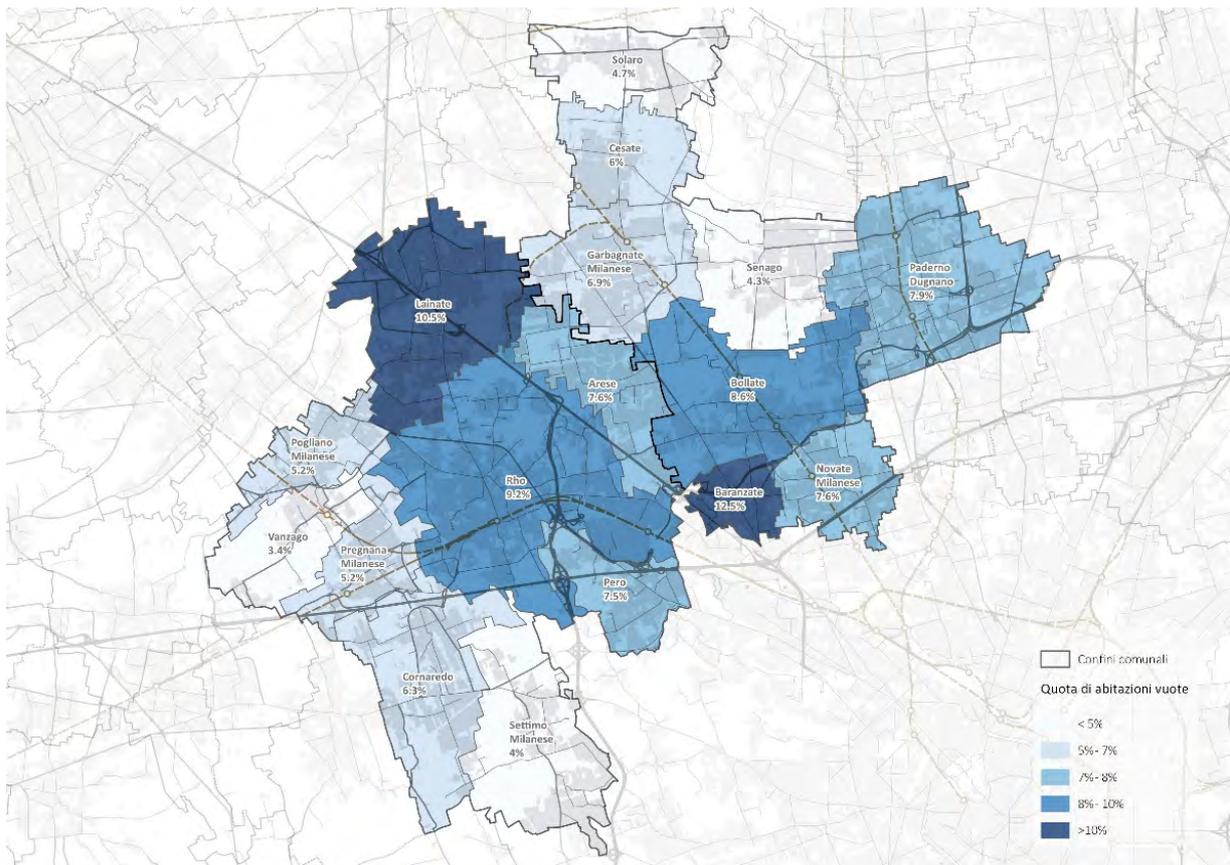


Figura 14: Distribuzione percentuale del patrimonio non occupato nei comuni - 2011

3.2 Un territorio con un patrimonio sfitto consistente nonostante la centralità della proprietà

Per approfondire la questione dell'accessibilità dell'abitazione è interessante osservare come il patrimonio abitativo presente nell'area si suddivida nei **differenti titoli di godimento**.

I territori di Sercop e Comuni Insieme presentano una dinamica simile se analizzati con i dati aggregati a livello di ambito. L'ambito del Rhodense presenta infatti una percentuale di famiglie che abitano in proprietà del 79% e una percentuale di famiglie che abitano in affitto del 16%, mentre l'ambito del Bollatese presenta rispettivamente una percentuale del 77% e del 17% a fronte di una media provinciale, escluso il capoluogo, del 78% e del 17%. Sono due ambiti che non presentano ad una prima lettura delle peculiarità distintive rispetto ad altri territori. Analizzando però i dati nella loro composizione comunale emergono alcune interessanti specificità.

Nell'ambito di **Sercop** è **Settimo Milanese** il comune con la **percentuale maggiore di affitto**, con il 20,5% pari a 1.659 famiglie. Un dato che mette in evidenza un elemento distintivo di questo comune, caratterizzato come si vedrà da una presenza consistente di patrimonio abitativo afferente all'offerta cooperativa; **Rho** con 4.071 famiglie che vivono in affitto pari al 18% rappresenta però il Comune con un **numero assoluto maggiore di famiglie in affitto**. Sopra la media d'ambito si trovano anche il comune di Pero in cui l'incidenza di abitazioni in affitto è il 17%. A fare da contraltare a questi comuni si trovano i **comuni di piccole dimensioni in crescita** - Vanzago, Pogliano e Pregnana Milanese - che mostrano come **uno degli elementi distintivi dell'attrattività di questi comuni sia l'accesso al sistema della proprietà**.

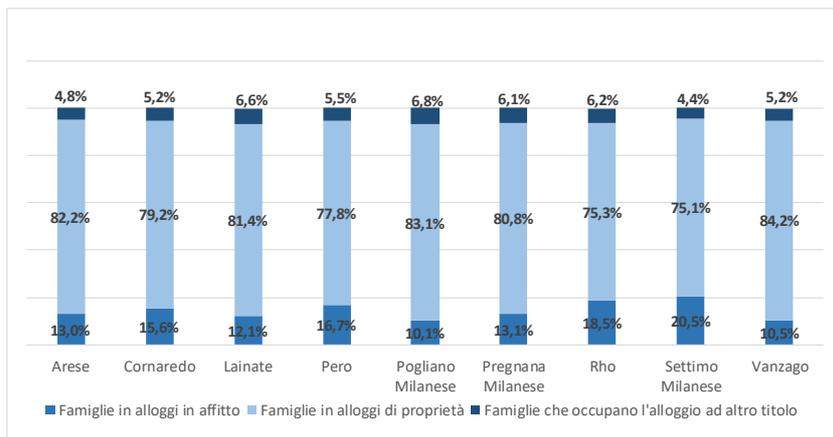


Grafico 7: Famiglie per titolo di godimento nel Rhodense

Comuni	Famiglie residenti - totale	Famiglie in alloggi di proprietà		Famiglie in alloggi in affitto		Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	
		n.	n.	%	n.	%	n.
Arese	7.893	6.488	82%	1.026	13%	379	5%
Cornaredo	8.361	6.620	79%	1.303	16%	438	5%
Lainate	10.182	8.285	81%	1.227	12%	669	7%
Pero	4.473	3.478	78%	748	17%	247	6%
Pogliano Milanese	3.234	2.687	83%	327	10%	220	7%
Pregnana Milanese	2.917	2.357	81%	383	13%	177	6%
Rho	22.027	16.582	75%	4.071	18%	1.364	6%
Settimo Milanese	8.079	6.067	75%	1.659	21%	353	4%
Vanzago	3.704	3.119	84%	389	11%	194	5%
Totale Sercop	70.870	55.683	79%	11.133	16%	4.041	6%
Totale Provincia Milano	1.373.836	979.552	71%	306.373	22%	87.473	6%
Totale Provincia senza Milano	755.312	587.716	78%	126.606	17%	40.805	5%

