



RI.CA - Rigenerare comunità e abitare verso human technopole

Report di ricerca: patrimoni abitativi e prospettive territoriali per l'abitare

FINAL REPORT

Francesca Cognetti (Dastu) – Responsabile Ricerca

Jacopo Larena Faccini (Codici Ricerca Intervento) - Coordinamento generale e ricerca

Fabio Manfredini (Maud –Dastu) - Coordinamento analisi dati

Carmelo Di Rosa, Viviana Giavarini, Luigi Carboni (Maud –Dastu) – Ricerca

Guido Belloni, Maria Chiara Coppola (Codici Ricerca Intervento) - Ricerca



RI.CA - Rigenerare comunità e abitare verso human technopole

Report di ricerca: patrimoni abitativi e prospettive territoriali per l'abitare

Il seguente report è l'esito del servizio di ricerca per l'analisi del patrimonio potenzialmente disponibile e invenduto all'interno del progetto RI.CA "Rigenerare comunità e abitare verso Human Technopole" e si inserisce nel più ampio percorso di ricerca e indagine che i soggetti proponenti hanno sviluppato intorno alle politiche abitative e al ruolo dei patrimoni privati nel loro sviluppo.

L'obiettivo del lavoro è stato duplice: da un lato sperimentare alcune metodologie per tracciare i patrimoni abitativi nel territorio degli ambiti dei Piani di Zona del Rhodense e del Bollatese con un fuoco specifico sui grandi e medi proprietari immobiliari, i patrimoni sfitti e l'offerta in *housing sociale*; dall'altro costruire un'immagine complessa del territorio che potesse facilitare gli ambiti e le agenzie abitative a orientare le politiche per la casa locali.

Il report è stato elaborato in un formato grafico, prediligendo alla scrittura la rappresentazione per grafici e mappe, in modo da poter essere uno strumento di supporto per ulteriori riflessioni, confronti e approfondimenti da parte degli ambiti. Inoltre è stato organizzato per sezioni e sotto-sezioni che possono essere visualizzate anche in autonomia dalle precedenti affinché possa essere uno strumento agevole per l'interlocuzione con attori specifici. Le tre sezioni in cui si divide il report con le rispettive sotto sezioni sono:

- **Tracciatura sperimentale dei patrimoni (sez.1)** che si articola nelle sottosezioni che riguardano lo studio dei grandi e dei medi proprietari e del patrimonio potenzialmente disponibile

(1.1) e l'analisi dell'offerta in *housing sociale* (1.2) nel territorio costruita attraverso l'interlocuzione con i soggetti della filiera abitativa;

- **Quadro conoscitivo a supporto dello sviluppo di politiche abitative locali (sez.2)** che analizza attraverso fonti istituzionali gli elementi distintivi del profilo territoriale e urbanistico (2.1), della domanda abitativa presente nel territorio (2.2), dell'offerta abitativa (2.3) e dei valori immobiliari del territorio;

- **Una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative (sez. 3)** che presenta un'immagine sintetica finale del lavoro (3.1) che può facilitare l'ancoraggio dell'analisi alle politiche abitative d'ambito.

Il report è corredato da alcuni elaborati aggiuntivi per le aziende speciali, che rappresentano degli strumenti operativi per approfondire il quadro conoscitivo e "operativizzarlo" nell'ambito dello sviluppo di entrambe le Agenzie per l'abitare presenti nei due ambiti del Bollatese e del Rhodense. Si tratta nello specifico di un database *excel* interrogabile che riguarda i grandi e i medi proprietari dell'ambito e i patrimoni sfitti, corredato da una nota metodologica; un database *excel* interrogabile sui patrimoni in *housing sociale* tracciati che include una rubrica di contatti ed è corredato da una nota metodologica e infine un report scritto che approfondisce il quadro conoscitivo a supporto della stesura dei piani triennali per le politiche abitative e i piani di zona dell'ambito.

INDICE

1. TRACCIATURA SPERIMENTALE DEI PATRIMONI	p.5	2. QUADRO CONOSCITIVO A SUPPORTO DELLO SVILUPPO	p. 96
1.1 I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile	p.6	TERRITORIALE	
1.1.1 Metodologia e fonti		2.1 Metodologia e fonti	
• Punti di attenzione per la PA		2.2 Il profilo territoriale e urbanistico	
1.1.2 Le schede Comuni		2.3 Il profilo della domanda	
• Sintesi delle schede		2.4 Le consistenze dell'offerta abitativa	
• Schede Comuni: Baranzate*, Bollate*, Senago, Solaro, Arese*, Lainate, Pogliano Milanese, Rho		2.4.1 I valori immobiliari del territorio	
1.1.3 Letture di insieme ambito Bollatese e Rhodense		3. UNA PROPOSTA INTERPRETATIVA A SUPPORTO DELLE	p. 138
1.1.4 Tabella operativa medi e grandi proprietari		POLITICHE ABITATIVE DI AMBITO	
1.1.4 Punti di attenzioni per le politiche		3.1 Un'immagine interpretativa sintetica	
1.2 Il patrimonio di <i>housing sociale</i>	p.67		
1.2.1 Metodologia e fonti			
1.2.2 Una proposta interpretativa verso una filiera potenziale: le tipologie			
1.2.3 Le schede delle categorie dell'offerta di housing sociale			
1.2.4 Letture di insieme ambito Bollatese e Rhodense			
1.2.5 Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati			
1.2.6 Punti di attenzioni per le politiche			

1. TRACCIATURA SPERIMENTALE DEI PATRIMONI

introduzione al capitolo

Il seguente capitolo presenta i risultati dell'azione sperimentale di tracciatura dei patrimoni abitativi negli ambiti del Bollatese e del Rodense. L'attività si è sviluppata intorno a due oggetti di ricerca principali che hanno richiesto l'implementazione di metodologie specifiche e originali.

Il primo oggetto di ricerca, sviluppato nel paragrafo 1.1, riguarda la tracciatura dei patrimoni dei medi e grandi proprietari e del patrimonio potenzialmente disponibile afferente a questi soggetti. Si tratta di un'analisi che ha visto la sperimentazione di una metodologia specifica basata sull'incrocio di database Catastali, IMU e TARI. Proprio per la natura sperimentale delle operazioni e per l'obiettivo di replicabilità portato avanti dal gruppo di lavoro, viene approfonditamente trattata la metodologia e ne vengono illustrati i principali risultati. All'interno di questa sezione è inoltre contenuta una scheda che approfondisce alcune linee guida per le amministrazioni per facilitare la tracciatura di questi patrimoni e migliorare l'interoperatività dei database. A questa prima sezione si accompagna un file tabulare interrogabile che contiene la tracciatura completa dei medi e grandi proprietari e del patrimonio che risulta potenzialmente disponibile in loro proprietà.

Il secondo oggetto di lavoro, sviluppato nel paragrafo 1.2, ha riguardato l'offerta in housing sociale presente nel territorio. In questo caso la tracciatura è avvenuta attraverso l'avvio di una

indagine qualitativa che ha richiesto l'utilizzo di diverse fonti documentali, l'attivazione delle Agenzie per l'abitare dei due ambiti di studio e diverse interviste telefoniche condotte ai soggetti dell'ambito gestori o promotori di progetti abitativi. Il percorso ha permesso di sviluppare una conoscenza approfondita dell'offerta accessibile sul territorio dei due ambiti e di sviluppare un'ipotesi interpretativa che ha raggruppato quanto emerso in diverse famiglie e categorie. Si tratta di un tentativo, ancora parziale, di guardare a questa offerta diffusa in ottica di filiera potenziale. In questo senso l'attività di mappatura dell'housing sociale ha in *nuce* un tentativo progettuale che potrà essere sostenuto in futuro dagli ambiti e dalle proprie Agenzie per l'abitare.

1.1

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

1.1 I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Guida al capitolo

La tracciatura dei patrimoni dei grandi e medi proprietari e degli alloggi potenzialmente disponibili rappresenta un'operazione sperimentale e altamente innovativa nel panorama delle politiche abitative. L'ipotesi che si trova alla base di questo lavoro è che sia possibile, utilizzando alcune basi di dati amministrative e gestionali dei comuni, ricostruire la dimensione e la distribuzione di alcune tipologie di patrimonio abitativo che sono generalmente particolarmente difficili da intercettare attraverso le fonti convenzionali.

In questo senso l'attività si è configurata, fin dal suo avvio, come una **sperimentazione di una metodologia di raccolta ed elaborazione dati finalizzata a valorizzare fonti di dati esistenti e potenzialmente in possesso di tutti i comuni.**

Va messo in premessa che l'alta sperimentalità di questa operazione porta con sé alcuni elementi critici che sono ben delineati nella prima parte di questo capitolo e che mettono in evidenza la necessità di migliorare l'organizzazione e la gestione dei dati patrimoniali in maniera che questi rispondano con maggior facilità a indagini finalizzate alla sistematizzazione dei dati per promuovere politiche abitative inclusive.

L'esplorazione metodologica avviata grazie alla ricerca ha permesso inoltre di esplorare in profondità i dati di alcuni comuni dei due ambiti (Bollate, Senago, Solaro, Arese, Lainate, Pogliano Milanese, Rho) risalendo alle geografie specifiche dei medi e grandi proprietari dell'area così come delle abitazioni potenzialmente disponibili e inutilizzate.

Le esplorazioni dei data-set istituzionali presentate in questo capitolo sono accompagnate da un allegato tabulare liberamente interrogabile da cui è possibile filtrare liberamente le informazioni su medi e grandi proprietari e patrimonio potenzialmente disponibile. Se il capitolo del seguente report rende conto della metodologia e di una lettura sintetica dei dati, **le tabelle allegate rappresentano dunque un patrimonio conoscitivo per gli ambiti di Comuni Insieme e di Sercop che potrà essere utilizzato autonomamente per rafforzare l'azione delle agenzie per l'abitare.**

Il capitolo è organizzato intorno a 4 sezioni:

- La prima illustra la metodologia utilizzata con le fonti dati mobilitate;
- La seconda mostra alcuni schede riepilogative comune per comune presentando il patrimonio dei medi e dei grandi proprietari e del patrimonio abitativo potenzialmente disponibile;
- La terza cerca di mettere a sintesi alcuni dei dati mobilitati per delle letture di insieme sui singoli ambiti;
- L'ultima sezione mette in evidenza alcuni elementi di prospettiva interessanti per l'azione degli ambiti.

L'attività di tracciatura dei medi e grandi proprietari e del patrimonio abitativo potenzialmente disponibile si è configurata innanzitutto per l'alta sperimentabilità e dunque per la necessità di ideare una metodologia specifica di indagine.

La metodologia elaborata si fonda sull'utilizzo di basi di dati catastali a cui tutti i comuni hanno accesso attraverso i servizi offerti dall'Agenzia delle Entrate per l'individuazione e la mappatura dei soggetti (persone fisiche o giuridiche) che sono proprietari di almeno 6 abitazioni, definiti medi o grandi proprietari.

Una seconda fonte è invece rappresentata dalle basi di dati sui tributi (IMU e TARI) generate e gestite direttamente dai comuni che contengono l'informazione sulle abitazioni occupate come prima casa, non soggette al pagamento dell'IMU e sulle abitazioni che non sono soggette al pagamento della tassa sui rifiuti (TARI) e che sono quindi potenzialmente inutilizzate. Attraverso l'elaborazione di questi dati e la loro integrazione con la base dati catastale è teoricamente possibile quindi ricostruire il patrimonio dei medi e grandi proprietari, il patrimonio potenzialmente disponibile complessivo ed il patrimonio potenzialmente disponibile dei medi e grandi proprietari.

La metodologia si è ovviamente dovuta confrontare con la reale disponibilità dei dati presso i comuni, con la loro capacità di effettuare estrazioni specifiche dalle fonti in loro possesso e con alcune problematiche intrinseche delle banche dati stesse.

La base dati catastale, ad esempio, è caratterizzata da alcune problematiche quali errori sulla persona a cui è intestato l'immobile o sui dati stessi relativi all'alloggio.

Le basi dati sui tributi inoltre non hanno sempre l'informazione catastale aggiornata associata all'immobile, rendendo difficile mettere in relazione il proprietario con l'immobile potenziale disponibile.

Procedendo nella ricerca è emerso un quadro di situazioni molto variabile da comune a comune a seconda della diversa capacità ed interesse a gestire in modo integrato banche dati così diverse ma allo stesso tempo fortemente connesse in quanto riferibili, in ultima istanza all'abitazione.

Inoltre, come sarà evidente nelle prossime pagine, non tutti i comuni hanno aderito alla ricerca fornendo le informazioni richieste dal gruppo di lavoro.

Ciò nonostante **la metodologia rappresenta un esito efficace per fornire ai comuni indicazioni utili per la conoscenza del proprio patrimonio abitativo a partire da dati in loro possesso che vengono prodotti e gestiti per lo svolgimento di attività ordinarie del comune.**

In questo senso, l'adesione di circa 10 comuni suddivisi nei due ambiti alle attività di tracciatura sperimentale del patrimonio ed il loro interesse manifestato nei confronti della ricerca, costituisce un'opportunità importante per introdurre nuove modalità di raccolta e acquisizione dati specifici che consentano di superare alcuni limiti insiti nelle fonti.

L'individuazione del patrimonio residenziale inutilizzato è un tema che molti comuni sono costretti ad affrontare. Purtroppo non esiste una banca dati unitaria dello potenziale disponibile residenziale. La presente ricerca risponde quindi ad una richiesta specifica finalizzata a costruire una metodologia sperimentale finalizzata a mappare tale patrimonio.

In questo quadro, **le fonti dati richieste ai comuni ed utilizzate per gli obiettivi della ricerca sono state nello specifico: la banca dati catastale, le banche dati tributarie per le imposte di IMU e TARI.**

Altre fonti dati richieste non utilizzate ai fini della ricerca sono stati i dati relativi alle utenze elettriche, gli shapefile dei numeri civici o il database dello stradario, quest'ultimo sostituito dalle mappe catastali richieste dai comuni all'Agenzia delle Entrate. Di seguito presentiamo le principali caratteristiche di ciascuna fonte.

- **BANCA DATI CATASTALE**

La competenza della banca dati catastale appartiene agli uffici del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate. Il Catasto è suddiviso in Catasto dei Terreni e Catasto dei fabbricati. Ogni immobile è identificato da due o, talvolta, tre numeri detti foglio, particella (o mappale) ed, eventualmente, subalterno e da informazioni sulla rendita catastale, sul numero di vani o sulla superficie lorda e sul proprietario. Il dataset selezionato dalla banca dati catastale è il patrimonio immobiliare di tipo residenziale

(categorie A escluse le A10 che rappresentano gli appartamenti per uso professionale), con il solo codice di diritto "proprietà" e i relativi soggetti proprietari.

- **MAPPA CATASTALE**

Le mappe catastali sono la rappresentazione geografica dei fabbricati e dei terreni.

- **BANCA DATI TRIBUTI IMU**

IMU è l'acronimo di Imposta Municipale Unica. E' dovuta dai proprietari di immobili o i titolari di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. Dal 2014 non è più dovuta sulla prima casa e relative pertinenze. L'IMU resta invece in vigore sulla seconda casa. Il dataset selezionato dalla banca dati tributaria dell'IMU è composto dalle unità immobiliari definiti "abitazioni principale" con un'aliquota pari a 0 perché non dovuta secondo la normativa vigente.

- **BANCA DATI TARI**

TARI è l'acronimo di Tassa Rifiuti, la nuova imposta comunale istituita con la legge di stabilità 2014. Essa in pratica prende il posto della vecchia TARES. Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Tipicamente un immobile che non è soggetto al pagamento tari può essere considerato vuoto.

Il processo di elaborazione dei dati di seguito presentati si costituisce di quattro principali operazioni:

- **Costruzione e preparazione del database**

Fase di reperimento e inserimento in un database unico dei dati provenienti dai diversi comuni. In particolare in questa fase vengono elaborati tre diverse fonti dati di quelle elencate in precedenza: Banca Dati Catastale, Banca Dati Tributi Imu, Banca dati Tari. Queste banche dati vengono legate insieme utilizzando l'**identificativo catastale**, la cui compilazione in ciascun database (specie nel database tari) diviene dunque centrale per l'affidabilità della metodologia. In questa fase vengono selezionati dal database catastale gli immobili abitativa che saranno alla base della ricerca.

- **Individuazione dei medi e grandi proprietari**

Selezionando con alcuni passaggi specifici, presentati nelle slide successive, i soli immobili residenziali si estraggono dal database catastale i grandi e i medi proprietari. Si definiscono "medi e grandi proprietari" i soggetti proprietari che possiedono al 100% un numero di unità immobiliari **maggiore uguale a 6**.

- **Individuazione delle abitazioni non principali**

Attraverso l'incrocio delle banche dati catastali e IMU è possibile estrarre dalle banche dati le abitazioni non principali

(comunemente chiamate «seconde case», **ovvero quelle abitazioni che non risultano essere prime case di proprietà** e che dunque possono essere più facilmente interessate dall'azione delle politiche abitative per l'affitto accessibile.

- **Individuazione delle abitazioni potenzialmente disponibili**

Si definisce "abitazione potenzialmente disponibile" l'unità immobiliare di tipo residenziale con la sola titolarità di proprietà con **pagamento del Tributo IMU** perché non ha l'agevolazione di "abitazione principale" e il **non pagamento del tributo TARI** perché nessun soggetto produce rifiuti urbani. Dato, come si vedrà in seguito, l'imprecisione della banca dati Tari si è deciso di non definire questa tipologia di abitazioni come «sfitto» ma «potenzialmente disponibili» alludendo alla necessaria verifica sul campo dell'effettiva disponibilità dell'alloggio.

Queste diverse operazioni sono illustrate con alcuni schemi nelle pagine successive

1.1.1

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Metodologia e fonti

Costituzione e preparazione del database del Catasto

Il database del Catasto si compone di 5 tabelle fabbricati, una per ogni tipo di record, con relazione “uno a uno” tramite la chiave univoca “*IDENTIFICATIVO IMMOBILE*”. Queste 5 tabelle hanno una relazione di tipo “molti a molti” con la tabella dei soggetti per mezzo della tabella delle titolarità tramite le chiavi *IDENTIFICATIVO IMMOBILE* e *IDENTIFICATIVO SOGGETTO*.

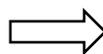
40 CATEGORIE COMPLESSIVE
6 CATEGORIE SELEZIONATE



A02: Abitazioni di tipo civile
A03: Abitazioni di tipo economico
A04: Abitazioni di tipo popolare
A06: Abitazioni di tipo rurale
A07: Abitazioni in villini
A09: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici



CODICE DI DIRITTO



15 TIPOLOGIE DI CODICE DI DIRITTO
1 CODICE DI DIRITTO SELEZIONATO



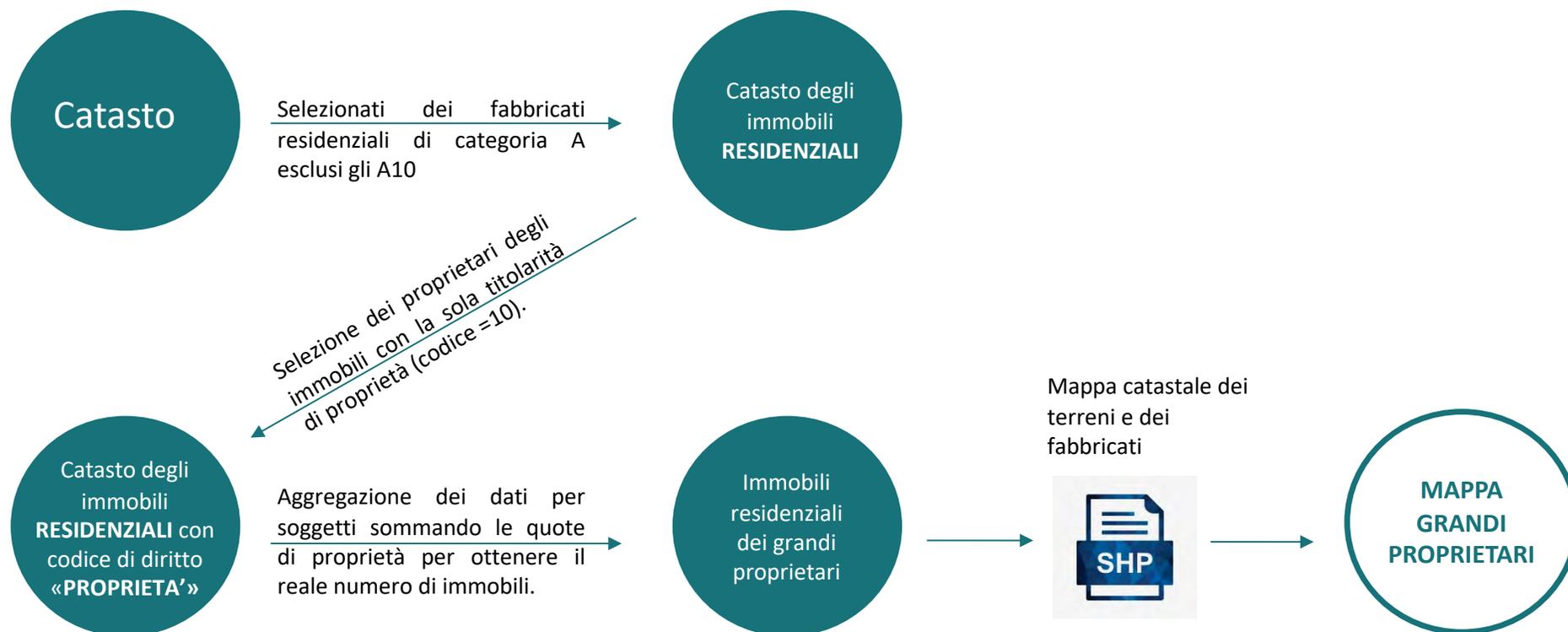
1.1.1

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Metodologia e fonti

Individuazione dei medi e grandi proprietari

Viene di seguito schematicamente illustrato il processo di selezione dal database catastale dei medi e grandi proprietari e la successiva georeferenziazione del dato per la costruzione di mappature dedicate.



I patrimoni mappati dei grandi proprietari sono poi suddivisi **rispetto a 7 categorie** di appartenenza. La suddivisione è operata manualmente sulla base della ragione sociale del proprietario.

Le categorie rilevate sono:

AZIENDE ED ENTI PUBBLICI

Patrimoni immobiliari residenziali di proprietà di aziende e di servizi e soggetti pubblici;

BANCHE, ASSICURAZIONI, ENTI PREVIDENZIALI E FONDI PENSIONE

Patrimoni immobiliari residenziali residuali di proprietà di banche e istituti di credito, enti previdenziali e assicurativi in alcuni casi confluiti in fondi di investimento;

COOPERATIVE EDIFICATRICI

Patrimoni immobiliari residenziali edificati da cooperative di edificazione a proprietà individua mista

FONDAZIONI ED ENTI ASSISTENZIALI

Patrimoni immobiliari residenziali di proprietà di Fondazioni e Enti

FONDI IMMOBILIARI

Patrimoni immobiliari residenziali conferiti a fondi di investimento di varia natura (speculativi e non)

SOCIETA' IMMOBILIARI

Patrimoni immobiliari residenziali di proprietà di società private e di costruzioni o che amministrano patrimoni familiari

IMPRESE*

Imprese private di varia natura

*La suddivisione in 6 categorie di soggetti è quella individuata nell'ambito della ricerca **FOR RENT (affittasi)** un progetto di ricerca del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano finanziato con fondi Farb (Fondi di Ateneo per la Ricerca di Base).*

**Nuova Categoria introdotta in questa ricerca*

1.1.1

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Metodologia e fonti : punti di attenzione per le PA

Questo processo presenta alcuni elementi di cui è importante tenere traccia in funzione del miglioramento del processo:

- Si identifica come patrimonio immobiliare quello catastale ma si riscontra che i dati, specialmente quelli più vecchi, non sono sempre aggiornati rispetto allo stato reale degli immobili.
- I dati catastali modificati o di recente inserimento possono non essere allineati con i dati tributari a causa delle tempistiche diverse nell'aggiornamento dei database di riferimento. I dati tributari sono di regola più aggiornati e attendibili proprio in quanto necessari per la gestione ordinaria delle attività amministrative.
- I dati tributari non sempre però è in linea con il dato catastale perché si basa su autocertificazione e la verifica della sua autenticità è svolta in uno step successivo. Questo può generare degli errori di data entry che comportano un disallineamento tra dati catastali e quelli tributari. Inoltre il codice catastale non è sempre indicato nel dato tributario rendendo difficile l'individuazione del medesimo immobile nelle due fonti.
- I dati IMU possono ripetersi più volte per ogni immobile e presentare anche aliquote diverse per 2 motivi principali:
 - a. Multiproprietà dell'immobile da parte di più soggetti (percentuale di possesso totale dei soggetti proprietari ≤ 100 e i mesi di possesso ≤ 12). Ai fini della selezione del dataset relativo all'individuazione del potenziale disponibile, la procedura ha previsto di escludere l'immobile se almeno uno dei

proprietari godeva dell'agevolazione IMU "abitazione principale".

- b. Compravendita fra soggetti diversi o per passaggi ereditari. In questa situazione non è possibile identificare il pagamento dei tributi rispetto all'evento di modifica (precedente o successivo). Questo non permette di determinare il proprietario corrente da cui desumere le caratteristiche di pagamento del tributo. **Il problema sarebbe risolvibile inserendo un attributo ai dati che identifichi il proprietario al 31 dicembre dell'anno di riferimento del tributo pagato.**

Alcune indicazioni per i comuni:

- Quasi tutti i comuni hanno iniziato ad inserire il dato catastale nei database dei tributi, **sarebbe opportuno portare a termine questo processo che permetterebbe un collegamento totale dei dati con la banca dati catastale.**
- Nella fase di raccolta dati non tutti gli applicativi delle aziende che gestiscono per conto dei comuni i flussi di dati tributari e amministrativi permettono l'esportazione dei dati in formato csv. **Sarebbe opportuno concordare questa funzione di export a livello contrattuale.**
- In generale, la condivisione delle modalità di raccolta e gestione dati dai diversi settori comunali può consentire di individuare le eventuali criticità che potrebbero facilitare l'integrazione delle diverse fonti.

Come leggere le Schede Comuni

Le schede dei singoli comuni costituiscono una sintesi dei risultati per tutti i comuni che hanno aderito al tracciamento dei grandi proprietari e del residenziale potenzialmente disponibile. Rappresentano uno strumento utile per i diversi attori pubblici e le aziende speciali d'ambito per orientare la propria azione perché mettono in risalto alcuni elementi specifici di ogni singolo territorio rispetto alle tipologie di proprietario, alle dimensioni e alla distribuzione degli immobili.

Le Schede Comuni si articolano in quattro sezioni:

- La prima pagina in cui si trovano due grafici con la suddivisione per tipologia di proprietario dei medi e grandi proprietari tracciati dalla ricerca. Il primo grafico mette in luce la macro-tipologia «persona fisica» e «soggetto» giuridico. Il secondo grafico presente le quote di abitazioni per i differenti soggetti giuridici con esclusione dell'attore pubblico, per indagare l'articolazione degli attori tra i grandi proprietari. Segue una tabella che presenta i dati suddivisi per tipologia di proprietario suddivisi per la classe dimensionale riferita al numero di alloggi rilevati (tra 6 e 10, tra 10 e 20, tra 20 e 50, oltre 50). Questo dato è utile per capire se il patrimonio è parcellizzato in tanti medi proprietari o particolarmente concentrato oltre che ad identificare la categoria del grande proprietario.
- La seconda pagina mostra invece la georeferenziazione alla scala dell'edificio dei medi e grandi proprietari, un'immagine

utile per riconoscere la distribuzione spaziale e le concentrazioni di questo patrimonio.

- La terza pagina riguarda invece l'analisi del patrimonio potenzialmente disponibile per le politiche. Questa sezione vede la presenza di due tabelle, la prima rappresenta un quadro di sintesi del patrimonio comunale e permettere di mettere in risalto le abitazioni non principali (comunemente chiamate seconde case) nel territorio comunale e di queste quelle che non hanno alcun match con il pagamento della TARI, quindi potenzialmente disponibili per l'azione delle politiche. A seguire la seconda tabella presenta una sintesi di quante di queste abitazioni potenzialmente disponibili sono di proprietà di medi e grandi proprietari.
- La quarta e quinta pagina presentano invece due immagini territoriali: la prima rappresenta l'intero patrimonio abitativo mappato come potenzialmente disponibile, la seconda mostra il patrimonio potenzialmente disponibile dei soli grandi proprietari.

1.1.2

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Le schede Comuni – elaborazioni sintetiche per i diversi comuni della ricerca

COMUNI INSIEME

Comuni aderenti alla ricerca: dati ricevuti ed elaborazioni

Durante la fase di implementazione della ricerca non tutti i comuni dei due ambiti di riferimento hanno preso parte all'approfondimento proposto sui propri patrimoni abitativi attraverso i dataset Catastali, IMU e TARI. La tabella restituisce i comuni che hanno fornito i propri dati per le finalità della ricerca. In particolare:

Ambito Bollatese – Comuni Insieme

Comuni aderenti: 4

84.152 abitanti su 118.532

complessivi

71% del totale

Ambito Rhodense – Sercop

Comuni aderenti: 4

104.420 abitanti su 172.932

complessivi

60% del totale

Nome Comune	Dati ricevuti				Elaborazioni		
	Catasto	IMU	TARI	Fabbricati catasto - CXF	Mappa GP	Mappa GP/potenziale disponibile	Mappa potenziale disponibile
Baranzate	X			X			
Bollate	X	X	X	X	X		
Cesate							
Garbagnate Milanese							
Novate Milanese							
Senago	X	X	X	X	X	X	X
Solaro	X	X	X	X	X	X	X

SERCOP

Nome Comune	Dati ricevuti				Elaborazioni		
	Catasto	IMU	TARI	Fabbricati catasto - CXF	Mappa GP	Mappa GP/potenziale disponibile	Mappa potenziale disponibile
Arese	X	X	X				
Cornaredo							
Lainate	X	X	X	X	X	X	X
Pero							
Pogliano Milanese	X	X	X	X	X	X	X
Pregnana Milanese							
Rho	X	X	X	X	X	X	X
Settimo Milanese							
Vanzago							17

1.1.2

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Le schede Comuni – elaborazioni sintetiche per i diversi comuni della ricerca

Considerazioni critiche rispetto alle fonti e alla metodologia adottata

Alcune considerazioni devono essere fatte sulla natura del dato che è stato utilizzato nel presente studio.

Nelle elaborazioni successive sono stati infatti utilizzati dati grezzi estratti dalle banche dati comunali sui tributi e dalle banche dati dell’Agenzia delle Entrate sul Catasto. Tali dati sono caratterizzati da alcuni errori e incongruenze che hanno influenzato i risultati della metodologia messa a punto.

La principale criticità consiste nella mancanza di informazioni nella banca dati TARI sulle coordinate catastali dell’immobile soggetto al pagamento del tributo. Non è quindi sempre possibile individuare il medesimo alloggio nelle due banche dati.

Nella tabella riportiamo la sintesi dei risultati ottenuti sulle abitazioni potenzialmente disponibili per i due ambiti considerati.

Per un risultato più attendibile sarebbe necessario avviare un progetto di omogeneizzazione e di pulizia delle diverse banche dati finalizzato a migliorarne l’integrazione.

Ambito	Rhodense		Bollatese	
	v.a.	%	v.a.	%
Numero totale abitazioni	47.359	100%	15.097	100%
Abitazioni principali (non soggette a IMU)	28.712	60,63%	10.522	69,70%
Abitazioni non principali (soggette a IMU)	18.647	39,37%	4.575	30,30%
Abitazioni non principali potenzialmente disponibili (assenza dato su pagamento TARI)*	12.792	27,01%	2.290	15,17%

* L’individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

1.1.2

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

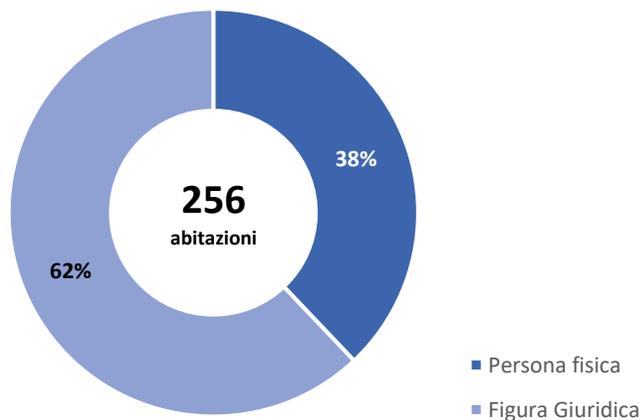
Le schede Comuni – elaborazioni sintetiche per i diversi comuni della ricerca

**SCHEDE COMUNI – Baranzate*, Bollate*, Senago, Solaro
Arese*, Lainate, Pogliano Milanese, Rho**

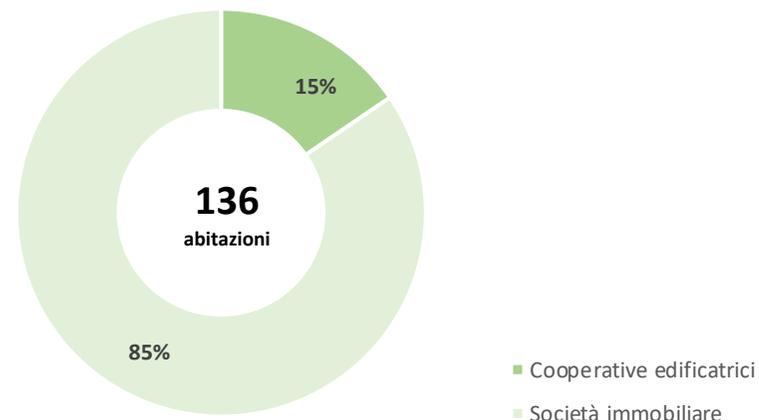
* Schede incomplete per mancanza dati

I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



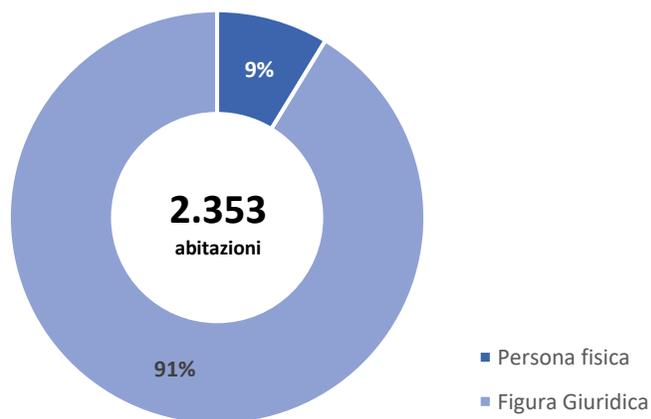
Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

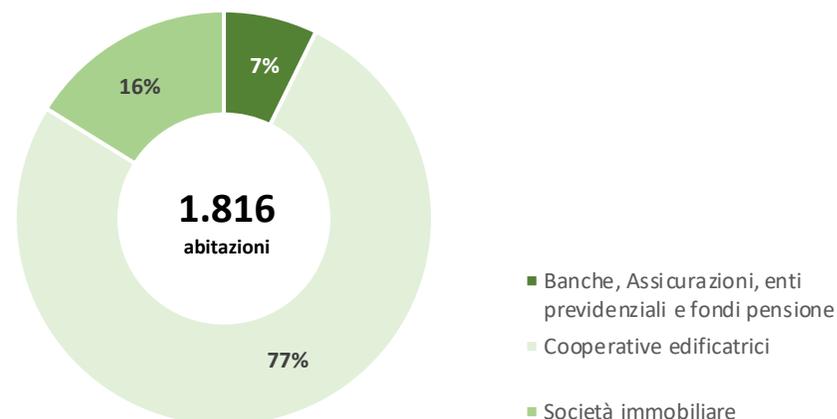
Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni						
Aziende ed enti pubblici	1	7	1	16	-	-	2	23
Cooperative edificatrici	-	-	-	-	1	21	1	21
Persona fisica	10	68	2	29	-	-	12	97
Società immobiliare	6	43	2	26	2	46	10	115
Totale complessivo	17	118	5	71	3	67	25	256

I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

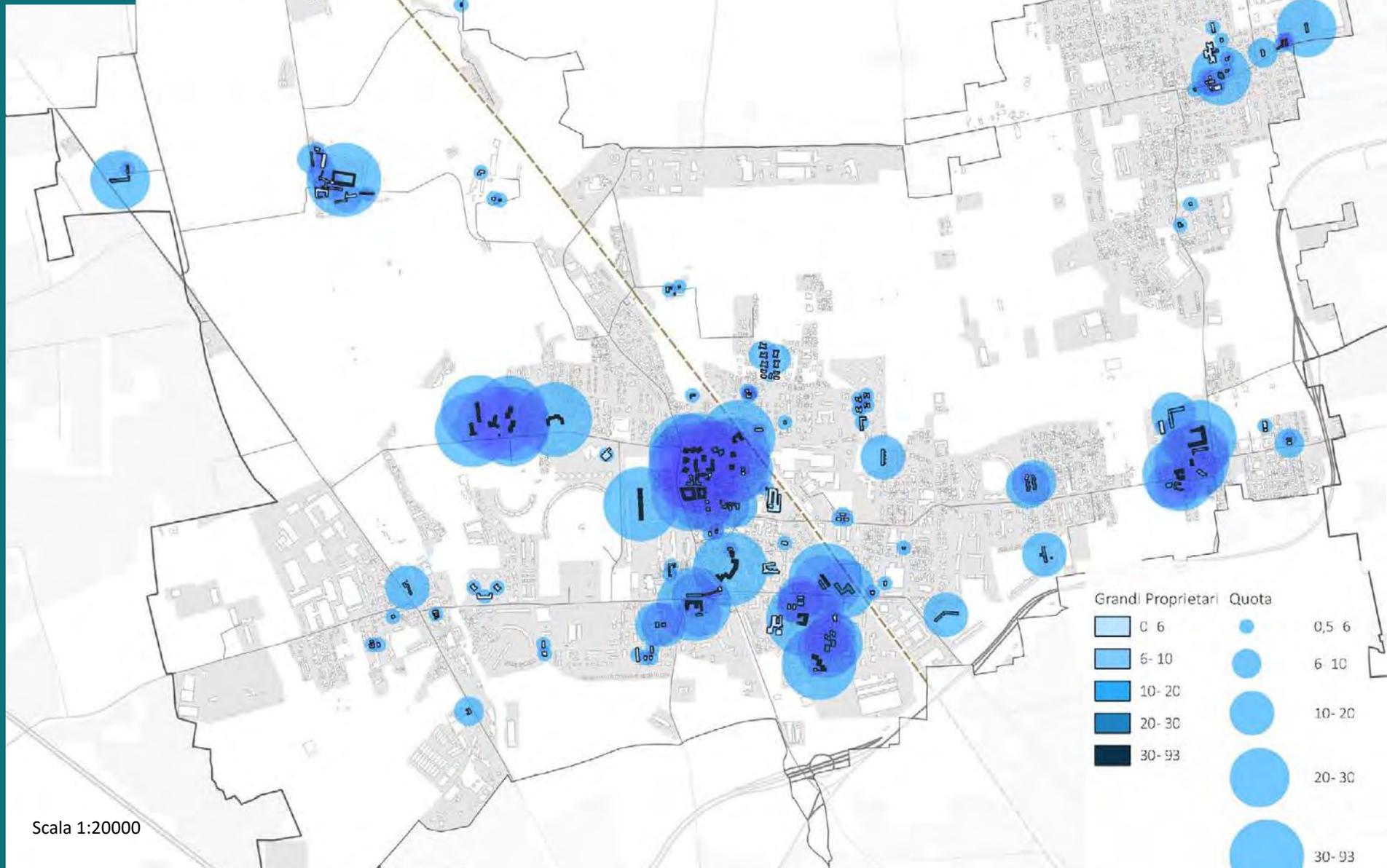
**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Tra 100 e 200		> 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	-	-	3	45	-	-	-	-	2	287	-	-	5	332
Cooperative edificatrici	1	8	1	13	3	118	4	279	2	254	2	719	13	1.391
Persona fisica	10	67	7	90	2	48	-	-	-	-	-	-	19	205
Società immobiliare	8	54	3	44	4	107	1	88	-	-	-	-	16	293
Totale complessivo	19	129	14	192	10	310	6	462	4	541	2	719	55	2.353

1.1.2

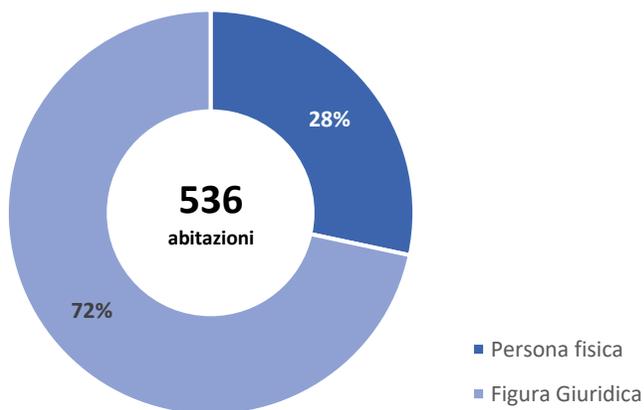
COMUNE DI BOLLATE

Le mappe delle abitazioni dei medi e grandi proprietari

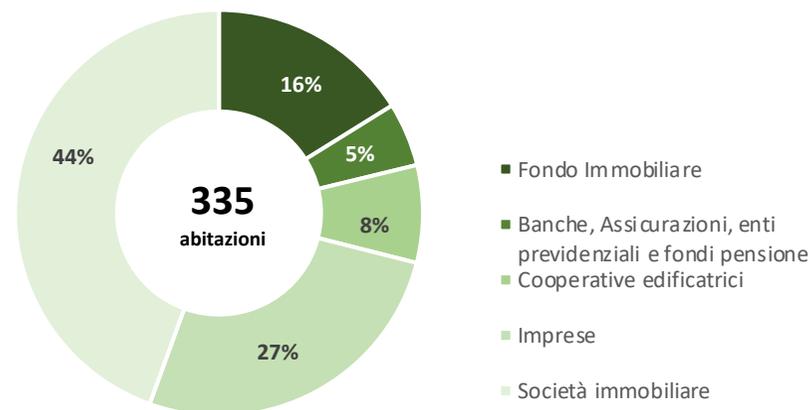


I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

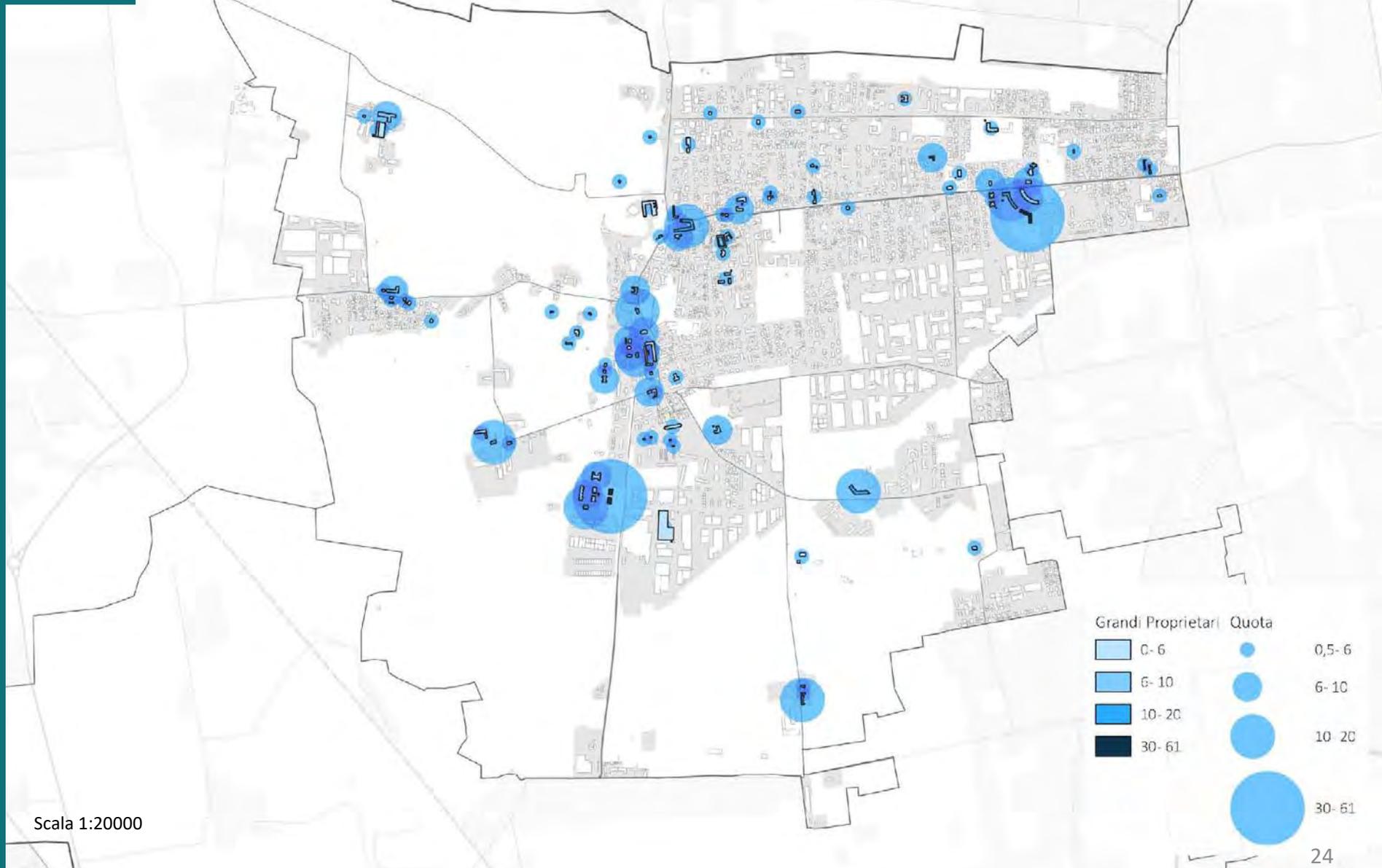
Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	1	7	-	-	1	42	-	-	2	49
Banche, Assicurazioni, enti previdenziali e fondi pensione	-	-	1	17	-	-	1	54	2	71
Cooperative edificatrici	-	-	2	26	-	-	-	-	2	26
Impresa	2	14	-	-	-	-	1	75	3	89
Persona fisica	9	66	7	86	-	-	-	-	16	152
Società immobiliare	5	37	6	85	1	27	-	-	12	149
Totale complessivo	17	124	16	214	2	69	2	129	37	536



Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali

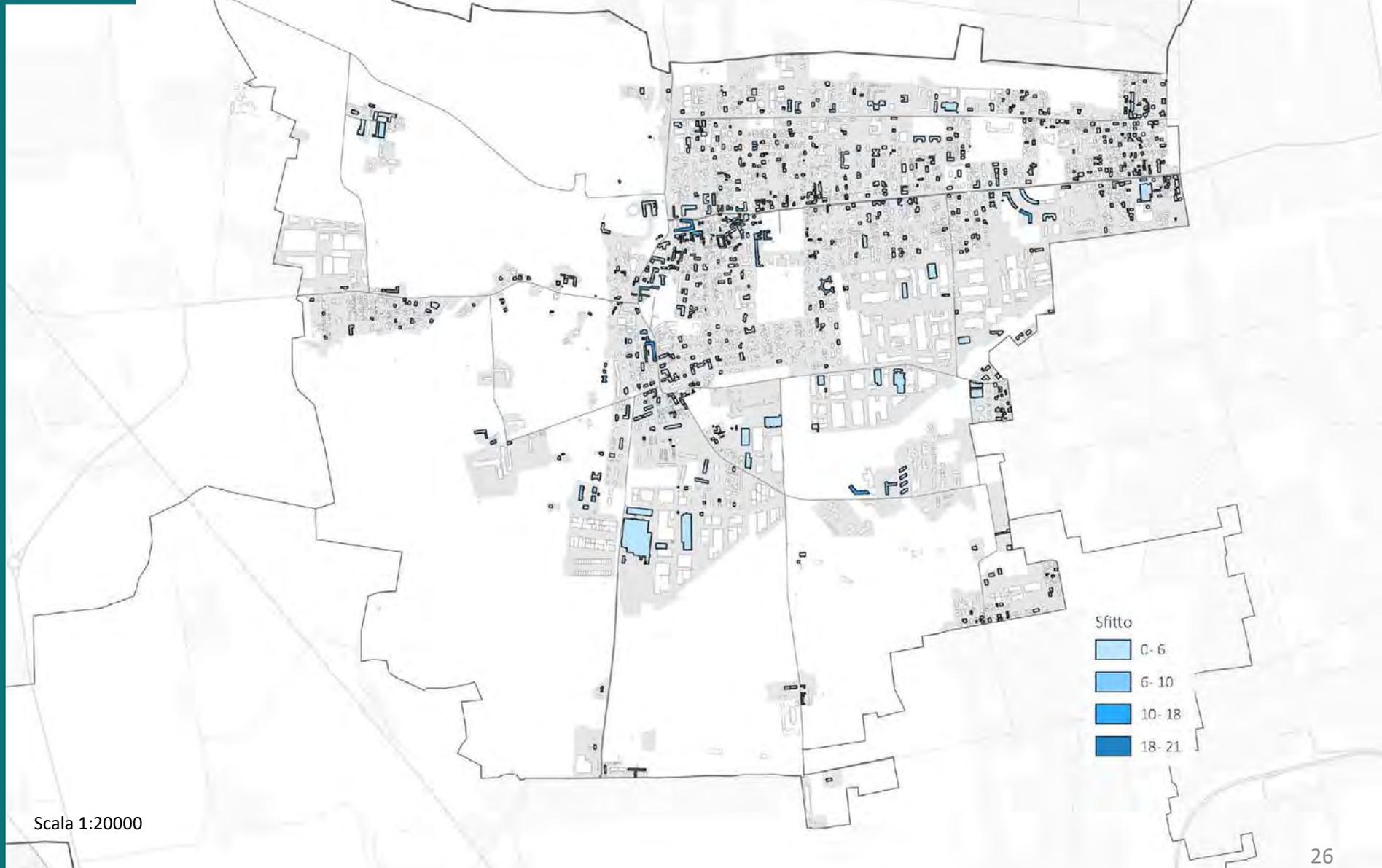
Comune	Senago	
	v.a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	10.372	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	8.945	86,24%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	6.550	63,15%
Abitazioni di proprietà non principale	2.395	23,09%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	1.332	12,84%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	309	3,45%

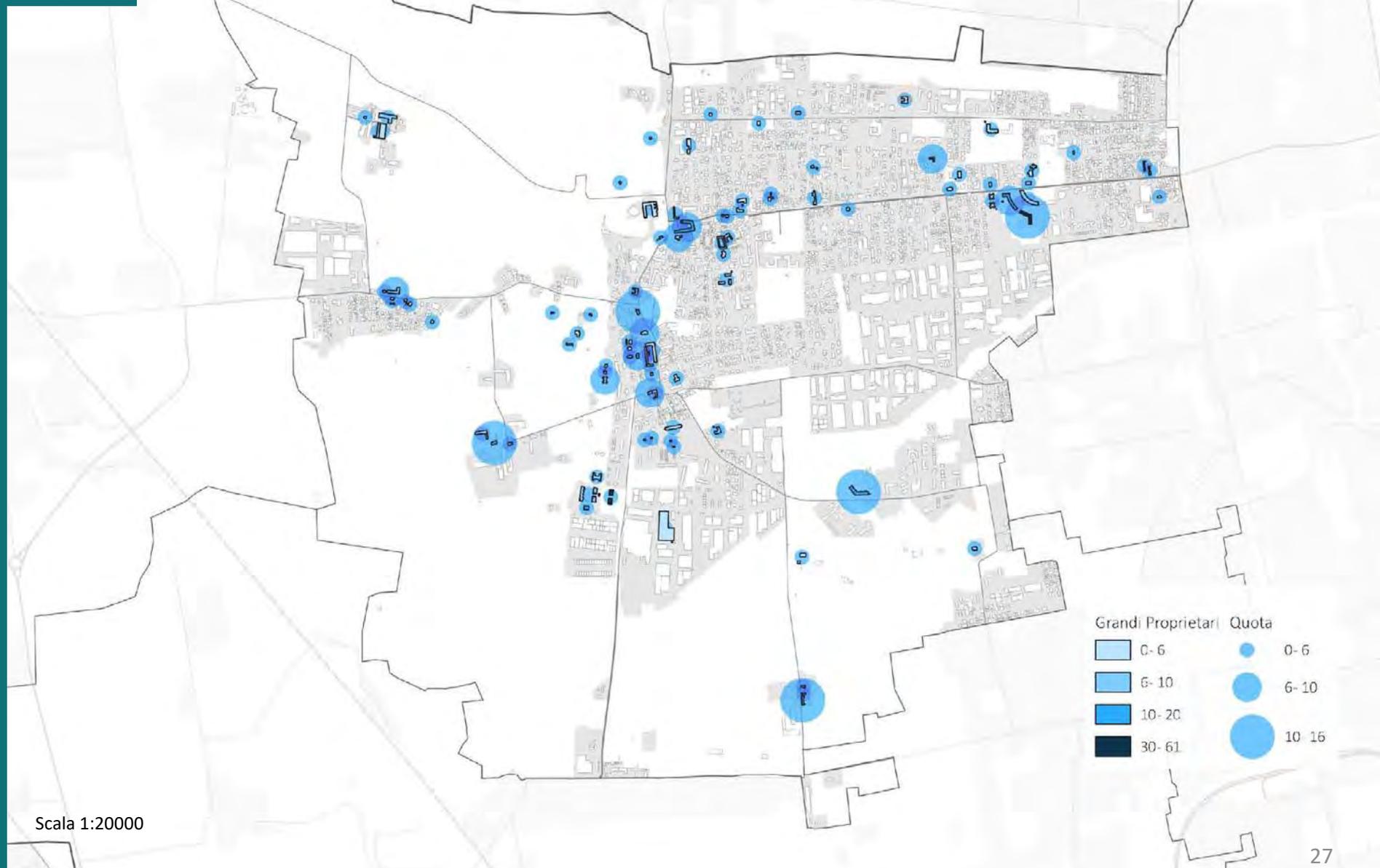
Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Totale	
	N° Soggetti	N° Alloggi	N° Soggetti	N° Alloggi	N° Soggetti	N° Alloggi	N° Soggetti	N° Alloggi	N° Soggetti	N° Alloggi
Aziende ed enti pubblici	1	7	-	-	1	26	-	-	2	33
Banche, Assicurazioni, enti previdenziali e fondi pensione	-	-	1	14	-	-	-	-	1	14
Cooperative edificatrici	-	-	2	11	-	-	-	-	2	11
Impresa	2	12	-	-	-	-	1	23	2	35
Persona fisica	5	35	8	37	-	-	-	-	13	71
Società immobiliare	5	27	6	70	1	11	-	-	12	108
Totale complessivo	13	81	17	132	2	37	1	23	32	272

* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Senago è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI nel 19.24% dei casi. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

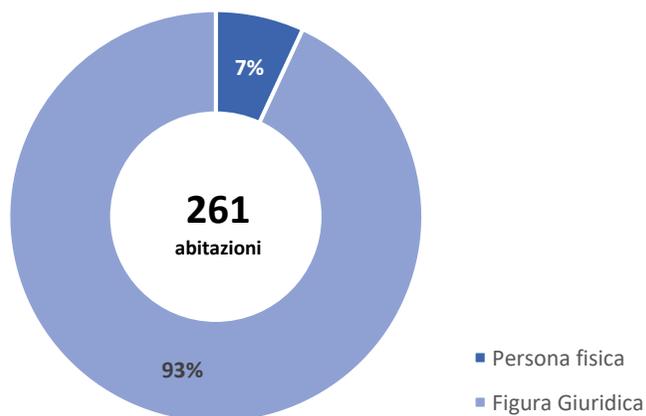
* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme



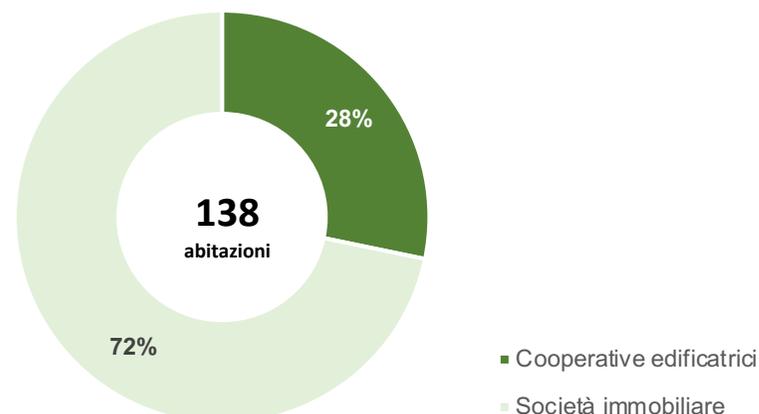


I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici



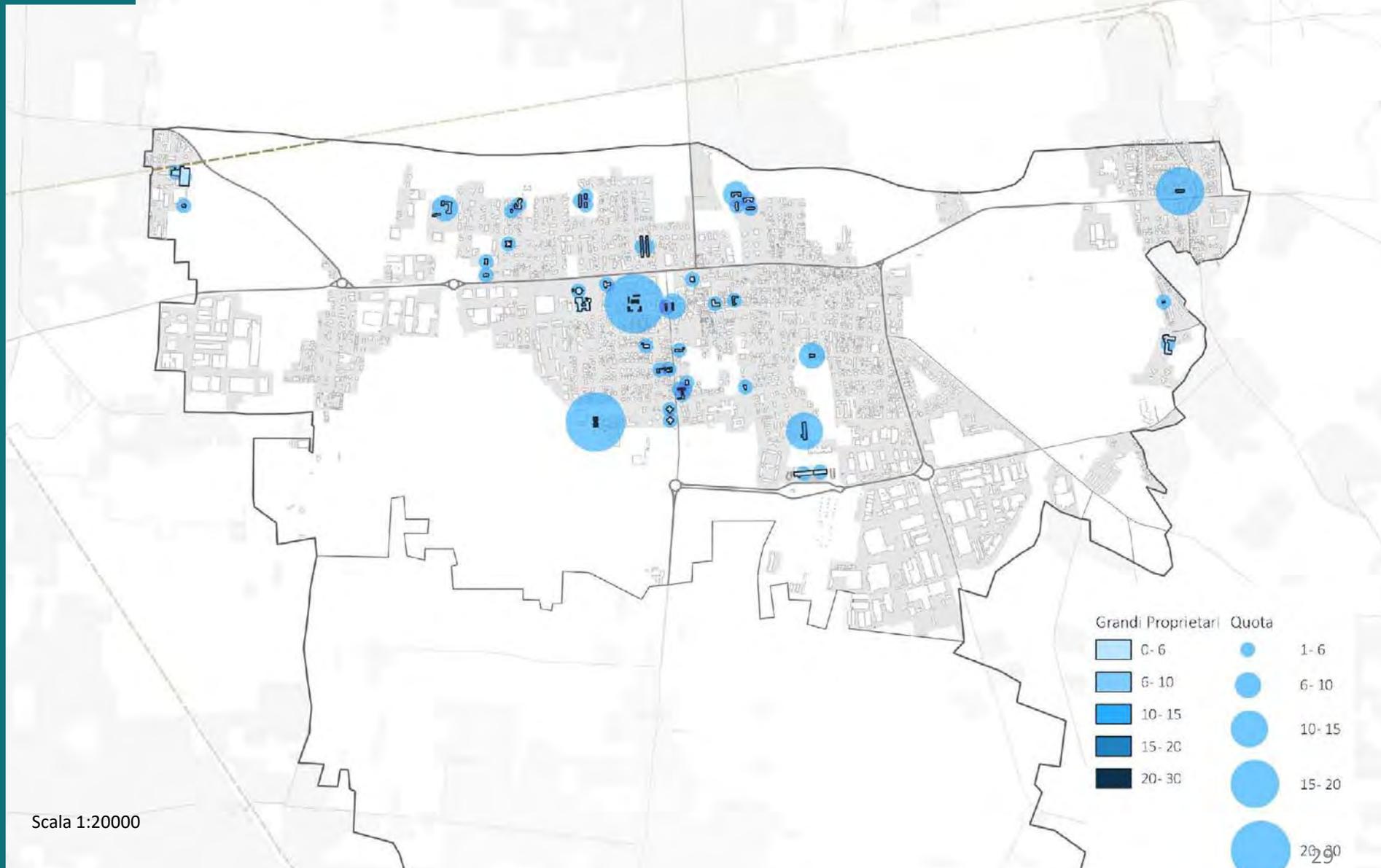
Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 100 e 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	-	-	-	-	-	-	1	105	1	105
Cooperative edificatrici	1	7	2	32	-	-	-	-	3	39
Persona fisica	3	18	-	-	-	-	-	-	3	18
Società immobiliare	5	36	2	20	2	43	-	-	9	99
Totale complessivo	9	61	4	52	2	43	1	105	16	261

1.1.2

COMUNE DI SOLARO

Le mappe – le abitazioni dei medi e grandi proprietari



*I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili e dei medi e grandi proprietari***Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali**

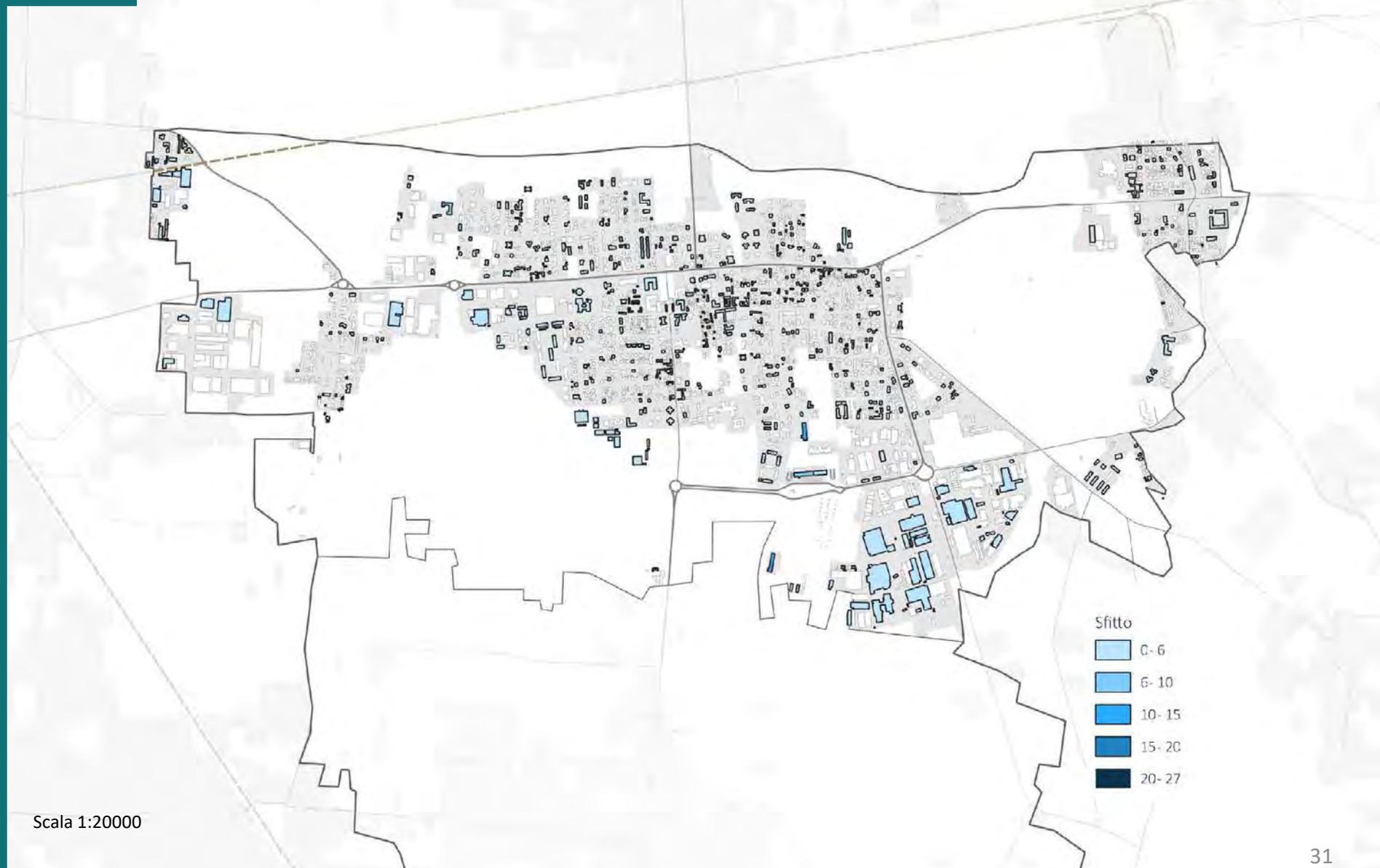
Comune	Solaro	
	v.a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	6.430	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	5.831	90,68%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	3.748	58,29%
Abitazioni di proprietà non principale	2.083	32,40%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	883	13,73%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	224	3,84%

Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 100 e 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	-	-	-	-	-	-	1	73	1	73
Cooperative edificatrici	1	6	2	21	-	-	-	-	3	27
Persona fisica	2	7	-	-	1	6	-	-	3	13
Società immobiliare	5	27	1	19	2	39	-	-	8	85
Totale complessivo	8	40	3	40	3	45	1	73	15	198

* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Solaro non è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI perché coincide nel 100% dei casi

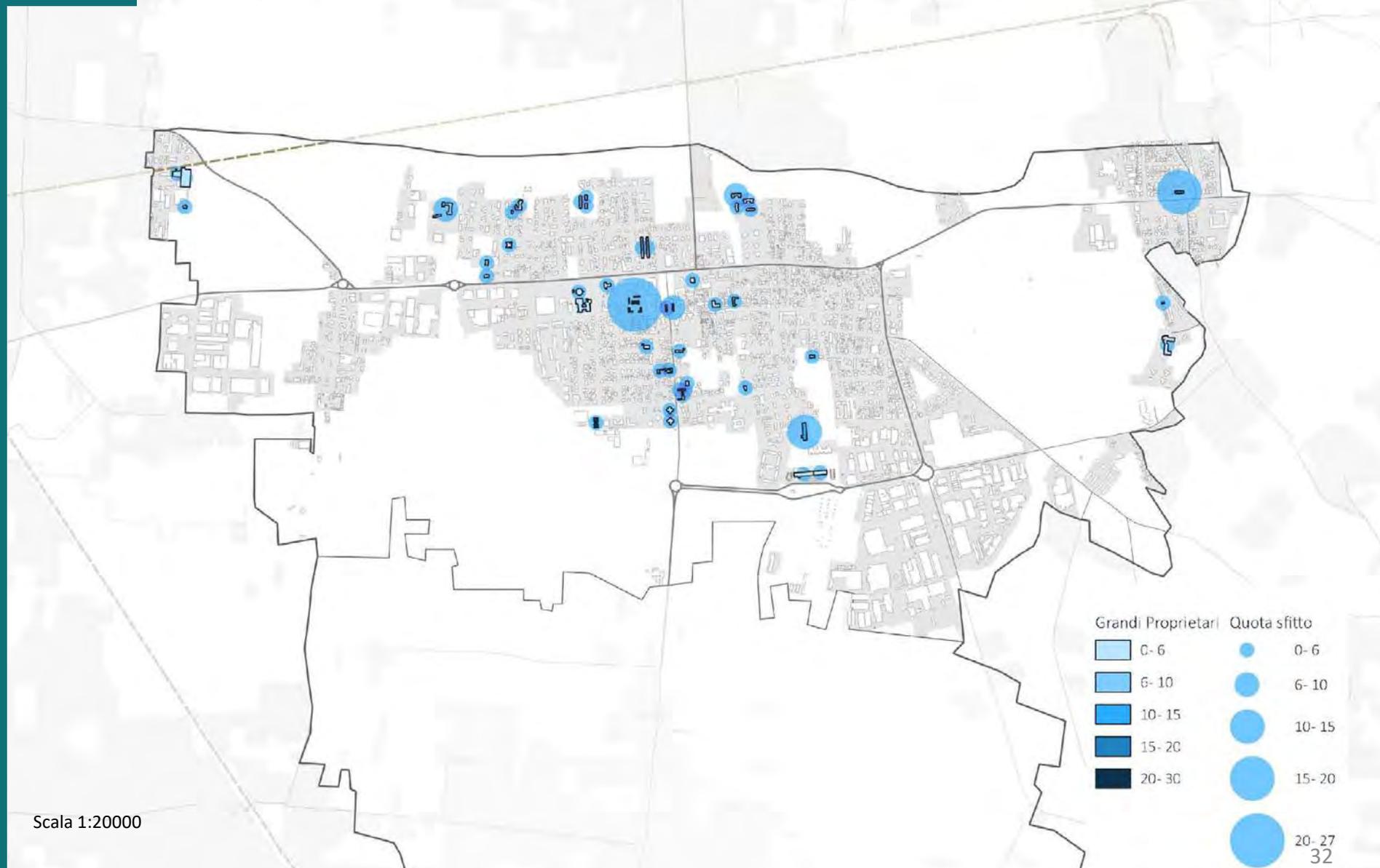
* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme



1.1.2

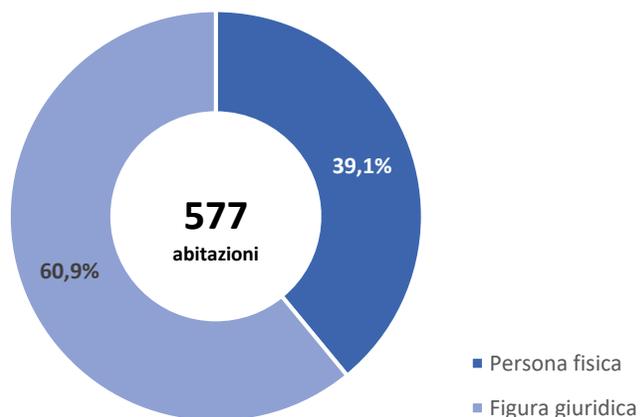
COMUNE DI SOLARO

Le mappe – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

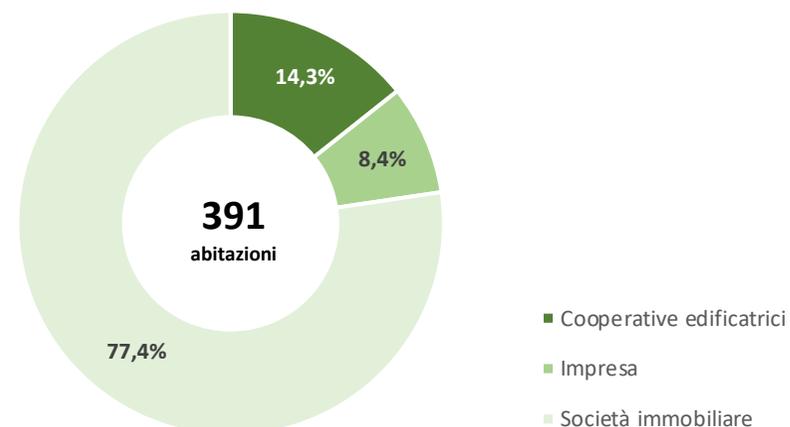


I dati – le abitazioni dei medi e grandi proprietari

Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		tra 20 e 50		tra 50 a 100		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	-	-	1	10	1	20	2	115	4	145
Cooperative edificatrici	1	6	2	35	-	-	-	-	3	41
Impresa	2	12	1	12	-	-	-	-	3	24
Persona fisica	10	69	1	10	2	66			13	145
Società immobiliare	1	8	4	58	3	83	1	73	9	222
Totale complessivo	14	95	9	125	6	169	3	188	32	577

*I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili e dei medi e grandi proprietari***Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali**

Comune	Arese	
	v.a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	9.255	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	8.235	88,98%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	6.222	67,23%
Abitazioni di proprietà non principale	2.013	21,75%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	915	9,89%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	233	2,83%

Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

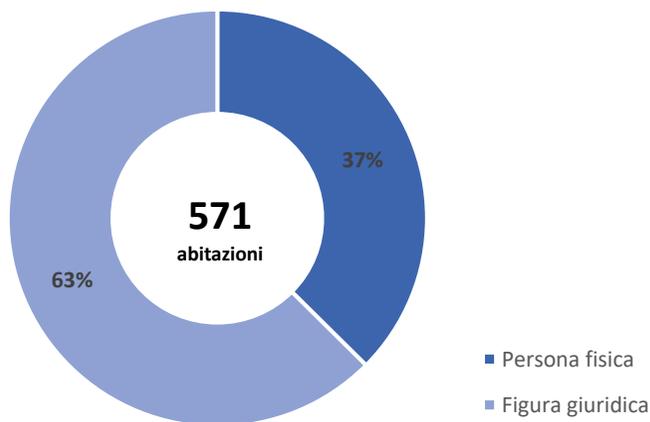
Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	-	-	1	2	1	11	2	11	4	24
Cooperative edificatrici	1	1	2	3	-	-	-	-	3	4
Impresa	1	4	1	12	-	-	-	-	2	16
Persona fisica	9	25	1	8	2	58	-	-	12	91
Società immobiliare	1	8	4	36	3	55	-	-	8	99
Totale complessivo	12	38	9	61	6	123	2	11	29	233

* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Arese è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI nel 7.93% dei casi. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

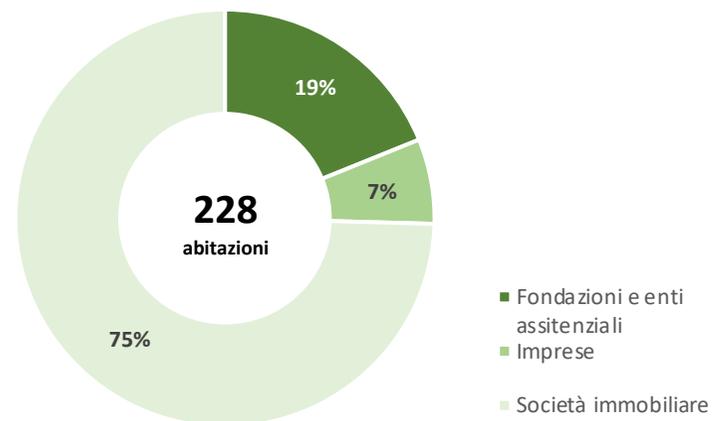
* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme

I dati – le abitazioni dei medi e grandi proprietari

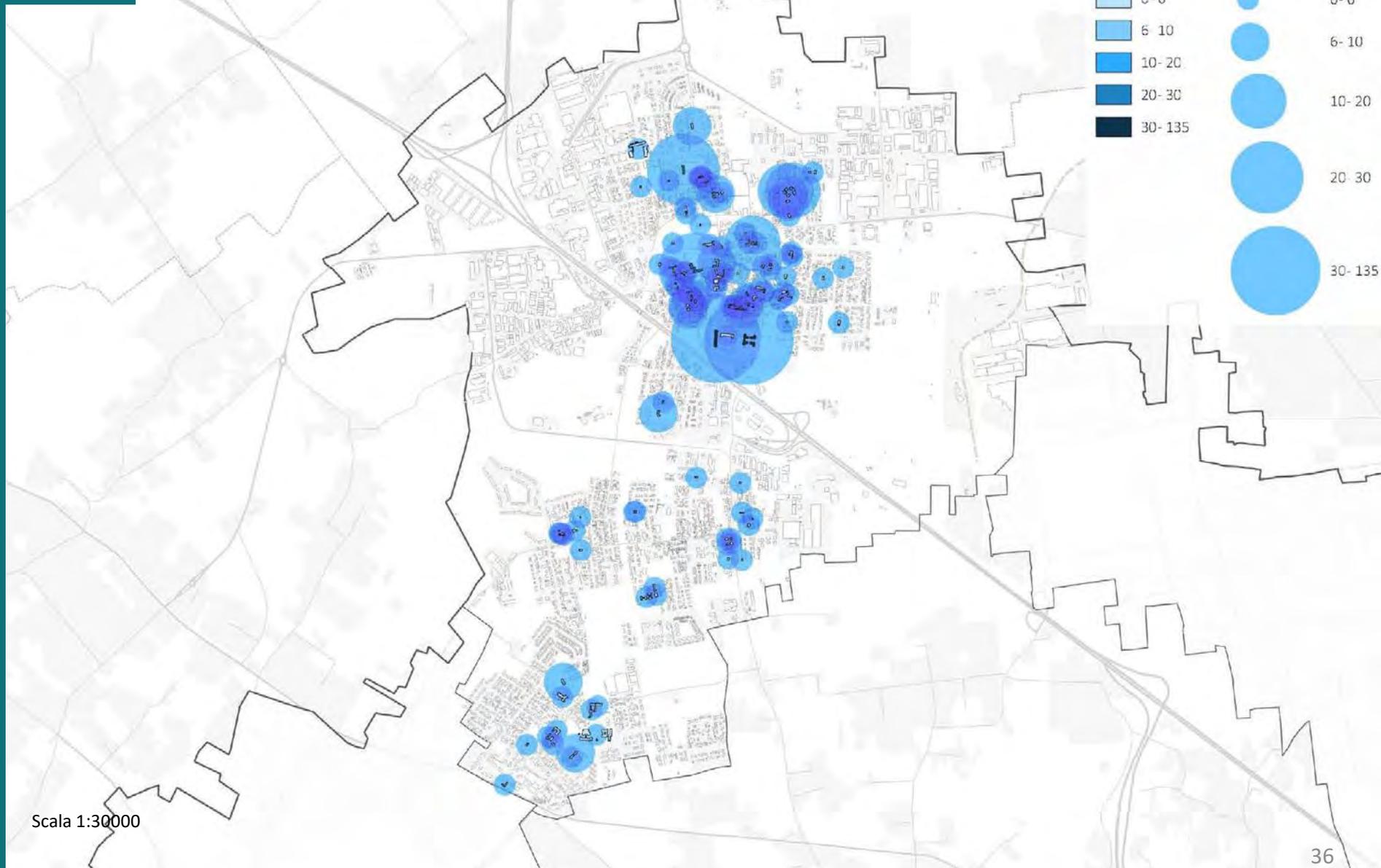
Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 a 100		Tra 100 a 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	1	8	1	18	1	32	1	71	-	-	4	129
Fondazioni e enti assistenziali	1	9	-	-	1	34	-	-	-	-	2	43
Impresa	2	15	-	-	-	-	-	-	-	-	2	15
Persona fisica	22	154	5	59	-	-	-	-	-	-	27	214
Società immobiliare	5	35	-	-	-	-	-	-	1	135	6	170
Totale complessivo	31	221	6	77	2	66	1	71	1	135	41	571

Le mappe – le abitazioni dei medi e grandi proprietari

*I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili e dei medi e grandi proprietari***Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali**

Comune	Lainate	
	v.a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	12.572	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	10.892	86,64%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	6.266	49,84%
Abitazioni di proprietà non principale	4.626	36,80%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	4.004	31,85%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	553	5,08%

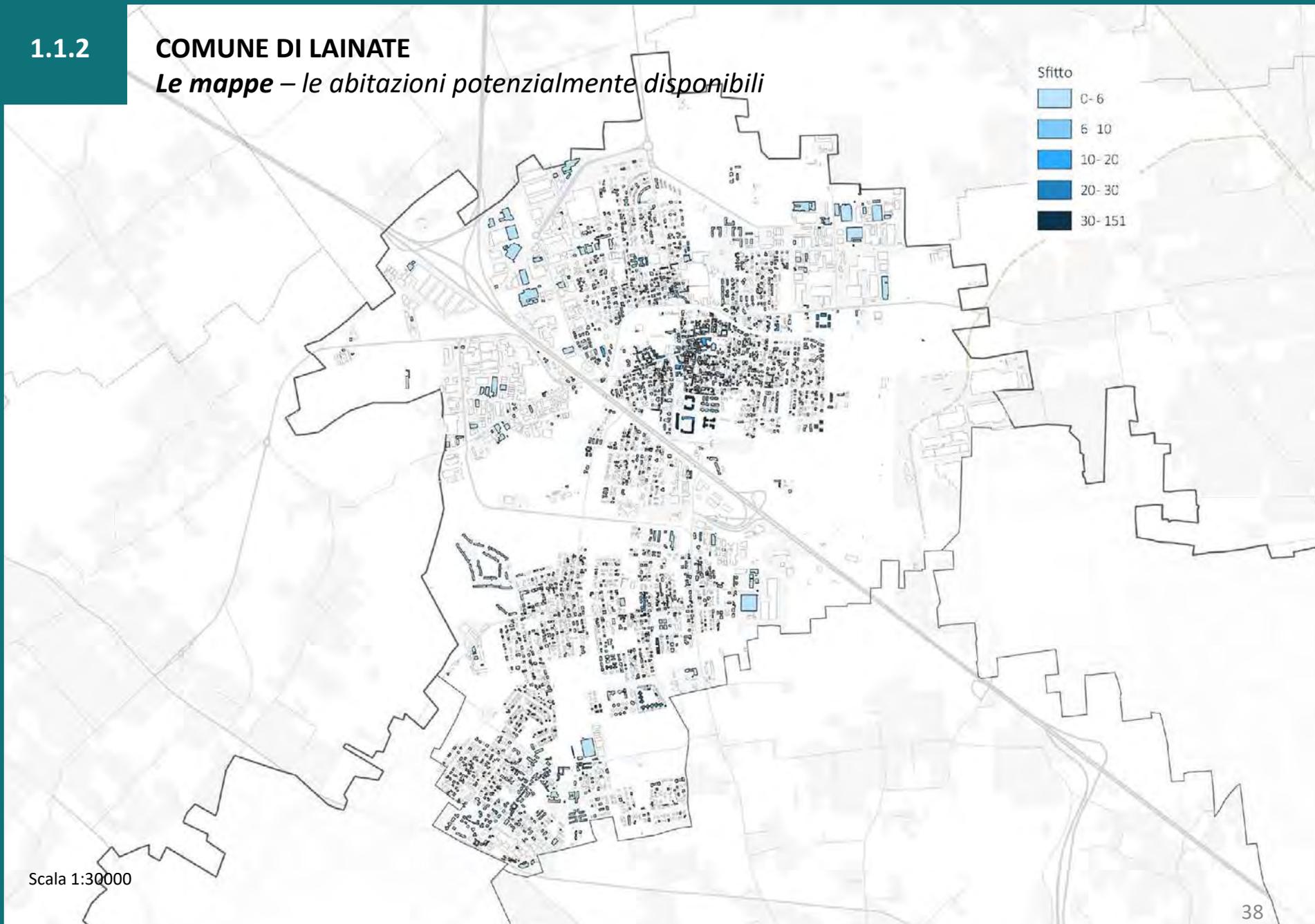
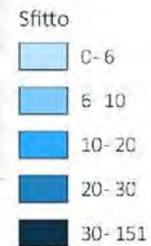
Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Tra 100 e 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	2	8	-	-	-	-	2	74	-	-	4	82
Fondazioni e enti assistenziali	1	9	-	-	1	34	-	-	-	-	2	43
Impresa	2	11	-	-	-	-	-	-	-	-	2	11
Persona fisica	26	141	4	34	-	-	-	-	-	-	30	176
Società immobiliare	5	29	-	-	-	-	-	-	1	135	6	164
Totale complessivo	36	198	4	34	1	34	2	74	1	135	44	476

* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Lainate è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI nel 29.55% dei casi. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

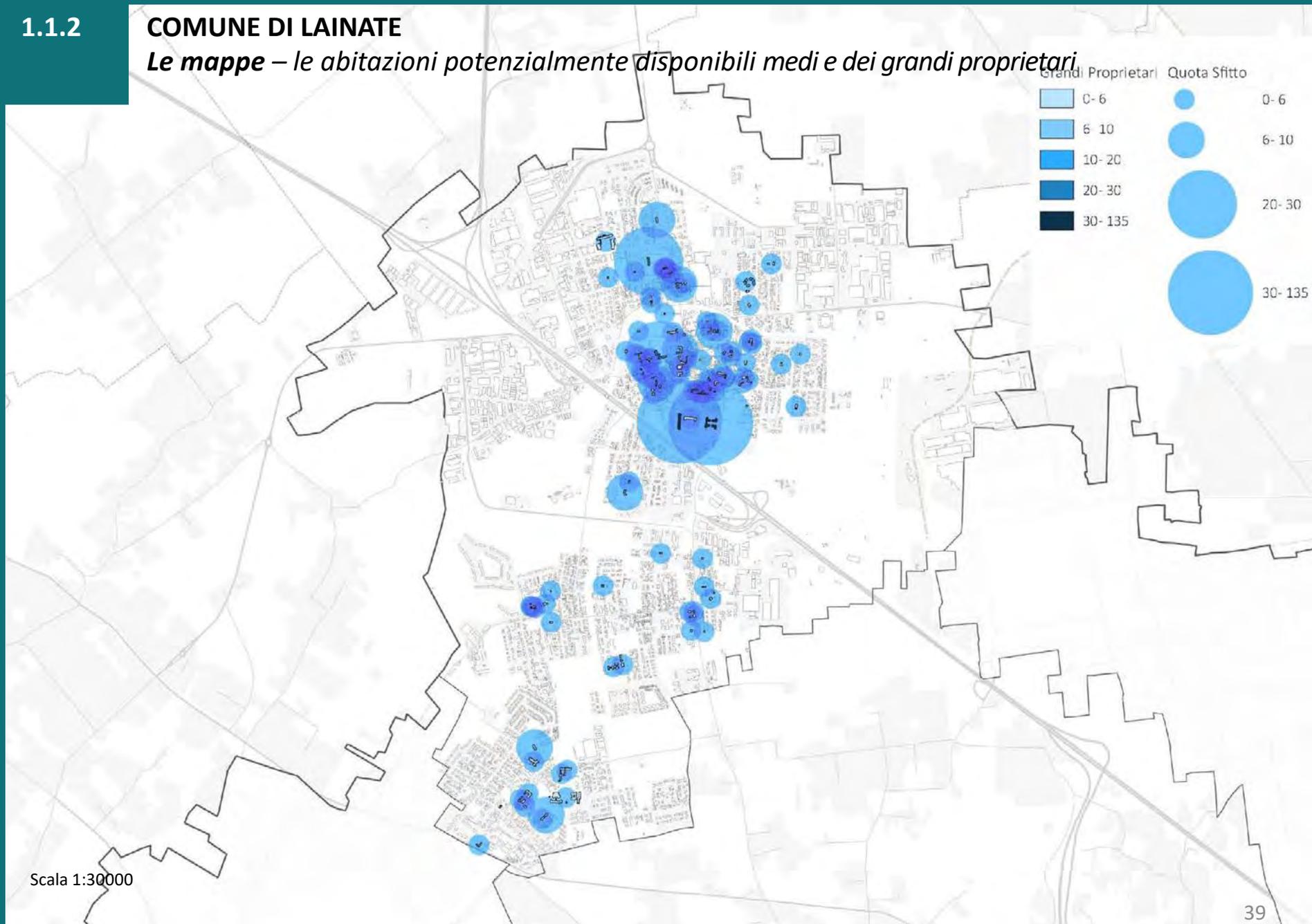
* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme

Le mappe – le abitazioni potenzialmente disponibili



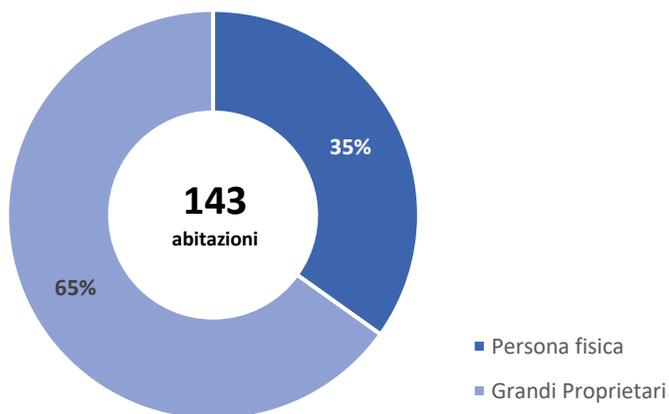
Scala 1:30000

Le mappe – le abitazioni potenzialmente disponibili medi e dei grandi proprietari



I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

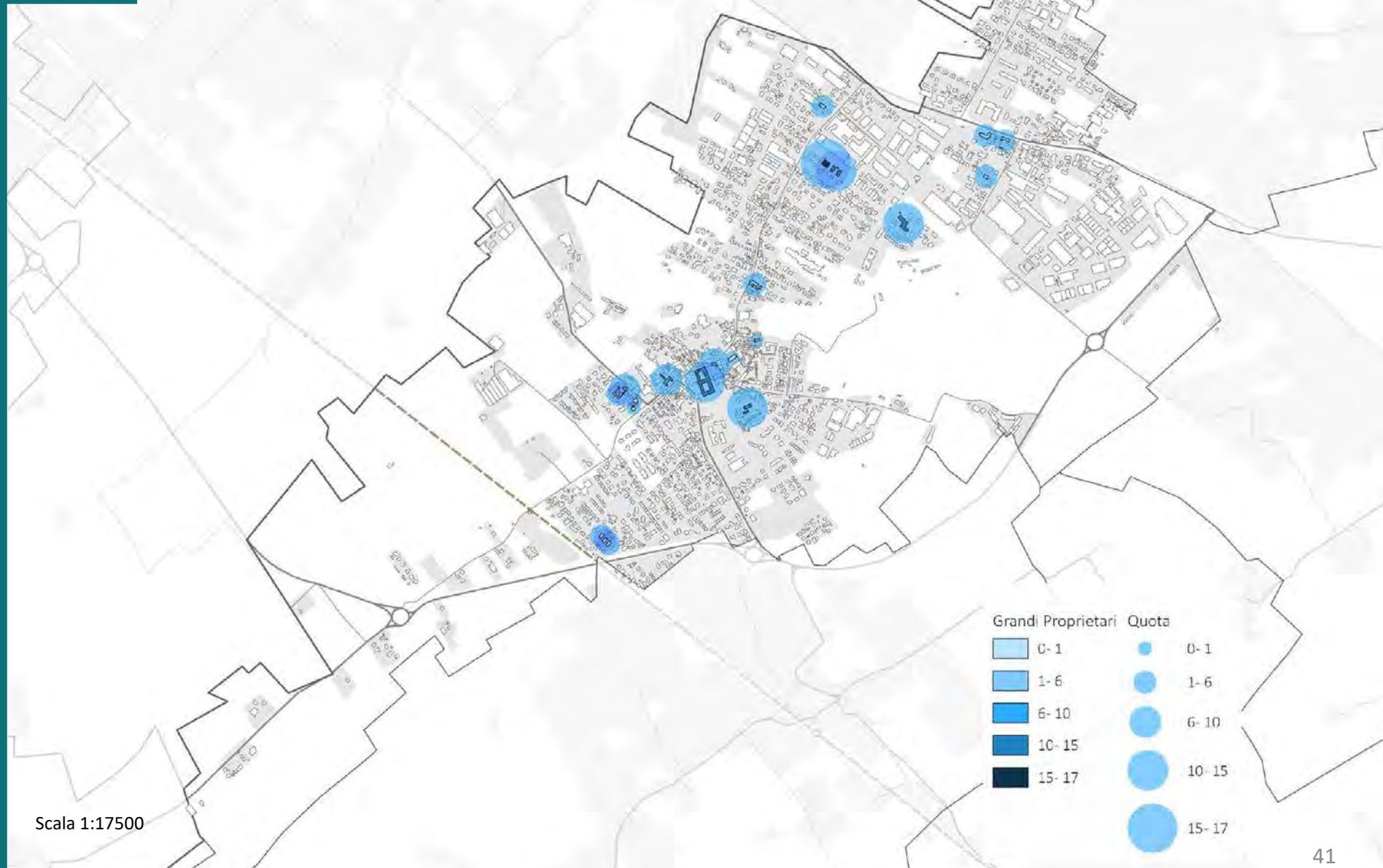
Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni						
Aziende ed enti pubblici		2	17	1	16		3	33
Persona fisica	7	50					7	50
Società immobiliare	1	7	2	25	1	28	4	60
Totale complessivo	10	74	3	41	1	28	14	143



Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali

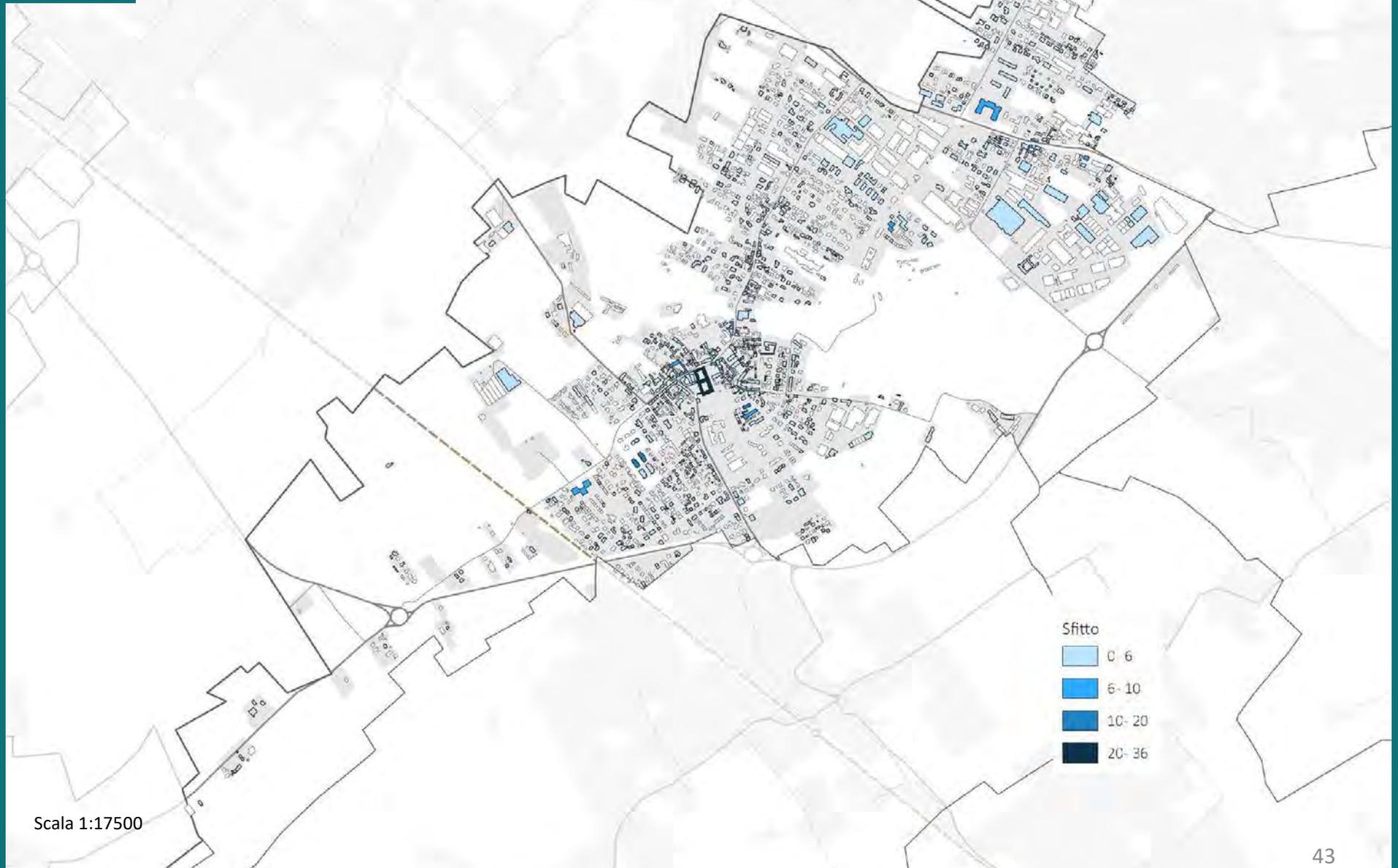
Comune	Pogliano	
	v. a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	3.951	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	3.539	89,57%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	2.042	51,68%
Abitazioni di proprietà non principale	1.497	37,89%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	1.215	30,75%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	-	0,00%

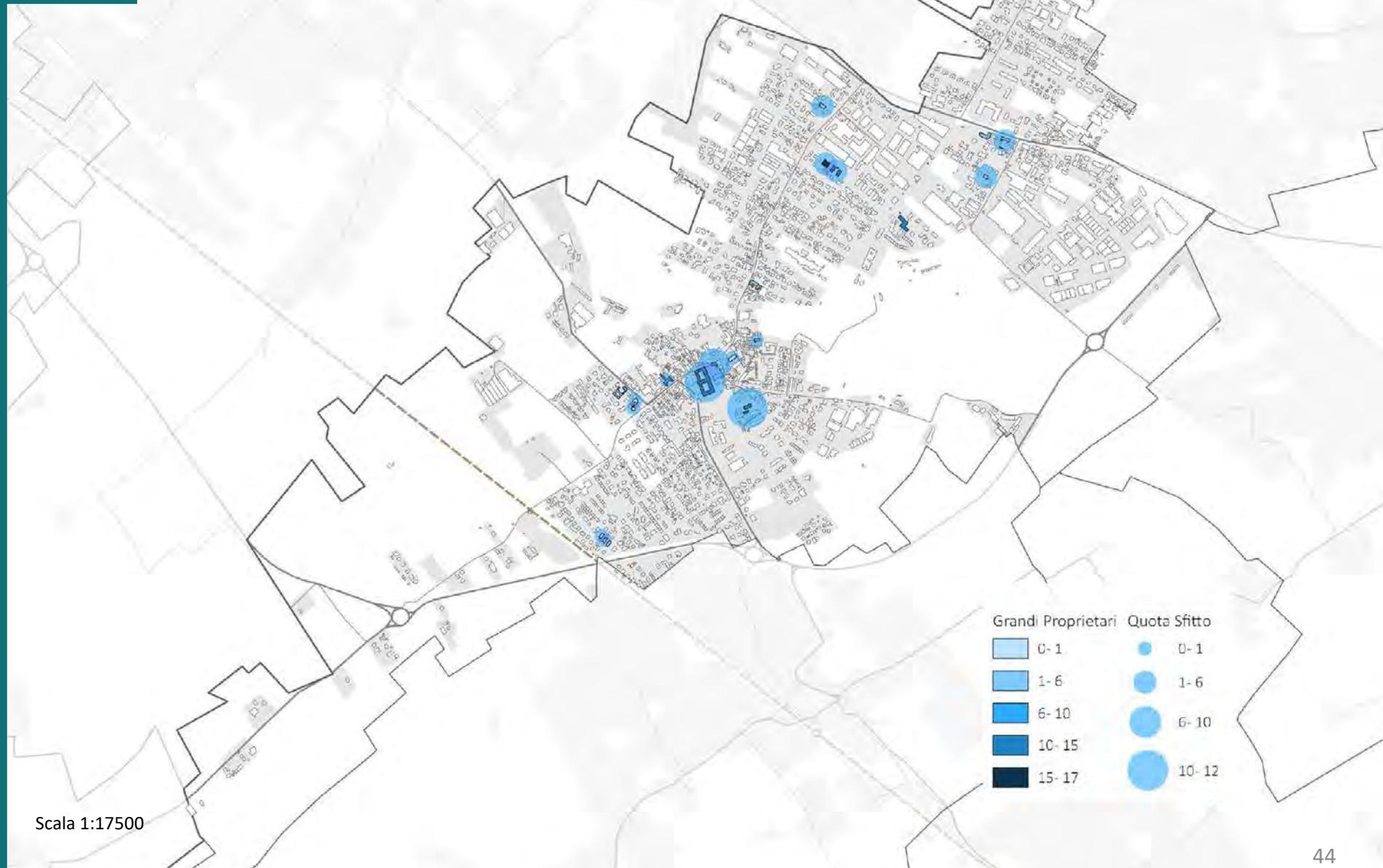
Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni						
Aziende ed enti pubblici	1	2	1	16	-	-	2	18
Persona fisica	6	18	-	-	-	-	6	18
Società immobiliare	1	7	1	11	1	10	3	28
Totale complessivo	8	28	2	27	1	10	11	65

* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Pogliano è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI nel 24.25% dei casi. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme



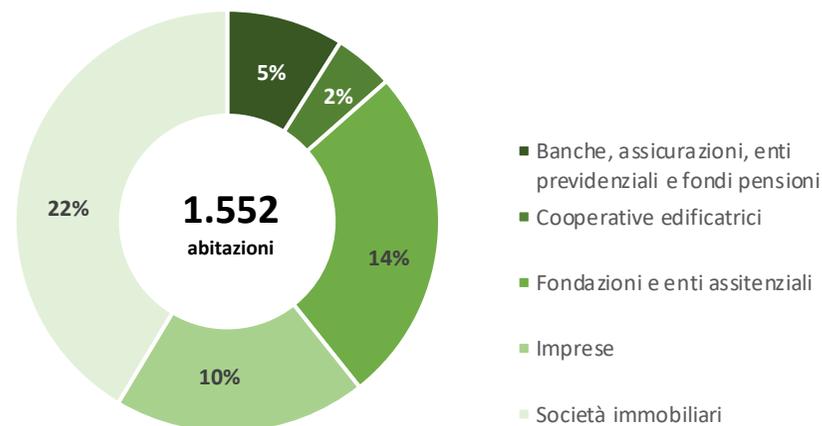


I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

Ripartizione delle abitazioni tra le tipologie di proprietario



Ripartizione delle abitazioni escluse le tipologie Persona fisica e Aziende ed enti pubblici

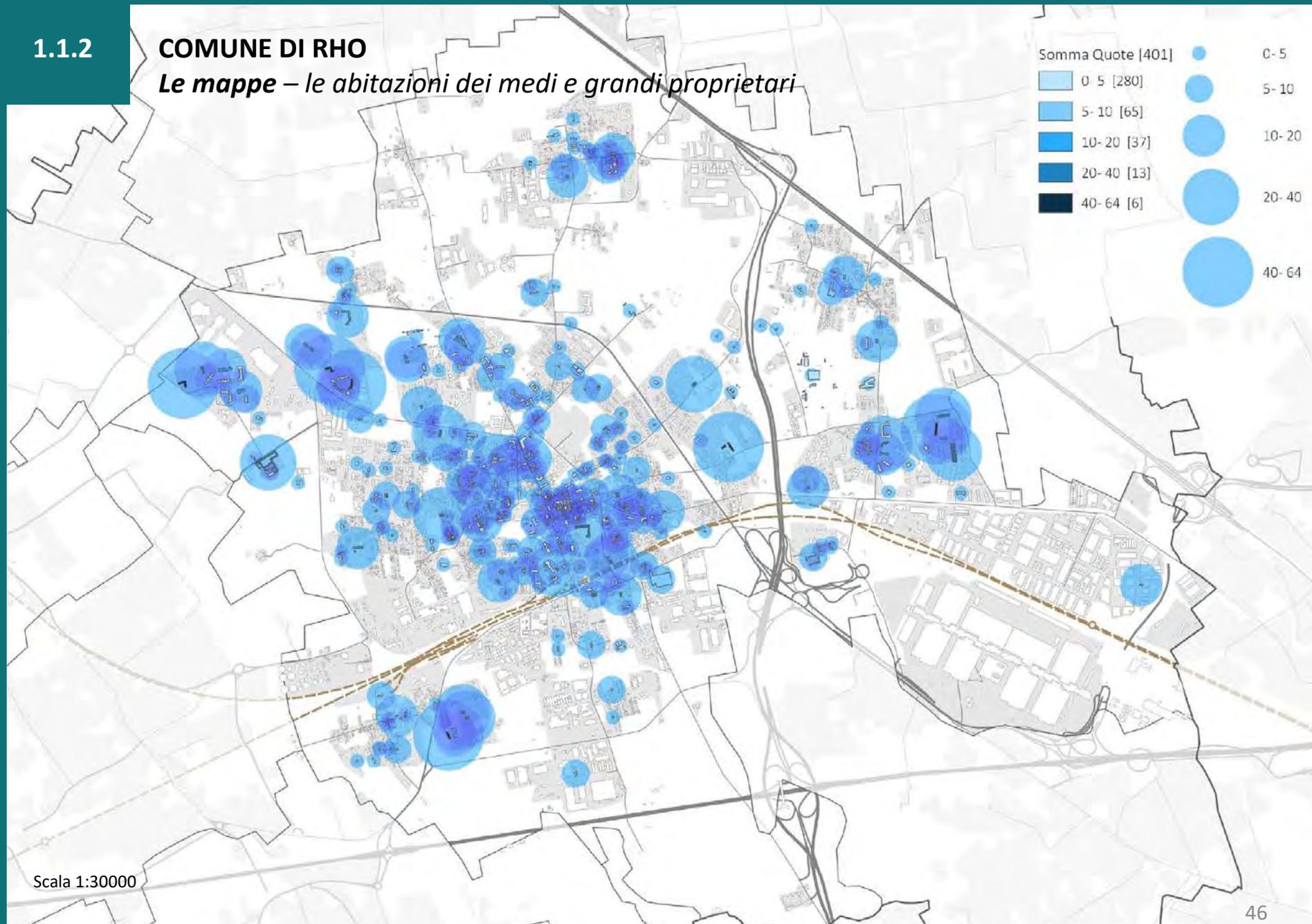
**Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali**

Tipologia proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 a 100		> 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	3	23	3	43	3	121	-	-	1	452	10	639
Banche, assicurazioni, enti previdenziali	-	-	-	-	2	65	-	-	-	-	2	65
Cooperative edificatrici	2	15	1	18	-	-	-	-	-	-	3	33
Fondazioni e enti assistenziali	5	32	1	16	-	-	1	93	-	-	7	141
Fondi immobiliari	-	-	3	34	-	-	1	54	-	-	4	88
Impresa	5	37	4	47	2	49	-	-	-	-	11	133
Persona fisica	59	423	23	292	7	161	-	-	-	-	89	876
Societ� immobiliare	16	110	8	103	2	54	-	-	-	-	26	267
Totale complessivo	90	641	43	553	16	450	2	147	1	452	152	2.242

1.1.2

COMUNE DI RHO

Le mappe – le abitazioni dei medi e grandi proprietari



Scala 1:30000

*I dati – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari***Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali**

Comune	RHO	
	v.a.	%
Abitazioni residenziali (categoria A)	27.415	100,00%
Abitazioni residenziali di proprietà	23.661	86,31%
Abitazioni di proprietà principale (non soggette a IMU)	13.846	50,51%
Abitazioni di proprietà non principale	10.252	37,40%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	6.422	23,43%
Abitazioni di proprietà non principale potenzialmente disponibili (no TARI) di grandi e medi proprietari	1.893	8,00%

Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari * *

Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		> 200		Totale	
	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni	N° Soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	1	8	1	1	1	25	-	-	1	444	4	478
Banche, assicurazioni, enti previdenziali e fondi pensioni	-	-	-	-	2	63	-	-	-	-	2	63
Cooperative edificatrici	3	10	1	2	-	-	-	-	-	-	4	12
Fondazioni e enti assistenziali	4	20	2	9	-	-	1	57	-	-	7	86
Fondi immobiliari	-	-	3	34	-	-	1	52	-	-	2	86
Impresa	5	29	4	46	2	26	-	-	-	-	11	101
Persona fisica	69	230	24	177	8	101	-	-	-	-	101	507
Società immobiliare	16	77	8	87	2	54	-	-	-	-	26	218
Totale complessivo	98	374	43	356	15	269	2	109	1	444	101	1.552

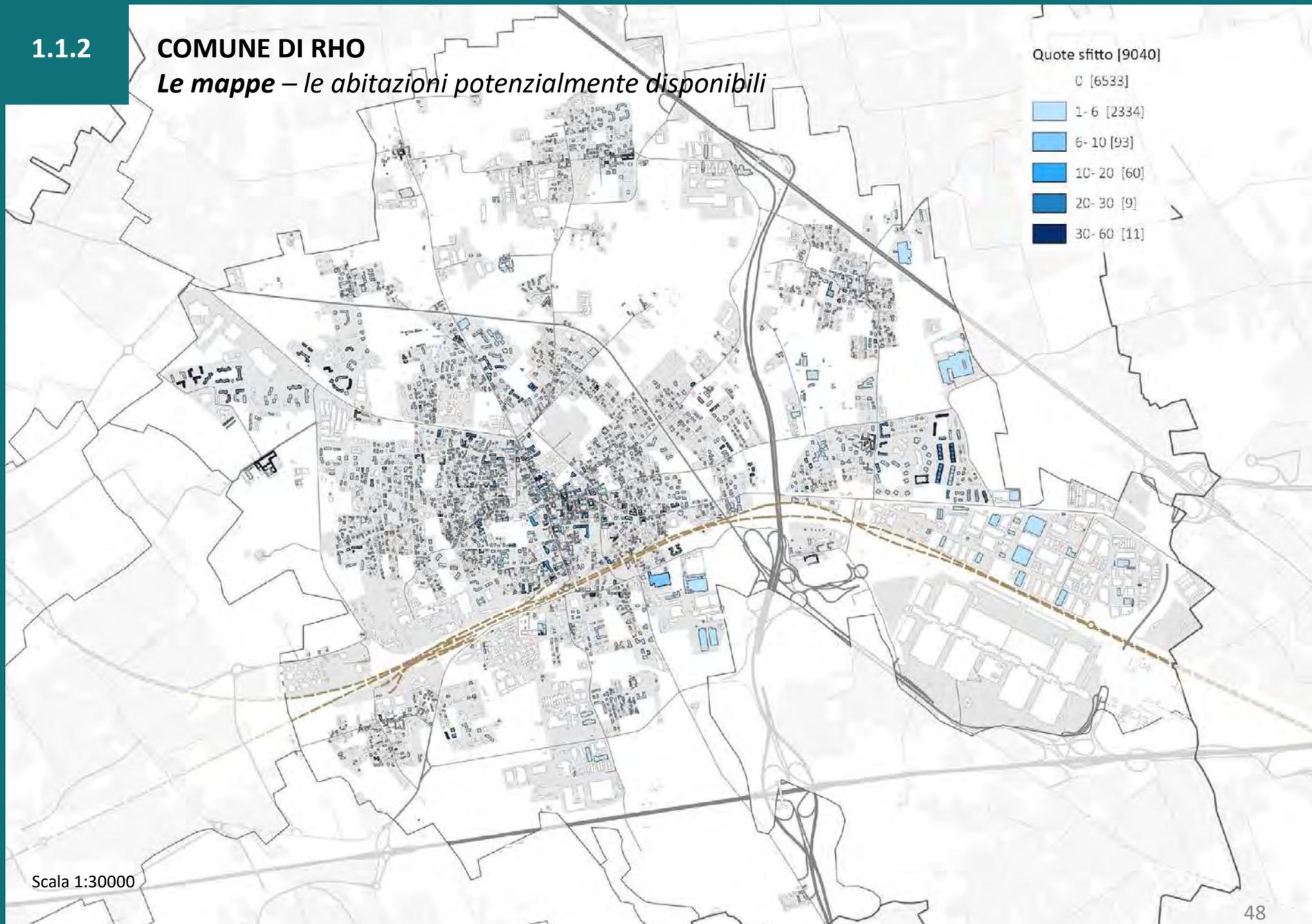
* L'individuazione degli alloggi potenzialmente disponibili a Rho è influenzato dalla mancanza del dato catastale nella banca dati TARI nel 15.31% dei casi. Ciò comporta una sovrastima degli alloggi potenzialmente disponibile.

* * La classe dei Grandi Proprietari fa riferimento alla dimensione delle proprietà nel loro insieme

1.1.2

COMUNE DI RHO

Le mappe – le abitazioni potenzialmente disponibili

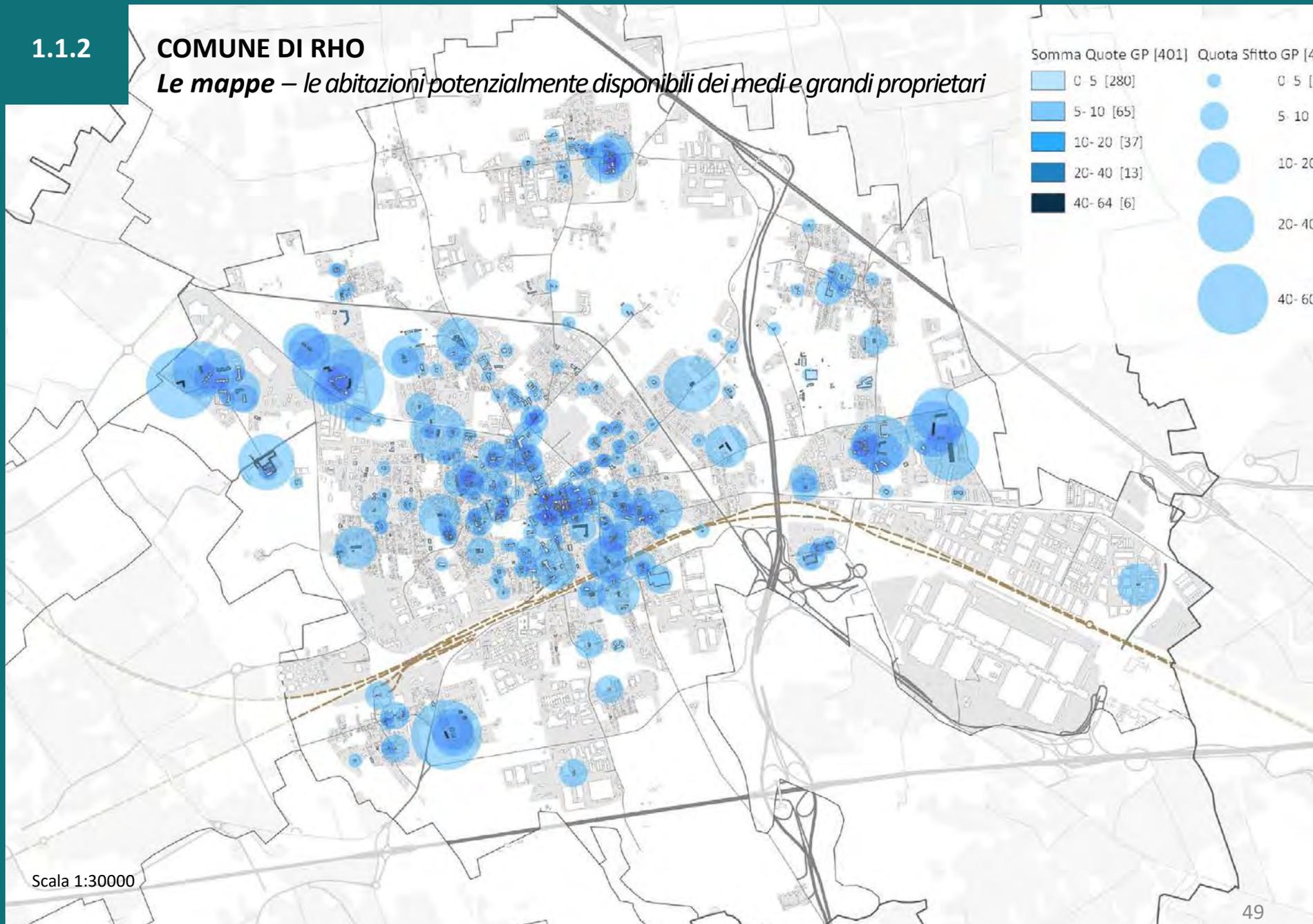


Scala 1:30000

1.1.2

COMUNE DI RHO

Le mappe – le abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari



Scala 1:30000

Nelle pagine seguenti sono mostrate in sequenza alcune elaborazioni complessive per gli ambiti di Comuni Insieme e Sercop. I dati, seppur parziali perché riferiti solo ai comuni che hanno aderito alla ricerca, permettono di evidenziare alcune caratteristiche peculiari sia a livello di ambiti e sia per i singoli comuni in chiave comparativa.

Per ciascun abito sono riportate le seguenti elaborazioni:

- una pagina che riporta un grafico con le quote delle singole tipologie dei proprietari nell'ambito e una tabella sintetica per ambito con il numero di abitazioni di grandi e medi proprietari suddivisi per classi di numero di alloggi e per tipologia di proprietario;
- una pagina che presenta la sintesi dei dati sui medi e grandi proprietari, suddivisi per tipologia di proprietario e per comune;
- una pagina che presenta mappa di tipo «heatmap» per ambito degli alloggi dei medi e grandi proprietari per ambito;
- una pagina con le elaborazioni sul patrimonio potenzialmente disponibile totale e del patrimonio potenzialmente disponibile dei medi e grandi proprietari, suddiviso per tipologia dei grandi proprietari*;
- una pagina che presenta due mappe di tipo «heatmap» per ambito: una degli alloggi potenzialmente disponibili e l'altra degli alloggi potenzialmente disponibili dei medi e dei grandi proprietari.

In conclusione si trova un testo riepilogativo che fa sintesi delle diverse informazioni racchiuse negli elaborati.

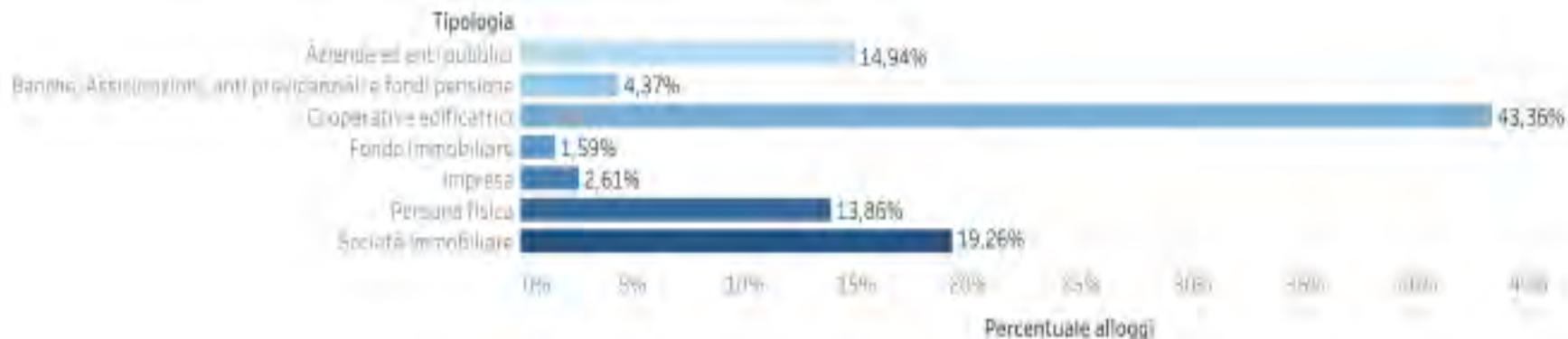
* Data la mancanza di dati sul potenziale disponibile, presenti solo per due comuni, si è optato per non inserire questa elaborazione per l'ambito di Comuni Insieme.

1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Lecture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari - Ambito del Bollatese

Ripartizione tra le tipologie di proprietario del totale dei medi e dei grandi proprietari



Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali

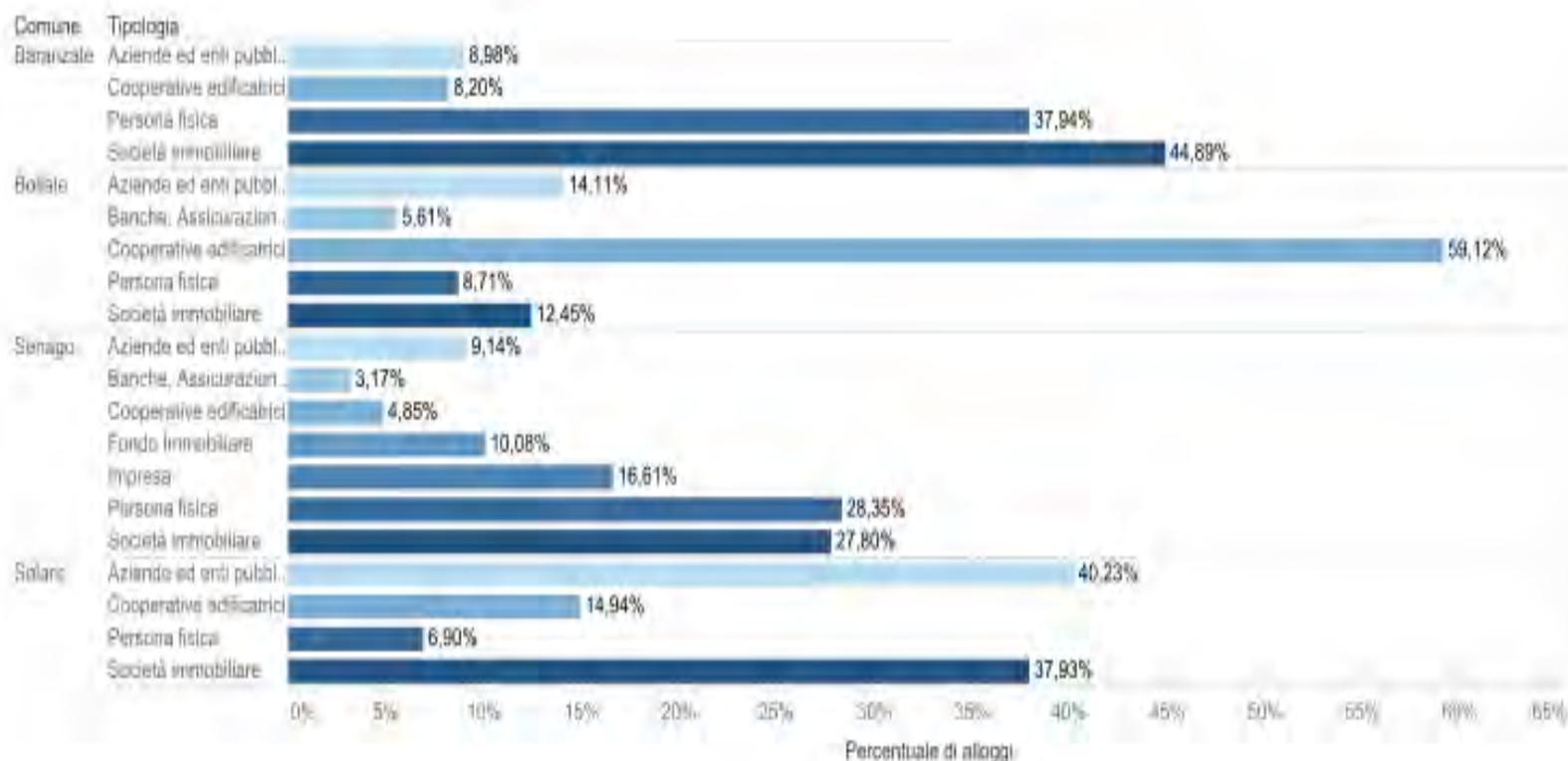
Tipologia di proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Tra 100 e 200		> 200		Totale	
	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni
Aziende ed enti pubblici	2	14	4	61	1	42	-	-	3	392	-	-	10	509
Banche, Assicurazioni, enti previdenziali e fondi pensione	-	-	1	17	1	37	2	149	-	-	-	-	4	203
Cooperative edificatrici	2	15	5	71	4	139	4	279	2	254	2	719	19	1.477
Impresa	2	14	-	-	-	-	1	75	-	-	-	-	3	89
Persona fisica	32	219	16	205,3	2	48	-	-	-	-	-	-	50	472
Società immobiliare	24	170	13	175	9	223	1	88	-	-	-	-	47	656
Totale complessivo	62	432	39	529	17	489	8	591	5	646	2	719	133	3.406

1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Lecture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari – I comuni del Bollatese

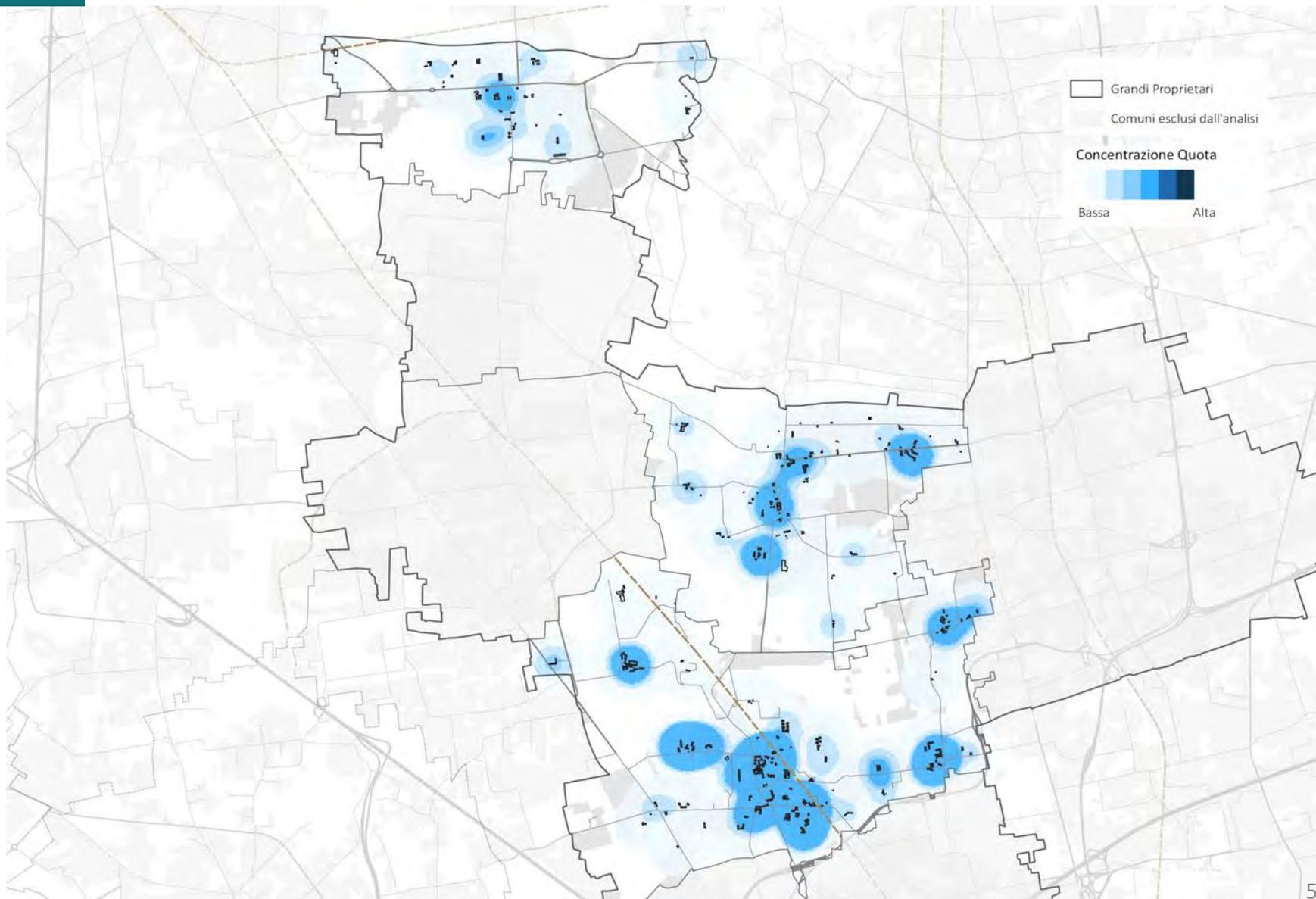
Ripartizione tra le tipologie di proprietario del totale dei medi e dei grandi proprietari per comune dell'ambito

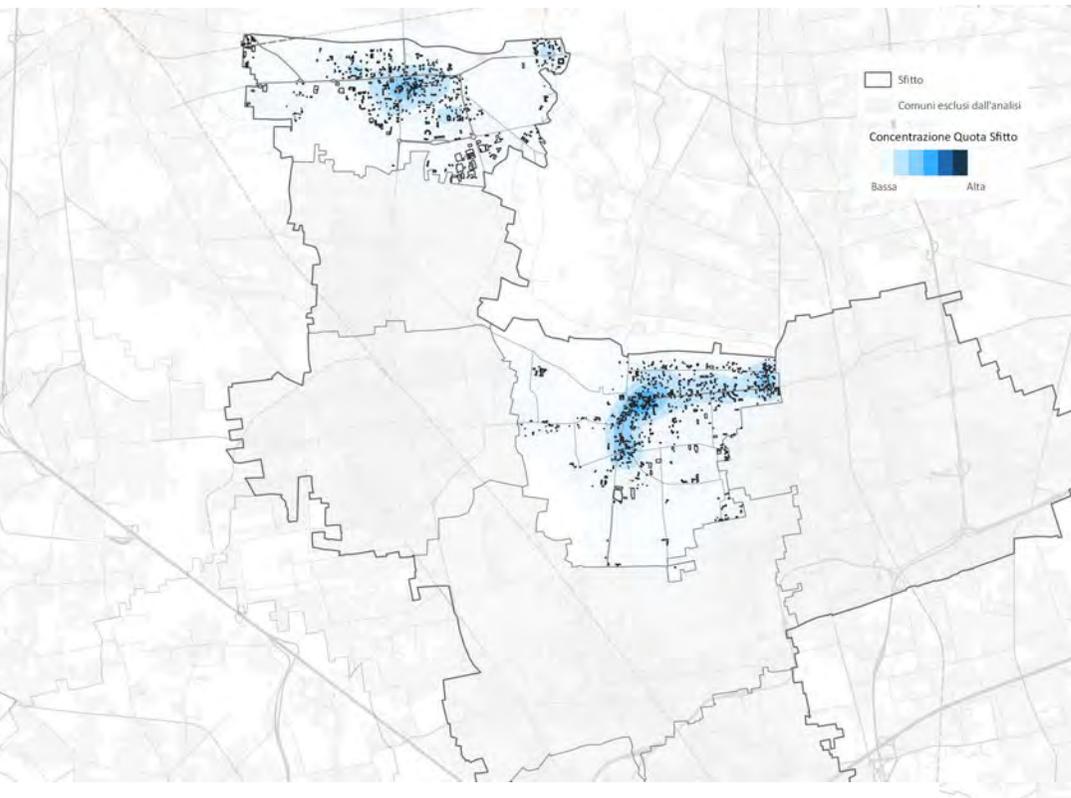
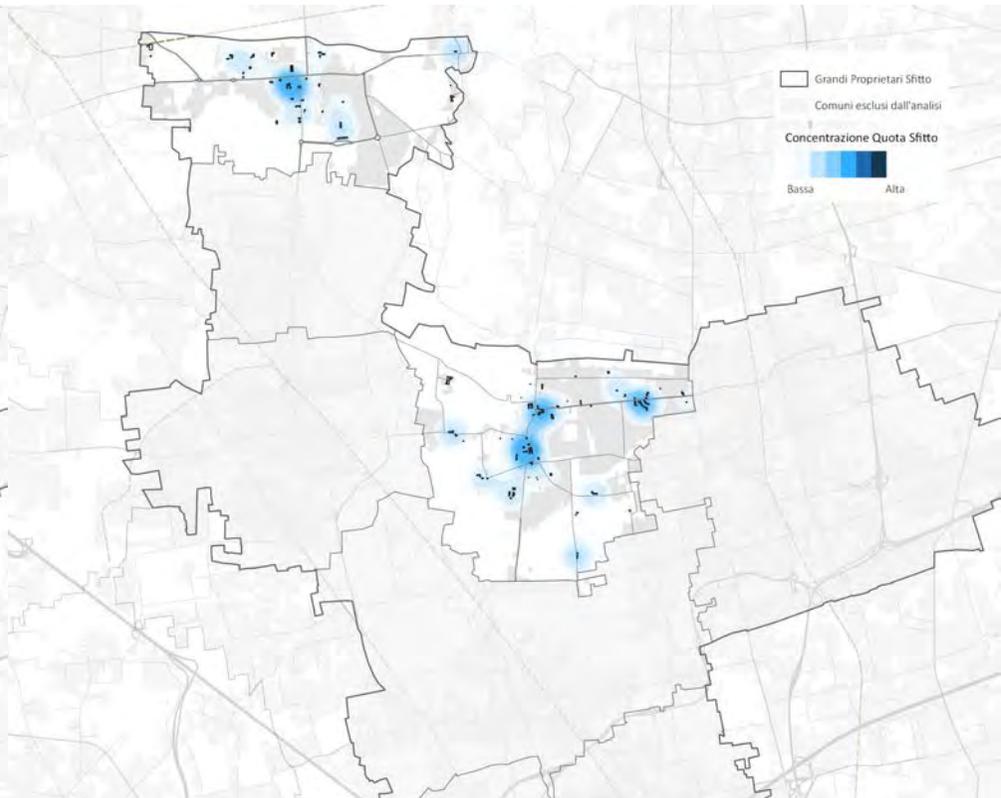


1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Letture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari – I comuni del Bollatese



Mappatura delle abitazioni potenzialmente disponibili**Mappatura abitazioni potenzialmente disponibili dei medie e grandi proprietari**

I comuni interessati all'analisi dei Grandi Proprietari sono stati Baranzate (256 immobili totali) Bollate (2.353 immobili totali), Senago (536 immobili totali) e Solaro (261 immobili totali) per un totale di 3.406 immobili. Il comune di Bollate possiede circa il 70% degli immobili complessivi ma non ha fornito i dati sui tributi e non è stato quindi possibile integrarlo nell'analisi sul patrimonio potenzialmente disponibile.

Analizzando i valori relativi al comparto si nota come più del 40% dei medi e grandi proprietari individuati siano riferibili a Cooperative Edificatrici, queste ultime però hanno il loro stock per il 94% situato nel Comune di Bollate. Questo dato se da un lato mette in luce una caratteristica di questo territorio, dall'altra ne dà una visione parziale. Se dalla somma complessiva si escludono infatti i valori delle Cooperative Edificatrici che sono una componente fondamentale della struttura degli immobili dell'ambito in esame si vede come vi siano anche altre realtà che potrebbero contribuire ad integrare l'offerta di immobili nell'ambito di politiche volte a un uso differente dei vuoti disponibili.

La consistenza dei medi e grandi proprietari passa a 2.015 immobili appartenenti per il 33% alle Società Immobiliari distribuiti in modo uniforme su tutto l'ambito. Le persone fisiche complessivamente caratterizzano il 14% della proprietà analizzate e crescono proporzionalmente al 23% se si escludono le Cooperative di Bollate; anche in questo caso Bollate ha il numero più elevato ma si vede un interessante 8%

di proprietari privati nel comune di Senago.

La metodologia individuata ha permesso di calcolare in modo teorico quanti di questi immobili sono liberi. I dati completi fanno però riferimento ai soli comuni di Senago e di Solaro.

La prima osservazione importante è che a Solaro il 76% degli immobili individuati risultano teoricamente disponibili pari a 198 su 261 complessivi, mentre a Senago una quota significativa dei 536 immobili appartenenti ai medi e grandi proprietari risultano non utilizzati (oltre il 41%).

A Solaro vi sono 105 appartamenti potenzialmente disponibili (40%) appartenenti a Aziende o Enti pubblici; quest'ultima è una circostanza che andrebbe indagata in quanto potrebbe essere di particolare interesse.

Il comune di Senago ha una composizione diversa al suo interno in quanto la quota di immobili liberi di proprietà di persone fisica raggiunge il 28% prevalentemente nelle classi riferite alle proprietà più parcellizzate.

Leggermente diversa è la situazione per le Società Immobiliari che possiedono il 28% delle proprietà e in alcuni casi appartengono alla classe 3 (tra 20 e 50 alloggi). In questo comune ci sono due medi e grandi proprietari che appartengono alla classe 4 ed hanno diversi immobili che risultano potenzialmente disponibili.

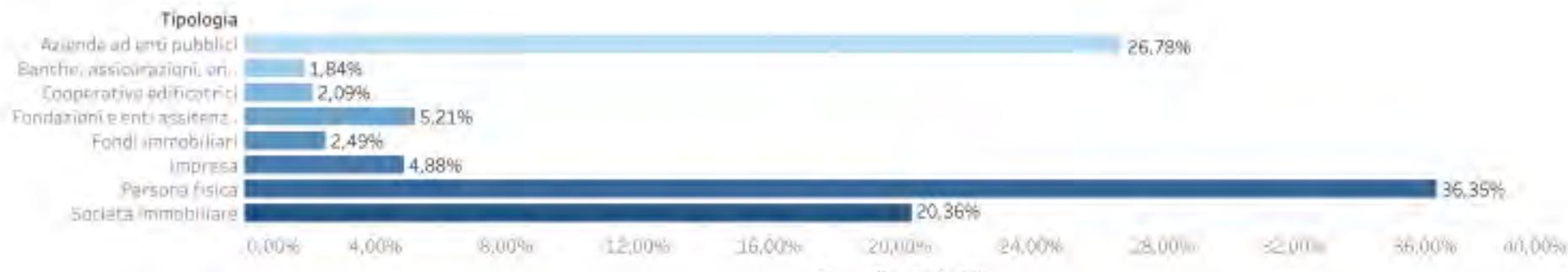
Ovviamente l'appartenenza alla diverse classi di grandi proprietari può richiedere l'attivazione di specifiche modalità di ingaggio.

