

Dinamiche territoriali, domande di abitare e forme di offerta nei territori del Vimercatese e Trezzese



POLITECNICO
MILANO 1863
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



*Supporto tecnico scientifico per l'accompagnamento di Offertasociale
nello sviluppo dell'offerta abitativa sociale*

Dinamiche territoriali, domande di abitare e forme di offerta Nei territori del Vimercatese e Trezzese

Report intermedio
novembre 2018

Francesca Cognetti e Jacopo Larena Faccini | DASTU Politecnico di Milano
Con il supporto di Fabio Manfredini, Viviana Giavarini e Carmelo Di Rosa | Maud Lab

con il supporto operativo di
Corinna Spano | Ufficio di Piano Offerta Sociale

INDICE

1. UN PRIMO PROFILO TERRITORIALE DI UN TERRITORIO IN CRESCITA

- 1.1 Un territorio articolato di medi centri in crescita
- 1.2 La centralità del sistema infrastrutturale e le dinamiche di mobilità territoriale

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

- 2.1 Un territorio che invecchia e nuove popolazioni in cerca di casa
- 2.2 Una domanda sempre più nuclearizzata
- 2.3 La nuova domanda della popolazione straniera

3. IL PATRIMONIO ABITATIVO NEL TERRITORIO DI OFFERTA SOCIALE

- 3.1 L'espansione abitativa e l'articolazione del vuoto
- 3.2 La centralità della proprietà e i territori dell'affitto
- 3.3 L'articolazione del patrimonio abitativo in locazione: la diffusione dell'affitto privato e la centralità del pubblico
- 3.4 Valori immobiliari e accesso alla proprietà

4. L'EDILIZIA PUBBLICA COME AMBITO SPECIFICO

- 4.1 I numeri del patrimonio pubblico
- 4.2 L'edilizia pubblica e la centralità dei SAP
- 4.3 Elementi gestionali del patrimonio pubblico
- 4.4 Abitare nell'edilizia pubblica – i profili della fragilità all'interno del patrimonio pubblico

5. VERSO LA COSTRUZIONE DI POLITICHE ABITATIVE, UNA PROPOSTA INTERPRETATIVA

- 5.1 Un'immagine interpretativa per la costruzione di politiche abitative
- 5.2 Verso delle linee guida di intervento per l'abitare

APPENDICE 1 – FONTI DATI

Il seguente report rappresenta una sintesi delle attività di ricerca quantitative avviate da Dastu – Politecnico di Milano nell’ambito della consulenza all’azienda Offertasociale per lo sviluppo dell’offerta abitativa sociale negli ambiti del Vimercalese e del Trezzese. L’obiettivo del documento è tracciare un primo profilo territoriale dei due ambiti, presentando una lettura multidimensionale delle dinamiche abitative utile a orientare documenti di indirizzo e politiche future. La stesura del seguente report è stata resa possibile dalla collaborazione e il supporto dei comuni dell’ambito di Vimercate e Trezzo sull’Adda e delle Aler di Milano e Monza Brianza.

Il report si struttura intorno a cinque paragrafi principali: il primo volto a definire una prima lettura territoriale degli ambiti di Vimercate e Trezzo sull’Adda, intrecciando dati demografici con dati di natura cartografica; il secondo volto a ricostruire i profili specifici della domanda abitativa analizzando le dinamiche demografiche dal 2001 in poi; il terzo si configura come una ricognizione generale intorno alla tipologia di offerta abitativa di cui dispone il territorio, analizzando dati riguardanti i valori immobiliari le tipologie abitative e i titoli godimento presenti nel territorio; il quarto paragrafo presenta un affondo specifico intorno al tema dell’Edilizia Residenziale Pubblica, esplorando questo patrimonio sia nei suoi caratteri gestionali che riportandone i tratti specifici sotto il profilo dell’utenza; in conclusione il quinto paragrafo sviluppa una lettura interpretativa trasversale alle diverse questioni analizzate che si pone come uno strumento esplorativo per aprire a una ampia riflessione e a un confronto tra gli operatori.

Alla base del presente report vi è stata la costruzione di un archivio di dati che potesse supportare le operazioni di ricerca selezionando i contenuti da diverse fonti (cfr Appendice 1). Tale archivio ‘multi-fonte’ ha combinato dati di natura cartografica provenienti dal geoportale di Regione Lombardia, dati Istat di natura censuaria (censimenti 1991-2001-2011) con dati ISTAT di provenienza anagrafica (demoStat 2014-2017), dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2017) e dati provenienti dall’anagrafe regionale del patrimonio e dell’utenza rilevati attraverso la ricognizione svolta da Offertasociale tra giugno e luglio 2018. Le banche dati costruite attraverso le diverse fonti sono state poi oggetto di un’attività di geo-localizzazione al fine di poter rappresentare la loro distribuzione spaziale, che ha dato come esito la costruzione di un archivio dati interrogabile anche attraverso cartografia.