Tabella 11: Famiglie per titolo di godimento nel Rhodense

Nell'ambito di **Comuni Insieme** le famiglie residenti di affitto si concentrano in particolare in tre comuni. Novate Milanese in termini relativi, in cui il 27% delle famiglie risiede in un alloggio in affitto per un totale di 2.335 famiglie. I comuni che hanno però più famiglie residenti in locazione in termini assoluti sono Bollate con 3.240 famiglie pari al 22% delle famiglie e Paderno Dugnano con 3.449 pari al 18% delle famiglie. **In tutti e tre i casi l'offerta così consistente è dovuta all'importante presenza di offerta in cooperativa.**

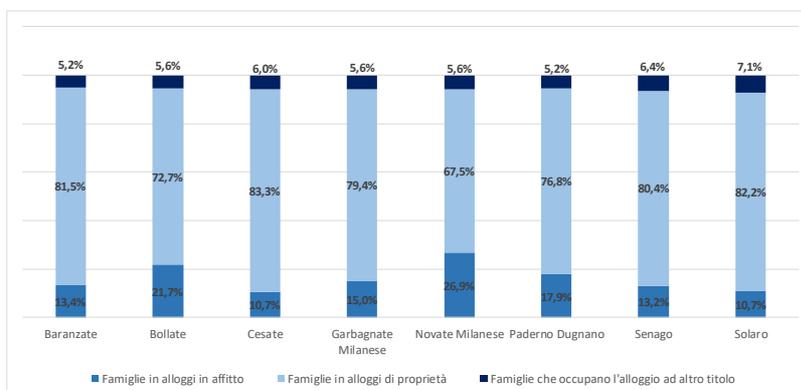


Grafico 8: Famiglie per titolo di godimento nel Bollatese

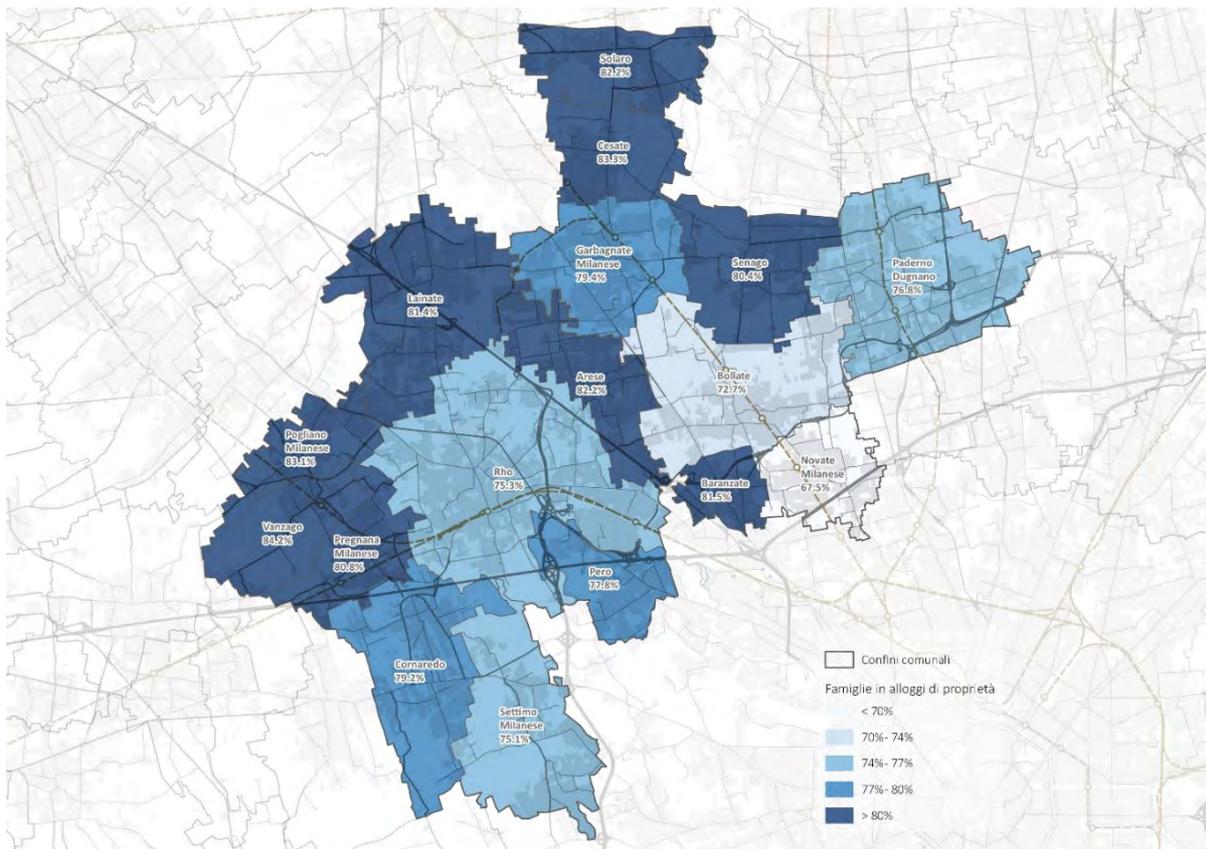


Figura 16: Distribuzione delle famiglie che vivono in proprietà - 2011

3.3 L'articolazione del patrimonio abitativo in locazione: la diffusione dell'affitto privato e la centralità del sistema cooperativo

Per meglio comprendere l'andamento della locazione nei territori in analisi è utile individuare la tipologia di proprietario che intercetta questo tipo di domanda, guardare cioè a come si distribuisce la proprietà all'interno dell'offerta in affitto. Nell'ambito di **Sercop** il 66% del patrimonio in locazione è costituito da alloggi di proprietà di persone fisiche, mentre nell'ambito di **Comuni Insieme** raggiunge solo il 49%, evidenziando la profonda differenza tra i due ambiti nella struttura della proprietà del patrimonio in locazione. Un elemento che mette in luce la **differente rilevanza di alcuni attori della filiera abitativa nei due ambiti a fronte di una sostanziale similitudine tra le quote di affitto** presenti (cfr. par. 2.2). Questa profonda differenza tra i due ambiti è in particolare dovuta alla **centralità dell'attore cooperativo nell'ambito del Bollatese**, in cui il 29% del patrimonio in locazione è di proprietà di cooperative edificatrici e di abitative. Invariato è invece la presenza dell'attore pubblico, diviso tra le proprietà dei comuni e quelle in capo ad Aler, 15% nel Bollatese (7% Comuni - 8% Aler) e 16% nel Rodense (7% Comuni - 8% Aler). In entrambi i casi due patrimoni rilevanti che constano di 3.862 alloggi in totale distribuiti nei diversi comuni.

Superando le macro differenze tra gli ambiti, è particolarmente interessante capire come questi dati si articolano nei diversi comuni anche per comprendere quali di questi possono essere maggiormente interessati per l'interlocuzione con alcuni attori specifici della filiera delle politiche abitative in questo territorio.