1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Lecture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari - Ambito Rhodense

Ripartizione tra le tipologie di proprietario del totale dei medi e dei grandi proprietari



Numero di abitazioni per tipologia di proprietario e classi dimensionali

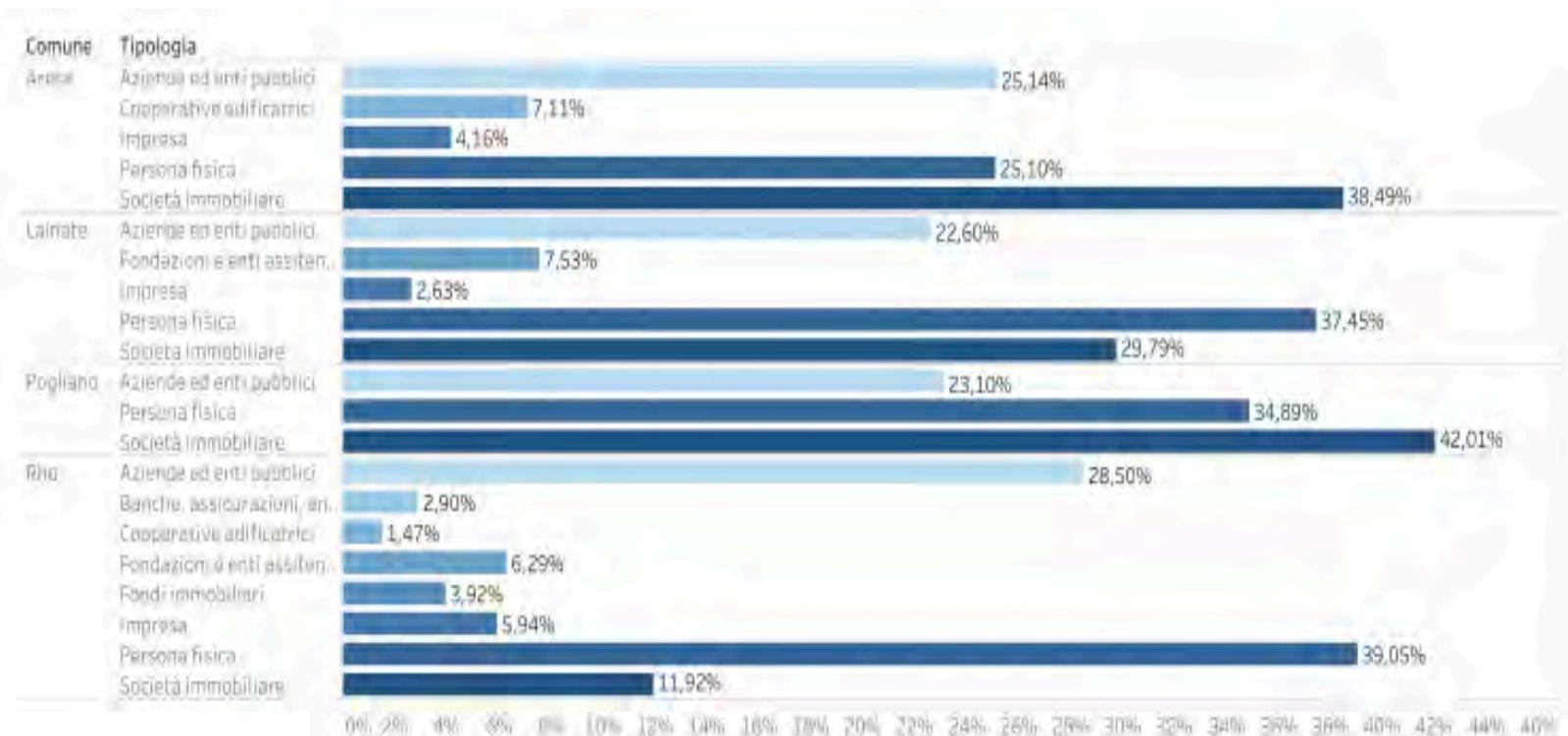
Tipologia di Proprietario	Tra 6 e 10		Tra 10 e 20		Tra 20 e 50		Tra 50 e 100		Tra 100 e 200		> 200		Totale		
	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	N° soggetti	N° Abitazioni	
Aziende ed enti pubblici	6	48	6	87	5	173	3	186			1	452	21	946	
Banche, assicurazioni, enti previdenziali e fondi pensioni	-	-	-	-	2	65	-	-	-	-	-	-	-	2	65
Cooperative edificatrici	3	21	3	53			-	-	-	-	-	-	6	74	
Fondazioni e enti assistenziali	6	41	1	16	1	34	1	93	-	-	-	-	9	184	
Fondi immobiliari	-	-	3	34			1	54	-	-	-	-	4	88	
Impresa	9	64,3	5	59	2	49	-	-	-	-	-	-	16	172	
Persona fisica	98	695,9	29	361	9	227	-	-	-	-	-	-	136	1.284	
Società immobiliare	23	160,3	14	186	6	165	1	73	1	135	-	-	45	719,3	
Totale complessivo	145	1030,4	61	796	25	713	6	406	1	135	1	452	239	3.533	

1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Lecture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari – I comuni del Rhodense

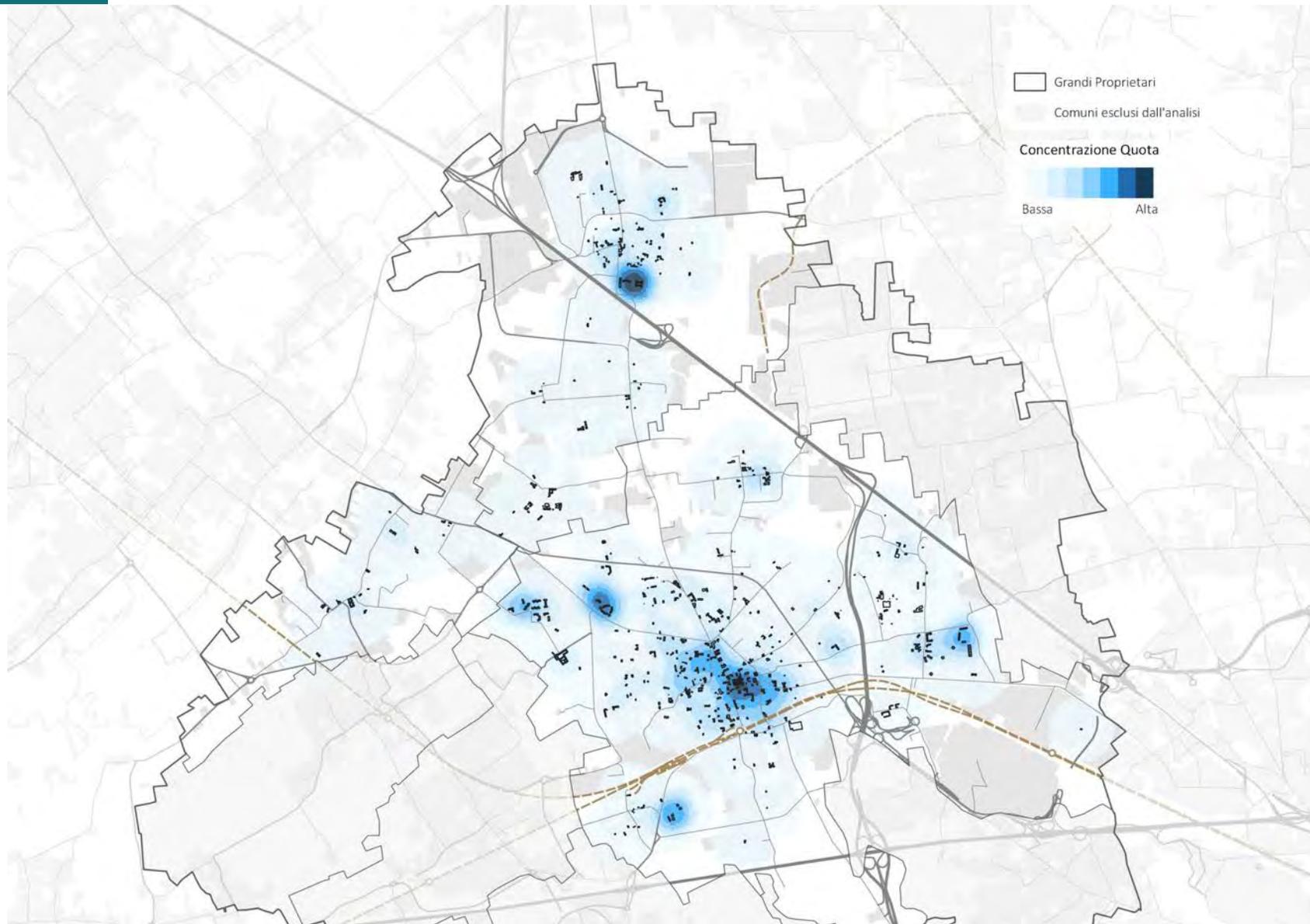
Ripartizione tra le tipologie di proprietario del totale dei medi e dei grandi proprietari per comune dell'ambito



1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Letture di insieme: abitazioni dei medi e grandi proprietari – I comuni del Rhodense



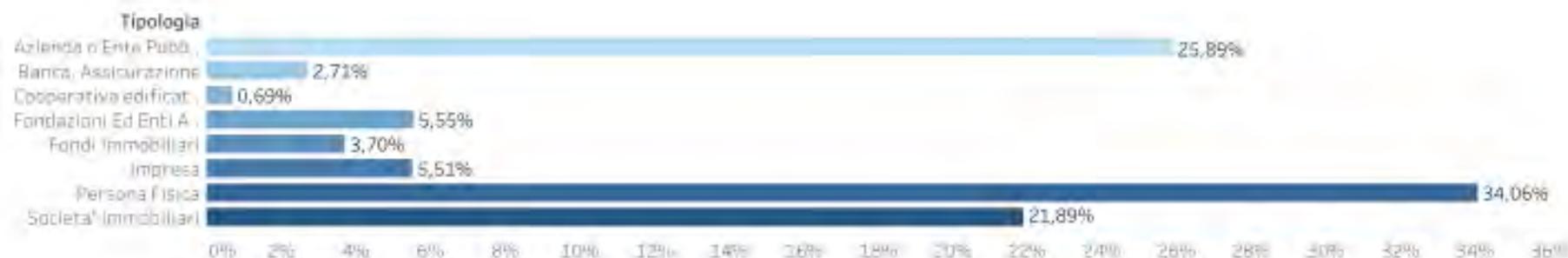
1.1.3

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Lecture di insieme: il potenziale disponibile – Ambito Rhodense

Quadro complessivo delle abitazioni principali e non principali

Comuni	Rhodense	
	v.a.	%
Numero totale abitazioni	47.359	100%
Abitazioni principale (non soggette a IMU)	28.712	60,63%
Abitazioni non principale	18.647	39,37%
Abitazioni non principale potenzialmente disponibili (no TARI)*	12.792	27,01%



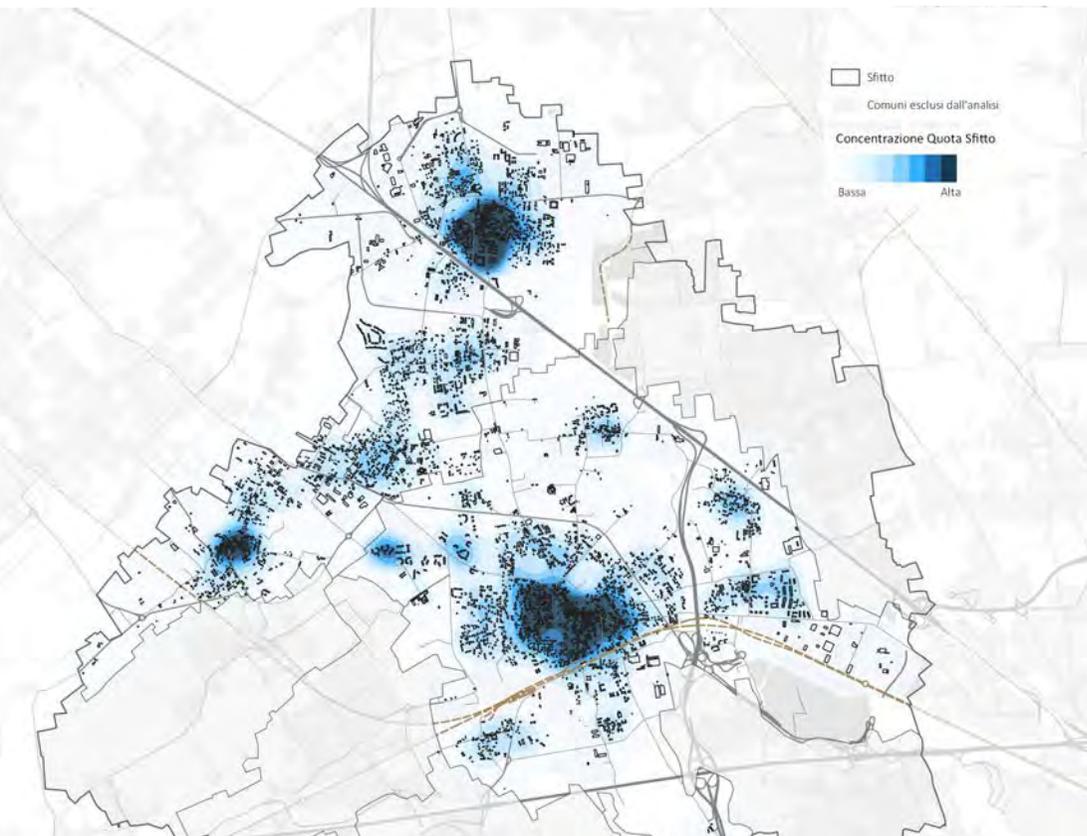
Focus sulle abitazioni potenzialmente disponibili dei medi e grandi proprietari

1.1.3

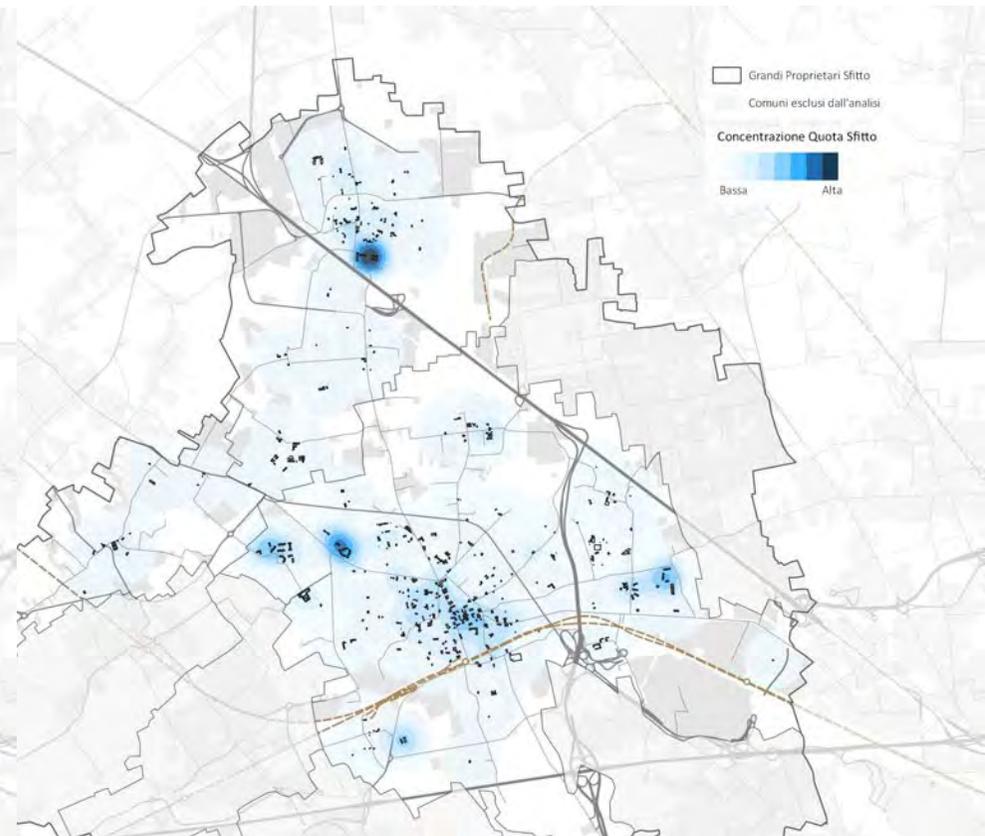
I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Letture di insieme: il potenziale disponibile – Ambito Rhodense

Mappatura delle abitazioni potenzialmente disponibili



Mappatura abitazioni potenzialmente disponibili dei medie e grandi proprietari



Nell'ambito di Sercop sono stati analizzati i medi e grandi proprietari di 5 comuni (Arese, Rho, Lainate, Pogliano, e Cornaredo). Di questi sono stati determinati i vuoti teorici dei primi quattro.

Si può quindi fare un ragionamento più complessivo per l'intero ambito.

Complessivamente i Grandi Proprietari hanno 3.532 alloggi di cui il 66% risultano teoricamente vuoti pari a 2.325 alloggi.

In questo ambito il 36% degli immobili riconducibili alla categoria medi e grandi proprietari è di proprietà di persone fisiche. Il 27% appartiene alle Aziende e Enti pubblici e il 20% alle Società immobiliari. Il restante 17% è suddiviso tra gli altri gruppi di medi e grandi proprietari.

Per comprendere come sia potenzialmente distribuito lo il libero teorico, si è proceduto ad analizzarlo rispetto alle singole categorie di proprietario proprio per verificare se vi siano categorie specifiche a cui si può fare riferimento per le politiche abitative future.

Le persone fisiche risultano avere circa il 62% del proprio patrimonio disponibile pari a 792 alloggi.

In particolare nel comune di Lainate 82% di questi immobili risultano teoricamente vuoti, a Rho sono 875 gli immobili teoricamente vuoti pari al 58%. Tali risultati possono costituire la base di un'interlocuzione con il comune o con i soggetti operanti nel settore per verificarne la coerenza con il territorio.

Nei medi e grandi proprietari pubblici si trova un patrimonio complessivo di circa 950 immobili di cui il 63.6% risulta disponibile. Anche in questo caso, queste quote devono essere verificate direttamente dai comuni (a Rho, risultano 639 alloggi liberi, a Pogliano 33 e a Lainate 129).

Potenzialmente si tratta quindi di un bacino da verificare in modo appropriato e approfondito.

L'altra quota importante di medi e grandi proprietari è quello riferito alle Società Immobiliari che con 719 immobili costituiscono il 20.4% dei medi e grandi proprietari. Di questi immobili ben il 70.8% è potenzialmente disponibile (509 complessivi).

1.1.4

I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Tabella operativa per gli ambiti

La ricerca ha prodotto una tabella liberamente interrogabile che raccoglie l'interessa del patrimonio abitativo dei medi e dei grandi proprietari e del loro potenziale disponibile tracciato. La tabella rappresenta un esito originale del percorso di tracciatura dei patrimoni e permette di risalire alla posizione geografica, ai dati catastali, alla tipologia di proprietario e alle sue coordinate identificative (cognome/denominazione e

codice fiscale). In questo senso, oltre ad essere un utile strumento per la ricerca e l'approfondimento di alcune dinamiche territoriali connesse ai medi e grandi proprietari, la tabella fornita agli ambiti rappresenta anche uno strumento operativo per l'avvio di interlocuzioni tanto con i soggetti giuridici quanto con i cittadini proprietari di quote significative di patrimonio.

DATI GENERALI			DATI CATASTALI							DATI GRANDI PROPRIETARI									
Comune	Indirizzo	Civico	ID_Immobile	Categoria	FM	Codice Categoria	Foglio	Numero	Subalterno	Tipo Soggetto	Tipologia	Cognome/Denominazione	Nome	Codice Fiscale	ID soggetto	Quota_N	Quota_D	19,3	Classe
Bollate	EDMONDO DE AMICIS	000019	1677118	A07	002800089	002800089XXXX	0028	00089		P	Persona fisica	COGNOME 1	NOME 1	GLOLXXXX15A940X	502437	1000	1000		1
Bollate	GIACOMO MATTEOTTI	000003	4469249	A04	004200090	004200090XXXX	0042	00090		G	Società immobiliare	NOME XXXX S.R.L.		006XXX60276	414598	1	1		1
Bollate	SAN BERNARDO	000069	6119683	A03	000800036	000800036XXXX	0008	00036		G	Società immobiliare	NOME XXX & C. S.A.S.		0384XXX0157	388019	1	1		1
Bollate	GIUSEPPE MAZZINI	000008	1685367	A03	004100004	0041000040001	0041	00004	0001	G	Cooperative edificatrici Banche,	SRL COOPERATIVA EDIFICATRICE XXXXX			159962	1000	1000		1
Bollate	ORIGONA ENRICO	000034	4930709	A03	001300028	0013000280001	0013	00028	0001	G	Assicurazioni,	XXXXX S.R.L.		013995XXX2	432322	1	1		1
Bollate	FERMI	000006	1688222	A03	004100518	0041005180001	0041	00518	0001	G	Cooperative edificatrici	SRL COOPERATIVA EDIFICATRICE XXXXX			159962	1000	1000		1
Bollate	ROMA	000035	5841845	A03	004100175	0041001750001	0041	00175	0001	P	Persona fisica	COGNOME 2	NOME 2	B55FNC5XXXB890X	1606041	1	1		1
Bollate	GIUSEPPE MAZZINI	000011	1688137	A03	004100516	0041005160001	0041	00516	0001	G	Cooperative edificatrici	SRL COOPERATIVA EDIFICATRICE XXXXX			159962	1000	1000		1
Bollate	GIUSEPPE MAZZINI	000004	1688072	A03	004100514	0041005140001	0041	00514	0001	G	Cooperative edificatrici	COOPERATIVA EDIFICATRICE BOLLATESE SRL CON SEDE IN BOLLATE			95502	1000	1000		1
Bollate	FILIPPO TURATI	000021	1686303	A03	004100105	0041001050001	0041	00105	0001	P	Persona fisica	COGNOME 3	NOME 3	MNRXXXXE60A940T	555411	1	2		0,5
Bollate	FILIPPO TURATI	000021	1686303	A03	004100105	0041001050001	0041	00105	0001	P	Persona fisica	COGNOME 4	NOME 4	MNXXXXB64A9400	555362	1	2		0,5
Bollate	ENRICO CARUSO	000021	6146803	A04	002700087	0027000870001	0027	00087	0001	P	Persona fisica	COGNOME 5	NOME 5	MNRXXXXA940T	555411	1	4		0,25
Bollate	CARLO LORENZINI	000016	1679523	A03	003100121	0031001210001	0031	00121	0001	G	Banche, Assicurazioni, enti	GESTIONE CASE XXXXX ROMA			110040	1000	1000		1

- L'efficacia delle **base dati tributari** per affinare l'azione delle politiche abitative – **Favorire la sistematizzazione dei dati e l'interoperatività tra le banche dati Catastali, IMU e Tari**
- La centralità della **persona fisica** tra i medi proprietari fino a 50 alloggi, un patrimonio che si concentra nei proprietari dai 6 ai 10 alloggi – **Rafforzare i meccanismi di aggancio di questi soggetti e di socializzazione di questi patrimoni**
- La tenuta dei patrimoni di **soggetti tradizionali tra i grandi proprietari** come le cooperative e gli operati pubblici (Aler e Comuni) – **Rafforzare il legame in termini progettuali con questi operatori all'interno della filiera delle politiche abitative sociali**
- **L'articolazione dei medi e grandi proprietari** oltre la persona fisica richiede strategie specifiche per i diversi patrimoni e l'apertura di nuove interlocuzioni – **Guardare ai patrimoni dei grandi proprietari come un terreno di politiche differenziate per l'abitare**
- **Cooperative edilizie**, un soggetto centrale nel territorio il cui patrimonio può ospitare progetti e servizi all'abitare – **Sviluppare ipotesi progettuali che utilizzino anche il patrimonio non abitativo di questi soggetti**
- **Edilizia Pubblica**, ha un ruolo ancora centrale nella stabilità abitativa all'interno del territorio, nonostante la rigidità del patrimonio – **Rafforzare gli strumenti gestionali anche attraverso progetti pilota che ne valorizzano i vuoti per l'accesso di categorie vulnerabili**
- **Fondazioni, soggetti benefici e enti previdenziali** sono soggetti ancora presenti nel territorio il cui patrimonio è storicamente dedicato a finalità sociali – **Esplorare i bisogni gestionali e la disponibilità dei patrimoni di questi soggetti**
- **Società immobiliari**, sono soggetti che presentano un patrimonio abitativo consistente – **Aprire degli spazi di interlocuzione con questa tipologia di soggetti**

Il percorso di tracciatura dei patrimoni dei medi e grandi proprietari e del relativo patrimonio potenzialmente disponibile ha permesso di istruire alcuni ragionamenti a supporto dello sviluppo delle politiche abitative d'ambito e dell'azione delle agenzie per la casa. La possibilità di effettuare un'analisi aggregata su variabili differenti, assieme al processo di geocalizzazione di alcuni dataset, hanno messo in luce alcuni spunti di riflessione preliminare che mettono in luce almeno tre questioni significative su cui sviluppare l'azione degli ambiti.

Una prima questione riguarda l'efficacia della metodologia messa in campo. Sebbene fortemente sperimentale ha dimostrato una grande efficacia nel tracciare i medi e i grandi proprietari dando come esito ad una tabella interrogabile che potrà orientare nel tempo delle attività di interlocuzione sviluppate dagli ambiti. Proprio in virtù della sua efficacia è necessario sottolineare l'attuale incompletezza delle banche dati TARI. Queste possono rappresentare un patrimonio conoscitivo fondamentale per i comuni che rischia di essere confinato al ruolo tributario, ma che presenta grandi potenzialità per la conoscenza dei patrimoni abitativi. In questo senso sembra centrale lo sviluppo di un progetto d'ambito che permetta una maggiore **interoperatività tra i differenti database CATASTO, IMU, TARI utilizzando** come chiave comune i dati catastali, mettendo dunque l'abitazione e i suoi

attributi al centro. Questo elemento, così come la possibilità di analizzare trasversalmente i dati contenuti nelle diverse banche dati rappresenta un apprendimento progetto che può essere utile condividere con i Comuni, anche perchè in diversi casi i database sono gestiti esternamente con poca cognizione del loro utilizzo in favore della programmazione delle politiche abitative. Lo sviluppo di un progetto trasversale tra i comuni d'ambito sull'efficientamento della gestione di questi dati potrà essere in futuro un'opportunità per aggiornare e allargare il perimetro della ricerca e favorire l'azione delle agenzie per l'abitare.

Un secondo elemento riguarda il confermarsi della **centralità delle persone fisiche** come tipologia maggiormente significativa di proprietari. In particolare nell'ambito del Rhodense si tratta della prima categoria per numero di alloggi con un totale di patrimonio tracciato di oltre 1.200 alloggi in cui si distribuisce una quota importante delle abitazioni potenzialmente disponibili (oltre il 34%). Meno rilevante è invece questa tipologia di soggetti nei comuni mappati dell'ambito del Bollatese, che con oltre 400 abitazioni mappate, rappresenta comunque una quota significativa. In entrambi i casi questo patrimonio si concentra in proprietari con quote di alloggi minori rispetto ad altre tipologie. Si concentrano infatti in proprietari che si collocano nelle categorie dimensionali tra i



6-10 o i 10-20 alloggi con una quota residuale, ma significativa (oltre 250 abitazioni), che si localizza nella fascia 20-50 alloggi. Si conferma in questo senso la centralità di questo patrimonio per l'azione delle agenzie per l'abitare. Le persone fisiche potrebbero essere interessati infatti a forme di facilitazione nella gestione oltre che alla possibilità di incentivi economici e fiscale. La nuclearizzazione di questo patrimonio può infatti far supporre ad una richiesta latente di accompagnamento alla gestione che diviene dunque una leva rilevante per la socializzazione dei patrimoni da affiancare a quelle più tradizionali. Altra questione rilevante sollevata dalla ricerca rispetto a questa categoria di proprietari riguarda la geografia di questi patrimoni che sono particolarmente presenti anche in quei comuni, come Baranzate, in cui sono poco sviluppate altre forme di offerta abitativa sociale tradizionale dall'edilizia pubblica alle forme cooperative. In questo senso sembra interessante pesare che l'azione delle agenzie possa individuare dei bersagli territoriali specifici entro cui provare a mobilitare patrimonio di persone fisiche anche in risposta alla mancanza di altre forme di patrimonio «sociale» in campo.

Un terzo elemento che emerge chiaramente dall'analisi è la **tenuta dei soggetti tradizionali come le aziende ex-iacp e le cooperative edilizie**, queste in particolare nel Bollatese,

che presentano ancora un patrimonio rilevante all'interno del territorio di riferimento, con geografie di concentrazioni peculiari. Se da un lato dunque è chiara la necessità per gli ambiti di aprire a nuovi interlocutori, sembra utile anche riaffermare nuovamente il ruolo di questi soggetti nel mettere in campo un'offerta abitativa sociale. In questa prospettiva appare necessario rafforzare il legame progettuale e di cooperazione, riaprendo canali di confronto e interlocuzione costanti. Se questo è parzialmente già presente nella filiera delle politiche pubbliche appare particolarmente interessante rafforzarlo verso il mondo della cooperazione abitativa.

Una quarta questione che emerge dalla lettura trasversale dei dati raccolta è l'articolazione del panorama di attori che ricadono nelle categorie dei medi e dei grandi proprietari esaminate. Ognuno di questi presenta delle caratteristiche peculiari che richiedono una strategia diversificata che tenga conto delle diverse leve attivabili. In particolare:

- La presenza rilevante di soggetti storici del **movimento cooperativo** potrebbe rappresentare un'opportunità per sviluppare progetti di riutilizzo di parte del patrimonio storico fuori dalle filiere tradizionali di quel settore e in collaborazione con le agenzie per l'abitare. Inoltre la potenziale presenza di patrimonio non abitativo (locali commerciali non utilizzati, ex



portinerie, ecc.) rappresenta un'opportunità per sviluppare **progetti e servizi di supporto all'abitare e alle fragilità in alcuni contesti** territoriali dei due ambiti. Una prospettiva che potrebbe interessare gli stessi soggetti della cooperazione per dare valore a parte del loro patrimonio oggi sotto-utilizzato e ritrovare centralità nelle politiche a sostegno dell'abitare.

- Come già riportato tra i soggetti tradizionali si trovano anche le **Aler e i Comuni che gestiscono il patrimonio di edilizia pubblica**, che emerge ancora centrale nel territorio di riferimento specie nell'ambito del Rhodense. Questo patrimonio assume centralità anche rispetto al potenziale disponibile e porta dunque al centro la questione gestionale e la possibilità di innovare, attraverso progetti specifici, alcune caratteristiche tradizionalmente fragili di questo patrimonio. Va aggiunto inoltre che le nuove modalità di gestione dei database degli alloggi introdotte dalla legge regionale 16 permettono una lettura incrociata dei dati del patrimonio pubblico inedita e alla portata delle aziende speciali che gestiscono i piani di zona. Questi elementi possono concorrere alla definizione di progetti pilota che incidano a titolo esemplificativo sulla mobilità interna al patrimonio (matching tra caratteristiche dell'alloggio e domanda abitativa), così come sulla valorizzazione dei vuoti abitativi per l'accesso di categorie vulnerabili.

- Altro elemento che emerge è la presenza tra i medi e i grandi proprietari di soggetti come **fondazioni, soggetti benefici e enti previdenziali** che nel tempo hanno sedimentato un patrimonio significativo di alloggi, che oggi rappresenta in alcuni casi un **onere gestionale non sempre sostenibile per la tipologia e per gli interessi di questi soggetti**. Sembra così una pista progettuale significativa quella che provi ad esplorare la disponibilità di questi patrimoni all'interno delle modalità di azione già messe in campo dalle agenzie, così come la **possibilità di sviluppare progetti di valorizzazione sociale degli alloggi anche in partnership con altri soggetti economici che stanno emergendo nella filiera delle politiche abitative** (es. Fondi Immobiliari Etici).

- In ultima analisi sembra rilevante riportare la centralità di soggetti puramente di mercato come le **società immobiliari**, tradizionalmente poco interrogate dalle politiche abitative sociali. **Questi soggetti possono rappresentare un campo interessante da esplorare sollecitando un'interlocuzione strutturata**. Sono soggetti che possono riconoscere una convenienza, soprattutto in determinate fasi del mercato immobiliare, a trovare delle collaborazioni con le politiche e per cui il canone concordato e le agevolazioni delle agenzie per l'abitare potrebbero rappresentare delle leve interessanti di mobilitazione di patrimoni latenti.

1.2

Il patrimonio di housing sociale

1.2 Il patrimonio di housing sociale

Guida al capitolo

Nel presente capitolo viene approfondita l'offerta di *housing sociale* presente nei due ambiti territoriali. La ricognizione di questa specifica tipologia di offerta ha come obiettivo la ricostruzione delle consistenze del patrimonio abitativo a un prezzo inferiore rispetto al libero mercato. Fin da principio, in accordo con il committente, si è deciso di considerare come «patrimonio di *housing sociale*» tutta quell'offerta alloggiativa che applica canoni inferiori rispetto ai valori di mercato, e/o che comprende diverse forme contrattuali – dall'affitto a canone concordato ai patti di accoglienza.

Nel percorso di ricerca sono state considerate quattro macro-categorie di offerta: di natura pubblica, emergenziale, accessibile, in *housing sociale*. Come si vedrà di seguito nelle apposite schede, rientrano in questa tipologia di offerta i progetti abitativi o residenziali destinati a categorie specifiche (es. strutture di accoglienza, alloggi in accreditamento), gli alloggi destinati all'emergenza abitativa (es. dormitori), in generale tutta l'offerta residenziale del privato sociale che applica un prezzo inferiore al canone sul libero mercato. Da questa ricognizione è volutamente esclusa la quota di alloggi in Edilizia Pubblica Residenziale.

La costante che ha accompagnato le fasi iniziali della ricerca è stata l'identificazione di "progetti abitativi" quali unità minime per la ricognizione degli alloggi (hardware), e da cui sviluppare una lettura più approfondita dei servizi all'abitare (software) messi in campo dai soggetti gestori.

L'ipotesi di partenza si concentrava infatti sulla ricostruzione di una ipotetica filiera della gestione dell'emergenza abitativa, a partire dai servizi a bassa soglia che lavorano in stretta collaborazione con i comuni, fino al patrimonio accessibile messo in campo dal privato (es. attraverso applicazione del canone concordato) o dal privato sociale.

L'obiettivo di questo lavoro di ricognizione è quello di consegnare alle agenzie per la casa di ciascun ambito uno strumento aggiornato sul ventaglio delle possibili soluzioni alloggiative presenti nei due ambiti, e consultabile rispetto ad alcuni criteri predefiniti (es. n. di alloggi, localizzazione, tipologia di proprietario, target prevalente, tipologia del contratto di locazione).

Il capitolo si compone pertanto delle seguenti sezioni:

- . Fonti del lavoro di ricerca
- . Descrizione della metodologia
- . Descrizione delle tipologie alloggiative censite
- . Schema interpretativo e mappatura degli alloggi censiti
- . Schede descrittive
- . Considerazioni conclusive

1.2.1

Il patrimonio di housing sociale

Metodologia e fonti

Il flusso di lavoro che ha contraddistinto l'attività di mappatura si è articolato attraverso quattro differenti passaggi, alcuni dei quali ripetuti in più occasioni:

- 1) lavoro in remoto per l'acquisizione di dati preliminari da DB gestionali dei consorzi o degli enti gestori (es. DB Cordata su ambito Sercop) e ricognizione da fonti web;
- 2) verifica del materiale raccolto con il personale responsabile dei due ambiti;
- 3) ampliamento delle fonti e avvio del percorso di ricerca e consultazione dei soggetti locali;
- 4) presentazione e discussione dei risultati in cabina di regia

MATERIALE
DOCUMENTALE

- Rubrica Contatti condivisa dalle aree
- Statuti
- Bilanci sociale e carte dei servizi

CONSULTAZIONI

- 3 incontri/chiamate con Comuni Insieme
- 3 Incontri/ chiamate con La Cordata per Sercop
- Interviste telefoniche: Intrecci (area housing, sprar, emergenza), Residence Aurora, Pensionato Mezzanotti, Pensionato Belloni; GP2 Servizi, Diaconia Valdese, Barabbas, La Cometa, Fondazione Casa di Marta, Cooperative edificatrici (DeltaEcopolis, La Benefica, Coop. Abitanti Settimo, San Martino, Casa Nostra, Coop. agricola edif. Arese. Coop Bollatese, Coop. Nuova Senago Seconda).
- Interviste di persona: La Rotonda; Farsi Prossimo (housing), Centro Salesiani San Domenico Savio

	Ambito SERCOP	Ambito Comuni Insieme
Progetti censiti	82	56
<i>Di cui <u>georeferenziati</u></i>	<i>70 (85%)</i>	<i>40 (71%)</i>
Numero di alloggi	1.029	2.978
<i>Di cui <u>georeferenziati</u></i>	<i>768 (74%)</i>	<i>2.887 (97%)</i>
Numero di posti letto*	1.802	222

* Il dato non è disponibile per molti dei progetti censiti; va pertanto considerato come puramente indicativo.

Le fonti con cui abbiamo costruito la tabella:

ACCR (alloggi in accreditamento) – Censiti dalle liste di alloggi accreditati con regione Lombardia (aggiornati al 2019), non rientrano nella distribuzione in % tra le categorie, solamente nel numero totale di alloggi recensiti per ciascun ambito

CAL (alloggi a prezzo calmierato) – Censiti attraverso interviste ai soggetti gestori, l’assegnazione dell’etichetta “CAL” è un’interpretazione propria dell’équipe di ricerca

CCN (canone concordato) – Dato acquisito per l’ambito Sercop da database proprio dell’Agenzia dell’Abitare (ambito Sercop), riguarda i profili che hanno sostenuto un colloquio sull’applicazione del canone concordato; per l’ambito Comuni Insieme da una lista di contratti di affitto siglati applicando il canone concordato

COOP (alloggi di cooperative edificatrici) – Censiti attraverso interviste telefoniche con cooperative edificatrici presenti nei due ambiti territoriali di riferimento della ricerca

E (alloggi in offerta emergenziale) – Censiti attraverso interviste telefoniche con soggetti gestori; nel caso dei residence il dato proviene dalla rubrica utilizzata dai servizi sociali d’ambito per gli invii di nuclei bisognosi

HSA (alloggi in Housing Sociale) – Censiti attraverso interviste ai soggetti gestori, contattati da una prima segnalazione da parte dei referenti di Sercop e Comuni Insieme, o raggiunti dopo ricerca web

HSB (alloggi in Housing Sociale a bassa soglia) – Censiti attraverso interviste ai soggetti gestori, contattati da una prima segnalazione da parte dei referenti di Sercop e Comuni Insieme, o raggiunti dopo ricerca web

ERP (alloggi in Edilizia Residenziale Pubblica) – La consistenza del patrimonio abitativo di natura pubblica dei due ambiti è stata rilevata grazie all’attività di analisi territoriale a cura del MAUD (dati ISTAT, 2019)

Il binomio progetto abitativo-soggetto gestore è stato il punto di partenza di un'analisi qualitativa effettuata con metodo *snowball* o *campionamento a palla di neve*, che prevede di avviare la relazione con uno o più soggetti reclutando nuovi interlocutori a partire dai contatti forniti dagli stessi soggetti intervistati. In questo modo è stato possibile procedere a macchia di leopardo, muovendosi tra diversi progetti-soggetti di entrambi gli ambiti territoriali (o fuori dai due ambiti di riferimento), e costruire riferimenti incrociati tra un progetto-soggetto e l'altro. Ciascun soggetto intervistato è stato interrogato in merito a uno o più progetti, esplorandone sempre le stesse variabili (dati generali su le consistenze, la localizzazione e proprietà degli alloggi, e dati gestionali con informazioni qualitative riguardo la tipologia dell'offerta).

La natura qualitativa dei dati raccolti è stata un requisito fondamentale per costruire una struttura che ordinasse e categorizzasse le diverse tipologie di offerta (inizialmente estremamente variegate, come singoli alloggi, rete di appartamenti, interi progetti residenziali) secondo poche variabili ricorrenti, e che orientasse la prosecuzione del lavoro di ricognizione e la costruzione di un'immagine interpretativa dei dati raccolti. Solo in una seconda fase della ricerca è stato infatti possibile ragionare sulle connessioni tra diversi soggetti gestori e progetti abitativi, secondo un'interpretazione dell'offerta abitativa come una filiera.

Questo esito rappresenta una visione in potenza e altamente interpretativa: le categorie proposte infatti sono costruite attraverso operazioni qualitative di ricerca che incrociano diversi elementi identificativi dell'offerta: l'accessibilità economica dell'offerta, la presenza di servizi aggiunti, i target di riferimento e infine le tipologie di canoni. Rappresenta dunque una proposta di ricerca, di riorganizzazione di un sistema articolato e in movimento, poco normato e standardizzato. Uno dei prodotti finali di questo lavoro è la ricostruzione di questa offerta attraverso una tabella interrogabile che permette di filtrare i progetti secondo le categorie esito della ricerca, sia con obiettivi conoscitivi e di costruzione del sistema, sia con obiettivi di gestione della domanda. A tal fine è stata inserita una sezione con i contatti rilevati per rendere lo strumento operativo e utile anche all'azione degli sportelli.

Non sempre è stato possibile raccogliere tutte le variabili, in alcuni casi perché non tracciate, in altri perché ritenute dati sensibili dagli interlocutori (ad es. i canoni e i contratti applicati). Questo limite fornisce tuttavia una prima, preziosa indicazione: il sistema di tracciabilità dei servizi di HS dei due ambiti può essere di certo implementato, ma necessita per questo di un monitoraggio costante da parte di chi raccoglie e maneggia le informazioni. Una possibile forma potrebbe essere l'istituzione di tavoli d'area sul tema dell'abitare, convocati dagli uffici di piano e allargati ai soggetti già mappati, con il mandato di aggiornare e ridiscutere la mappatura dell'offerta abitativa.

La ricerca ha censito in totale più di 4.000 alloggi a cui si aggiungono gli oltre 3.800 alloggi di edilizia pubblica presenti nel settore (Istat 2011). Gli alloggi censiti sono stati suddivisi in **4 tipologie di offerta**, a loro volta divise in **8 categorie differenti*** :

Le tipologie di offerta sono suddivise in*:

Offerta emergenziale (0,1% del totale**): offerta continuativa, come i dormitori, camere o posti letto dedicati; offerta variabile, come singoli alloggi, camere in residence o posti letto attivati al bisogno in situazione di “pressione” della domanda;

Offerta in Housing Sociale (1,5% del totale): progetti abitativi gestiti da soggetti privati e del privato sociale che prevedono forme più o meno strutturate di accompagnamento e la presenza o meno di servizi all’abitare;

Offerta accessibile (48,2% del totale): tipologie alloggiative specifiche o normate (per es. contratti a canone concordato o alloggi in cooperativa edilizia); a canone calmierato (formula variabile, con valori ribassati rispetto ai canoni di mercato). Si tratta di un’offerta priva di un ragionamento articolato intorno ai target della fragilità e perché priva del sistema di servizi aggiuntivi e di accompagnamento che caratterizzano l’offerta in housing sociale;

Offerta di natura pubblica (50,2% del totale): progetti residenziali in accreditamento con Regione Lombardia (rilevazione propria) e alloggi facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Istat 2011).

CATEGORIA DI OFFERTA	SERCOP	CI	TOT
OFFERTA EMERGENZIALE	1	2	3
HOUSING SOCIALE	84	39	123
HS - ALTA AUTONOMIA	40	18	58
HS - BASSA AUTONOMIA	44	21	65
OFFERTA ACCESSIBILE	926	2.917	3.843
CALMIERATA	12	13	25
CANONE CONCORDATO	250	120	370
OFFERTA COOPERATIVA	664	2.784	3.448
OFFERTA DI NATURA PUBBLICA	19	18	37
ALLOGGI IN ACCREDITAMENTO	19	18	37
Totale complessivo	1.029	2.978	4.007

*delle 8 categorie totali, 7 sono il risultato dell’indagine qualitativa e vengono descritte in questo capitolo; per la categoria corrispondente agli alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), invece, la consistenza del patrimoniobitativo è stata rilevata grazie all’attività di analisi territoriale a cura del MAUD (dati ISTAT, 2019).

Le categorie di alloggi per ogni tipologia sono:

Tipologia emergenziale: Si tratta di un'offerta che è possibile attivare tempestivamente per permettere l'ingresso delle persone in breve tempo in casi di emergenza. Non prevede la presenza in struttura di educatori, ma è possibile che alla permanenza, sempre di pochi mesi, corrisponda la fase di avvio di una presa in carico più ampia e l'inizio di un percorso educativo. È una categoria marginale costituita da dormitori e pochi appartamenti. Per coprire il bisogno i Comuni spesso si riferiscono anche ad affittacamere, residence e stanze a basso prezzo, un polmone di offerta che è stato comunque rilevato dalla ricerca.

Tipologia in HS: *housing sociale a bassa autonomia (HSB)* si tratta di un'offerta abitativa che prevede forme di accompagnamento strutturate e maggiore assistenza agli inquilini. Sono forme di offerta che facilitano l'accesso all'alloggio anche a profili particolarmente fragili della domanda anche attraverso una partecipazione economica minima, se non nulla, per chi ne beneficia; ***housing sociale alta autonomia (HSA)*** che si rivolge a target con autonomia abitativa maggiore, accompagnando le persone con forme di tutoring più leggero e prevedendo dei contributi per il canone, più bassi rispetto al mercato libero. Entrambe le forme rappresentano una tipologia di offerta transitoria di medio periodo.

Tipologia offerta accessibile: Questa ultima tipologia rappresenta l'offerta più diffusa con attori consolidati della filiera abitativa, come le cooperative edilizie a proprietà indivisa, e l'utilizzo di forme di canoni controllati (es. canone concordato), e di forme di offerta

destinati a fasce di popolazione con capacità di spesa medie, ma che non trovano un'offerta adeguata sul mercato (es. lavoratori temporanei). Si divide in: *canone concordato (CCN)* per cui sono stati considerati i contratti registrati da Comuni Insieme e dall'Agenzia dell'Abitare, relativi alla loro attività di promozione del concordato sui territori, e quelli stipulati dalle cooperative edificatrici che ricorrono al concordato come soluzione possibile a prevenire o risolvere condizioni di morosità; *canone calmierato (CAL)*: un'offerta dedicata a fasce grigie reddituali applicata da cooperative sociali all'interno dei propri progetti di housing o da cooperative edificatrici a proprietà divisa, per inserire nel mercato dell'affitto alcuni alloggi, proponendo un canone ribassato; *alloggi delle cooperative edificatrici assegnati ai soci in godimento (COOP)*.

Tipologia di natura pubblica: *categoria accreditamento*, ovvero tutti quegli alloggi adibiti a progetti per categorie specifiche e registrati: comunità educative, comunità familiari, alloggi per l'autonomia, comunità alloggio disabili, SIPROIMI. Tale offerta è stata tracciata perché i soggetti gestori a volte sono gli stessi dell'housing sociale, o sono cooperative che hanno mutato nel corso degli anni il target di riferimento, l'uso degli alloggi e quindi l'offerta messa a disposizione. Ci descrive un mondo del sociale fatto di soggetti fluidi che attivano processi di mutazione e adattamento al bisogno del territorio e al cambiamento del sistema di welfare. Infine, in termini di filiera, questo tipo di offerta può essere un punto di provenienza di persone che necessitano di un alloggio verso l'offerta dell'housing, così come essere un terreno di raccolta che assorbe, più o meno temporaneamente, il bisogno abitativo.