1. UN PRIMO PROFILO TERRITORIALE DI UN TERRITORIO IN CRESCITA

Il seguente report si concentra sulla porzione di territorio che fa riferimento a Offertasociale, a cavallo tra gli ambiti di Vimercate e di Trezzo sull'Adda per un totale di 29 comuni interessati.

L'ambito di Vimercate conta, nel 2017, **182.549 abitanti** e 77.987 famiglie distribuite in 22 comuni, uno degli ambiti più popolosi di Regione Lombardia.

L'ambito di Trezzo sull'Adda conta invece **42.499 abitanti** e 18.024 famiglie distribuite in 7 comuni.

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

1.1 Un territorio articolato di medi centri in crescita

Il territorio di Offertasociale mostra un'ampia varietà rispetto alla distribuzione della popolazione.

Vimercate rappresenta il centro abitato più popoloso con 26.062 abitanti, seguito da Arcore, Concorrezzo e Agrate Brianza che superano i 15.000 abitanti. A questi fanno seguito Bernareggio, Cornate d'Adda e Usmate Velate e Trezzo sull'Adda con una popolazione di superiore ai 10.000 abitanti.

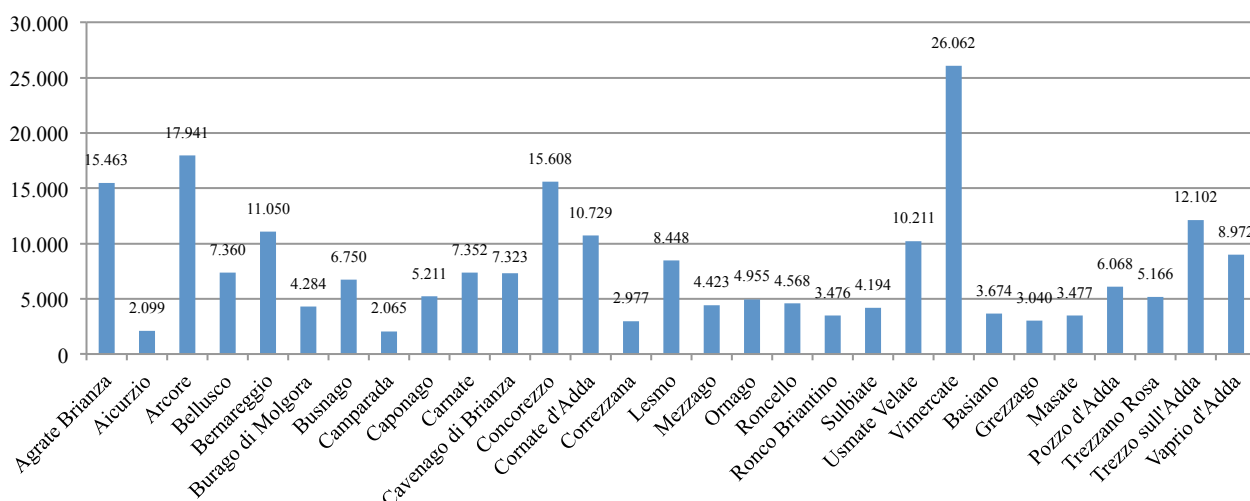


Grafico 1 – Popolazione residente in numeri assoluti per comune – 2017

Al fine di comprendere gli aspetti peculiari della domanda abitativa in questo settore sembra interessante leggere le dinamiche territoriali attraverso la lettura dei dati demografici riguardati rispetto alla loro distribuzione territoriale (cfr. Immagine 1).

L'immagine che ne scaturisce descrive un territorio a due polarità:

- un **centro, nel settore ovest** dell'ambito, che forma una mezza corona **intorno al comune di Vimercate** lungo cui si dispongono i maggiori centri abitati (>10.000 ab) del territorio
- una **dorsale**, meno rilevante per numero di abitanti, che si struttura **lungo l'asse Cornate d'Adda – Trezzo sull'Adda - Vaprio d'Adda**.
- Tra queste polarità si colloca un settore centrale composto da Comuni di piccole dimensioni (>10.000 ab) in parte collocati all'interno dell'ambito di Vimercate – Cavenago, Ornago, Bellusco, Aicurzio, Albate, Mezzago, Busnago, Roncello – in parte all'interno dell'ambito di Trezzo sull'Adda – Basiglio, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa.