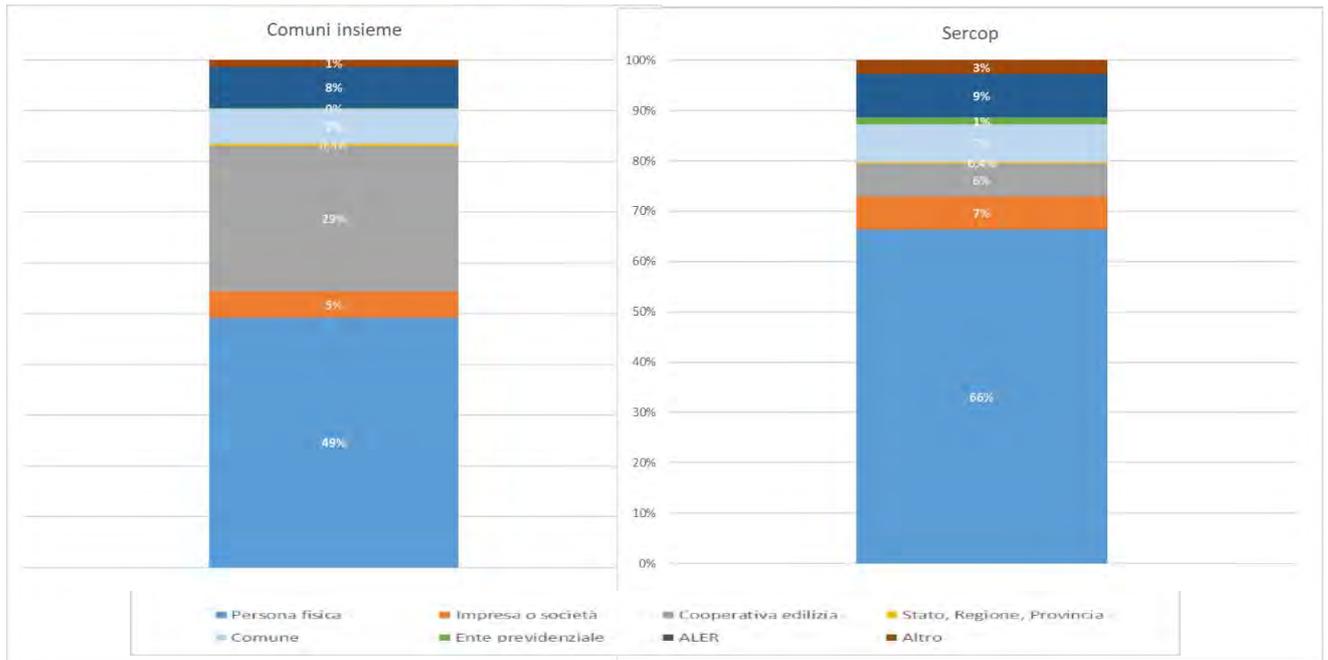


Grafico 9: Distribuzione percentuale della tipologia di proprietario per il titolo di godimento in affitto - 2011

Nell'ambito di **Comuni Insieme**, come visto, **la seconda tipologia di proprietario più presente è quella delle Cooperative** che svolgono un ruolo considerevole nei comuni di Novate (58%), di Bollate (40%) e di Paderno (33%), preservando un'importante quota di patrimonio in locazione. Un patrimonio che è rimasto abbastanza costante negli anni, nonostante una tendenza da parte di alcuni di questi soggetti all'alienazione e vendita degli alloggi ai conduttori. **L'operatore pubblico rimane all'interno del comparto un soggetto particolarmente rilevante**, con alcuni comuni che si distinguono per la presenza consistente di questa offerta come Garbagnate Milanese con il 26% di patrimonio in locazione di proprietà pubblica, di cui il 17% di Aler. Sembra inoltre interessante che i dati segnalino una totale mancanza alla soglia del 2011 di patrimonio pubblico all'interno del comune di Baranzate. Gli alloggi di proprietà di imprese costituiscono complessivamente il 5% dell'offerta, con una maggiore concentrazione nei comuni di Solaro (10%) e di Senago (8%). Nonostante l'offerta in locazione di proprietà di persone fisiche sia minore rispetto all'ambito di Sercop va comunque detto che rappresenta la quota maggiore tra le tipologie di proprietari, raggiungendo soglie significative nei comuni di Baranzate e Senago in cui gli alloggi rappresentano rispettivamente l'86% e il 74%, mentre a Novate e Bollate dove è fortemente presente il movimento cooperativo poco più di un terzo dell'offerta in locazione è soddisfatta da alloggi di proprietà di persone fisiche. Anche in questo caso i comuni con meno offerta di alloggi di persone fisiche presentano la percentuale più elevata di famiglie che vivono in affitto (Novate 27%, Bollate 22%), mostrando una condizione specifica dei territori in esame: la diffusione dell'affitto è avvenuta laddove hanno agito operatori organizzati che hanno mobilitato patrimoni, meno invece dove l'affitto è legato a scelte individuali di investimento o mantenimento di una seconda casa.

Comuni	Persona fisica	Impresa o società	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia	Comune	Ente previdenziale	ALER	Altro	Pubblico
Baranzate	86,4%	7,1%	4,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	1,6%	0,3%
Bollate	36,6%	4,6%	39,8%	0,4%	7,1%	0,1%	10,2%	1,2%	17,7%
Cesate	65,6%	7,2%	0,0%	1,2%	7,9%	0,7%	16,7%	0,8%	25,8%
Garbagnate Milanese	58,4%	7,1%	4,1%	0,3%	10,6%	0,4%	17,3%	1,8%	28,2%
Novate Milanese	35,9%	2,7%	57,9%	0,0%	1,3%	0,3%	1,0%	0,9%	2,3%
Paderno Dugnano	46,2%	4,3%	32,0%	0,6%	7,8%	0,0%	7,6%	1,6%	16,0%
Senago	73,7%	7,9%	3,2%	0,8%	7,5%	0,0%	4,6%	2,2%	12,9%
Solaro	61,7%	10,3%	1,2%	0,5%	17,1%	0,0%	8,1%	1,2%	25,7%
Totale	49,2%	5,2%	28,6%	0,4%	6,9%	0,1%	8,1%	1,4%	15,4%

Tabella 13: Distribuzione percentuale della tipologia di proprietario nel Bollatese - 2011

L'ambito di **Sercop**, presenta una distribuzione differente della tipologia di proprietario rispetto al Bollatese, caratterizzata come visto da una **quota maggiore di mercato a persone fisiche, così come da una rilevanza minore dell'azione delle cooperative**. A fronte di una media che come detto si attesta al 66% di patrimonio in affitto a persone fisiche si riscontra è una articolazione molto variabile del dato con il Comune di Per che raggiunge l'83% e il comune di Settimo Milanese che si attesta intorno al 33%. In particolare proprio questo comune si identifica come l'unico dell'ambito ad avere una presenza rilevante, il 33%, di patrimonio in locazione di proprietà di Cooperative edilizie e abitanti, praticamente assente come attore della locazione negli altri comuni. Anche l'azione del soggetto pubblico, secondo per numerosità di patrimonio in locazione nell'ambito, varia sensibilmente all'interno dei diversi comuni. In questi casi il patrimonio pubblico emerge in particolare in quei territori in cui la proprietà rappresenta il titolo di godimento quasi esclusivo e in cui l'offerta residuale in affitto è fortemente assorbita dall'operatore pubblico, come nei comuni di Pregnana e Arese, in cui rispettivamente il patrimonio pubblico corrisponde al 23% e al 22% del patrimonio in locazione totale. All'interno di questo panorama articolato è interessante rilevare che la quota di patrimonio pubblico detenuto dai comuni si attesta in quasi tutti i comuni dell'ambito tra il 5% e il 6%, superando la quota del 10% unicamente nel comune di Rho (11%) e di Pregnana Milanese (16%). Il comparto Aler è invece genericamente più consistente nei diversi comuni dell'ambito ed in particolare ad Arese e a Settimo, entrambi comuni con una forte concentrazione di alloggi pubblici, rispettivamente il 22% e il 18%. Infine nel comune di Vanzago si registra un 12% di locazione attribuito a soggetti altri dai rilevamenti Istat, un dato di sovente connesso alla presenza di enti religiosi.