1.2.3

Il patrimonio di housing sociale

Le schede delle categorie dell'offerta di housing sociale

SCHEDE CATEGORIE OFFERTA SOCIALE

OFFERTA EMERGENZIALE

Tot alloggi censiti: 3 alloggi fissi e dedicati all'emergenza + contatti di residence e dormitori

TEMPORANEITA'	Alto grado di temporaneità ; Accesso immediato, se disponibile.
CONTRATTI	Non è prevista la firma di contratti di affitto o subaffitto, ma piuttosto la stesura di patti di accoglienza temporanea.
COSTI	Regime di gratuità per gli accolti
SERVIZI	Principalmente vi è la presa in carico da parte degli assistenti sociali invianti, o interni alla struttura di accoglienza. Raramente viene avviata già in questa fase un lavoro di accompagnamento di tipo educativo al nucleo e di avvicinamento al territorio.
CRITERI	Ingresso spesso discrezionale, necessita un invio formale o informale da parte dei servizi.
DISTRIBUZIONE	Dormitori. Rhodense: 1 dormitorio (16 posti); Saronno: 1. Residence e Appartamenti: 2 censiti sul territorio; spesso i contatti delle Agenzie si rivolgono a risorse di altri territori (Milano, sestese). Bollatese: alcuni appartamenti messi a disposizione dalle cooperativa (coop. La Benefica). Rhodense: alcuni appartamenti messi a disposizione da Cooperativa Abitanti Settimo
TARGET	Target molto differenziato a seconda della risorsa abitativa attivata: Nuclei famigliari prevalentemente con minori (spesso in seguito a sfratti) nei residence/appartamenti. Persone senza fissa dimora, uomini singoli, padri separati, nei dormitori.
CARATTERISTICHE	Dormitori con camere in condivisione/ stanze in residence, affittacamere o appartamenti messi a disposizione da cooperative o da altri enti.

1.2.3

Il patrimonio di housing sociale

Le schede delle famiglie dell'offerta di housing sociale

HOUSING SOCIALE - BASSA AUTONOMIA

Tot alloggi censiti: 65 nei due ambiti (44 rhodense + 21 bollatese)

TEMPORANEITA'	Orizzonte di permanenza medio-lunghi (da 18 a 24 mesi, prorogabili)
CONTRATTI	Non sempre è prevista la firma di contratti di affitto o subaffitto, ma piuttosto la stesura di contratti di servizio (sercop) o patti di ospitalità (comuni insieme)
COSTI	Compartecipazione alle spese
SERVIZI	Tutoring e accompagnamento all'abitare , monitoraggio sull'uso e la cura degli alloggi.
CRITERI	Nuclei o singoli vulnerabili con basso grado di autonomia e capacità di reperire altre forme alloggiative nel mercato
DISTRIBUZIONE	Rhodense: 44 alloggi (SERCOP e Cordata, 7 Intrecci); Bollatese: 15 alloggi (La Rotonda, Cordata, La grande Casa, Comuni Insieme con Farsi Prossimo, coop Tre Effe)
TARGET	Target prevalente: offerta predisposta per famiglie o singoli con difficoltà economiche, sociali, relazionali, privi di rete familiare, e nuclei monoparentali in disagio abitativo. Prevalentemente occupata da nuclei familiari con minori a carico e con bassi gradi di autonomia.

1.2.3

Il patrimonio di housing sociale

Le schede delle famiglie dell'offerta di housing sociale

HOUSING SOCIALE - ALTA AUTONOMIA

Tot alloggi censiti: 58 nei due ambiti (40 rhodense + 17 bollatese)

TEMPORANEITA'	Contratti brevi e di uso transitorio
CONTRATTI	Contratti di servizio abitativo , ad uso transitorio, in numero minore patti di accoglienza. In un solo caso contratto di locazione diretta.
COSTI	Vi è una quota di affitto regolamentata e fissata a un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato (10/15 % sotto la soglia di mercato). Sul territorio del bollatese sono state identificate forme di gratuità, con partecipazione alle spese.
SERVIZI	Forme di tutoring leggero , tutoring abitativo, presidio di educatori o operatori.
CRITERI	Spesso le modalità di accesso prevedono dei requisiti di reddito o di condizioni di autonomia , in particolare economica/ lavorativa, già stabili.
DISTRIBUZIONE	Rhodense: 40 Alloggi (Intrecci, Cordata, Barabba's). Bollatese: 18 alloggi (Comuni Insieme, Cordata, Farsi Prossimo)
TARGET	Target prevalente sono soggetti appartenenti a fasce reddituali medio-basse con livelli semplici di garanzia (contratti di lavoro, possibilità di depositare caparre o mensilità anticipate), come ad esempio giovani, famiglie, lavoratori.
CARATTERISTICHE	Affitto sia di appartamenti che di camere. Offerta messa in campo dalle agenzie consortili e dalle cooperative sociali.

OFFERTA ACCESSIBILE – CALMIERATA

Tot alloggi censiti: 25 nei due ambiti (12 rhodense + 13 bollatese)

TEMPORANEITA'	Contratti brevi e di uso transitorio.
CONTRATTI	Contratti di locazione diretta .
COSTI	La quota di affitto è regolamentata e fissata a un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato (10/15 % sotto la soglia di mercato).
SERVIZI	Vengono offerti servizi abitativi aggiuntivi, a differenza dell'housing sociale sono assenti forme di tutoring abitativo specifiche . Offerta messa in campo dalle cooperative edificatrici e da cooperative sociali.
CRITERI	Spesso le modalità di accesso non sono discrezionali ma prevedono dei requisiti di reddito.
DISTRIBUZIONE	Rhodense: 12 Alloggi (Cordata). Bollatese: 13 alloggi (Coop. edificatrici Nuova Senago Seconda e Delta coop; Coop. La Rotonda).
TARGET	Target prevalente sono soggetti appartenenti a fasce reddituali medie con livelli semplici di garanzia (contratti di lavoro, possibilità di depositare caparre o mensilità anticipate), come ad esempio giovani, famiglie, lavoratori.
CARATTERISTICHE	Affitto sia di appartamenti che di camere. Offerta messa in campo da Cooperative edificatrici e cooperative sociali.

OFFERTA ACCESSIBILE – CANONE CONCORDATO

Tot alloggi censiti: 370 nei due ambiti (250 rhodense + 120 bollatese)

TEMPORANEITA'	Durata del contratto di medio/lungo termine : 3+2/ 4+2/ 6+2/ 4+4
CONTRATTI	Contratti di locazione diretta .
COSTI	La quota di affitto è regolamentata, e fissata a un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato.
SERVIZI	Non sono previsti servizi aggiuntivi
CRITERI	L'offerta è rivolta principalmente a chi già reside o lavora sul territorio.
DISTRIBUZIONE	Bollatese: 120 contratti nel Bollatese promossi da Comuni Insieme. Rhodense: e 250 promossi da ADA
TARGET	Target prevalente sono soggetti appartenenti a fasce reddituali medie con livelli buoni livelli di garanzia .
CARATTERISTICHE	Offerta di alloggi di proprietà di persona fisica. I contratti concordati possono essere liberamente stipulati tra proprietari e inquilini ma è prevista anche un'attività di promozione e di matching tra domanda e offerta da parte delle rispettive Aziende Speciali Consortili

1.2.3

Il patrimonio di housing sociale

Le schede delle famiglie dell'offerta di housing sociale

OFFERTA ACCESSIBILE – COOPERATIVE EDIFICATRICI

Tot alloggi censiti: 3.448 nei due ambiti (664 rhodense + 2.184 bollatese)

TEMPORANEITA'	Tempi di accesso e per l'ottenimento di un alloggio molto lunghi.
CONTRATTI	Contratti di locazione in godimento.
COSTI	La quota di affitto varia a seconda dell' «anzianità» del contratto: da canoni sociali, «storici», a canoni concordati, tra i più recenti.
SERVIZI	Si tratta di un'offerta abitativa che non prevede servizi aggiuntivi all'abitare, nonostante sia in alcuni casi caratterizzata da un'attenzione storica dei soggetti promotori a questo tema.
CRITERI	Spesso le modalità di accesso non sono discrezionali ma prevedono dei requisiti di reddito e forme di garanzia (depositi cauzionali, mensilità in anticipo).
DISTRIBUZIONE	Rhodense: Coop. Abitanti Settimo Milanese, Coop. Agricola Edificatrice. Bollatese: Cooperativa La Benefica, Coop Bollatese, Coop San Martino, Coop Casa Nostra, Coop Nuova Senago (ora dentro Soldarnosc), Coop Nazionale (ora dentro Delta Ecopolis).
TARGET	Target prevalente sono soggetti appartenenti a fasce reddituali medie e la popolazione anziana, assegnatari dei primi alloggi.
CARATTERISTICHE	Cooperative storiche, recentemente unificatesi sotto nuovi soggetti collettivi.

OFFERTA DI NATURA PUBBLICA - ALLOGGI IN ACCREDITAMENTO

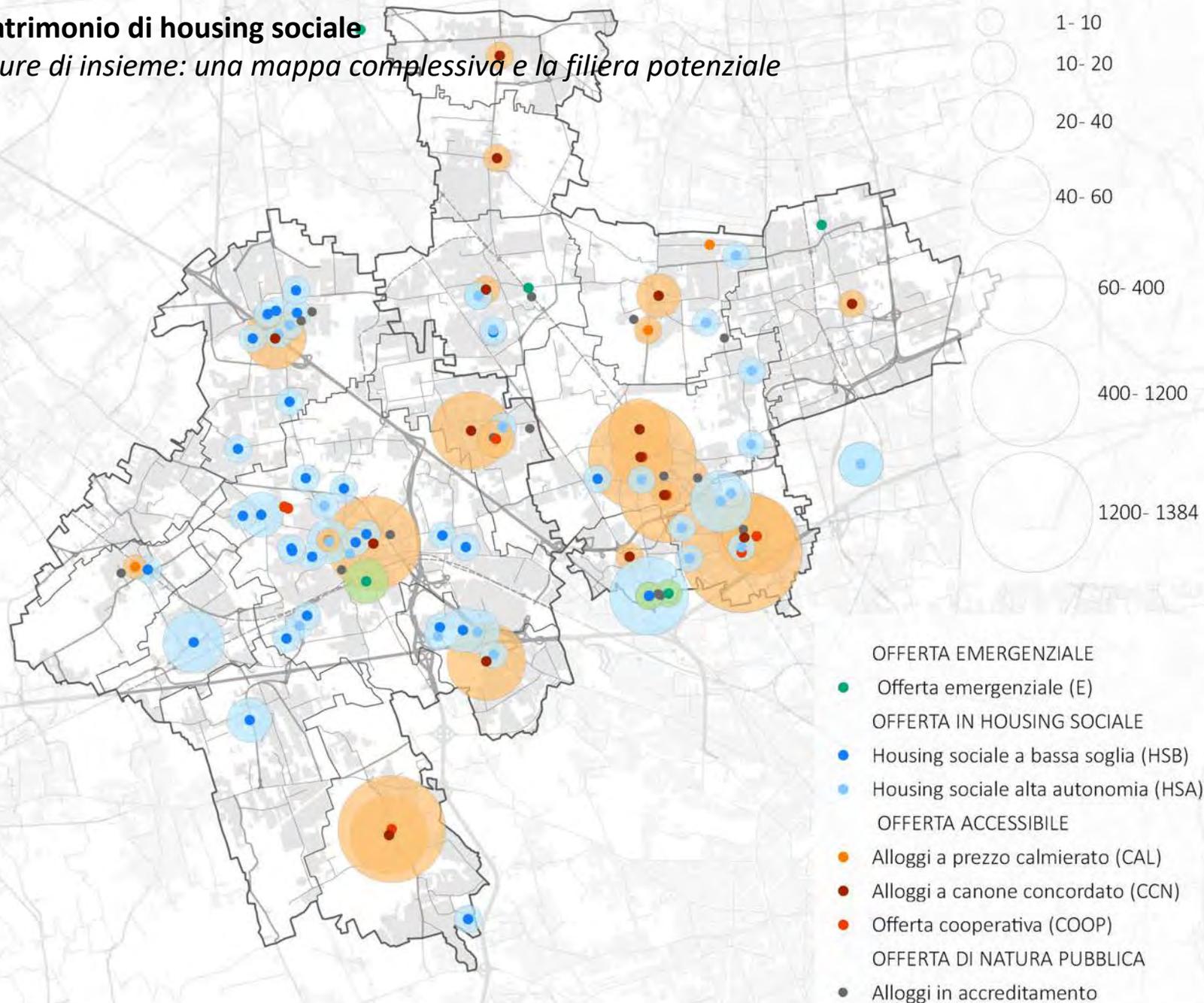
Tot alloggi censiti: 37 nei due ambiti (19 rhodense + 18 bollatese)

TEMPORANEITA'	Orizzonte di permanenza medio-lunghi: le tempistiche variano in base alla forma di accreditamento. Spesso regimi temporali difficilmente prorogabili.
CONTRATTI	Non è previsto un contratto di affitto, subaffitto, ma patti di accoglienza e forme di godimento dell'alloggio per l'implementazione dei progetti educativi individuali.
COSTI	Gratuità della permanenza, vitto incluso.
SERVIZI	Progetti educativi individuali e supporti specifici e specializzati in base alla categoria sociale dei beneficiari.
CRITERI	Invio dai servizi
DISTRIBUZIONE	Rhodense: 19 alloggi. Bollatese: 18 alloggi.
TARGET	Target prevalente: persone con disabilità, alloggi per mamme con bambino, progetti SIPROIMI per rifugiati e MSNA, minori allontanati dal nucleo familiare.
CARATTERISTICHE	Nella maggioranza dei casi si tratta di appartamenti in condivisione o centri collettivi.

1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

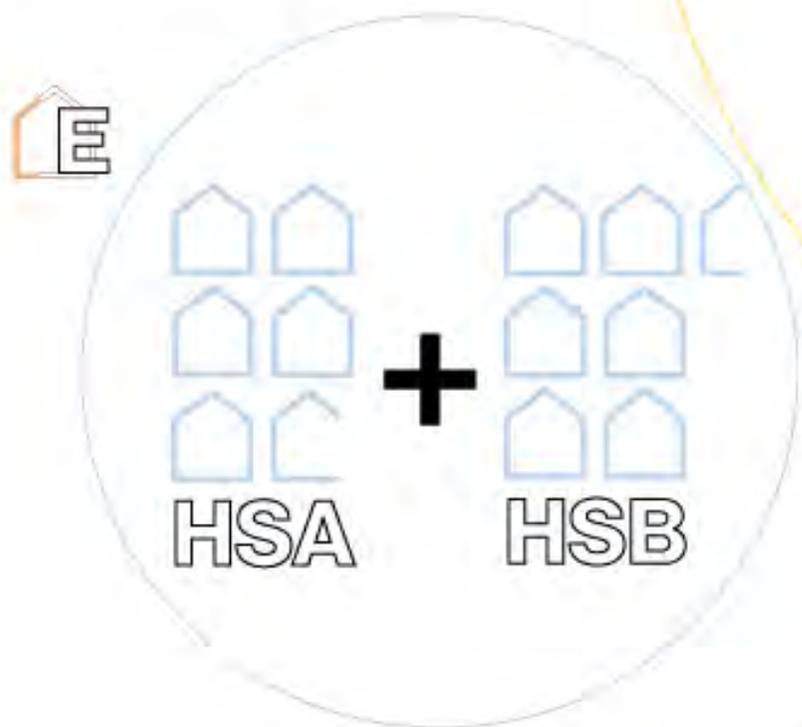
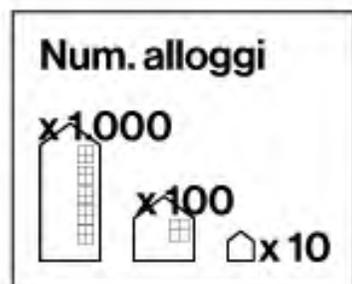
Lecture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale



1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

Lecture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale

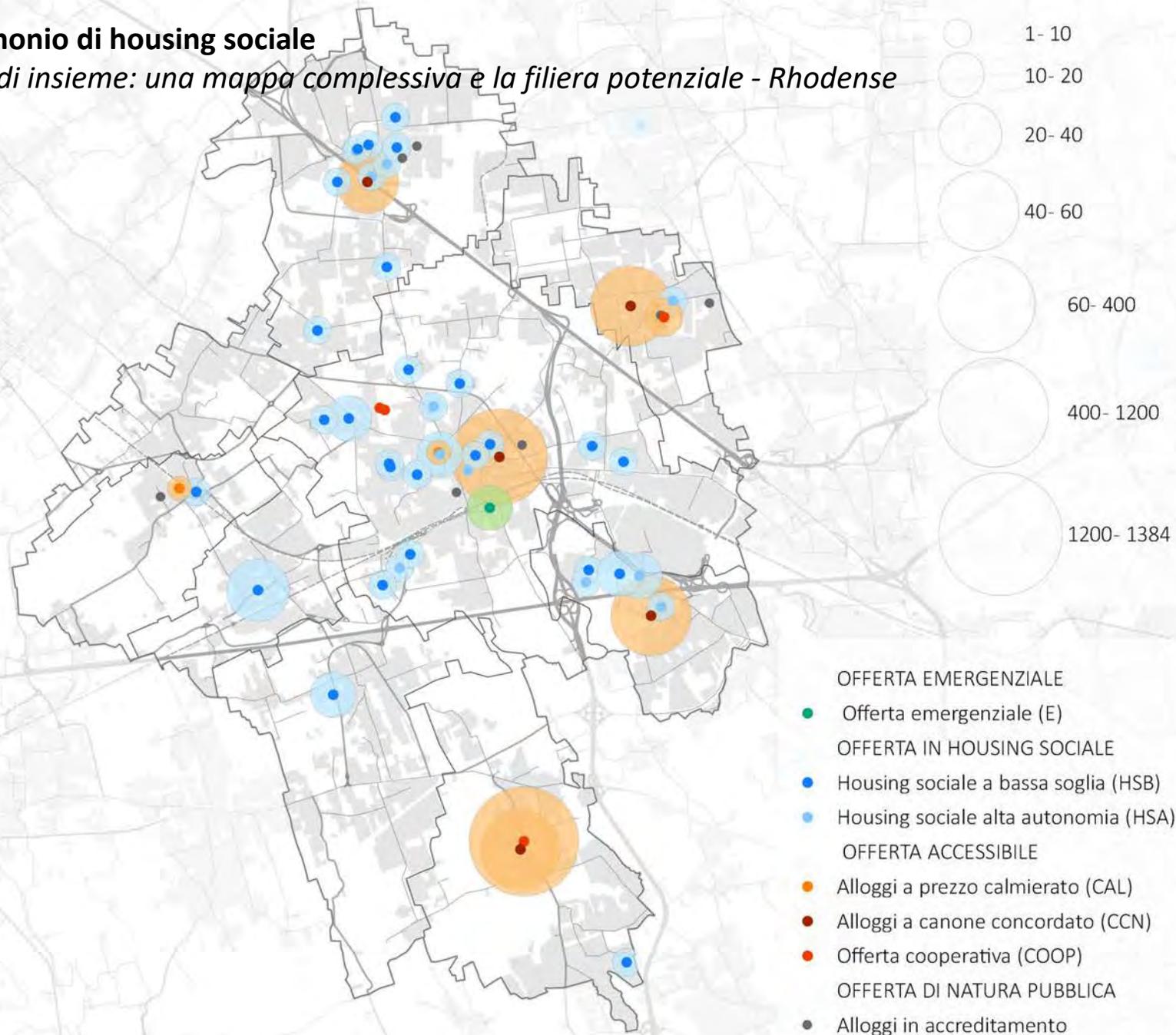


CATEGORIA DI OFFERTA	SERCOP	CI	TOT	%
OFFERTA EMERGENZIALE	1	2	3	0,1%
HOUSING SOCIALE	84	39	123	3,1%
HS - ALTA AUTONOMIA	40	18	58	1,4%
HS - BASSA AUTONOMIA	44	21	65	1,6%
OFFERTA ACCESSIBILE	926	2.917	3.843	95,9%
CALMERATA	12	13	25	0,6%
CANONE CONCORDATO	250	120	370	9,2%
OFFERTA COOPERATIVA	664	2.784	3.448	86,0%
OFFERTA DI NATURA PUBBLICA	19	18	37	0,9%
ALLOGGI IN ACCREDITAMENTO	19	18	37	0,9%
Totale complessivo	1.029	2.978	4.007	100,0%

1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

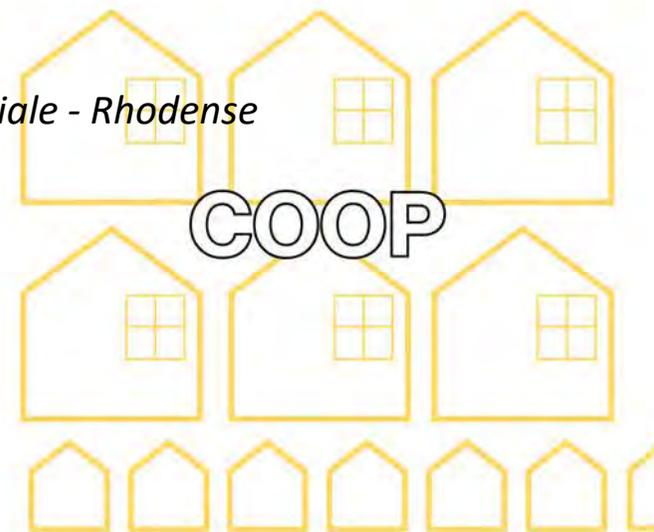
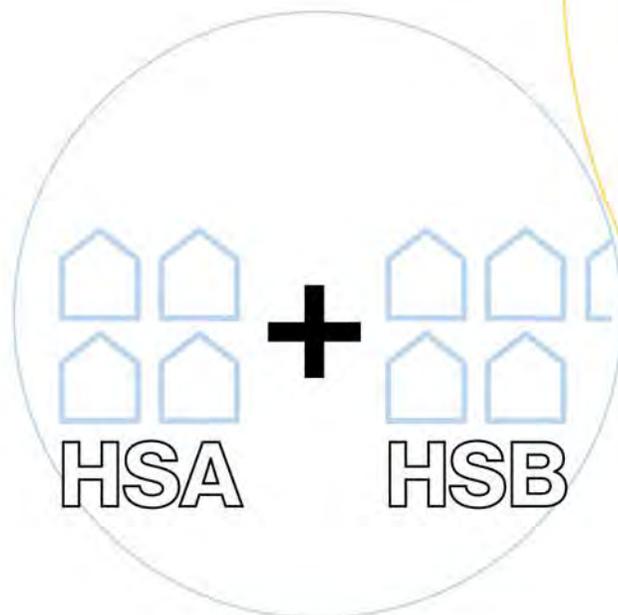
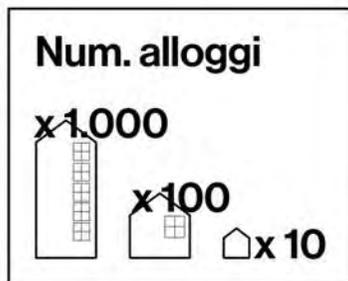
Lecture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale - Rhodense



1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

Letture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale - Rhodense

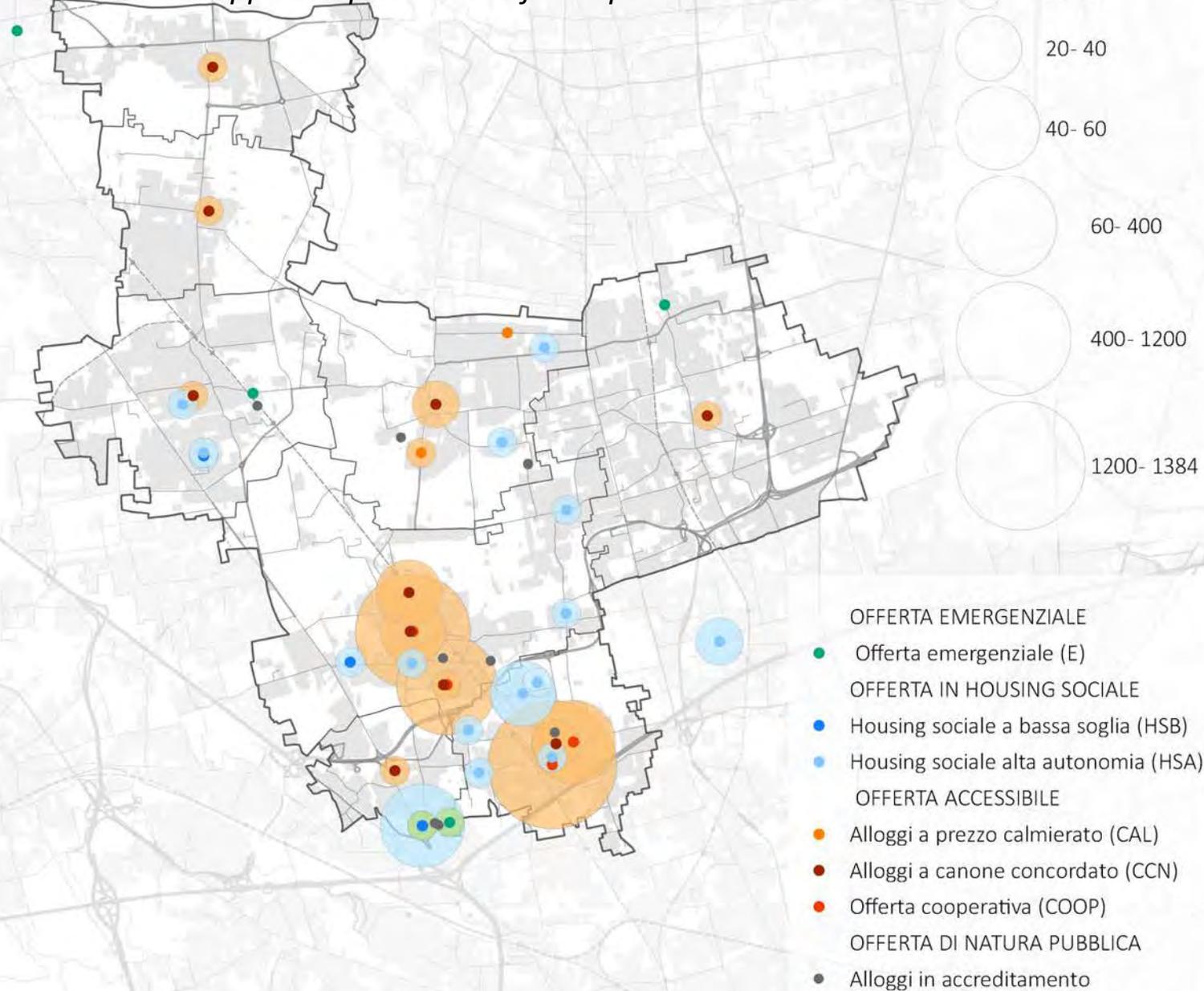


CATEGORIA DI OFFERTA	SERCOP	%	% tot Ambiti
OFFERTA EMERGENZIALE	1	0,1%	0,0%
HOUSING SOCIALE	84	8,2%	2,1%
HS - ALTA AUTONOMIA	40	3,9%	1,0%
HS - BASSA AUTONOMIA	44	4,3%	1,1%
OFFERTA ACCESSIBILE	926	90,0%	23,1%
CALMIERATA	12	1,2%	0,3%
CANONE CONCORDATO	250	24,3%	6,2%
OFFERTA COOPERATIVA	664	64,5%	16,6%
OFFERTA DI NATURA PUBBLICA	19	1,8%	0,5%
ALLOGGI IN ACCREDITAMENTO	19	1,8%	0,5%
Totale complessivo	1.029	100,0%	25,7%

1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

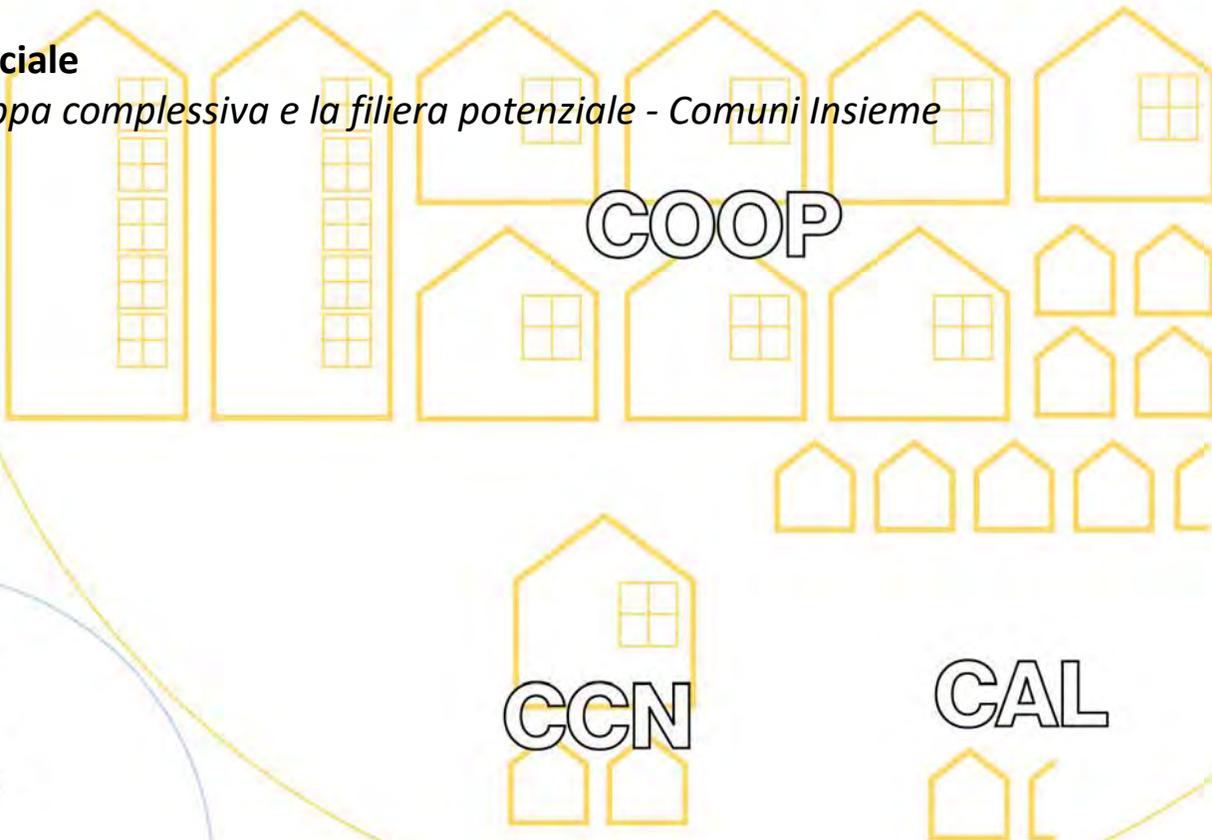
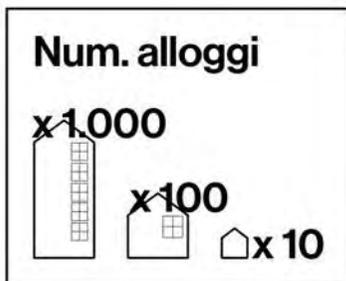
Letture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale - Comuni Insieme



1.2.4

Il patrimonio di housing sociale

Letture di insieme: una mappa complessiva e la filiera potenziale - Comuni Insieme



CATEGORIA DI OFFERTA	CI	%	% tot Ambiti
OFFERTA EMERGENZIALE	2	0,1%	0,0%
HOUSING SOCIALE	39	1,3%	1,0%
HS - ALTA AUTONOMIA	18	0,6%	0,4%
HS - BASSA AUTONOMIA	21	0,7%	0,5%
OFFERTA ACCESSIBILE	2.917	98,0%	72,8%
CALMIERATA	13	0,4%	0,3%
CANONE CONCORDATO	120	4,0%	3,0%
OFFERTA COOPERATIVA	2.784	93,5%	69,5%
OFFERTA DI NATURA PUBBLICA	18	0,6%	0,4%
ALLOGGI IN ACCREDITAMENTO	18	0,6%	0,4%
Totale complessivo	2.978	100,0%	74,3%

1.2.5

Il patrimonio di housing sociale

Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati

La ricerca tra i suoi esiti ha dato una tabella liberamente interrogabile per ogni ambito che raccoglie l'interezza del patrimonio abitativo sociale tracciato dalla ricerca. L'organizzazione tabulare delle informazioni raccolte ci permette di estrarre alcuni dati aggregati, significativi per una lettura comparativa tra i due ambiti territoriali e per una visione comprensiva interambito. Di seguito alcuni esempi (non esaustivi) delle principali selezioni che è possibile estrarre dalla tabella, tutte organizzate secondo la variabile "categorie".

Le estrazioni attraverso pivot si potranno aggiornare in modo automatico dopo ogni modifica della tabella sorgente, in dotazione ai due ambiti.

CATEGORIA	DATI GENERALI											
82	1029	1802										
MACRODIVISIONE	CATEGORIA	Nome intervento	Num. alloggi (TOT)	Posti Letto	Indirizzo	Comune	Provincia	Proprietario	Pubbl/Priv	Promotore	Gestore	Target (etichetta)
Offerta di natura pubblica	ACCR	Comunità mamma-bambino	1	3	Via meda	rho	MI	Privato	Priv pF	Rho / Consorzio farsi prossimo	farsi prossimo Onlus	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Vicini di Casa	1	7	Via De Amicis, 13	Lainate	MI	Cooperativa Nazaret	Priv pG	-	Cordata e Nazaret	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	SIPROIMI Casa San Giovanni Battista	1	7	Via Monte Grappa, 42	Lainate	MI	Parrocchia	Priv pG	SERCOP	Consorzio Farsi Prossimo	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Siproimi "Benvenuti al Nord"	1	16	Via Gorizia	Rho	MI	Salesiani	Priv pG	Comune di Rho	Intrecci	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Siproimi "Benvenuti al Nord"	1	26	-	Rho	MI	Comune Rho	Pubbl	Comune di Rho	Intrecci	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Siproimi "Benvenuti al Nord"	1	3	-	pregnana Milanese	MI	Comune di pregnana	Pubbl	Comune di Rho	Intrecci	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Siproimi "Benvenuti al Nord"	1	3	-	Rho	MI	-	-	Comune di Rho	Intrecci	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	SPRAR	5	-	-	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Comune Settimo	Farsi Prossimo	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	La Cometa	1	8	Via madre teresa di calcut	Arese	MI	Comune Arese	Pubbl	SERCOP	Nazaret e La Cordata	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Casa Pinardi	1	10	Via della torre, 2	Arese	MI	Centro Salesiano San Domen	Priv pG	-	Centro Salesiano San Domenico Savio	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Comunità educativa Rinaldi	1	10	Via della torre, 2	Arese	MI	Centro Salesiano San Domen	Priv pG	-	Centro Salesiano San Domenico Savio	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Ludovico Necchi Comunità di accoglienza r	1	-	Via Monasterolo	Vanzago	MI	-	-	-	Cooperativa Sociale Cura e Riabilitazione	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Enrico Beltrami Centro servizi	1	-	-	Vanzago	MI	-	-	-	Cooperativa Sociale Cura e Riabilitazione	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	Don Vittorio Chiari	1	-	-	Arese	MI	Privato	Priv pF	-	Barabba's clown Onlus	Categoria sociale specifica
Offerta di natura pubblica	ACCR	La Villetta	1	6	-	Arese	MI	Privato	Priv pF	-	Barabba's clown Onlus	Categoria sociale specifica
Offerta accessibile	CAL	Smarthouse	8	16	Via Giorgio Martinelli, 55	Rho	MI	Immobiliare Giardino Sas di \	Priv pG	Cordata	Cordata	Bisogno temporaneo
Offerta accessibile	CAL	Smarthouse	4	16	Via Valle Ticino, 44-46	Vanzago	MI	Edera immobiliare	Priv pG	Cordata	Cordata	Bisogno temporaneo
Offerta accessibile	CCN	Affitti CONCORDATI - Agenzia dell'Abitare	50	-	-	Arese	MI	Privati	Priv PF	Ada	Ada	Fascia grigia
Offerta accessibile	CCN	Affitti CONCORDATI - Agenzia dell'Abitare	25	-	-	Lainate	MI	Privati	Priv pF	Ada	Ada	Fascia grigia
Offerta accessibile	CCN	Affitti CONCORDATI - Agenzia dell'Abitare	50	-	-	Pero	MI	Privati	Priv pF	Ada	Ada	Fascia grigia
Offerta accessibile	CCN	Affitti CONCORDATI - Agenzia dell'Abitare	75	-	-	Rho	MI	Privati	Priv pF	Ada	Ada	Fascia grigia
Offerta accessibile	CCN	Affitti CONCORDATI - Agenzia dell'Abitare	50	-	-	Settimo Milanese	MI	Privati	Priv pF	Ada	Ada	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			Via albarella, 2	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via bianchi 20	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via bianchi 24	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via cacciatori delle alpi 12	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via di vittorio 41	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via di vittorio 43	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via garibalsini 22	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via IV Novembre 112	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via libertà 17	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via libertà 60	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via libertà 72	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via sofferino 1	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via sofferino 9	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via totò 3	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa abitanti settimo			via vittorio veneto 13	Settimo Milanese	MI	Cooperativa abitanti settim	Priv pG	Cooperativa abitanti settimo	Cooperativa abitanti settimo	Fascia grigia
Offerta accessibile	COOP	Cooperativa Agricola Edificatrice Arese	19	60	Via don de la torre, 1	Arese	MI	Cooperativa Agricola Edificat	Priv pG	-	Cooperativa Agricola Edificatrice Arese	Fascia grigia

1.2.5

Il patrimonio di housing sociale

Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati

1_ Distribuzione territoriale: mette in evidenza la distribuzione degli alloggi censiti per ciascun comune di entrambi gli ambiti, suddivisi per categoria. Permette così una lettura comparativa delle consistenze per singolo comune, sottolinea eventuali concentrazioni di alloggi in alcune aree (cluster di comuni) di entrambi gli ambiti. È interessante se incrociata con i dati demografici risultanti dall'analisi territoriale.

Comune	ACCR	CAL	CCN	COOP	E	HSA	HSB	Totale comune	% Ambito	%Tot
Arese	5		50	19		2		76	7,4%	1,9%
Cormano						2		2	0,2%	0,0%
Cornaredo							1	1	0,1%	0,0%
Lainate	2		25			5	8	40	3,9%	1,0%
Pero			50			13	6	69	6,7%	1,7%
Pregnana Milanese	1						6	7	0,7%	0,2%
Rho	4	8	75			18	20	125	12,1%	3,1%
Saronno									0,0%	0,0%
Settimo Milanese	5		50	645			2	702	68,2%	17,5%
Vanzago	2	4					1	7	0,7%	0,2%
Totale SERCOP	19	12	250	664	-	40	44	1.029		25,7%
Baranzate	4	3	2		2		18	31	1,0%	0,8%
Bollate	3		68	1.350		3	1	1.425	47,9%	35,6%
Cesate			2					2	0,1%	0,0%
Garbagnate Milanese	2		6			1	2	11	0,4%	0,3%
Novate Milanese	6		17	1.434		11		1.468	49,3%	36,6%
Paderno d'Adda			9			1		10	0,3%	0,2%
Senago	2	10	14			2		28	0,9%	0,7%
Solaro	1		2					3	0,1%	0,1%
Totale Comuni Insieme	18	13	120	2.784	2	18	21	2.978		74,3%
Totale complessivo	37	25	370	3.448	2	58	65	4.007		

1.2.5

Il patrimonio di housing sociale

Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati

2_ Tipologia proprietario: suddivide l'offerta accessibile degli ambiti per tipologia di proprietario (privato persona fisica – Priv pF, privato persona giuridica– Priv pG, pubblico - Pubbl), e da un'idea della predisposizione di alcuni soggetti del territorio (es. cooperative, privati piccoli proprietari di immobili) ad abbracciare una prospettiva d'ambito di mettere in campo una tipologia di offerta che risulti maggiormente accessibili di quella sul libero mercato. È interessante incrociare questi dati con la rilevazione dei medi grandi proprietari e dello sfitto.

CATEGORIA SPECIFICA	SERCOP				Comuni Insieme			
	Priv pF	Priv pG	Pubbl	Totale ambito	Priv pF	Priv pG	Pubbl	Totale ambito
ACCR	3	10	3	19	2	11		18
CAL		12		12	3	10		13
CCN	250			250	79	41		120
COOP		664		664		2.784		2.784
E		-	-	-	1	-	1	2
HSA	8	24	8	40	1	13	4	18
HSB	14	20	10	44	16	3	1	21
Totale	275	730	21	1.029	103	2.863	6	2.978
%	78,6%	16,2%	5,2%	100,0%	57,4%	38,6%	3,4%	100,0%
Privato persona fisica (Priv pF)								
Privato personagiuridica (Priv pG)								
Pubblico								

1.2.5

Il patrimonio di housing sociale

Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati

3_ Target prevalente: analizza l'offerta in riferimento alla tipologia di beneficiari che accedono ai servizi abitativi. Oltre a darne una dimensione quantitativa (n. di alloggi x target), questa estrazione permette di visualizzare l'offerta come una ipotetica filiera interconnessa, dove il punto di accesso varia sensibilmente per ciascuna tipologia di beneficiario. È interessante se rapportata alla concentrazione sul territorio di profili fragili e dei servizi a loro dedicati (cfr. analisi territoriale).

Target specifico	ACCR	CAL	CCN	COOP	E	HSA	HSB	Totale
Bisogno temporaneo		12				9	1	22
Padri separati						1		1
Persone che presentano un bisogno abitativo transitorio						5		5
Persone che presentano un bisogno abitativo transitorio non per ragioni economiche: es. lavoratori stagionali e in trasferta, studenti fuori sede, genitori separati		12				3	1	16
Categoria sociale specifica	19					7		26
Giovani adulti usciti da comunità educative						2		2
Minori	4							4
Nuclei mamma e bambino	1							1
Persone con disabilità fisica/psichica	4					5		9
Rifugiati	10							10
Emergenza abitativa					-		43	43
Persone che presentano un bisogno abitativo transitorio anche di natura economica: es. famiglie o singoli con difficoltà economiche, sociali, relazionali, privi di rete familiare, nuclei monoparentali					-		43	43
Uomini e donne senza fissa dimora					-			-
Fascia grigia			250	664		24		938
Famiglie						8		8
Persone in fascia grigia reddituale (anziani, famiglie e giovani coppie)			250	664		16		930
Totale complessivo	19	12	250	664	-	40	44	1.029
Estratto esemplificativo per l'ambito territoriale rhodense								

1.2.5

Il patrimonio di housing sociale

Tabella operativa per gli ambiti e possibili estrazioni di dati

4_ Criteri di accesso: mette in luce i criteri secondo i quali l'offerta risulta effettivamente accessibile e usufruibile dal target. È interessante se incrociata con l'analisi del target prevalente, da cui potrebbe risultare l'esistenza di politiche (o, meglio, approcci) categoriali che favorirebbero alcune tipologie di target, oppure una strategia territoriale di abbassamento generalizzato della soglia di accesso all'offerta abitativa a basso costo.

CATEGORIA SPECIFICA	SERCOP					Comuni Insieme				
	Accesso libero	Colloquio	Invio dai servizi	Iscrizione a soci	Tot ambito	Accesso libero	Colloquio	Invio dai servizi	Iscrizione a soci	Tot ambito
ACCR			17		19			18		18
CAL	12				12	10	3			13
CCN	250				250	79			41	120
COOP				664	664				2.784	2.784
E		-	-		-		2	-		2
HSA	10	9	21		40	8		7		18
HSB	1	1	42		44	1	15	5		21
Totale complessivo	273	10	80	664	1.029	100	20	30	2.825	2.978
% su ambito	26,5%	1,0%	7,8%	64,5%	100,0%	3,4%	0,7%	1,0%	94,9%	100,0%
% sul totale	6,8%	0,2%	2,0%	16,6%		2,5%	0,5%	0,7%	70,5%	

- Un sistema **articolato di soggetti** che agiscono singolarmente, con **una filiera ancora in sviluppo** che deve trovare i propri meccanismi di modellizzazione – **Rafforzare nel tempo la visione di filiera**
- La **temporaneità** come prospettiva dell'offerta che richiede di concentrarsi sui passaggi interni nella filiera e sui recapiti finali e i punti di accesso – **Definire i flussi per sviluppare la filiera**
- Un sistema dei **target** da approfondire anche acquisendo il punto di vista della domanda e analizzando le carriere abitative - **Le agenzie come strumento di monitoraggio e raccolta**
- Un **terzo settore abitativo** ancora in sviluppo con velocità diverse nei territori su cui appare importante fare dei passaggi di sistema – **Sviluppare sistemi di comunicazione e scambio**
- Un ruolo crescente del **Canone Concordato** e un ruolo emergente di gestione di sistema delle agenzie, anche se con meccanismi differenti – **Promuovere il CC anche con i soggetti organizzati**
- **Edilizia Pubblica e Cooperative edificatrici**, un ruolo ancora centrale nella stabilità abitativa all'interno del territorio, nonostante la rigidità – **Quanto sono interni alla filiera e quale ruolo nel futuro?**

Il patrimonio di housing sociale

Punti di attenzione per le politiche

Il percorso di ricognizione dell'offerta accessibile è stato un lavoro di tracciatura vasto che ha arricchito il quadro conoscitivo del panorama di housing sociale presente nei due ambiti. La possibilità di effettuare un'analisi aggregata su variabili differenti, assieme al processo di geocalizzazione di alcuni dataset, hanno messo in luce alcuni spunti di riflessione che possono favorire l'azione di programmazione delle politiche abitative interambito. Allo stesso tempo, il percorso di ricerca ha messo in evidenza alcuni limiti di un patrimonio conoscitivo ancora frammentato, che è bene esplicitare al fine di orientare eventuali approfondimenti*.