Comuni	Persona fisica	Impresa o società	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia	Comune	Ente previdenziale	ALER	Altro	Pubblico
Arese	64,7%	8,9%	2,2%	0,5%	4,9%	0,2%	16,8%	1,8%	22,2%
Cornaredo	75,6%	5,5%	1,0%	0,4%	4,8%	0,0%	10,0%	2,6%	15,2%
Lainate	74,4%	6,3%	0,5%	0,6%	6,0%	0,4%	9,4%	2,5%	15,9%
Pero	82,7%	5,1%	0,4%	0,4%	0,7%	0,0%	9,6%	1,1%	10,6%
Pogliano Milanese	77,4%	10,7%	0,3%	0,6%	6,4%	0,0%	3,4%	1,2%	10,4%
Pregnana Milanese	67,0%	7,4%	1,3%	0,5%	16,1%	0,0%	6,6%	1,1%	23,2%
Rho	71,1%	5,3%	1,5%	0,4%	10,9%	3,5%	4,8%	2,4%	16,2%
Settimo Milanese	33,5%	8,3%	35,1%	0,2%	4,7%	0,4%	13,6%	4,3%	18,5%
Vanzago	64,2%	10,9%	2,6%	0,3%	6,5%	1,6%	1,6%	12,4%	8,3%
Totale	66,3%	6,6%	6,4%	0,4%	7,4%	1,4%	8,6%	2,8%	16,4%

Tabella 14: Distribuzione percentuale della tipologia di proprietario nel Rhodense - 2011

Ci troviamo dunque di fronte a **due territori profondamente diversi rispetto alle geografie della proprietà del patrimonio in affitto** che richiedono un sistema diversificato di strategie per mobilitare i diversi attori presenti in campo, in cui **il patrimonio in locazione di proprietà di persona fisica rimane**

comunque un target centrale per le politiche delle agenzie dell'affitto a cui si aggiungono però in determinanti comuni attori come le cooperative edilizie o le imprese. Rimane in entrambi gli ambiti una quota consistente di patrimoni in locazione di proprietà pubblica, che rappresentano in alcuni comuni una quota significativa per la mancanza di altri attori.

Le tipologie di proprietari se lette in relazione con la distribuzione dei vuoti della localizzazione permette infine di evidenziare alcuni possibili target per le politiche abitative. Emergono le differenze tra i **grandi centri, caratterizzati dall'alta presenza di affitto**, ma con profili differenti: Rho e Lainate vedono un peso rilevante della locazione di proprietà di persone fisiche, mentre Bollate e Paderno Dugnano rappresentano un'opportunità di relazione con le cooperative. Allo stesso tempo si delinea una prima differenza tra i centri di Pero e di Baranzate entrambi con uno stock edilizio improntato alla proprietà e con un'offerta storica di patrimonio in locazione sotto la media d'ambito, che negli ultimi anni ha fatto emergere nuovi attori e opportunità per il sistema dell'housing sociale².

² Si veda il report completo della ricerca.

4. LO STOCK EDILIZIO E I VALORI IMMOBILIARI

Nel seguente paragrafo si propone un approfondimento sulle tipologie edilizie dell'area e sui relativi valori immobiliari, per contribuire alla costruzione di un quadro conoscitivo articolato sull'offerta abitativa in locazione.

La banca dati dei Valori immobiliari, nonostante alcune criticità, ha una duplice utilità: da un lato consente di verificare quali siano i valori di riferimento in termini assoluti, dall'altro di verificare le differenze interne tra i diversi ambiti e i diversi comuni evidenziando le specificità dell'offerta abitativa in locazione.

4.1. Lo stock e le tipologie abitative che caratterizzano il territorio

I valori analizzati appartengono alla Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed in particolare sono stati indagati gli anni 2013 e 2017 per le categorie di tipo residenziale: *Abitazioni di tipo civile*, *Abitazioni di tipo economico*, *Abitazioni di tipo popolare*, *Abitazioni in ville e villini* per essere poi confrontate con i dati relativi ai Valori Immobiliari (OMI).

Prima di addentrarsi nell'analisi della consistenza catastale, si deve premettere che le variazioni di stock di unità immobiliari urbane nei diversi anni possono dipendere da tre fattori principali: nuove costruzioni, frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti, rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori. Vi sono inoltre variazioni attribuibili a cambiamenti legati a istruttorie amministrative. Pertanto, occorre interpretare le variazioni avvenute nel tempo tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali e che quindi non sono sempre determinate esclusivamente da nuove edificazioni.

Nelle aree in esame lo stock è rimasto essenzialmente stabile con un aumento dell'1% nel quinquennio considerato. Le tipologie *abitazioni di tipo civile* e di *tipo economico* hanno avuto dei leggeri incrementi mentre il numero delle *abitazioni di tipo popolare* è diminuito probabilmente a causa della vendita di queste ultime ed al loro conseguente cambiamento di categoria catastale.

La categoria catastale maggiormente presente è quella delle *abitazioni di tipo economico* (61%); le categorie di *tipo civile* (16%) e *villini* (15%) sono invece equamente presenti. Nell'ambito di Sercop sono presenti 1.100 unità immobiliari in più.

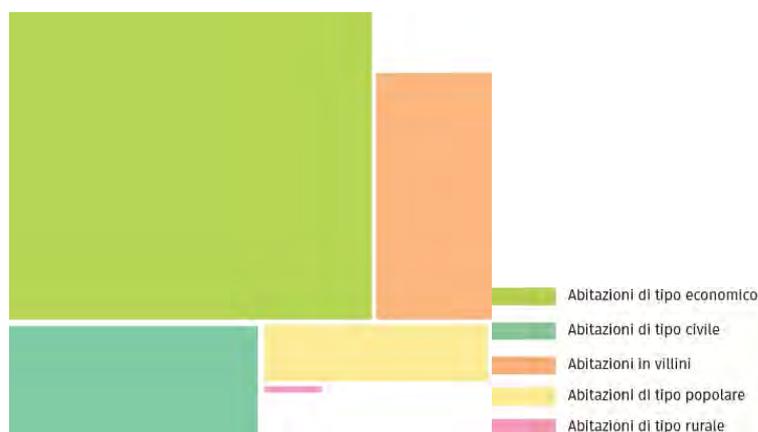


Grafico 10: Distribuzione della consistenza degli immobili per tipologia catastale nei due ambiti – 2018

Nei due ambiti i comuni con maggiore stock sono Rho (31%) e Paderno Dugnano (26%) che rappresentano circa un terzo del patrimonio complessivo. Questi due comuni sono anche

caratterizzati da un valore decisamente più alto di *abitazioni di tipo popolare*, con il 34% a Paderno Dugnano e il 42% a Rho sul totale di questa tipologia per comparto.

Entrando nello specifico dell'ambito di **Comuni Insieme** è interessante mettere in luce alcune specificità dei comuni. Paderno Dugnano, come si è detto, possiede la consistenza maggiore di stock con quasi 23.000 unità immobiliari di cui oltre 3.600 appartenenti alla tipologia *villini*, superando di oltre 1.300 unità Bollate che è il secondo comune per numero assoluto di questa tipologia. Bollate presenta una forte incidenza della tipologia *economica* (70%) ed una relativamente bassa presenza nella tipologia *civile* (11%). Cesate presenta invece lo stock di *villini* percentualmente più elevato (20%), con una presenza di *abitazioni economiche* proporzionalmente più bassa (48%) a favore di un maggior peso delle *abitazioni civili* (25%).

Nell'ambito di **Sercop**, un terzo della dotazione complessiva, pari a 27.235 immobili, è ubicata nel comune di Rho con una forte presenza di *case economiche* pari al 63%. A Lainate invece, terzo comune per stock abitativo, il 22% delle abitazioni sono *villini*, un valore superato unicamente dal comune di Arese, entrambi con uno basso stock di alloggi in locazione (cfr. Paragrafo 3.2). Il comune di Settimo Milanese, presenta al suo interno il 17% delle *abitazioni civili* dell'intero ambito, pari al 24% del suo patrimonio ed invece presenza molto bassa di *villini* sia a livello comunale (6%) che rispetto all'ambito (5%). Le abitazioni di tipo *popolare* incidono per il 7% nell'ambito ma hanno distribuzioni molto diverse nei comuni in quanto variano da oltre il 10% di Pogliano Milanese a meno del 4% di Settimo Milanese e Arese che a sua volta presenta una quota significativa di villini (24%).

Comune	Ambito	Abitazioni di tipo civile		Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo popolare		Abitazioni di tipo rurale		Abitazioni in villini		Abitazioni in ville		Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		Totale n	Totale %
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
ARESE	Sercop	1.606	17%	5.180	56%	237	3%	16	0,2%	2.235	24%	10	0,1%	0	0,0%	9.284	11%
PERO	Sercop	660	12%	4.249	74%	319	6%	0	0,0%	486	9%	0	0,0%	0	0,0%	5.714	7%
CORNAREDO	Sercop	591	6%	6.919	69%	978	10%	8	0,1%	1.473	15%	2	0,0%	0	0,0%	9.971	12%
LAINATE	Sercop	2.317	19%	6.307	52%	643	5%	21	0,2%	2.895	24%	0	0,0%	1	0,0%	12.184	14%
POGLIANO MILANESE	Sercop	404	10%	1.904	48%	443	11%	17	0,4%	1.202	30%	4	0,1%	0	0,0%	3.974	5%
FREGNANA MILANESE	Sercop	453	13%	2.083	58%	227	6%	8	0,2%	793	22%	0	0,0%	0	0,0%	3.564	4%
RHO	Sercop	4.503	17%	16.562	63%	2.619	10%	112	0,4%	2.563	10%	8	0,0%	0	0,0%	26.357	31%
SETTIMO MILANESE	Sercop	2.366	25%	6.149	64%	420	4%	11	0,1%	612	6%	4	0,0%	0	0,0%	9.562	11%
VANZAGO	Sercop	724	16%	2.440	55%	297	7%	27	0,6%	920	21%	0	0,0%	0	0,0%	4.408	5%
TOTALE	Sercop	13.624	16%	51.793	61%	6.183	7%	220	0,3%	13.169	15%	28	0,0%	1	0,0%	85.018	100%

Comune	Ambito	Abitazioni di tipo civile		Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo popolare		Abitazioni di tipo rurale		Abitazioni in villini		Abitazioni in ville		Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		Totale n	Totale %
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
BOLLATE	Comuni Insieme	1.875	11%	12.097	70%	958	6%	10	0,1%	2.328	13%	0	0,00%	1	0,01%	17.269	20%
CESATE	Comuni Insieme	1.682	25%	3.222	48%	429	6%	7	0,1%	1.331	20%	3	0,04%	0	0,00%	6.674	8%
GARBAGNATE MILANESE	Comuni Insieme	1.427	11%	8.971	69%	489	4%	23	0,2%	2.011	16%	3	0,02%	0	0,00%	12.924	15%
NOVATE MILANESE	Comuni Insieme	2.115	21%	6.690	67%	331	3%	18	0,2%	763	8%	2	0,02%	0	0,00%	9.919	12%
PADERNO DUGNANO	Comuni Insieme	3.974	18%	13.301	59%	1.580	7%	11	0,0%	3.631	16%	5	0,02%	0	0,00%	22.502	26%
SENAGO	Comuni Insieme	1.884	18%	6.292	61%	561	5%	41	0,4%	1.568	15%	2	0,02%	1	0,01%	10.349	12%
SOLARO	Comuni Insieme	1.227	19%	3.804	58%	309	5%	0	0,0%	1.184	18%	1	0,02%	0	0,00%	6.525	8%
TOTALE	Comuni Insieme	14.184	16%	54.377	63%	4.657	5%	110	0,1%	12.816	15%	16	0,02%	2	0,00%	86.162	100%

Tabella 15: Distribuzione della consistenza per tipologia per comune per tipologia catastale nei due ambiti

I dati sullo stock restituiscono quindi un'immagine articolata del comparto edilizio caratterizzata da un lato da una distribuzione complessivamente simile nei due ambiti delle diverse tipologie ma dall'altro dalla presenza di differenze anche significative tra i diversi comuni. In particolare si segnalano **alcuni comuni in cui la tipologia dei villini è particolarmente presente** (oltre il 20%) evidenziando un tessuto insediativo disperso, soprattutto nell'ambito del **Rhodense** che ovviamente richiede strategie di valorizzazione e di gestione diverse da quelle di un patrimonio compatto, tipicamente in forma di condominio, maggiormente diffuso in buona parte dei comuni dell'area.

4.2. I valori immobiliari dell'ambito

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio rileva, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore di mercato degli immobili. Pertanto, ciascun comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) (cfr. figura 17) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono rilevati, su base campionaria, i valori medi di mercato dei fabbricati distinti per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

Le quotazioni immobiliari restituiscono, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) di tutti i comuni italiani, i valori minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione³, per diverse tipologie immobiliari e stato di conservazione. Le zone territoriali omogenee sono a loro volta classificate, in fasce⁴ corrispondenti alla loro collocazione geografica nel territorio comunale e possono essere più numerose a seconda della dimensione del comune. Le aggregazioni di tipologie edilizie sono a loro volta distinte in Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttive.

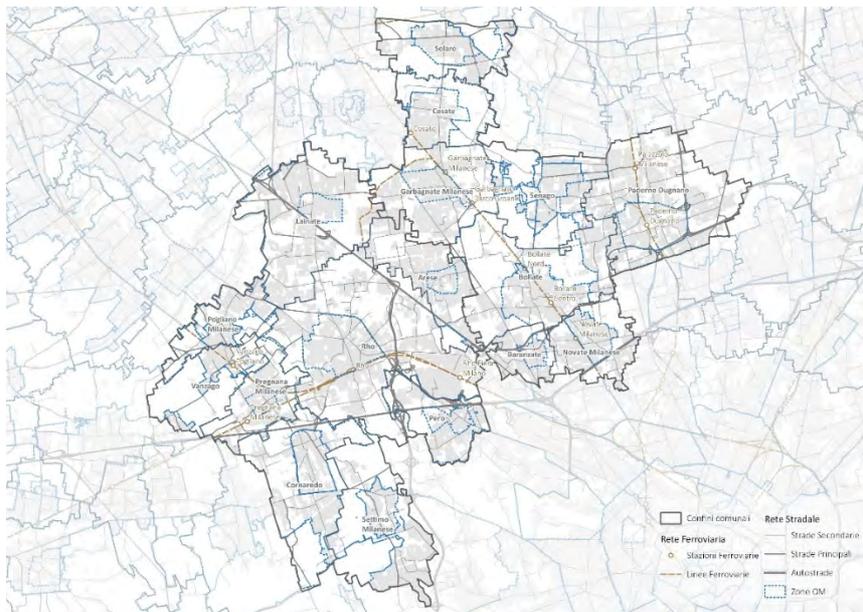


Figura 17: Suddivisione del territorio comunale in Zone Omi

I valori riportati, relativi alle quotazioni dei contratti in locazione, sono stati esaminati in quanto fonte di indicazione del fenomeno di fruizione delle abitazioni da parte della popolazione. Tale analisi evidenzia, anche in serie storica, le diverse tipologie di offerta di abitazioni in locazione, sia dal punto di vista territoriale che dal punto di vista economico e rappresenta un primo elemento di conoscenza

³ Contratto mediante il quale una parte si obbliga a far godere ad un'altra parte un immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Nella prassi si usa promiscuamente il termine "affitto", che è invece la locazione di cosa produttiva. Si veda "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare", OMI, Versione II, 2008.