Il primo elemento che emerge dai dati raccolti è la presenza, sul territorio del rhodense e bollatese, di un **sistema articolato di soggetti** (26 censiti in totale nei due ambiti) che agiscono perlopiù singolarmente, avendo in gestione uno o più progetti abitativi – sono 138 i progetti rilevati nel corso della ricerca, il 59% dei quali nel territorio del rhodense e il 41% nel bollatese, con una media di 5,3 progetti per ciascun soggetto gestore. Questo sistema identifica una filiera in fase di sviluppo, i cui meccanismi di funzionamento non sono ancora del tutto definiti: la differenziazione degli interventi è tale che risulta difficile parlare di **filiera** anche nel passaggio tra progetti

*alcuni elementi di criticità sono da riportare al periodo storico in cui è stato realizzato il percorso di ricerca, caratterizzato da misure di contenimento e limitazione della diffusione del virus SARS-CoV-2

abitativi gestiti dal medesimo soggetto. Eppure una reciprocità tra progetti alloggiativi e strategie di gestione della vulnerabilità abitativa esiste, e potrebbe essere approfondita attraverso un'analisi più puntuale dei rapporti e delle modalità di interazione tra soggetti proprietari, promotori e gestori degli interventi (cd. analisi delle reti). È possibile infatti ipotizzare che i soggetti periferici di questa ipotetica filiera raccolgano meno invii, e che il passaggio tra progetti non avviene tra una categoria e l'altra, ma piuttosto tra soggetti gestori interconnessi e con una relazione stabile. Questo elemento mette in evidenza l'importanza di introdurre in entrambi gli ambiti momenti di confronto e di scambio tra i diversi soggetti di questa potenziale filiera, anche facendo leva sulla capacità di coordinamento del terzo settore delle aziende speciali e delle agenzie casa.

Analogamente, è importante riconoscere la **temporaneità** come principale prospettiva dell'offerta in housing sociale attualmente in campo, che richiama un'articolazione in diversi step o fasi, e che richiede una riflessione sui passaggi interni a questa tipologia di offerta. L'offerta ad oggi più "stabile" all'interno del sistema è rappresentata dal canone concordato (dove si concentra il 99% degli alloggi censiti con contratti a locazione diretta), dall'offerta in cooperativa e dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), quest'ultima di sovente 

Il patrimonio di housing sociale

Punti di attenzione per le politiche

utilizzata come “recapito di uscita” che pone tutta una serie di questioni rispetto al post-accompagnamento e alla tenuta dei nuclei più fragili; il resto dell’offerta si caratterizza invece per l’applicazione di contratti di locazione ad uso transitorio, contratti di servizio abitativo, patti di accoglienza. Identificare e nominare eventuali passaggi interni, destinazioni finali e punti di ingresso e di accesso al sistema dell’offerta abitativa accessibile permette di convertire un’immagine statica (la consistenza del patrimonio) in una prospettiva dinamica che mette in relazione i flussi della domanda con i percorsi attivabili dall’offerta.

Per questo rimane necessario un maggior approfondimento del target di beneficiari dell’azione delle Agenzie, che è possibile costruire anche acquisendo il punto di vista della domanda, analizzando le carriere abitative dei nuclei famigliari che si rivolgono ai servizi d’ambito. Si tratta di una prospettiva molto interessante, sulla quale non è stato possibile realizzare una ricerca di campo nel periodo di riferimento, ma che costituirebbe di certo un arricchimento del patrimonio conoscitivo a disposizione, chiamando in causa tanto il sistema dei servizi territoriali e le due aziende speciali (SERCOP e CI), quanto la rete dei soggetti gestori mappati nella ricognizione. Questo punto è particolarmente significativo anche per

immaginare un possibile **sviluppo dell’azione delle Agenzie**, poiché attribuisce loro un mandato sul monitoraggio delle consulenze, richiede la dotazione di appositi strumenti di raccolta dati (quantitativi e qualitativi), introduce il tema della valutazione e dell’accountability della loro azione.

In questo quadro rientra il tema del **Canone Concordato**, che sembra ricoprire un ruolo ancora emergente ma con una dimensione piuttosto importante (il 9,2% del patrimonio censito, che passa al 66% se escludiamo dal calcolo l’offerta cooperativa), e con dei meccanismi differenti rispetto al resto dell’offerta. Promuovere il Canone Concordato anche con i soggetti organizzati e dotarsi di appositi strumenti per la tracciatura di questo canone potrebbe essere una prospettiva per rinforzarne la tenuta. La presenza di un terzo settore abitativo ancora in sviluppo e con diverse velocità può, in questo scenario, costituire una leva di azione per raccordare interessi e prospettive differenti sul sistema dei servizi abitativi accessibili dei due ambiti, ma necessita di uno sforzo per sviluppare dinamiche virtuose di comunicazione e scambio.

2. QUADRO CONOSCITIVO A SUPPORTO DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

introduzione al capitolo

L'obiettivo di questo secondo capitolo è quello di tracciare un primo profilo territoriale dei due ambiti, presentando una lettura multidimensionale delle dinamiche abitative utile a orientare documenti di indirizzo e politiche future per la casa accessibile. All'interno del capitolo si trovano diverse elaborazioni di natura cartografica che provano a delineare le differenti geografie che emergono dalla distribuzione di dati di natura urbanistica, demografica e patrimoniale. A differenza delle elaborazioni presenti nella prima sezione di questo report, quanto presentato in questo capitolo si basa su dati istituzionali di diversa natura: i dati censuari ISTAT, i dati anagrafici Demostat, i dati geografici ed urbanistici presenti nel geoportale di Regione Lombardia e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. La presenza di diverse fonti ed elaborazioni costituisce un tratto distintivo dell'analisi, si vuole in questo senso restituire una prima immagine complessa del territorio degli ambiti del Bollatese e del Rhodense attivando più piani di lettura a supporto della stesura di documenti di indirizzo per l'ambito.

Il capitolo si struttura intorno a quattro paragrafi principali: il primo paragrafo è 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 (2.1); il secondo paragrafo è volto a ricostruire i profili specifici della domanda abitativa analizzando le dinamiche demografiche che hanno

caratterizzato gli ambiti dal 1991 in poi (2.2); il terzo paragrafo è volto a rappresentare ad approfondire la tipologia di offerta abitativa presente nel territorio, analizzando le quote di patrimonio in affitto dei diversi comuni, le quote di patrimonio sfitto e le tipologie di proprietari presenti (2.4); infine il quarto paragrafo costituisce un approfondimento intorno alle consistenze del patrimonio rispetto alle diverse tipologie abitative e come si distribuiscono i valori immobiliari nel territorio di riferimento.

La sezione intende restituire delle letture territoriali sulle traiettorie del mercato della locazione che prendano in considerazione le trasformazioni territoriali in atto, gli orientamenti dei PGT dei comuni dell'ambito, il riconoscimento delle tendenze demografiche e delle vocazioni dei patrimoni immobiliari. Per lo sviluppo di queste letture socio-urbanistiche si è proceduto alla costruzione di un archivio 'multi-fonte', un insieme di banche dati di natura differente che possono essere messe in relazione attraverso rappresentazioni cartografiche o tabulari alla scala comunale. Le banche dati costruite attraverso le diverse fonti sono infatti state oggetto di un'attività di geo-localizzazione al fine di poter rappresentare la distribuzione spaziale del dato.

L'archivio 'multi-fonte' ha permesso dunque l'elaborazione di diverse immagini che costituiscono piani utili all'interpretazione territoriale e all'individuazione di scenari di sviluppo territoriale: l'analisi della struttura demografia e sociale e delle sue dinamiche di medio periodo relative alla domanda abitativa; l'analisi degli spostamenti per motivi di lavoro e studio della popolazione residente e per la costruzione di indicatori sintetici alla scala comunale; lo sviluppo dei titoli di godimento e dei valori immobiliari nel medio periodo; le dotazioni territoriali, le infrastrutture, gli abiti di trasformazione ed eventuali dinamiche specifiche. e principali fonti

Nello specifico sono qui elencate alcune delle principali banche date mobilitate dall'archivio multi-fonte 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;
- 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 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 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

ARCHIVIO MULTIFONTE DI PROGETTO**Censimento della Popolazione e delle Abitazioni ISTAT 1991, 2001, 2011:**

- banche dati statistiche censuarie (soglie 1991-2001-2011)
- banche dati sul pendolarismo 2011
- banca dati sul titolo di godimento e sulla tipologia di proprietario delle abitazioni riferita al 2011 per l'approfondimento delle tematiche abitative.

Geoportale della Regione Lombardia

- Dati cartografici sui servizi e sulla struttura territoriale (DBT, Dusaf, ...)

Dati Anagrafici ISTAT 2017, 2018

- Dati demografici aggiornati attraverso il portale Demostat su alcune variabili demografiche territoriali: numero di famiglie, numero di stranieri, classi di età, ...

Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare

- banca dati sulle quotazioni immobiliari per ciascuna zona territoriale omogenea di ogni comune contenente anche in serie storica

Banca dati MAUD - DASTU

- Es: 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"

Atlante Statistico Regionale Lombardia:

- raccolta di dati provenienti da differenti Istituti (PoliS-Lombardia, Unione delle Camere di Commercio della Lombardia, Istat Ufficio Regionale)

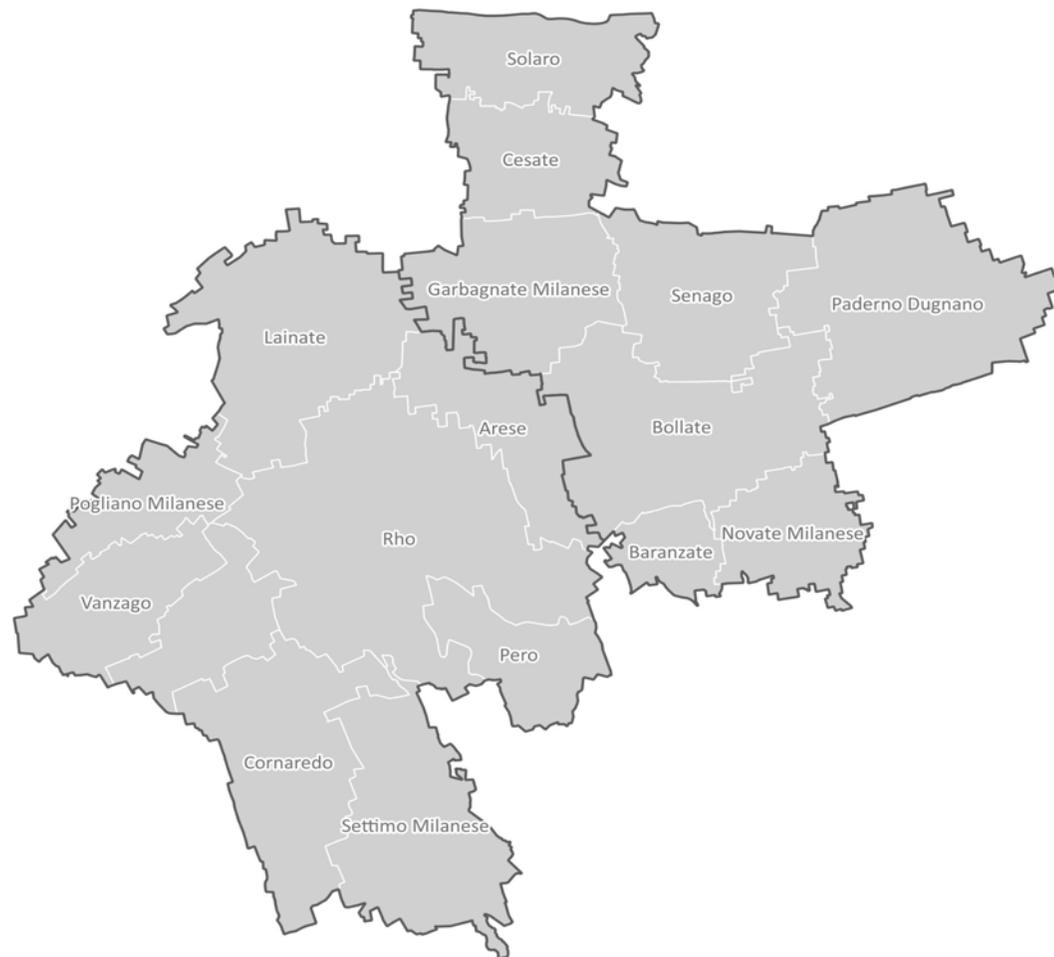
L'ambito di Sercop conta, nel 2018, **174.950 abitanti** distribuiti in 9 comuni

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

Due territori con una 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. In questa sezione verrà analizzata la crescita demografica dei comuni e le traiettorie determinate dalle trasformazioni territoriali e delle strategie urbanistiche dell'area.

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 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. Sempre 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 di **medie-piccole** (9.000 – 15.000) si dividono invece tra quelli posti alla periferia del settore – Cesate e Solaro e invece quelli che si attestano 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.

Rispetto alle dinamiche di crescita il settore in esame si presenta come un territorio mediamente in crescita, che ha visto tra il 1991 e il 2018 una crescita media di circa il 13% in linea con l'andamento della regione metropolitana milanese con esclusione del capoluogo (14%). Allo stesso tempo le modalità con cui la crescita si distribuisce tra i comuni di riferimento varia considerevolmente tra i due ambiti, che sembrano seguire in parte traiettorie differenti.

Nel complesso dei comuni aderenti all'azienda speciale Comuni-Insieme la popolazione è cresciuta complessivamente 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 invece variazioni sensibili. Se infatti i comuni di dimensione maggiore come Rho, Arese, Lainate e Cornaredo hanno mantenuto la struttura dimensionale in modo costante, Vanzago e Settimo Milanese hanno subito un'importante crescita. In particolare 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 nei fatti 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.

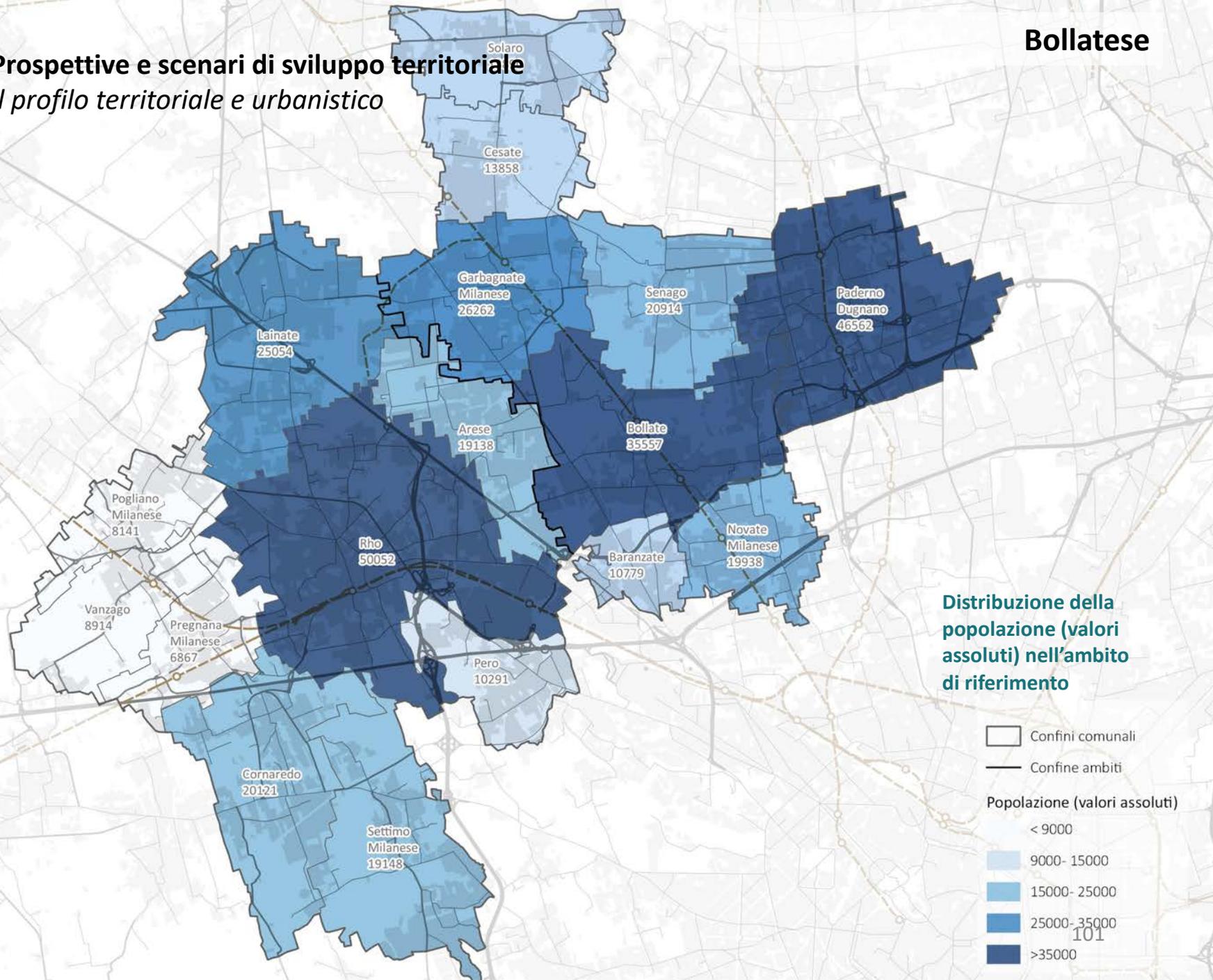
La serie storica e le elaborazioni successive comparano dei dati di natura censuari 1991-2001-2011 con dati di natura anagrafica 2018. Questa operazione è dunque di natura primariamente esplorativa poiché la natura dei dati è differente.

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

Bollatese

Rhodense



2.2

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

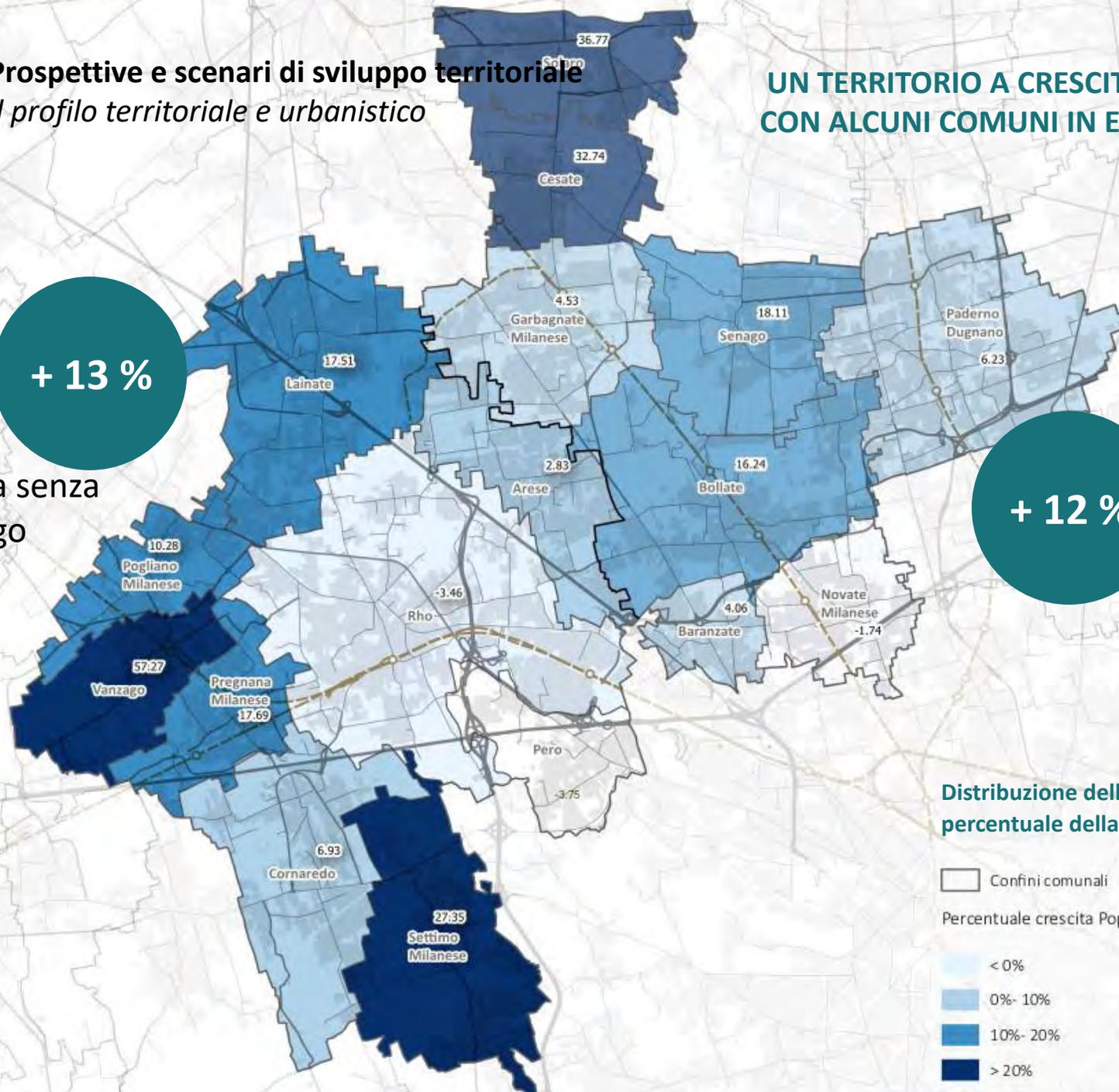
Il profilo territoriale e urbanistico

**UN TERRITORIO A CRESCITA LIMITATA
CON ALCUNI COMUNI IN ESPANSIONE**

+ 13 %

+ 14%
Provincia senza
capoluogo

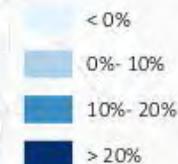
+ 12 %



**Distribuzione della variazioni
percentuale della popolazione**

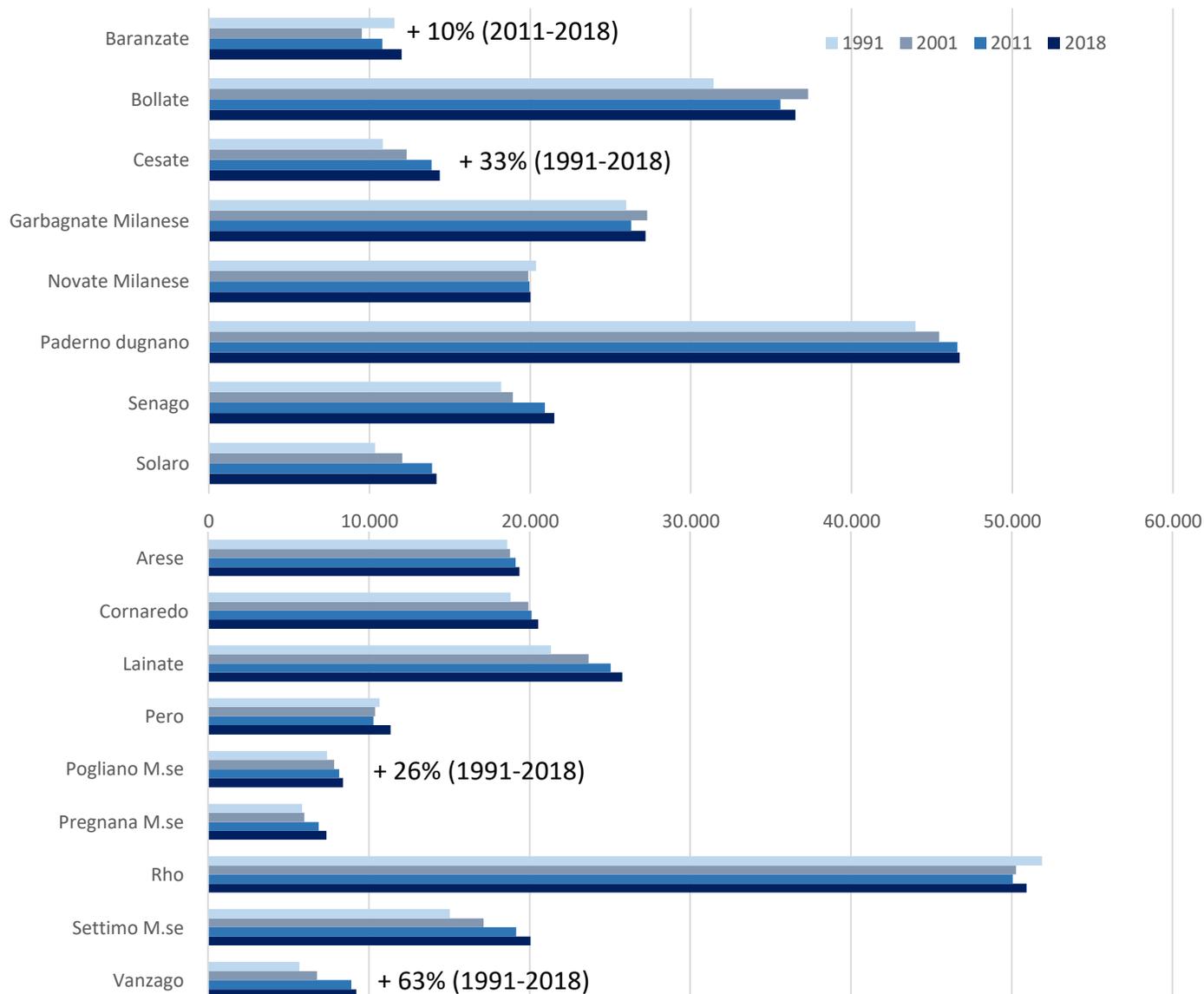
□ Confini comunali

Percentuale crescita Popolazione dal 1991 al 2018



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

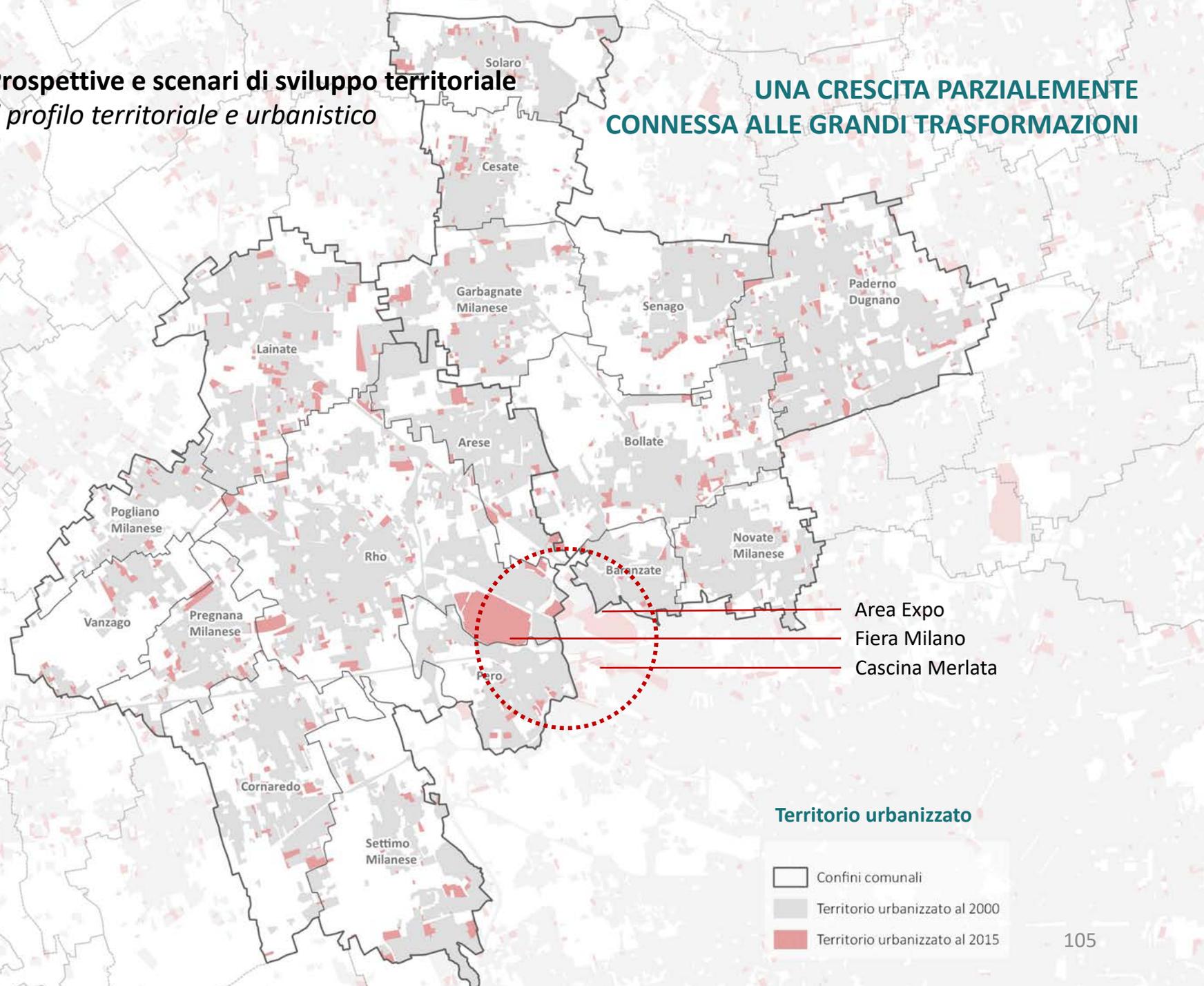
Per analizzare con più profondità la dinamica di espansione e contrazione dei diversi comuni è interessante leggerne la popolosità a diverse soglie temporali. La lettura dei dati permette di evidenziare ulteriormente la specificità dei due ambiti in esame che presentano un comportamento differente in 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.

Come già riportato appare 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. Allo stesso tempo emerge come la popolazione di Arese sia stata costante nelle diverse soglie temporali, anche in relazione, come vedremo, agli alti valori immobiliari e alla tipologia di offerta che presenta.

Analizzando invece l'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 a peculiare con un importate 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 apparenta ripresa demografica nell'ultimo decennio. Paderno Dugnano invece si presenta in crescita costante anche se apparentemente meno sostenuta nell'ultimo decennio.

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 in termini di numerosità. 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 sembra essersi rallentata nell'ultimo decennio. Questo elemento di Bollate è particolare perché è a "specchio" rispetto alla popolazione di Baranzate. Potrebbe essere dovuto alla modalità con cui è stata estratta Baranzate nei calcoli?



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

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 2000-2015 permette di fare alcune considerazioni rispetto all'organizzazione territoriale dei diversi comuni riconoscendo alcuni cluster e direzioni di sviluppo Comuni.

Nell'ambito del **Bollatese** si possono riconoscere due principali aggregati: i comuni di Bollate, Novate Milanese, Baranzate, formano un primo cluster compatto fortemente ancorato alla città di Milano e prossimo alle aree di recente urbanizzate di Expo 2015; mentre 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 il cui centro si presenta come autonomo, poco connesso con il limitrofo comune di Però 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, Lainate costituiscono una sorta di corona al comune di Rho in cui di cui il Comune di Lainate rappresenta un importante polo per il terziario e la manifattura, funzioni che caratterizzano diverse delle aree di nuova urbanizzazione. Separati dalle infrastrutture Arese (autostrada A8), Cornaredo e Settimo (autostrada A4) appaiono come meno agganciate all'intorno del polo di Rho con un urbanizzato meno continuo.

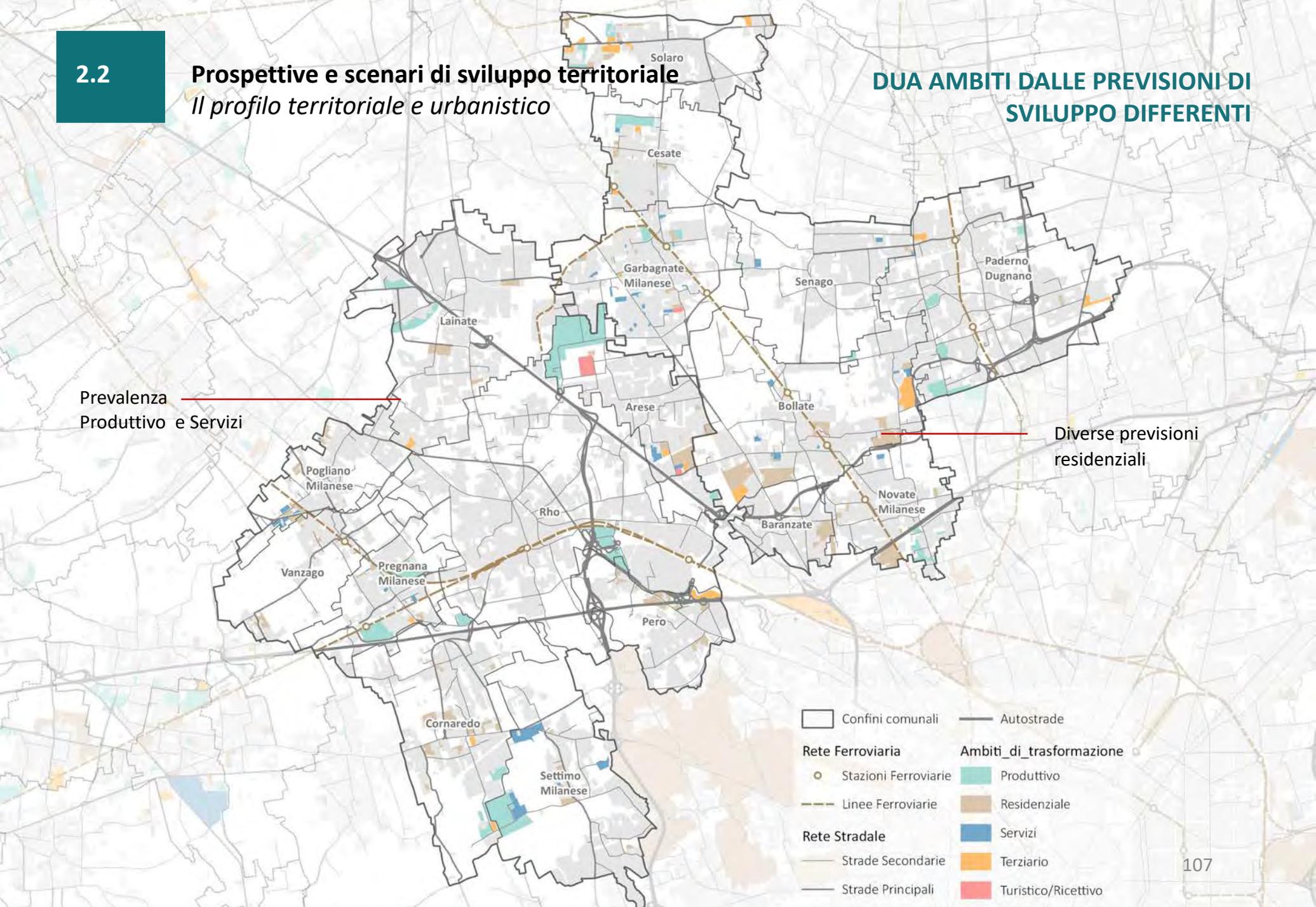
2.2

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale Il profilo territoriale e urbanistico

DUA AMBITI DALLE PREVISIONI DI SVILUPPO DIFFERENTI

Prevalenza
Produttivo e Servizi

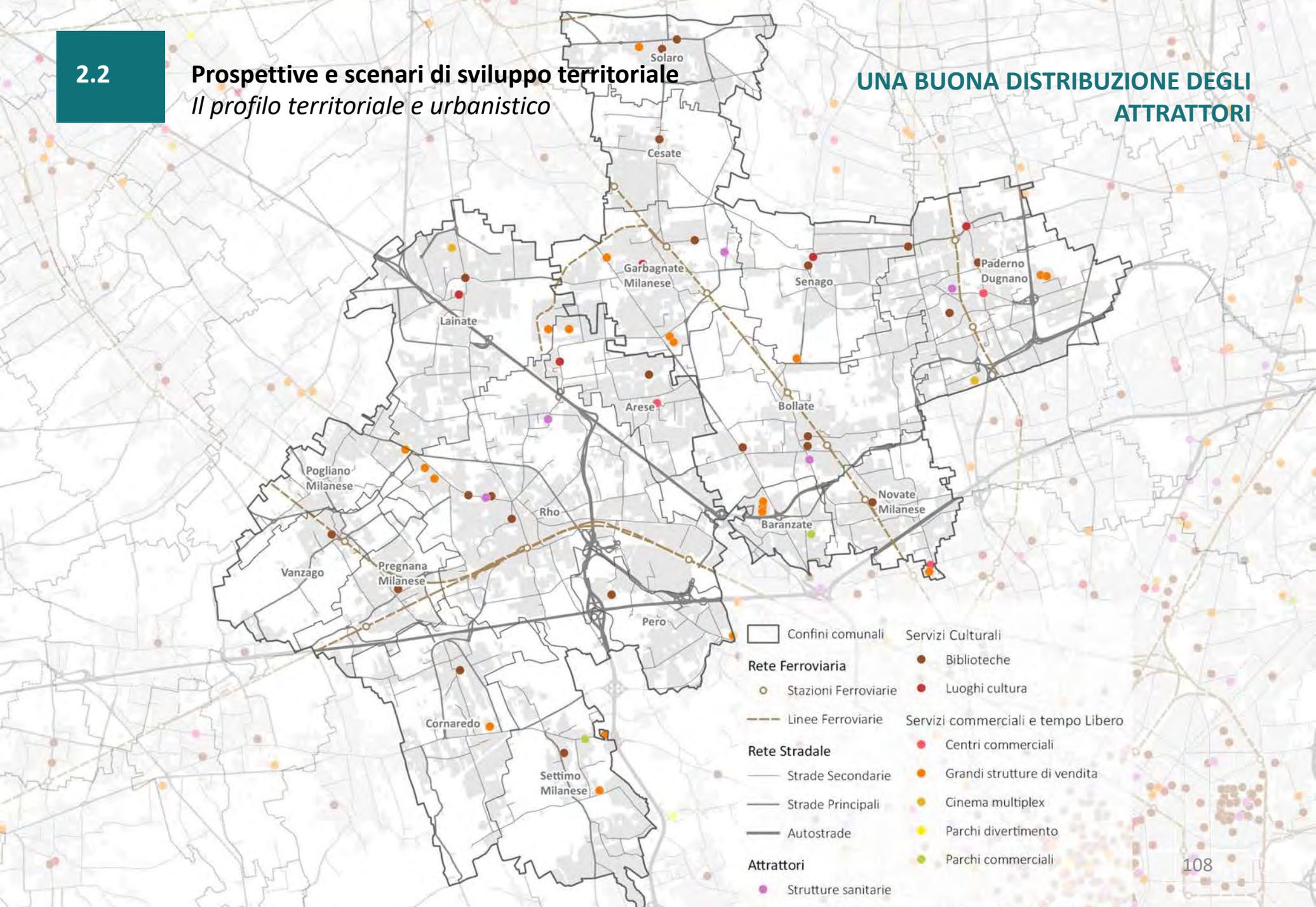
Diverse previsioni
residenziali



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

UNA BUONA DISTRIBUZIONE DEGLI ATTRATTORI



- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Confini comunali | Servizi Culturali |
| Rete Ferroviaria | Biblioteche |
| Stazioni Ferroviarie | Luoghi cultura |
| Linee Ferroviarie | Servizi commerciali e tempo Libero |
| Rete Stradale | Centri commerciali |
| Strade Secondarie | Grandi strutture di vendita |
| Strade Principali | Cinema multiplex |
| Autostrade | Parchi divertimento |
| Attrattori | Parchi commerciali |
| Strutture sanitarie | |

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

I PGT dei singoli comuni estrapolati dal quadro di insieme regionale permettono di evidenziare una macro-differenza tra i due ambiti: la maggioranza di interventi di tipo residenziale nell'area Novate, Bollate e in parte anche Baranzate, quindi i comuni prossimi alla città di Milano nell'ambito di Comuni Insieme; mentre nel Rhodense invece è prevista una crescita a prevalenza produttivo e servizi, in particolare a Rho vicino all'area del Mind e a Nord di Arese dove è visibile lo sviluppo del nuovo polo commerciale. Per i piccoli comuni dell'area si sottolinea la presenza di previsioni di sviluppo abitativo che si concentrano a macchia di leopardo in aree esterne all'abitato storico.

Alcune delle dinamiche descritte sono fortemente connesse alla presenza di infrastrutture e appare dunque utile leggere il territorio attraverso questa prospettiva anche nell'ottica di favorire le politiche abitative dell'area. Entrambi gli ambiti sono attraversati dal sistema ferroviario che li connette a scala regionale. Il territorio di Comuni Insieme presenta due direttrici ferroviarie: la prima ospita la linea regionale e suburbana (S1 e S3) che da Milano Cadorna e Milano P. Garibaldi connette l'asse Novate, Bollate, Garbagnate, Cesate fino a Saranno per un totale di sei fermate all'interno dell'ambito; la seconda la linea regionale (Milano-Asso) e suburbane (S2 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 sempre due linee ferroviarie entrambe passanti per Rho-fiera e Rho e 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.

Le connessioni infrastrutturali possono essere incrociate con la distribuzione dei principali servizi esistenti e dei servizi attrattori, così da identificare le aree di centralità, ovvero quelle che hanno una rilevanza sovracomunale 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. Ne emerge un affermarsi in entrambi gli ambiti dei comuni di grandi dimensioni Bollate, Paderno Dugnano e Rho, mentre comincia ad emergere la natura strettamente residenziale di alcuni comuni Cesate e Solara per l'ambito di Comuni Insieme e Vanzago, Pregnana e Pogliano per l'ambito di Sercop.