⁴ Aggregazione di zone omogenee contigue. Rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana. In "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI", 2008.

importante anche rispetto alla potenziale domanda espressa dal territorio. Tale informazione non riguarda i volumi di compravendita o di locazione che effettivamente avvengono sul territorio e che non sono intercettati dall'Osservatorio. Le transazioni contabilizzate dall'OMI censiscono i nuovi contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in cui gli immobili sono interamente locati; le variazioni di contratti già registrati non sono quindi intercettate, così come altre forme di accordo di affitto.

Per tale caratteristica è stato dato maggiore rilievo alla distribuzione negli anni e alla differenza nelle zone OMI invece che al valore economico in sé stesso. È inoltre importante sottolineare che i dati non sono sempre presenti nelle diverse zone e che in particolare il dato del 2002 è particolarmente frammentario ed è quindi stato analizzato esclusivamente come aggregato per comparto.

Il fenomeno è stato rappresentato con i box-plot o 'diagramma a scatola e baffi' che individua la distribuzione di un insieme di dati; la scatola del box-plot ha come estremi inferiore e superiore rispettivamente il primo ed il terzo quartile mentre la mediana divide la scatola in due parti. Vi sono poi dei punti esterni (valori estremi o outliers) che evidenziano elementi eccezionali considerati statisticamente anomali. La forma del box-plot dipende dalla distribuzione dei dati: laddove è più allungata, i valori sono più distanti tra di loro mentre quando è più compatta i valori sono più vicini tra di loro. La posizione del box-plot rispetto all'asse delle ordinate invece fa riferimento al valore assoluto della variabile o dell'indicatore considerato⁵. Si è scelto di utilizzare il box-plot in quanto dà una rappresentazione univoca della distribuzione, a differenza dell'istogramma che può dare rappresentazioni diverse a seconda degli estremi delle classi scelte.

I dati sono stati anche visualizzati nelle soglie temporali 2002-2007-2012-2017 per cogliere gli eventuali mutamenti avvenuti nel tempo nei due ambiti per i valori di locazione minima e massima.

Nel grafico 11 si vede come i valori abbiano avuto un forte innalzamento a partire dal 2007 con una battuta di arresto al 2012 presumibilmente determinata dalla crisi avvenuta nell'intero Paese nel 2008 e si sono rialzati di nuovo nel 2017. Nel **bollatese** i valori medi massimi che nel 2002 erano di circa 5 €/mq hanno subito un **consistente innalzamento nel 2007 per poi decrescere e stabilizzarsi nel 2017 nel Rhodense invece hanno conservato un alto valore nel 2012 mantenuto nel 2017**. Nel complesso i valori del Rhodense sono complessivamente più elevati fino al 2017 dove invece si ha un bilanciamento. Il Rhodense ha raggiunto la quotazione più elevata (8 €/mq).

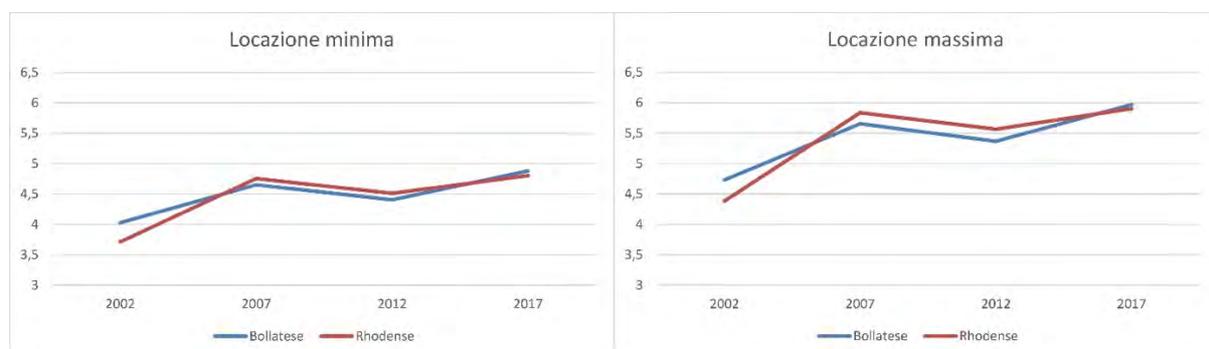


Grafico 11: Andamento dei valori di quotazione massimi e minimi della locazione per ambito

⁵ Pogliani L., Manfredini F., Giavarini V., *L'Affitto nelle Città metropolitane e nelle Città Medie*, Rapporto dal Territorio INU 2019 - Volume 2, p. 453

Entrando invece nel dettaglio dei singoli ambiti, nel Bollatese, nel 2002 i valori erano più compatti, nei decenni successivi questi valori hanno mostrato invece una maggiore frammentazione che ha portato ad avere valori più elevati e più dispersi. Il rhodense che ha avuto valori medi massimi più elevati nei decenni 2012 e 2017, ha subito nel 2017 un decremento mantenendo però valori nell'insieme mediamente più alti.

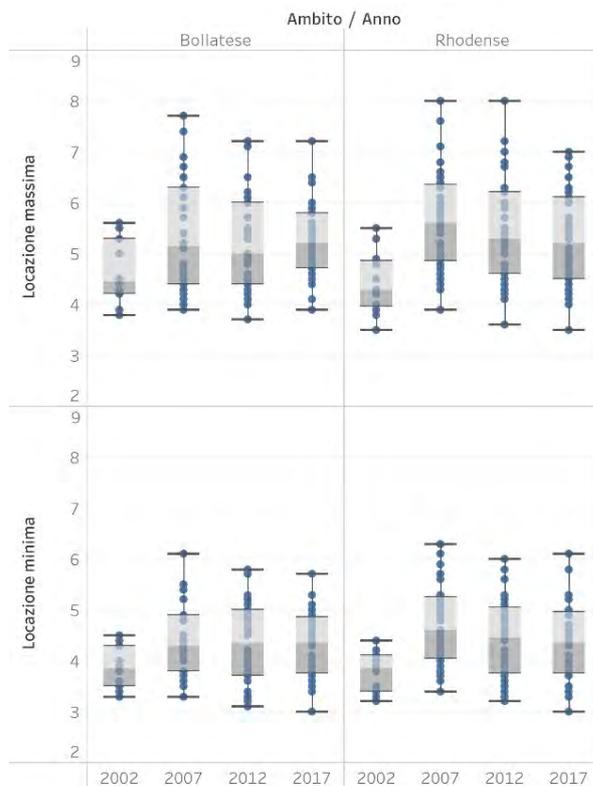


Grafico 12: Distribuzione del valore di locazione per anno negli ambiti

Lo studio del fenomeno è proseguito individuando le principali categorie residenziali - Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini - che possono offrire anche una comparazione con la consistenza complessiva delle diverse tipologie. Come precedentemente sottolineato, non sempre è disponibile il dato sulla locazione di tutti i comuni o in tutte le zone OMI anche in considerazione che alcune tipologie non sono presenti in alcune aree del territorio.

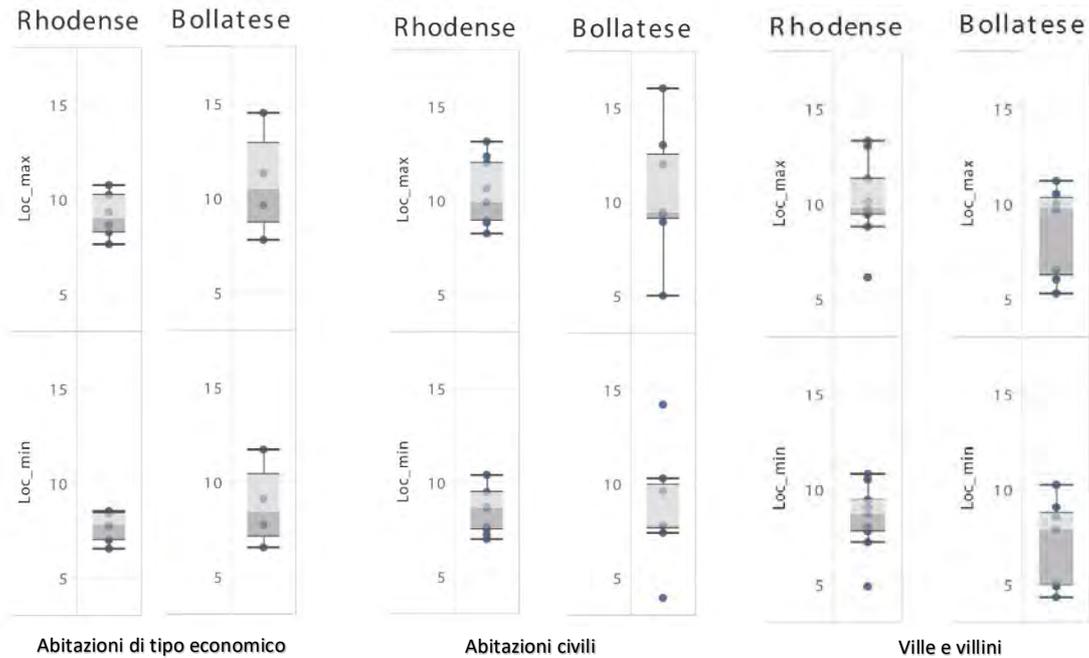
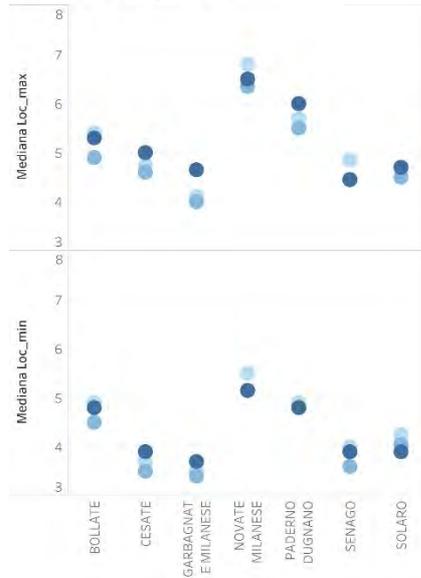


Grafico 13: 2017 - Distribuzione del valore di locazione per tipologia negli ambiti

Nel bollatense le abitazioni civili hanno valori massimi compatti che decrescono nel 2012 per raggiungere picchi nel 2017; i valori minimi sono costanti nel tempo. Novate Milanese è il comune con valori più alti (6.5 €/mq mese) anche se in leggero calo nel 2017; se Senago è l'unico a decrescere nei valori massimi, Solaro decresce nei valori minimi. Non sono presenti valori al 2002. Nelle abitazioni di tipo economico i valori sono compatti, non ci sono cioè grandi differenze tra i comuni. Anche per questa categoria Novate Milanese (5,7 €) si conferma comune con locazione più elevata e Solaro il comune con valori decisamente più bassi (3,9 €). Nella categoria delle Ville la variazione dei valori di locazione è maggiore rispetto alle altre categorie catastali solo nel 2017 vi è stato un innalzamento complessivo dei valori ed una compattazione verso l'alto. Anche i valori minimi hanno subito un forte innalzamento passando da una media di 4 €/mq del 2002 ai 5.25 €/mq del 2017 che coincide con il valore medio massimo. Anche per questa categoria Novate Milanese si attesta come comune più costoso ma Solaro, che nelle altre categorie ha prezzi più economici, nel 2017 ha raggiunto e in alcuni casi superato la quotazione di comuni come Garbagnate, Cesate, e Senago.

Abitazioni di tipo civile



Abitazioni di tipo civile

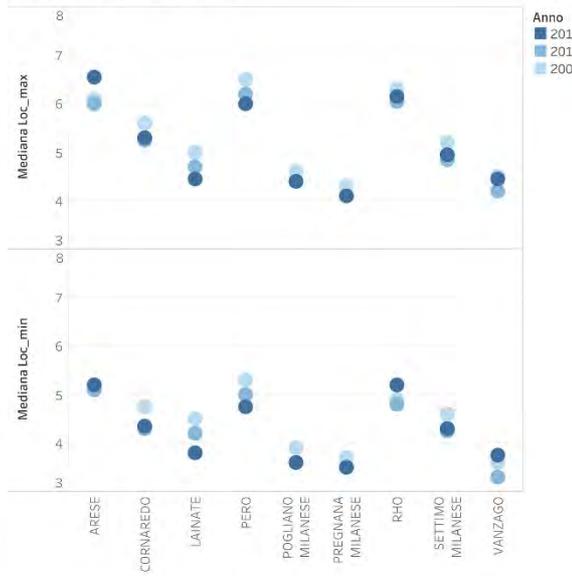
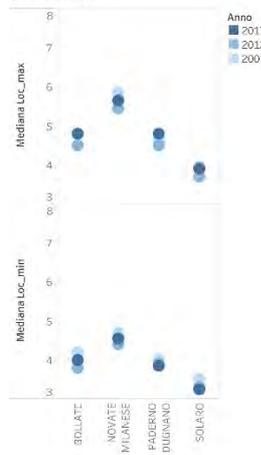


Grafico 14: Variazione valori immobiliari: Locazione delle Abitazioni civili

Nel rhodense le abitazioni civili (cfr. Grafico 14) hanno quotazioni più distribuite di quelle del Bollatese e tendenzialmente più alte. I valori sono rimasti costanti negli anni con una leggera contrazione nel 2017. Arese ha mantenuto valori elevati ed è l'unico comune ad aver avuto un incremento nel 2017 (+0,55 €/mq). Paderno Dugnano e Pogliano Milanese sono i comuni con i valori più bassi ma Pero (-0.5 €/mq) e Lainate (-0.7 €/mq) hanno subito la maggiore svalutazione.