2.2

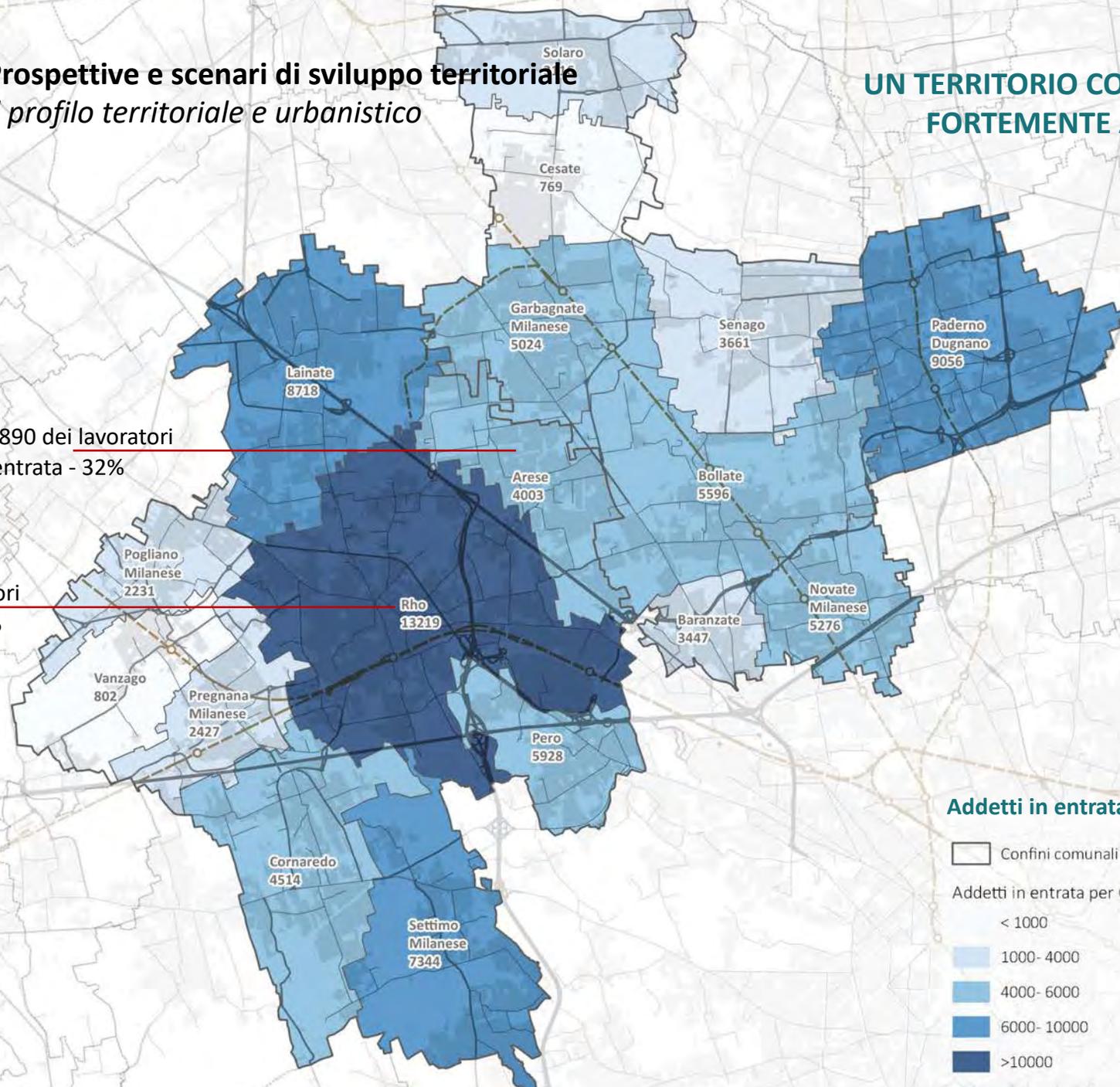
Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

**UN TERRITORIO CON COMUNI
FORTEMENTE ATTRATTIVI**

- 1.890 dei lavoratori
in entrata - 32%

+ 2.635 lavoratori
in entrata +25%



Addetti in entrata

□ Confini comunali

Addetti in entrata per Comune

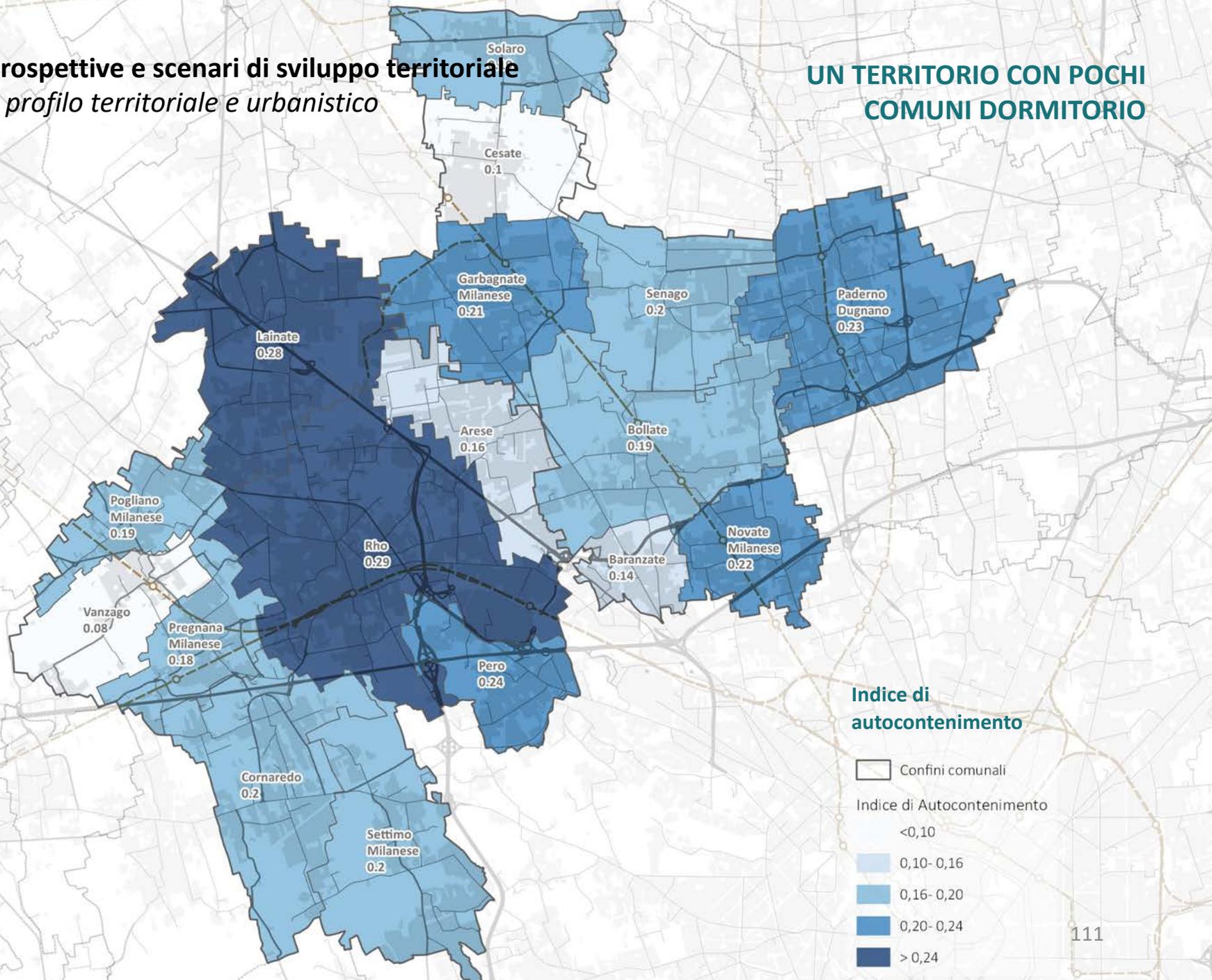
< 1000

1000- 4000

4000- 6000

6000- 10000

>10000



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo territoriale e urbanistico

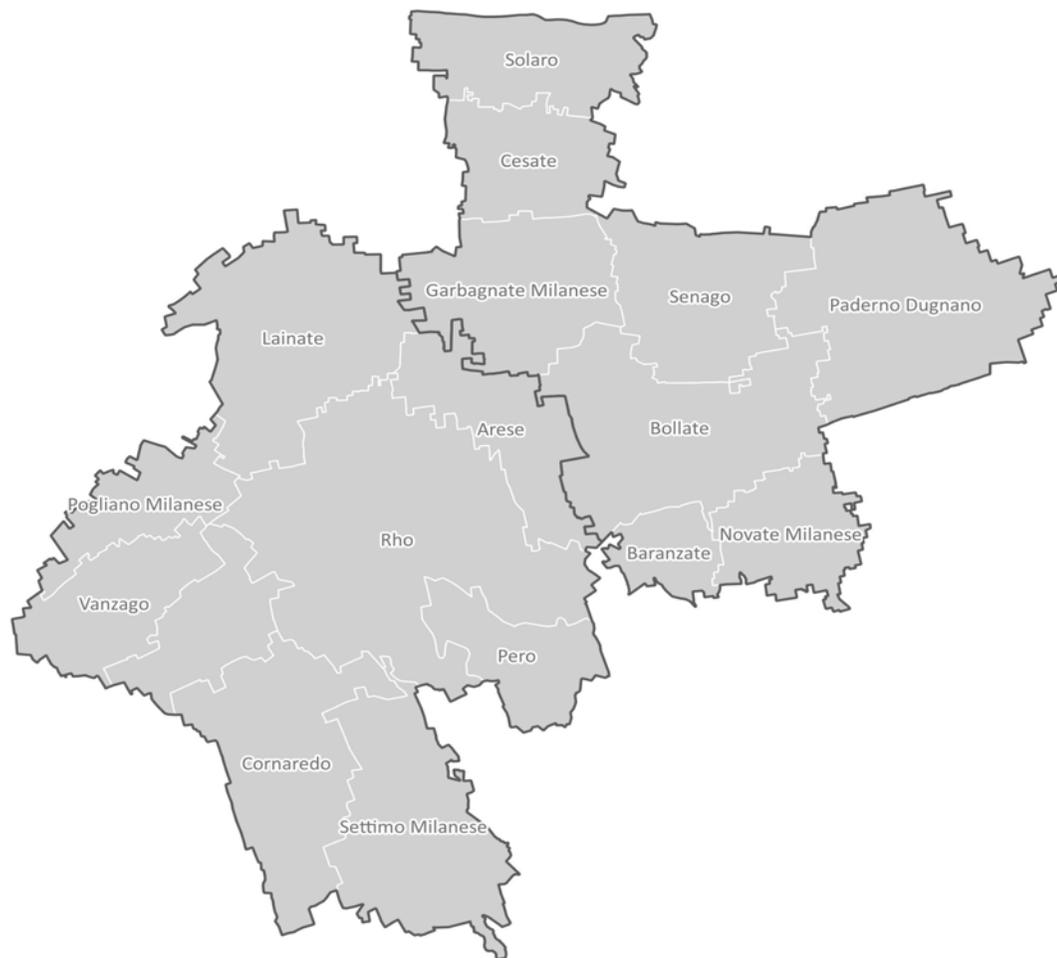
Per valutare la dinamicità di un comune è interessante analizzare come si muovono gli addetti ed in particolare quelli in entrata. In questo quadro si possono individuare alcune dinamiche comunali. Nel 2001 solo Rho superava i 10.000 addetti in entrata e consolida nel 2011 la sua attrattività con un +25% sottolineando la sua valenza di polo attrattore, nel 2011 Paderno Dugnano ne conta 9.056. 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 Arese (-32%) perde probabilmente a causa dei grandi cambiamenti avvenuti nel settore industriale/automobilistico. Va qui detto che i dati non registrano ancora i cambiamenti avvenuti con il nuovo polo commerciale presente nel territorio. 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.

A questo dato può essere affiancato il dato 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.

Ne emerge un territorio con poli attrattori importanti per il sistema metropolitano che costituiscono delle recapiti lavorativi e non unicamente residenziali. Allo stesso tempo si evidenziano alcuni comuni che hanno delle specificità utili da evidenziare: Baranzate si pone come una porta su Milano con un'evidente natura residenziale, favorita anche come vedremo dai valori immobiliari contenuti; Arese, pur essendo un comune di medie dimensioni appare come orientato soprattutto alla residenzialità e si presenta come un nucleo rigido e stabile a cavallo tra gli ambiti; infine le ultime rappresentazioni mettono in luce alcuni piccoli centri, cresciuti molto negli ultimi decenni, con un carattere puramente residenziale, che vedremo essere contraddistinti per l'accesso alla proprietà per la domanda abitativa emergente.

Nella seguente verranno esplorati i tratti specifici della domanda abitativa presente nei territori delle aziende attraverso banche dati statistiche e anagrafiche, con l'obiettivo di comprendere quali rilevanti profili sociali emergono oggi per le politiche abitative. L'obiettivo è quello di far emergere delle tendenze specifiche dei due ambiti e dei comuni di riferimento, in modo da evidenziare le domande abitative emergenti e gli elementi più significativi che possono interessare l'azione delle politiche abitative.

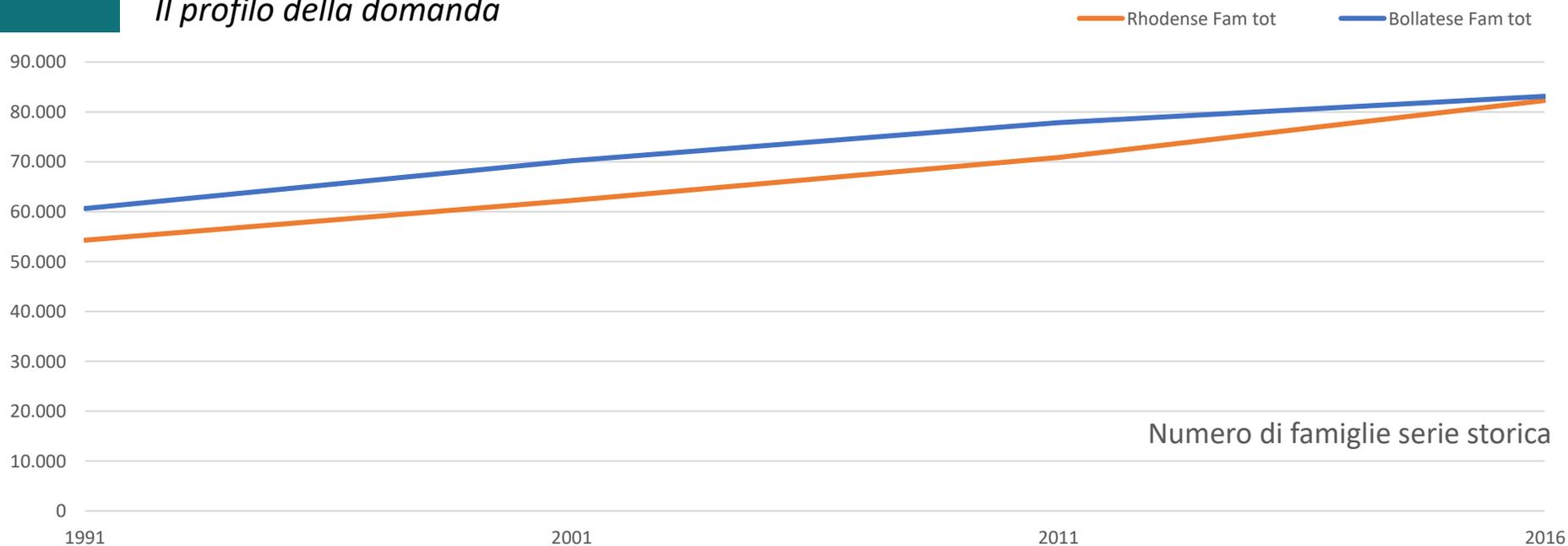
In questa prospettiva saranno analizzati diversi elementi di natura demografica: la struttura familiare, la distribuzione per classi di età della popolazione, la distribuzione della popolazione giovane e anziana così come la presenza di popolazione straniera nei diversi comuni. Proprio per la natura dei database utilizzati l'obiettivo non tanto delineare il fabbisogno abitativo dell'ambito, operazione che richiederebbe un'articolazione del dato ben maggiore e l'analisi di database istituzionali non pubblicamente accessibili, quanto più mettere in luce alcune tendenze che possono attivare piani progettuali per le politiche abitative degli ambiti.



2.3

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo della domanda



FAMIGLIE



bollatese



rhodense

ABITANTI



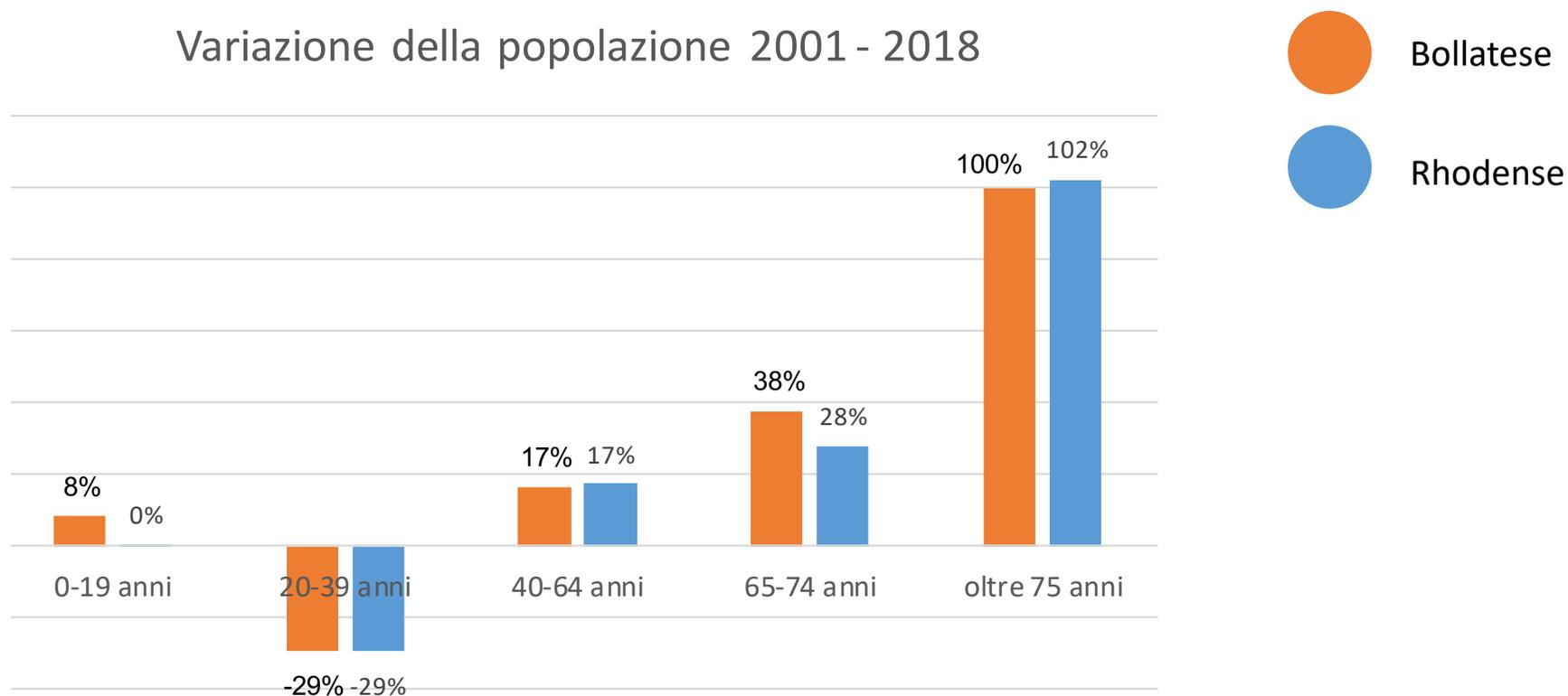
bollatese



rhodense

32% di famiglie unipersonali nel Rhodense

Variazione della popolazione 2001 - 2018



2.3

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo della domanda

UNA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

Popolazione <65 anni nei due ambiti territoriali

27 %

ARESE

23 %

MEDIA D'AMBITO

26 %

NOVATE MILANESE

22 %

MEDIA D'AMBITO

Popolazione compresa tra i 65 e i 74 anni



2.3

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Il profilo della domanda

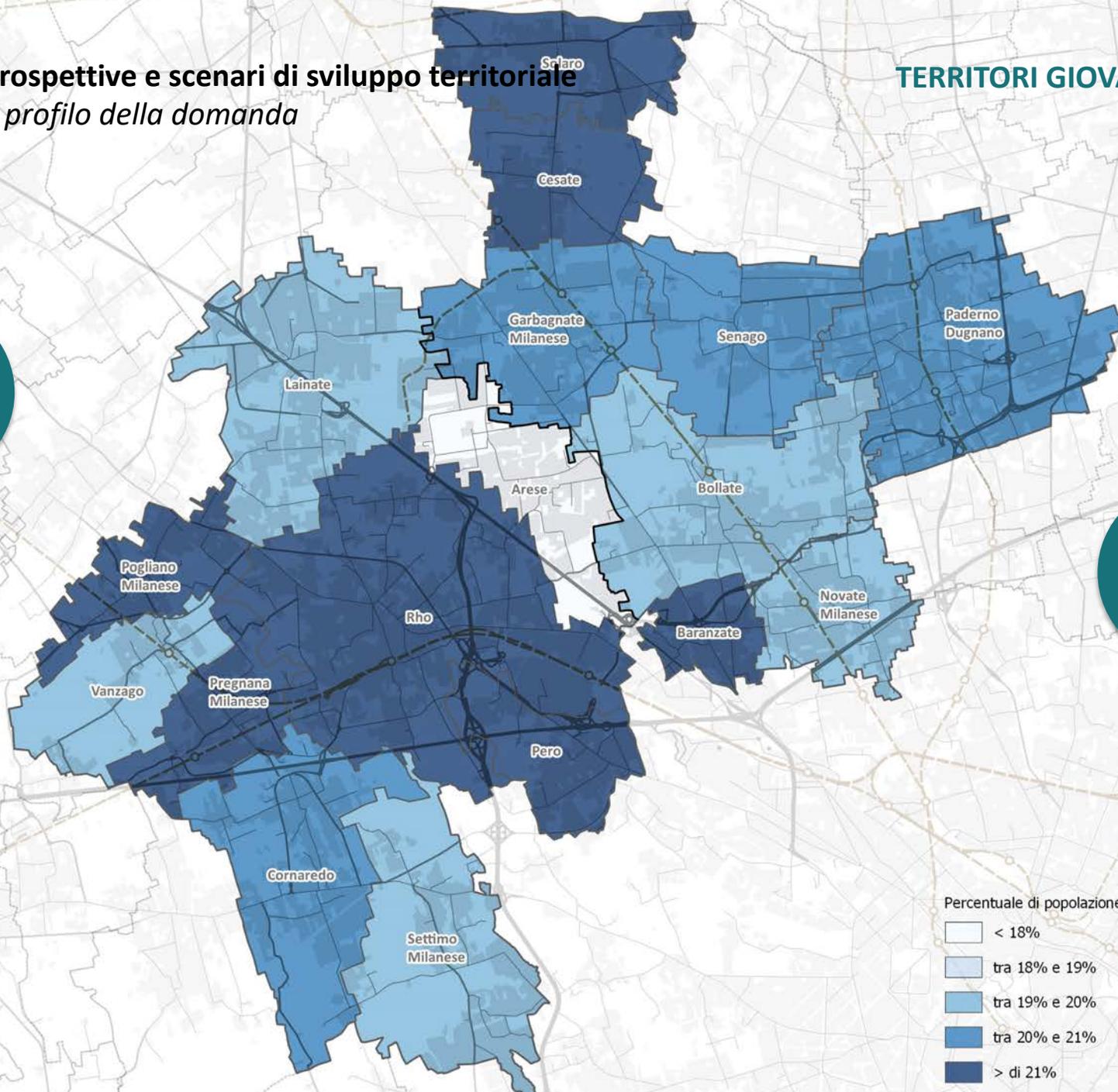
TERRITORI GIOVANI

20%

MEDIA

21%

MEDIA



Percentuale di popolazione compresa tra i 20 e i 39 anni

- < 18%
- tra 18% e 19%
- tra 19% e 20%
- tra 20% e 21%
- > di 21%

Nell'ultimo ventennio la componente dei grandi anziani è raddoppiata passando da 10.515 unità a 21.279 nell'ambito di Comuni Insieme (+102%) e da 9.606 a 19.222 nell'ambito di Sercop (100%). 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. Difronte a questa macro dinamica che attraversa il territorio appare 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 già 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 maggiore rispetto alla media di ambito di minori (19%). Baranzate risulta essere oggi un comune particolarmente giovane, con una particolare presenza di popolazione tra i 20 e i 39 anni.

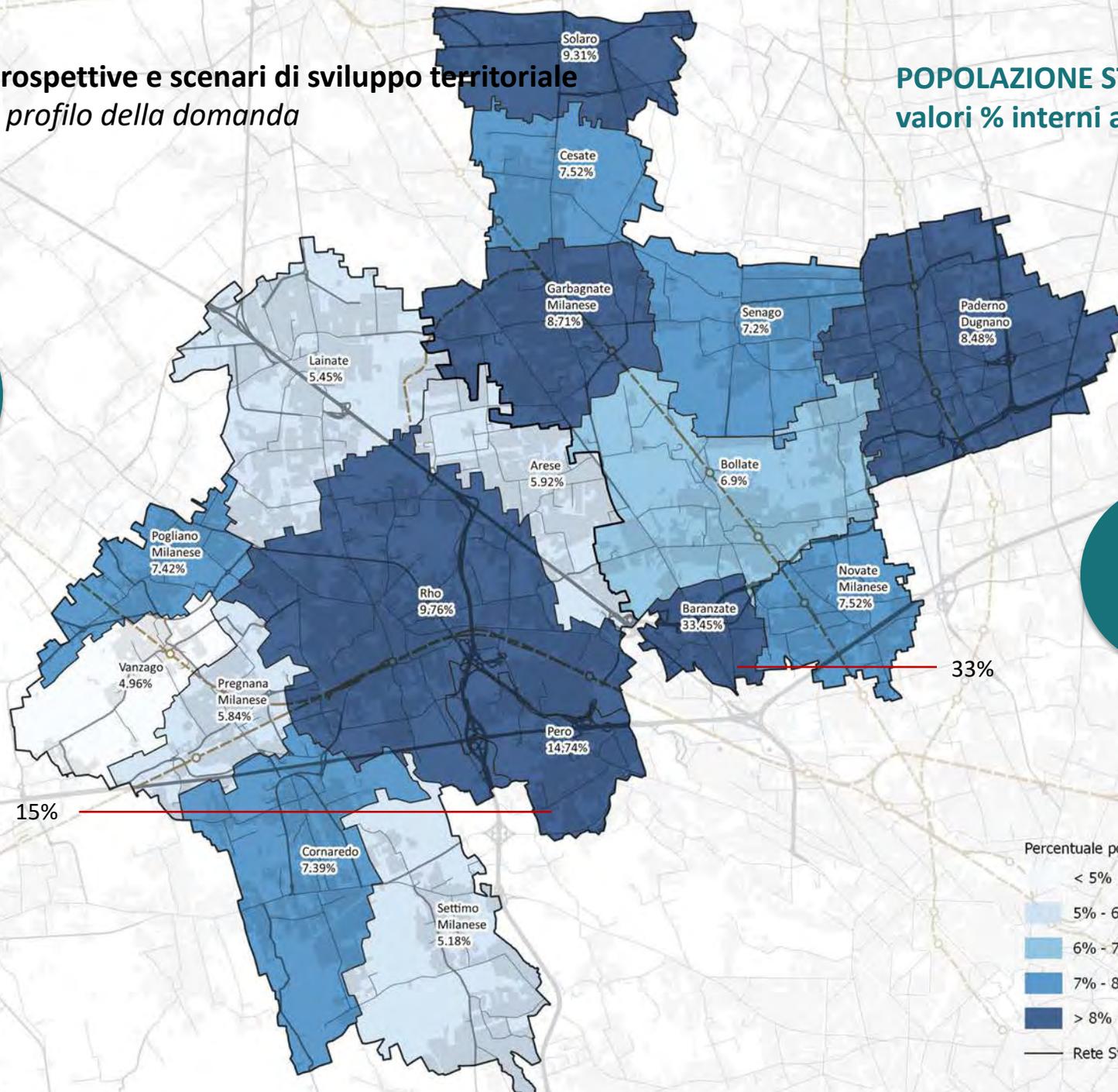
2.3

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale Il profilo della domanda

POPOLAZIONE STRANIERA valori % interni ai comuni

8%

MEDIA



10%

MEDIA

Percentuale popolazione straniera

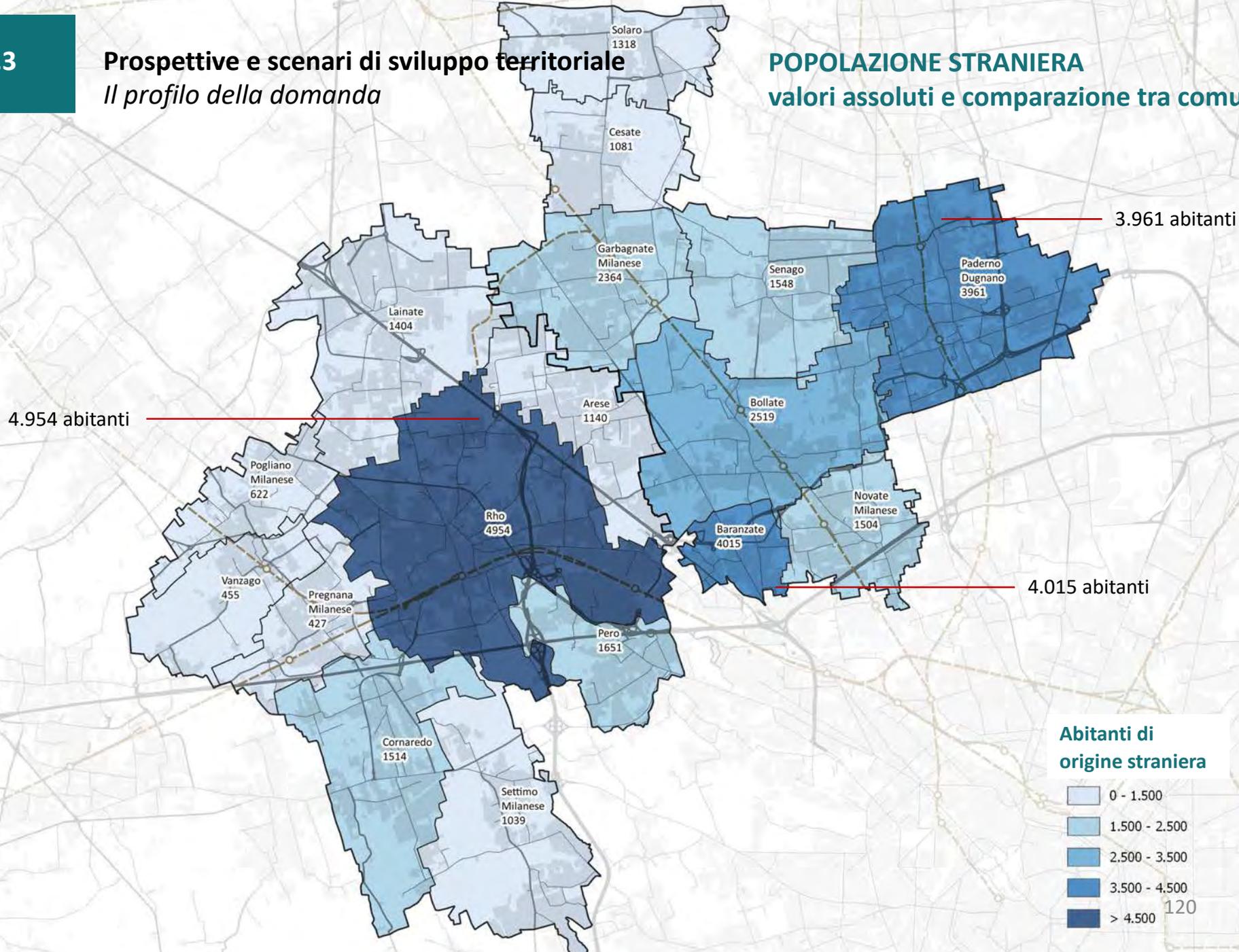
- < 5%
- 5% - 6%
- 6% - 7%
- 7% - 8%
- > 8%

— Rete Stradale

2.3

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale Il profilo della domanda

POPOLAZIONE STRANIERA valori assoluti e comparazione tra comuni



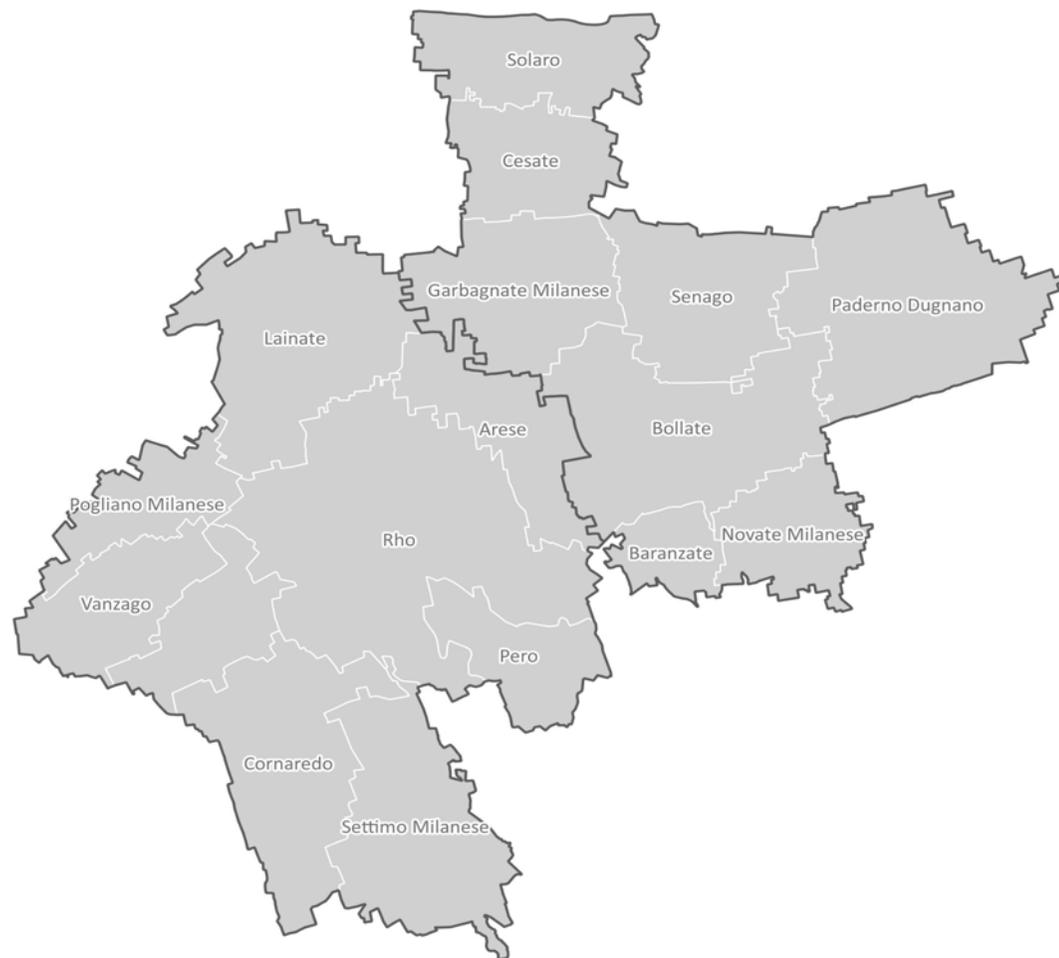
Georeferenziando alcuni dei dati per classe di età è possibile osservare alcune dinamiche specifiche che permettono di mettere in luce la distribuzione spaziale di alcuni fenomeni e riconoscere delle specificità dei comuni di ambito particolarmente rilevanti per le politiche abitative. In questa prospettiva si potrebbe dire che le immagini sotto rappresentate mostrano i territori in cui si esprime la domanda di casa “giovane” e i territori in cui si esprime la domanda abitativa degli “anziani”.

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, a crescere fortemente nell’ultimo ventennio sulla spinta di una domanda abitativa di giovani in cerca dell’accesso alla proprietà. Inoltre, i due comuni dei due ambiti maggiormente confinanti con Milano, Pero e Baranzate, presentano una popolazione giovane di maggiore entità, 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 di Rho, in parte replicato da 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 e una minore presenza nelle fasce 39-64 e superiore a 75. 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.

Nel seguente paragrafo verranno esplorate le consistenze del patrimonio abitativo presente nel territorio e la sua articolazione rispetto alla tipologia di offerta e alla tipologia di proprietario, cercando di comporre un quadro conoscitivo utile per evidenziare alcuni possibili bersagli per le politiche abitative di ambito. L'obiettivo è quello di evidenziare alcune caratteristiche specifiche dei patrimoni abitativi dell'ambito che possono andare a supportare l'analisi sperimentale dei patrimoni sviluppata nel capitolo 1. Si tratta inoltre di comprendere se i diversi comuni dell'ambito sono caratterizzati da dinamiche patrimoniali differenti, provando ad esplorare quali possibili interlocutori risultino più significativi di altri.

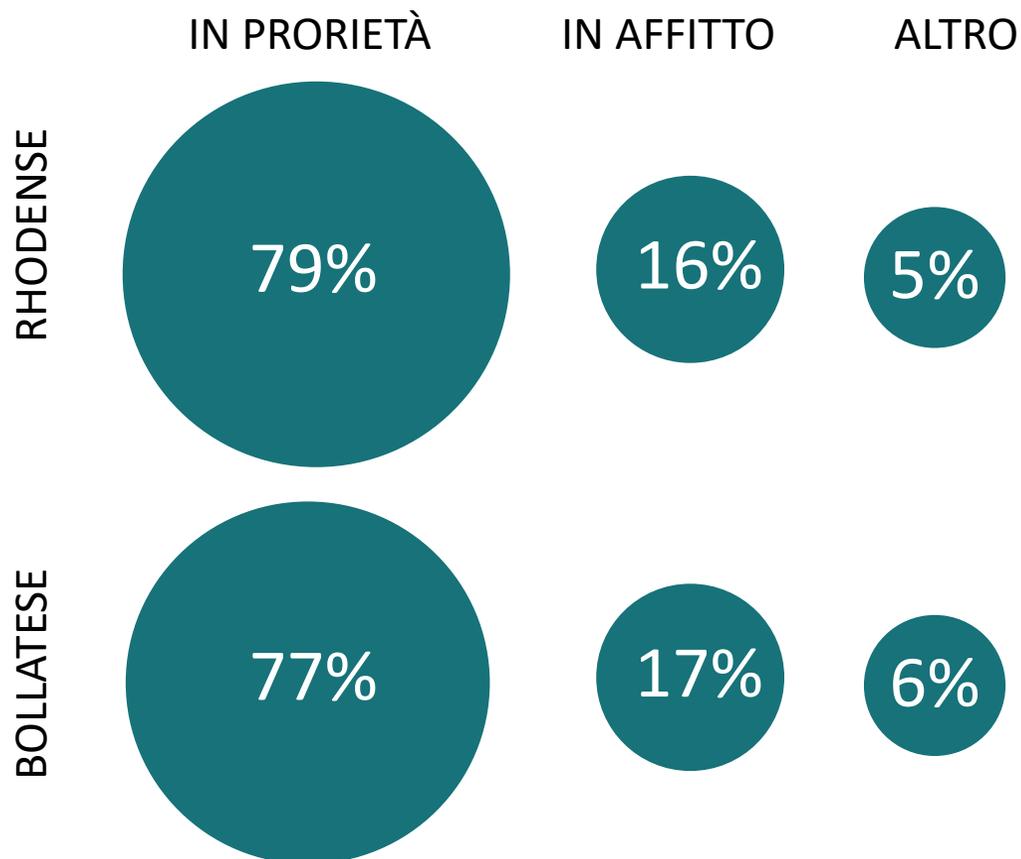
Tra gli scaglioni censuari del 1991-2011, le abitazioni nell'ambito sono cresciute del 20% passando da 58.240 a 70.010 abitazioni, a fronte di una crescita di nuclei famigliari del XXX. Un differenziale che, come vedremo in seguito, è uno degli elementi che concorre alla crescita di abitazioni non occupate. 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. Queste dinamiche, come mostrano le pagine successive, si differenziano non solo all'interno dei differenti ambiti, ma anche tra i singoli comuni, disegnando geografie specifiche.



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

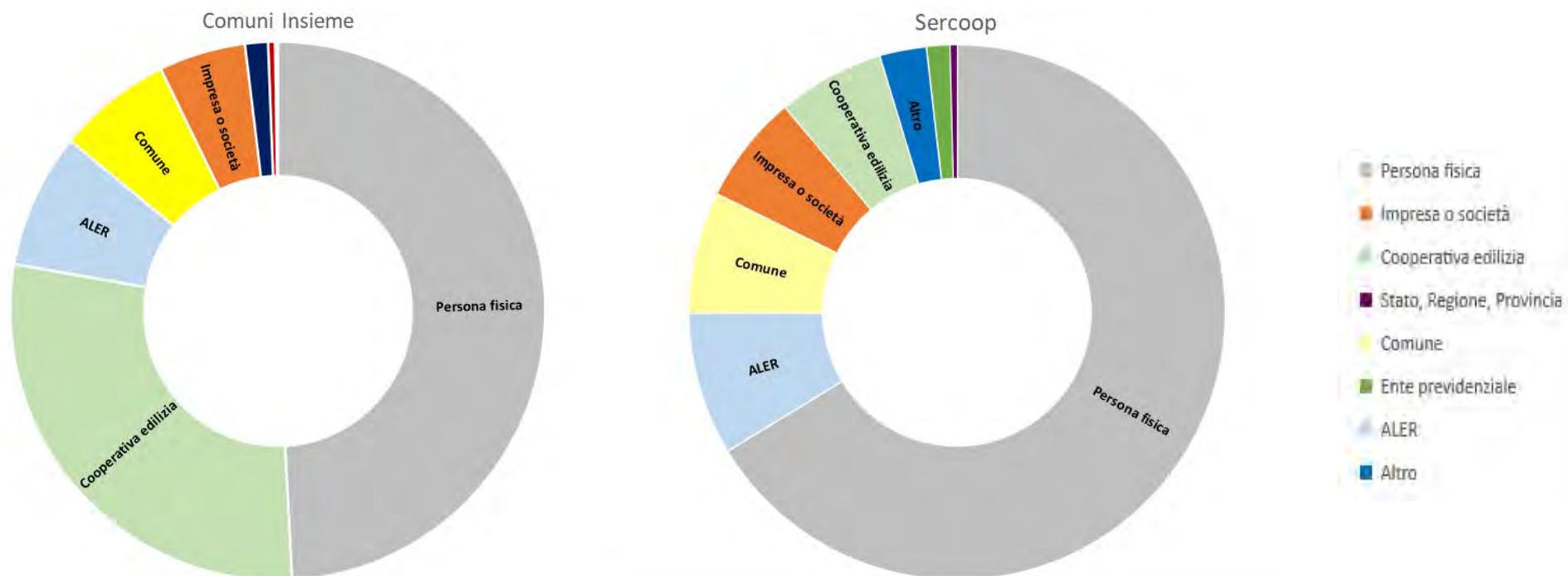
Le consistenze dell'offerta abitativa

TERRITORI CON UN PATRIMONIO IN AFFITTO IN LINEA CON LE MEDIE PROVINCIALI



17 % alloggi in affitto in Provincia di Milano escluso il capoluogo

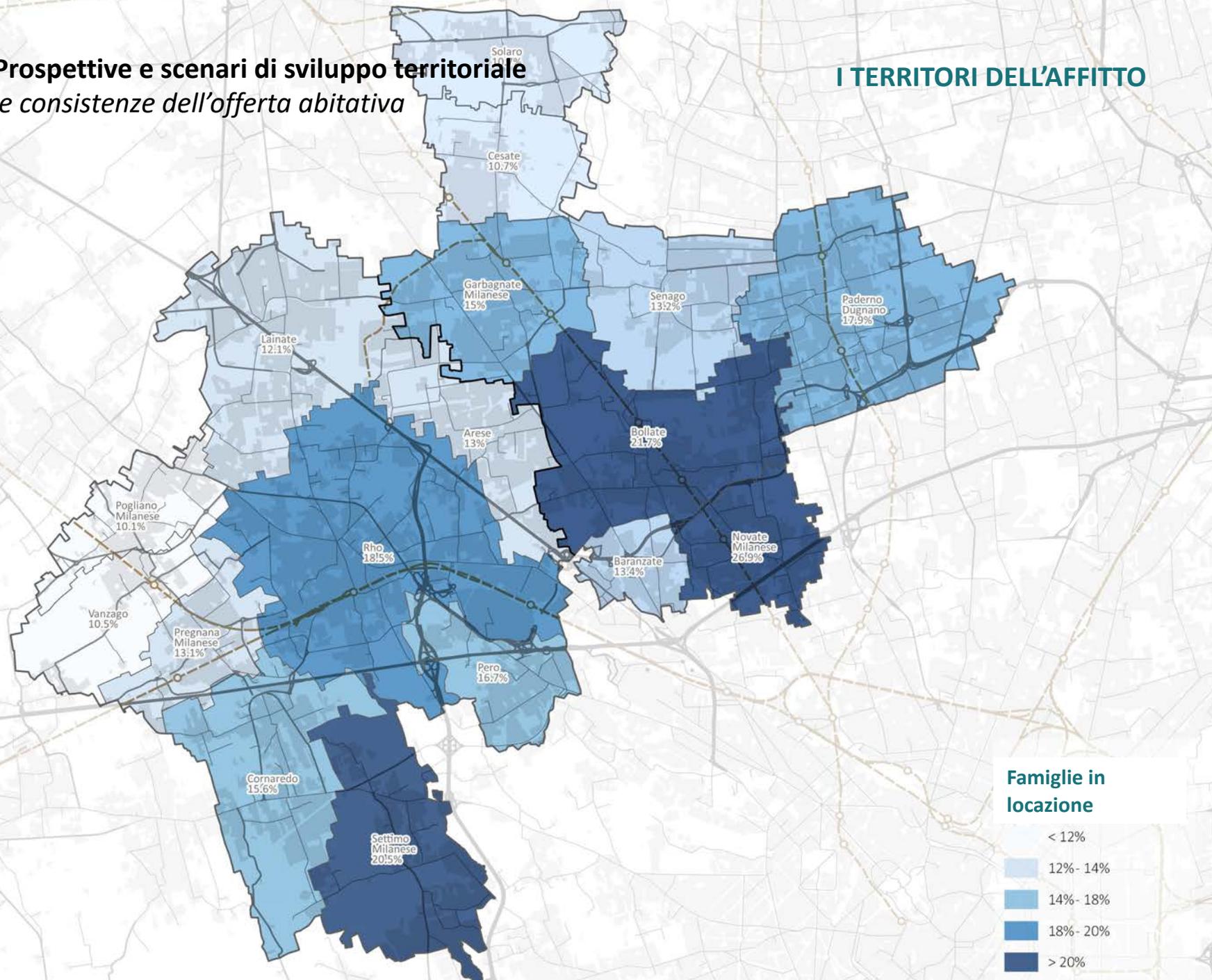
LA DISTRIBUZIONE DI PATRIMONI IN LOCAZIONE PER TIPOLOGIA DI PROPRIETARIO



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa

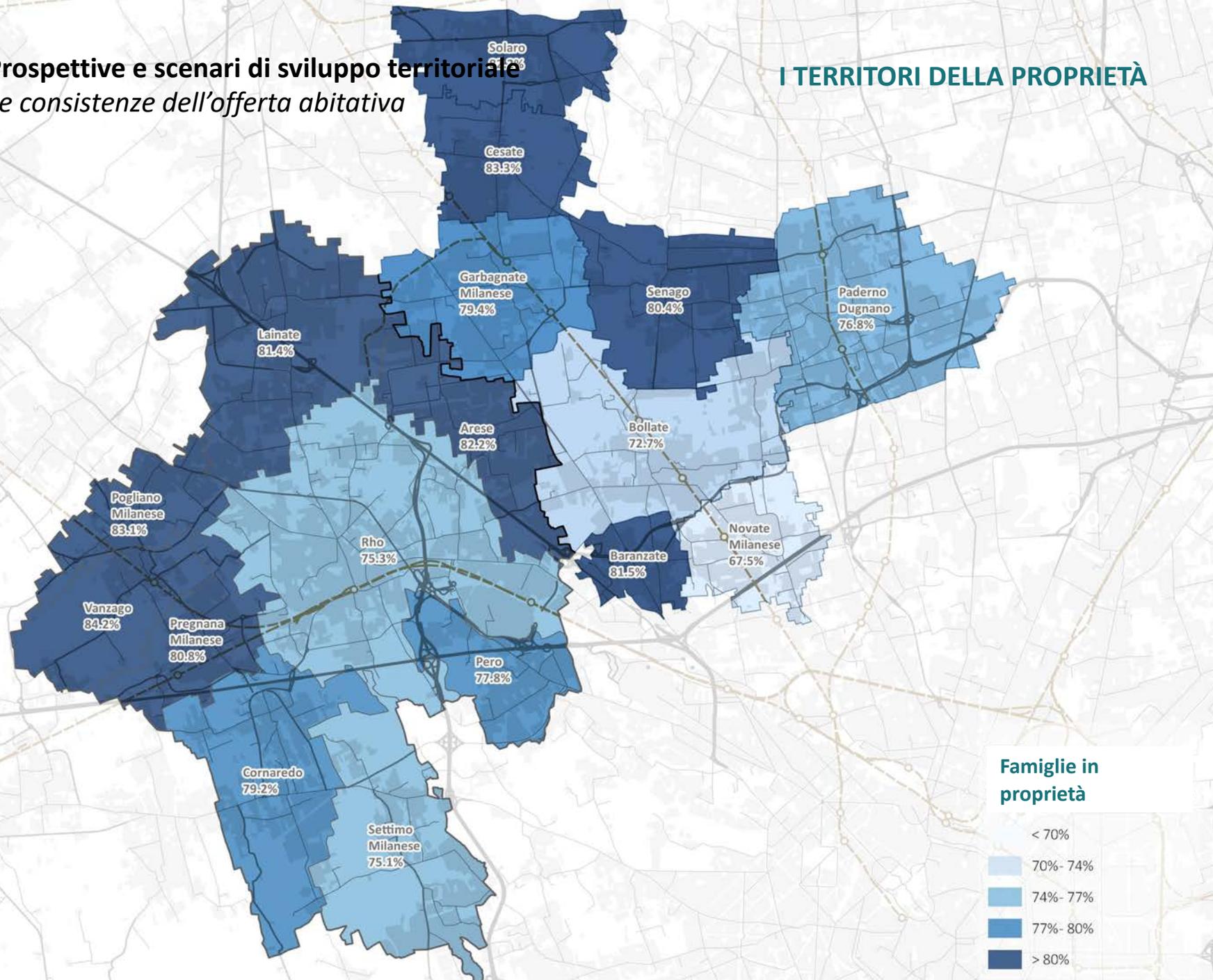
I TERRITORI DELL'AFFITTO



Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa

I TERRITORI DELLA PROPRIETÀ



2.4

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa

PATRIMONI SOTTO UTILIZZATI

7%

21% di tutte le abitazioni sfitte del rhodense

30% di tutte le abitazioni sfitte del bollatese

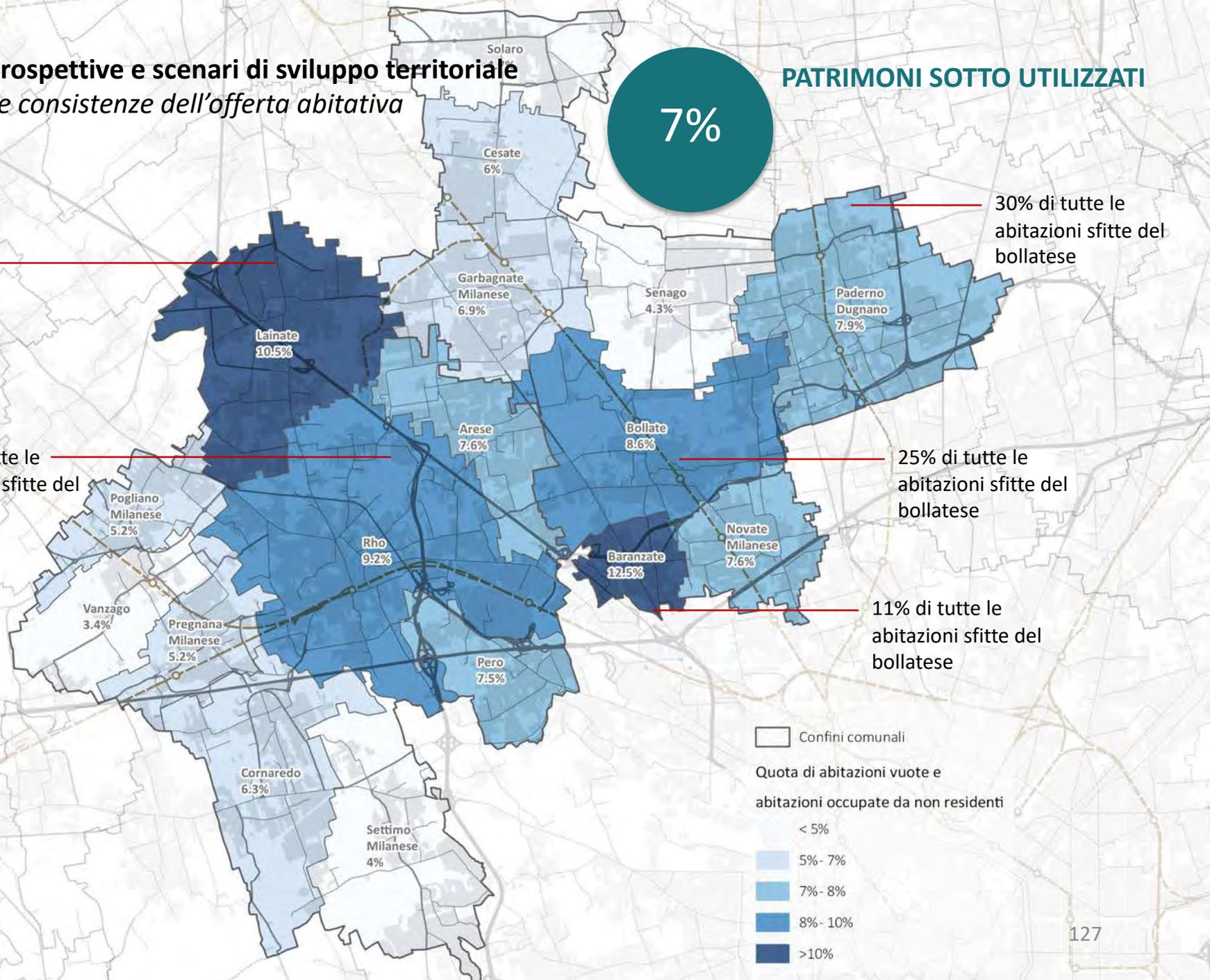
38% di tutte le abitazioni sfitte del rhodense

25% di tutte le abitazioni sfitte del bollatese

11% di tutte le abitazioni sfitte del bollatese

8%

MEDIA



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).