Abitazioni di tipo economico



Abitazioni di tipo economico

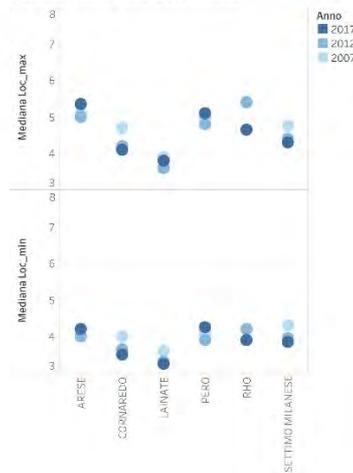


Grafico 15: Variazione valori immobiliari: Locazione delle Abitazioni di tipo economico

Nelle abitazioni di tipo economico (cfr. Grafico 15) se c'è stata una dispersione dei valori nel complesso, hanno mantenuto invece i valori più estremi costanti nel tempo (5.4 €/mq max e 4.25 min €/mq). A livello comunale i valori hanno subito nel tempo una variazione negativa in particolare Rho ha subito un forte ribasso (-0.75 €/mq) mentre i comuni che crescono sono Arese, che cresce anche nelle altre categorie, e Pero, che invece nelle abitazioni civili ha subito una contrazione. Nelle quotazioni delle locazioni delle ville (cfr. Grafico 16), sono presenti anche valori del 2002. I dati evidenziano una crescita molto forte nel 2007 e una decisa variazione dei valori medi verso l'alto (box parte alta). A livello comunale Arese si conferma come il comune con i prezzi maggiori dell'area ma è

Le abitazioni civili (cfr. Figura 19) nonostante alcuni dati mancanti mostra una distribuzione territoriale più complessa in cui alcune zone di territorio sono considerate di maggior valore, come ad esempio l'area di Rho e Arese che in generale formano una corona a ridosso del capoluogo in cui le abitazioni sono più costose.

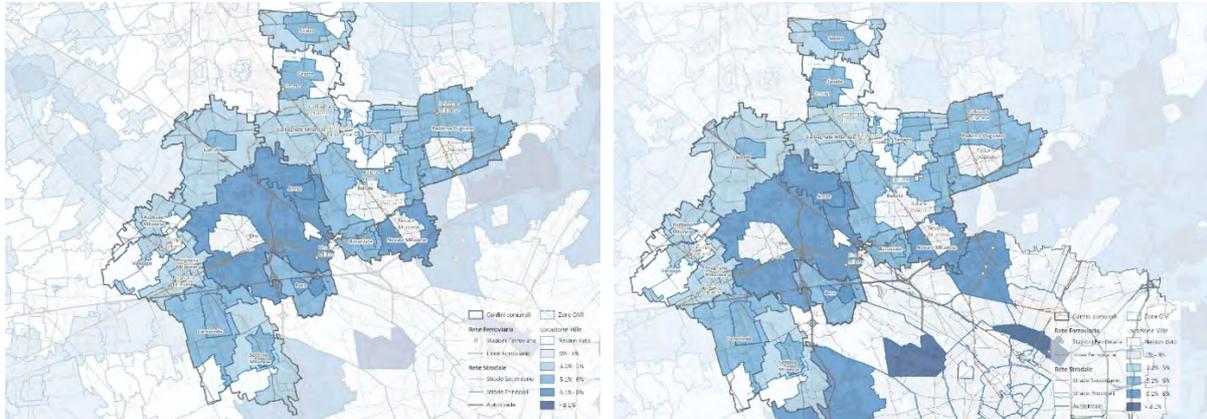


Figura 19: Zone OMI Abitazioni di tipo civile. Ambito Bollatese e Rhodense, Milano città

La quotazione delle locazioni delle ville (cfr. Figura 20) descrive la presenza di un fenomeno spiccatamente residenziale extraurbano che è evidente in alcuni comuni in cui questa tipologia è stata particolarmente presente come Arese; i comuni che compongono la cerchia attorno a Milano nelle zone centrali sono quelli con valori più alti che in alcuni casi sono simili a quelli del capoluogo.

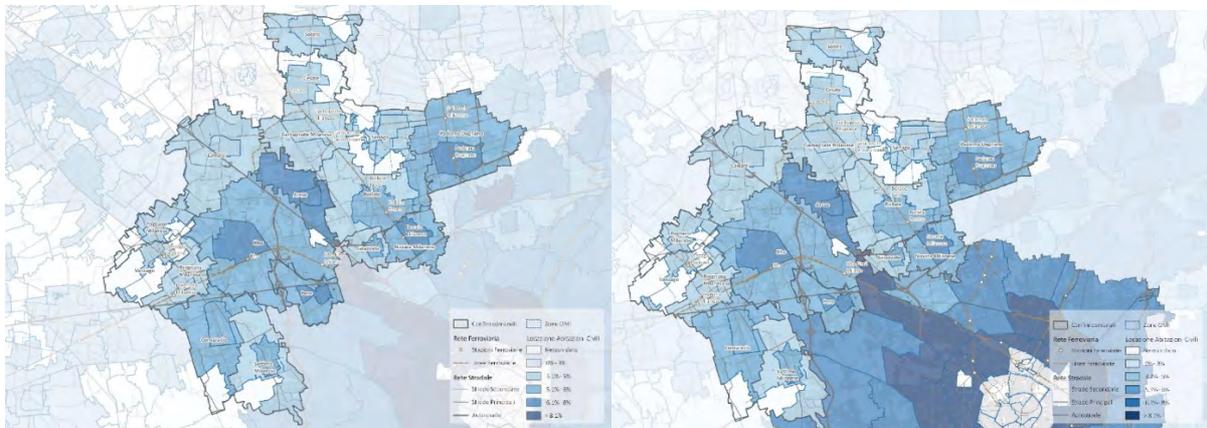


Figura 20: Zone OMI Ville e villini. Ambito Bollatese e Rhodense, Milano città

BANCHE DATI

La realizzazione del quadro conoscitivo ha richiesto di acquisire e trattare numerose fonti, sia di natura cartografica che statistica relative ai comuni appartenenti all'area del Bollatese e del Rhodense, appartenenti alla Città Metropolitana di Milano. L'attività si è articolata a partire dalla raccolta e dalla elaborazione di indicatori di tipo quantitativo cui hanno fatto seguito alcuni approfondimenti di tipo geografico.

Le principali banche dati utilizzate sono state:

Censimento della Popolazione e delle Abitazioni ISTAT

- banche dati statistiche censuarie (soglie 1991-2001-2011), per l'analisi della struttura demografia e sociale e delle sue dinamiche di medio periodo. Essendo il comune di Baranzate nato dallo scorporo con Bollate nel 2004 per poter confrontare i dati statistici nelle soglie precedenti si è proceduto ad una simulazione con sistemi Gis utilizzando le sezioni di censimento per riprodurre le medesime porzioni di territorio.
- banche dati sul pendolarismo 2011, per l'analisi degli spostamenti per motivi di lavoro e studio della popolazione residente e per la costruzione di indicatori sintetici alla scala comunale;
- banca dati sul titolo di godimento e sulla tipologia di proprietario delle abitazioni riferita al 2011, per l'approfondimento delle tematiche abitative.

Atlante Statistico Regionale Lombardia

- raccolta di dati provenienti da differenti Istituti (Éupolis Lombardia, Unione delle Camere di Commercio della Lombardia, Istat Ufficio Regionale) per la ricostruzione aggiornata al 2017 della struttura demografica, economica e sociale dell'ambito di indagine.

Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare

- banca dati sulle quotazioni immobiliari per ciascuna zona territoriale omogenea di ogni comune contenente, per unità di superficie, i valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione, per l'analisi e la mappatura dell'offerta di mercato nell'ambito della locazione. In particolare i valori della locazione sono ottenuti attraverso l'incrocio i dati delle locazioni provenienti dall'archivio di registro e i dati catastali: distribuzione territoriale dell'offerta economica abitativa.

Geoportale della Regione Lombardia:

- il Catalogo dell'Informazione Territoriale della Regione Lombardia rende disponibili diversi livelli informativi di fonte regionale per la redazione di cartografia tematica e di base.

Banca dati PRIN "Postmetropoli" – www.postmetropoli.it

- la banca dati di indicatori sviluppata nell'ambito del progetto PRIN "Territori post-metropolitani come forme urbane emergenti: le sfide della sostenibilità, abitabilità e governabilità" per la mappatura di indicatori sintetici alla scala comunale.