Analizzando l'andamento del dato (il patrimonio degli alloggi vuoti) nel tempo, questa dinamica 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.

L'immagine territoriale che mostra il dato delle quote di patrimonio inutilizzato georeferenziato 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. Tra i comuni che emergono 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.

2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

Il dato relativo alla consistenza catastale alla scala comunale è fornito dall'Agenzia delle Entrate e costituisce una fonte utile per determinare la consistenza e la variazione nel tempo delle unità immobiliari disponibili sul territorio.

L'analisi di questo dato restituisce quindi un quadro dell'offerta abitativa aggiornato e attendibile alla scala territoriale.

La dimensione delle unità immobiliari è espressa in vani per le abitazioni e gli uffici ed in superficie lorda per i negozi e le pertinenze. Per le finalità del presente studio è stato considerato il solo stock abitativo presente sul territorio nel 2017. Le variazioni dello stock di unità immobiliari urbane può 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 occorse nel tempo tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali che possono essere avvenuti e che quindi non sono sempre determinate da nuove edificazioni.

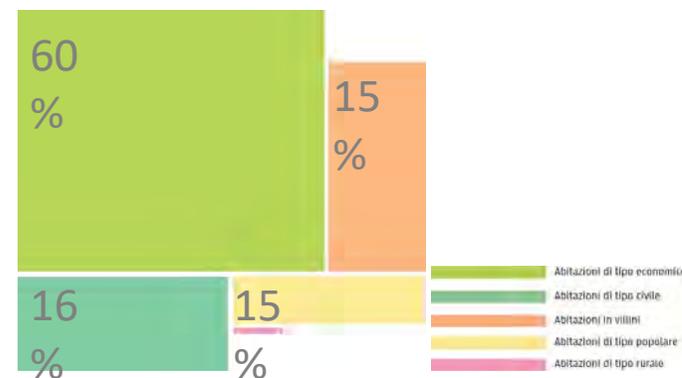
In questo contesto generale si può però affermare che nelle aree in esame (i comuni dei due ambiti) lo stock è rimasto sostanzialmente stabile in quanto è aumentato dell'1% tra il 2013 ed il 2017.

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 alla loro conseguente cambiamento di categoria catastale. Nel 2017, la categoria catastale maggiormente presente, alla scala dei due ambiti, è quella delle abitazioni di tipo economico (61%); le tipologie di tipo civile (16%) e villini (15%) sono invece equamente presenti.

Se si analizza la distribuzione delle diverse tipologie di abitazioni nei comuni dei due ambiti emergono alcune specificità riconducibili alle diverse traiettorie di sviluppo insediativo ed economico occorse nei comuni:

- la rilevante presenza di abitazioni di tipo economico nei comuni di Bollate e Pero;
- la diffusione di abitazioni mono o bi-familiare in alcuni comuni esterni dei due ambiti (Arese, Lainate, Pogliano Milanese, Vanzago nel Rhodense e Cesate nel Bollatese)
- la quota significativa di alloggi di tipo popolare nei comuni di Cornaredo, Pogliano e Rho.



2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

I TERRITORI DELLA PROPRIETÀ

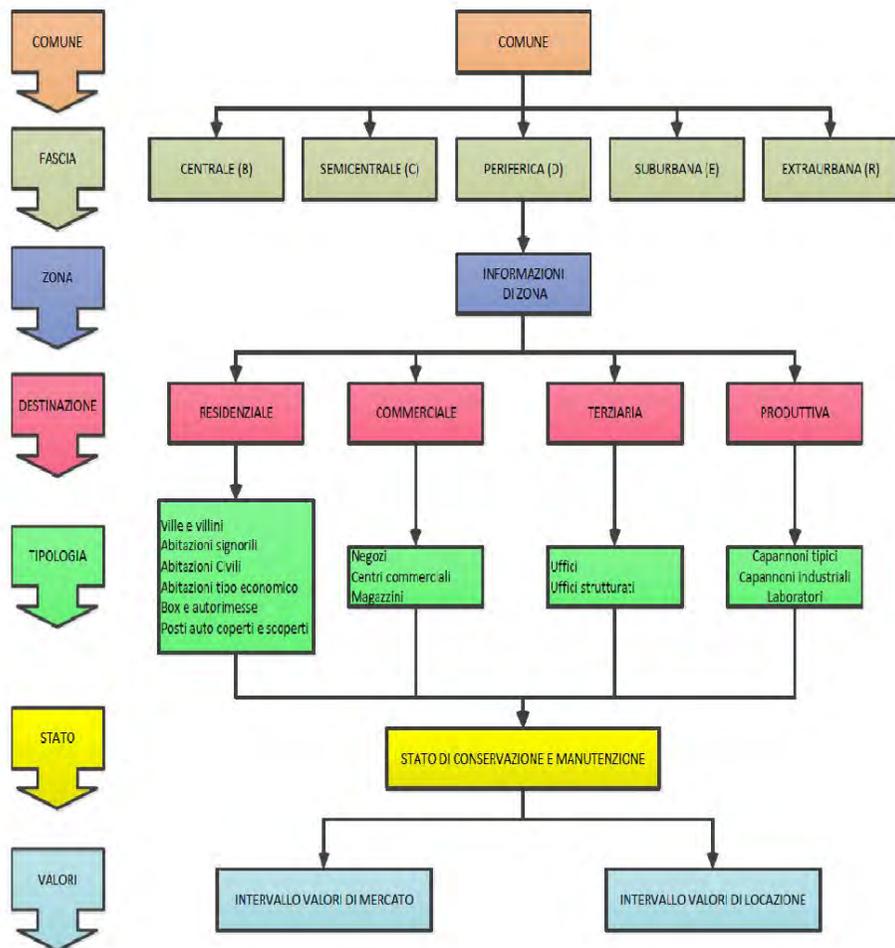
Comune	Ambito	Abitazioni di tipo civile		Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo popolare		Abitazioni di tipo rurale		Abitazioni in villini		Abitazioni in ville		Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		Totale	Totale
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
ARESE	Sercop	1.606	17%	5.180	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%
PREGNANA 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%	2.553	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	Totale
		n	%	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%

2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari



Le quotazioni immobiliari sono fornite dall'Agenzia delle Entrate e 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 locazione, per diverse tipologie immobiliari e stato di conservazione. Le zone territoriali omogenee sono a loro volta classificate in fasce della loro collocazione geografica nel territorio comunale e possono essere più o meno numerose a seconda della dimensione del comune. Le fasce considerate sono Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbane e Extraurbane. Le aggregazioni di tipologie edilizie sono a loro volta distinte in Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttive. Si tratta quindi di una fonte dati particolarmente articolata e complessa che è stata utilizzata nel presente lavoro per analizzare il solo andamento dei valori immobiliari delle abitazioni residenziali in locazione. Tale analisi evidenzia, anche in serie storica, le diverse tipologie di offerta di abitazioni in locazione, sia dal punto di vista della sua distribuzione territoriale che dal punto di vista economico e restituisce anche informazioni sulla potenziale domanda emergente dal territorio. Tale dato non riguarda i volumi di compravendita o di locazione che effettivamente avvengono sul territorio e che non sono intercettati dall'Osservatorio. Per questo motivo, è stato dato maggiore rilievo alla variazione dei valori immobiliari nel tempo ed alla differenza tra le diverse zone OMI piuttosto che al valore economico in sé stesso, che peraltro può risultare sottostimato rispetto al valore di mercato.

2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

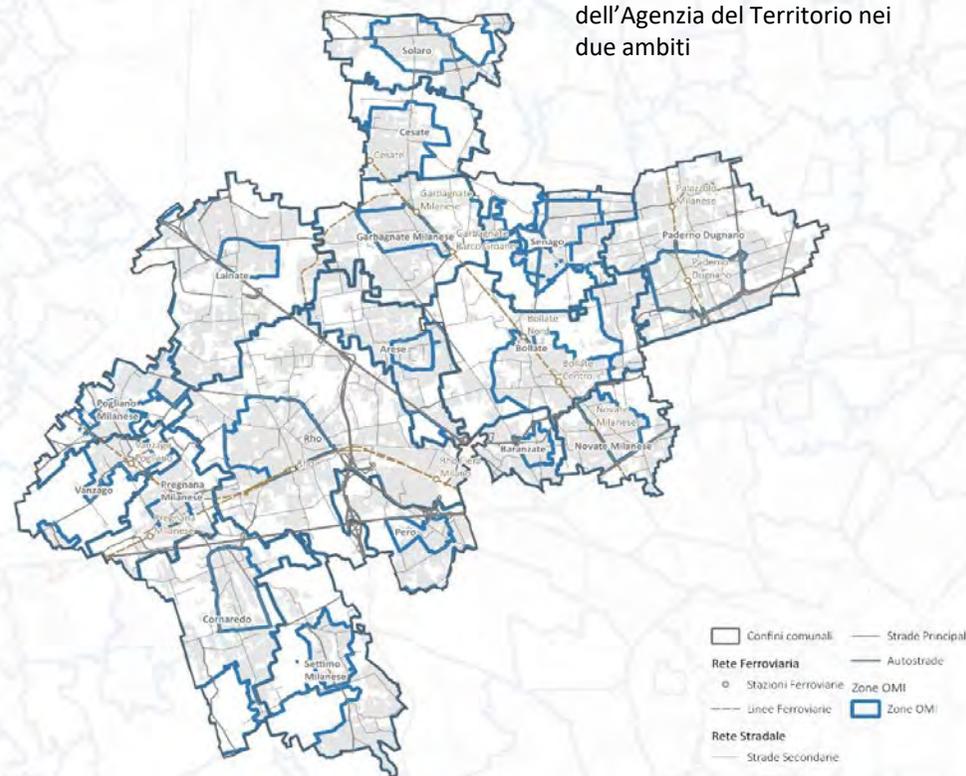
L'analisi dei valori immobiliari ha dunque una duplice utilità. Da un lato consente di analizzare quali siano i valori immobiliari di riferimento in termini assoluti, dall'altro di verificare le differenze interne tra i diversi ambiti e i diversi comuni evidenziando le specificità dell'offerta abitativa in locazione. Questa informazione contribuisce alla costruzione di un quadro conoscitivo articolato sull'offerta abitativa in locazione che integra i dati sullo stock abitativo visti in precedenza.

Le *categorie residenziali* analizzate sono state Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini che possono offrire anche una comparazione con la consistenza complessiva delle diverse tipologie.

I dati sono stati anche analizzati nelle soglie temporali 2002-2007-2012-2017 per cogliere gli eventuali mutamenti avvenuti nel tempo nei due ambiti per i valori di locazione (minimo e massimo).

I valori nel loro complesso hanno avuto un forte innalzamento a partire dal 2007 con una battuta di arresto nel 2012 presumibilmente determinata dalla crisi economica del 2008 che ha avuto un forte impatto anche sul mercato immobiliare. L'ultimo anno disponibile, il 2017 mostra invece segni di ripresa dei valori.

Rappresentazione delle Zone Omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nei due ambiti



2.4.1

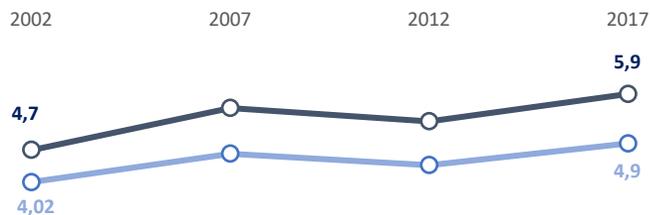
Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

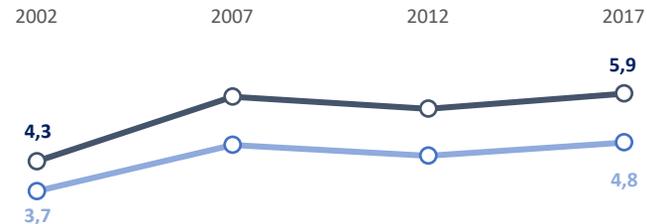
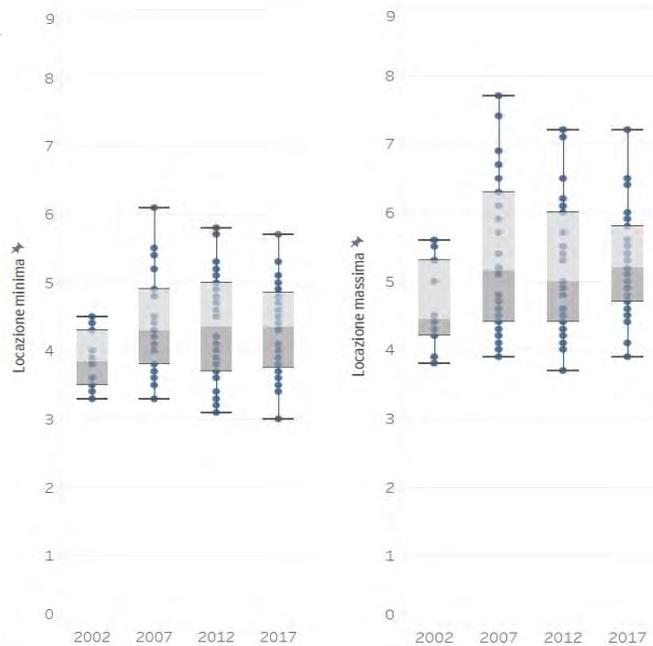
VALORI IMMOBILIARI – Locazione

Quotazione massima

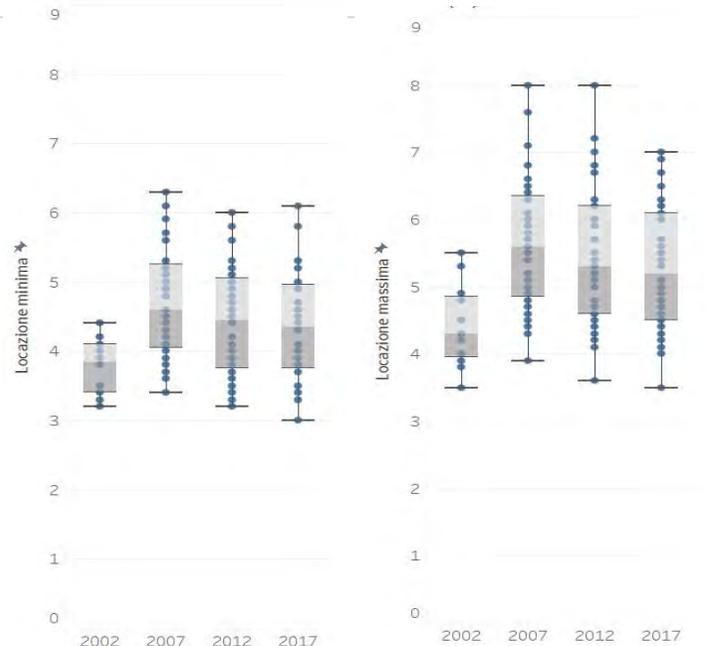
Quotazione minima



Bollate



Rodense



2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

VALORI IMMOBILIARI – Locazione Abitazioni civili



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). 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 2007 e 2012, ha subito nel 2017 un decremento mantenendo però valori nell'insieme mediamente più alti.

Nel Bollatese 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.

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. Solaro, che nelle altre categorie ha prezzi più economici, nel 2017 risulta particolarmente elevato

Nel Rhodense le abitazioni civili 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.

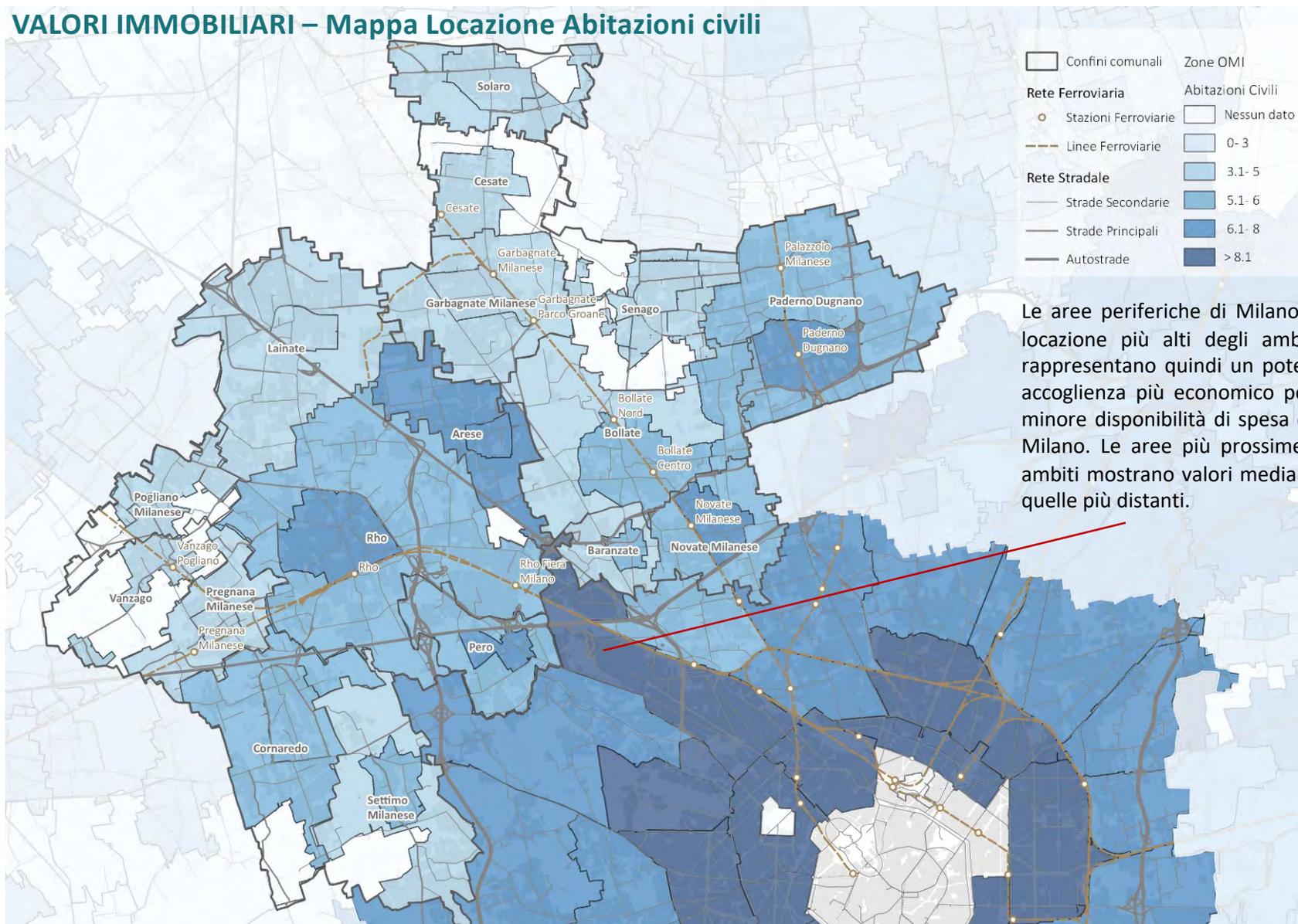
Nelle abitazioni di tipo economico se c'è stata una dispersione dei valori nel complesso, hanno mantenuto invece i valori più estremi costanti nel tempo (5.4 €/mq max e 4.25 min €/mq). A livello comunale i valori hanno subito nel tempo una variazione negativa in particolare Rho ha subito un forte ribasso (-0.75 €/mq) mentre i comuni che crescono sono Arese che cresce anche nelle altre categorie e Pero che invece ha subito una contrazione nelle abitazioni civili. Nelle quotazioni delle locazioni delle ville, 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 Pero che mostra l'incremento più alto raggiungendo quasi i valori di Arese. Bassi sono invece i valori di locazione di Pregnana Milanese e Lainate.

2.4.1

Prospettive e scenari di sviluppo territoriale

Le consistenze dell'offerta abitativa: i valori immobiliari

VALORI IMMOBILIARI – Mappa Localizzazione Abitazioni civili



Le aree periferiche di Milano hanno valori di locazione più alti degli ambiti limitrofi che rappresentano quindi un potenziale bacino di accoglienza più economico per gli utenti con minore disponibilità di spesa che gravitano su Milano. Le aree più prossime a Milano degli ambiti mostrano valori mediamente più alti di quelle più distanti.

Georeferenziando il dato medio per le abitazioni civili, nonostante alcuni dati mancanti, è possibile riconoscere alcune geografie specifiche degli andamenti immobiliari del comparto. Questa operazione risulta ancora più interessante se si tengono in considerazione i valori registrati per il territorio del Comune di Milano, in modo da studiare la relazione specifica tra gli ambiti e il capoluogo di provincia anche in virtù dell'estrema accessibilità dalla città (e viceversa) di molti dei suoi centri.

Si evidenzia così una prima diversità tra i due ambiti: i valori risultano genericamente maggiori nell'ambito di Sercop che confina con aree della città di Milano che presentano anch'esse valori più elevati rispetto ai territori confinanti con l'ambito di Comuni Insieme, come ad esempio Quarto Oggiaro. Gli stessi comuni di prossimità si comportano con modalità differenti: i comuni di Novate e di Pero hanno valori immobiliari in linea con le aree periferiche della città di Milano, mentre i territori di Settimo e di Baranzate presentano dei valori significativamente minori. Tra i grandi centri si può apprezzare la differenza del mercato della locazione tra Bollate, dove i valori sono mediamente più bassi, probabilmente anche in virtù del vasto patrimonio cooperativo, e i comuni di Paderno Dugnano e Rho dove i valori immobiliari si presentano fortemente più alti.

Allontanandosi dai comuni di cintura i valori immobiliari delle abitazioni civili in locazione diminuiscono anche in relazione a un patrimonio minore, che si evidenzia anche nella mancanza di dati.

3. UNA PROPOSTA INTERPRETATIVA A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE

introduzione al capitolo

In questo capitolo viene presentata una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative di ambito. Si tratta di una rappresentazione schematica che vuole fare sintesi di alcune caratteristiche identificative che diversificano i comuni del Bollatese e del Rhodense, restituendo un'immagine articolata per territori che mostrano dei tratti comuni particolarmente rilevanti.

L'immagine vuole essere dunque uno strumento operativo per i territori per calibrare le lenti di lettura e le strategie di azione a seconda delle loro peculiarità. Si tratta di una mappa che può orientare l'azione di implementazione dei «punti di attenzione per le politiche» sui patrimoni dei medi e grandi proprietari e di *housing sociale* illustrati nel Capitolo 1 del report. In questo senso la rappresentazione cerca di descrivere come il territorio può essere una piattaforma per «l'atterraggio» delle politiche abitative, mostrando le traiettorie e le vocazioni dei diversi territori.

Nello specifico l'immagine interpretativa divide il territorio dei due ambiti in diversi macro-sistemi denominati attraverso nomi sintetici rappresentativi: le periferie della proprietà, i territori esterni, il baricentro dinamico, il centro rigido, il satellite critico, la corona attrattiva e il centro autonomo. Ciascuno di questi sarà descritto nelle pagine successive in modo sintetico riprendendo alcuni degli elementi salienti emersi nelle diverse letture contenute all'interno del report. In chiusura sarà infine presentata la mappa interpretativa

completa che mette in evidenza alcuni elementi trasversali ai diversi sistemi come il potenziale disponibile, la presenza di patrimonio in housing sociale.

Periferia della Proprietà

Si tratta di sistemi di piccoli centri che hanno vissuto una crescita consistente negli ultimi 20 anni sulla spinta di un'offerta abitativa accessibile dell'**espansione edilizia in proprietà**. Sono territori che hanno attirato giovani famiglie, in alcuni casi anche di stranieri. Le quote di patrimonio in affitto sono spesso connesse alla **presenza residuale di offerta pubblica**. Sono comuni periferici poiché orbitano intorno ai centri territoriali di Rho e del sistema di Bollate e Paderno, in cui è stata l'accessibilità della proprietà individuale l'elemento determinante per lo sviluppo territoriale, con poche funzioni diverse alla residenza presenti nei comuni.

Sono inoltre territori in cui la relativa novità del patrimonio immobiliare ha determinato nel breve periodo un **livello di disuso e vuoti abitativi inferiore alla media del settore**. Allo stesso tempo la crescita, fortemente connessa ai patrimoni individuali, ha determinato una limitata presenza e articolazione di attori della filiera abitativa, così come di patrimoni di medi e grandi proprietari, fatta eccezione per le **società immobiliari** che rappresentano un attore con patrimoni particolarmente rilevanti, ad oggi verosimilmente non destinati al mercato dell'affitto.

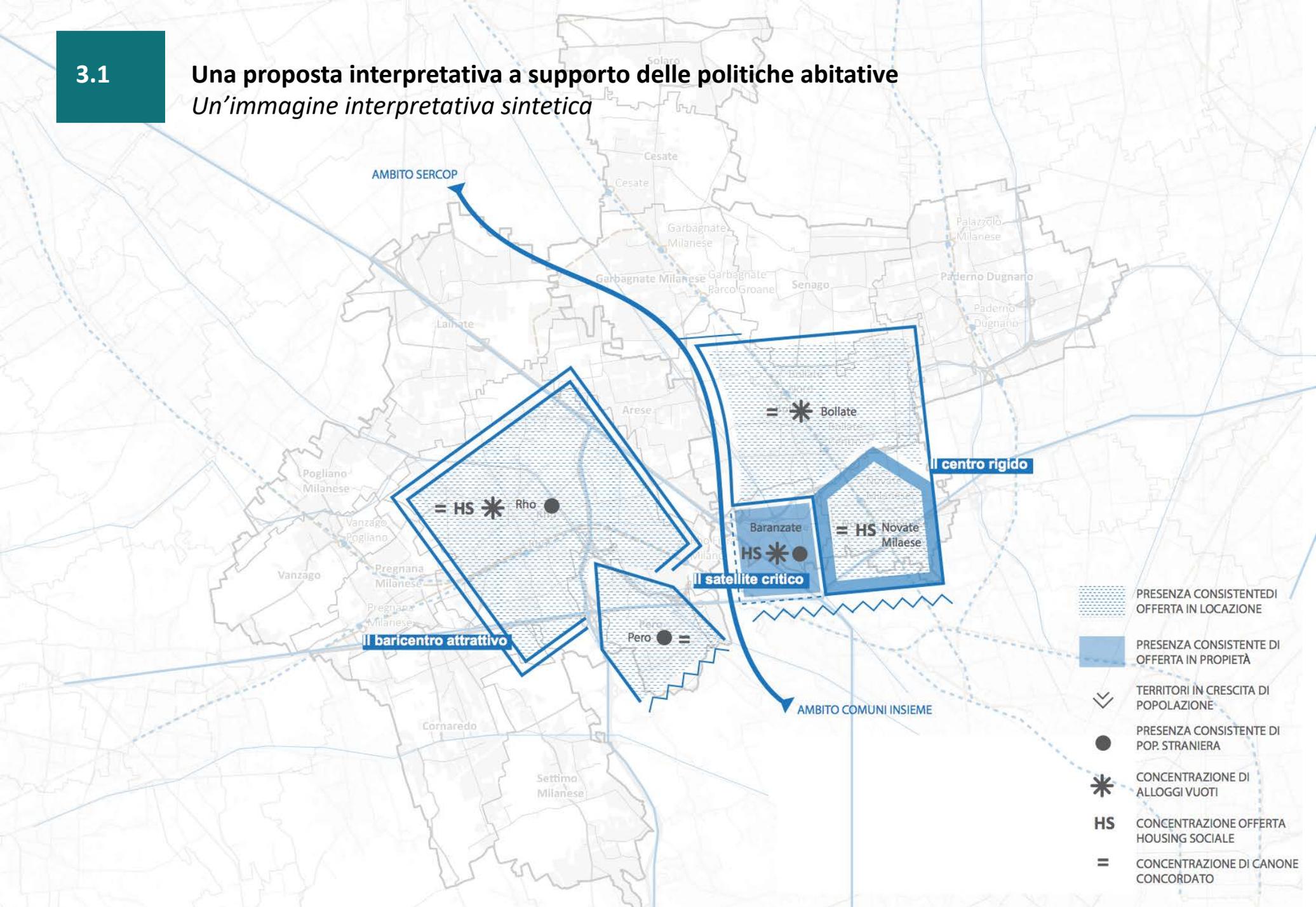
Territori Esterni

Si tratta di due comuni del Rhodense in parte esterni al sistema territoriale in studio anche a causa della presenza di

importanti infrastrutture a separarli da territorio. Il primo comune è **Settimo Milanese** che orbita intorno a Milano e che vede un importante patrimonio in affitto con valori di mercato contenuti, che lo differenzia in parte dai comuni simili del settore. In particolare questo comune vede la sua specificità nella presenza di un'offerta consistente connessa al movimento cooperativo, un caso isolato all'interno dell'ambito di Sercop, che ne sottolinea l'unicità e allo stesso tempo ne fa un possibile territorio di interlocuzione all'interno dell'ambito. L'altro comune del cluster è **Cornaredo**, un comune maggiormente orientato alla proprietà con una presenza minore di soggetti della filiera abitativa. Entrambi i comuni vedono una quota molto al di sotto della media di patrimonio abitativo inutilizzato.

3.1

Una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative *Un'immagine interpretativa sintetica*



Baricentro Dinamico

È costituito da due comuni: **Rho** e **Pero** caratterizzati entrambi dalla presenza di offerta abitativa in **affitto** da **privati** e dall'attrattività per **giovani** e **stranieri**. Sono entrambi territori dinamici a forte contatto con il sistema del Milanese, a cui Pero risulta ancorato anche dall'estrema accessibilità del sistema della metropolitana.

Entrambi i comuni inoltre si caratterizzano per presenza di un **sistema diversificato e articolato di attori della filiera abitativa** che hanno stratificato nel territorio la loro azione. Allo stesso tempo però entrambi i territori mostrano la centralità dei medi proprietari «persone fisiche», che rappresentano una quota significativa del patrimonio abitativo potenzialmente disponibile, specie nel comune di Rho.

I due comuni inoltre rappresentano due delle aree con i valori immobiliari più alti della zona, uno degli elementi che ne rende il patrimonio meno accessibile. Anche in conseguenze alla storicità e alla poca accessibilità del patrimonio **nel comune di Rho si concentra più del 30% del vuoto abitativo dell'area**, una condizione che ne fa un bersaglio per le politiche sui vuoti di soggetti privati.

Centro Rigido

L'altro centro del settore urbano in esame è quello contraddistinto dai comuni di **Bollate** e **Novate Milanese** che rappresentano un'altra polarità abitativa per l'affitto nel

territorio. I due comuni sono caratterizzati però da una dinamicità minore, con una **popolazione che invecchia maggiormente** rispetto a quanto osservato per il baricentro dell'ambito Rodense.

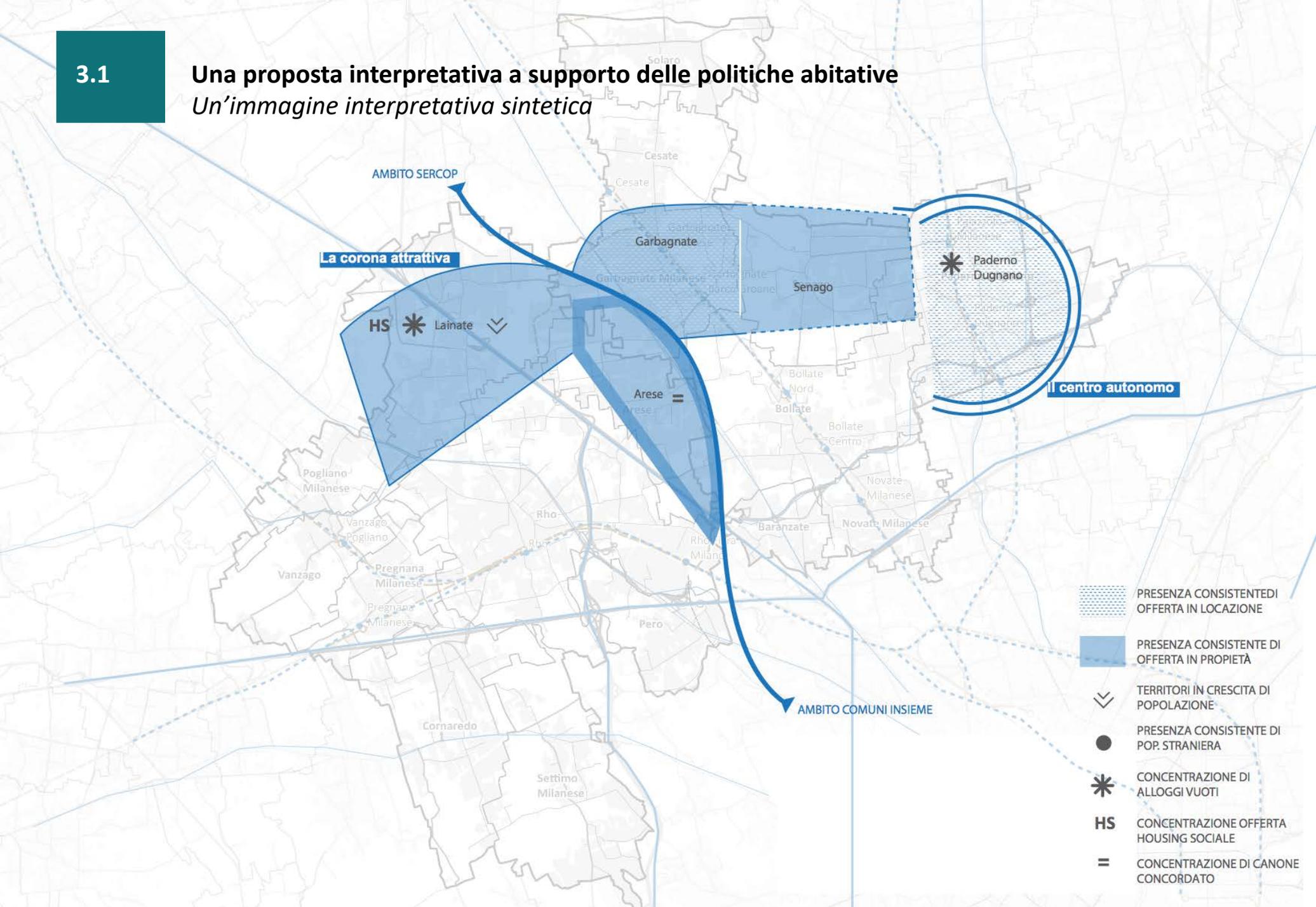
Al contempo entrambi i comuni presentano una quota di affitto significativa, caratterizzata anche dalla presenza di **cooperative edilizie** a cui corrisponde, di contro, un patrimonio pubblico minore. Proprio le cooperative edilizie sembrano essere un interlocutore rilevante tra i grandi proprietari per la capillarità del loro patrimonio all'interno dei comuni. Allo stesso tempo va segnalata nel caso di Bollate l'assoluta **marginalità di medi proprietari rappresentati da persone fisiche** se comparata con gli altri grandi comuni del settore, così come un trend simile sul tema del **patrimonio abitativo sottoutilizzato**, per cui il comune ne raccoglie il 25% dell'ambito.

Satellite critico

Baranzate costituisce un satellite dell'abitare critico del sistema di Bollate, che è sembrato rilevante riconoscere per la sua unicità. Caratterizzato da una **presenza straniera** e un **accesso alla proprietà** che non sempre ha rappresentato sicurezza abitativa, così come da una **assenza quasi totale di attori della filiera abitativa pubblica o di cooperativa**. Allo stesso tempo è presente un alto grado di potenziale libero e un interessante movimento di soggetti del terzo settore che hanno mobilitato progetti di **housing sociale** particolarmente rilevanti.

3.1

Una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative *Un'immagine interpretativa sintetica*



Corona attrattiva

Si tratta di comuni posti a corona rispetto ai centri che presentano caratteristiche di attrattività, seppur differenti. Qui prevale **un'offerta abitative in regime proprietario** che nel tempo ha accolto molte delle famiglie che lavoravano sul territorio. Tra i comuni della corona **Lainate** risulta quello che ha attratto più popolazione negli ultimi 20 anni e presenta **un'attrattività lavorativa** in continuità con il centro di Rho. Inoltre vede la presenza diffusa di medi proprietari che si identificano come soggetti particolarmente rilevanti, così come la presenza diffusa di patrimonio disponibile che è il 21% di tutte le abitazioni sfitte del rhodense. Questi elementi hanno favorito nel tempo la diffusione del canone concordato, particolarmente presente nel territorio.

Arese invece si contraddistingue per i suoi confini rigidi, con un'offerta dai valori immobiliari alti e una popolazione con poco ricambio. È un territorio inoltre che si contraddistingue per la **presenza poco rilevante di soggetti della filiera abitativa** così come di medi e grandi proprietari.

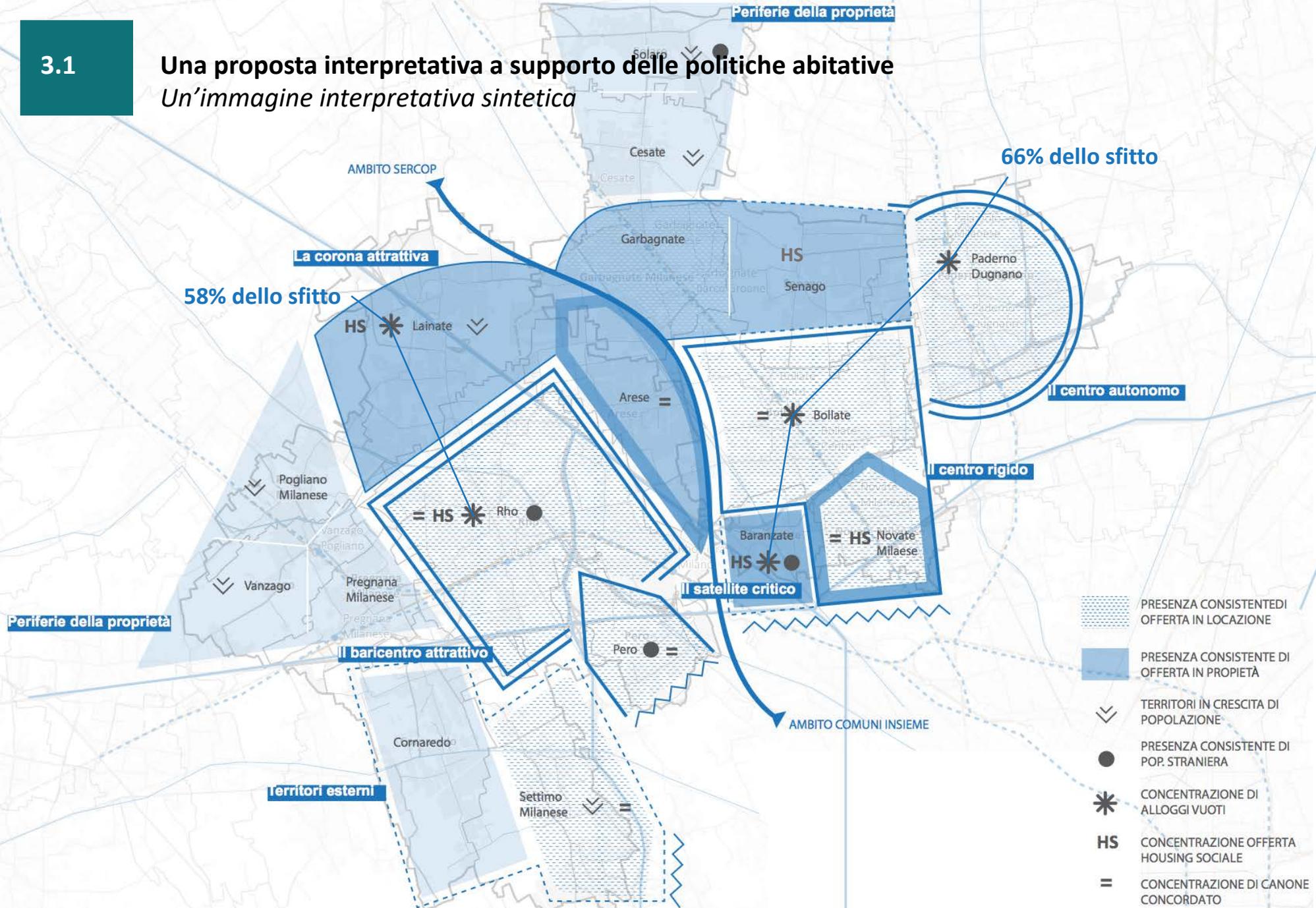
Garbagnate è invece il territorio, tra quelli della corona, che presenta un'offerta in affitto maggiore e anche in virtù della presenza di patrimonio abitativo pubblico. **Senago** invece rappresenta un territorio meno attrattivo rispetto a quelli descritti e una forte relazione con il territorio di Paderno Dugnano.

Centro Autonomo

Il territorio presenta un terzo centro, in parte esterno al sistema, Paderno Dugnano. Caratterizzato dalla presenza di **affitto** dovuta anche all'azione delle **cooperative abitative**, Paderno vede dei **valori immobiliari più alti** della media territoriale e allo stesso tempo una presenza rilevante di vuoti.

3.1

Una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative Un'immagine interpretativa sintetica



Versione ottobre 2020

'Si rende noto che tutti i dati sono regolati ai sensi dell'art. 29 del Regolamento UE n. 679/2016 e del Regolamento per il trattamento dei dati personali, sensibili e giudiziari del Politecnico di Milano, adottato con decreto del Direttore Generale, rep. n. 575 del 04.02.2015'