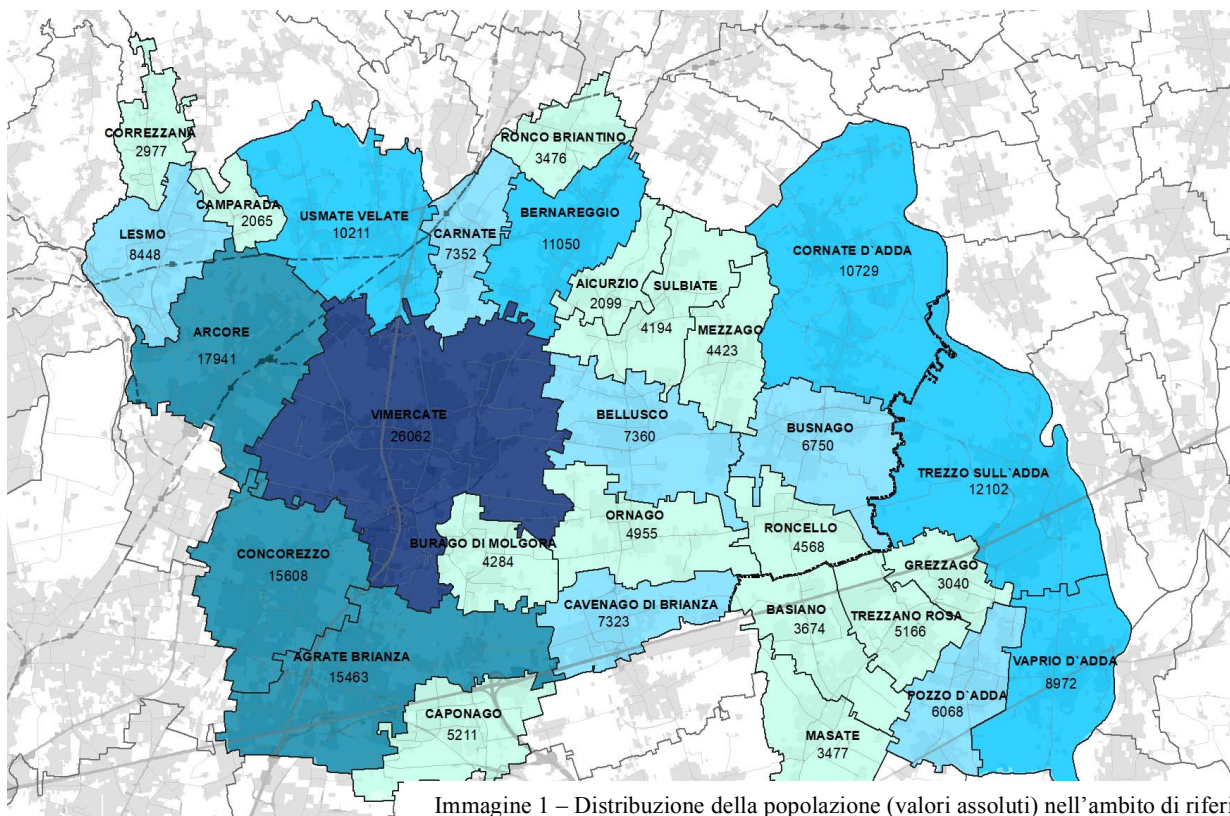


Immagine 1 – Distribuzione della popolazione (valori assoluti) nell'ambito di riferimento – 2017

Come si vedrà in seguito, queste due polarità rappresentano degli attrattori per l'intero territorio in analisi, anche in virtù della presenza di importanti infrastrutture – di mobilità, di servizio, economiche – e, nel caso del **Vimercatese**, alla prossimità con il capoluogo di provincia, che impattano fortemente sull'offerta abitativa.

Ulteriori elementi di comprensione possono derivare dall'osservazione dei dati della popolazione nel suo sviluppo temporale (cfr. Tabella 1).

VIMERCATE	2001-2017	
	Incremento Popolazione	
	n	%
Agrate Brianza	2.755	21,7%
Aicurzio	119	6,0%
Arcore	1.278	7,7%
Bellusco	1.198	19,4%
Bernareggio	2.752	33,2%
Burago di Molgora	143	3,5%
Busnago	2.174	47,5%
Camparada	362	21,3%
Caponago	687	15,2%
Carnate	17	0,2%
Cavenago di Brianza	1.207	19,7%
Concorezzo	1.404	9,9%
Cornate d'Adda	1.491	16,1%
Correzzana	1.128	61,0%
Lesmo	1.979	30,6%
Mezzago	917	26,2%
Ornago	1.515	44,0%
Roncello	2.214	94,1%
Ronco Briantino	389	12,6%
Sulbiate	889	26,9%
Usmate Velate	1.554	18,0%
Vimercate	526	2,1%
Totale	26.698	17,1%
Provincia	102.228	13,3%
Provincia escluso capoluogo	99.477	15,4%

TREZZO SULL'ADDA	2001-2017	
	Incremento Popolazione	
	n	%
Basiano	806	28%
Grezzago	950	45%
Masate	1.018	41%
Pozzo d'Adda	2.553	73%
Trezzano Rosa	1.406	37%
Trezzo sull'Adda	506	4%
Vaprio d'Adda	2.336	35%
Totale	9.575	29,1%
Provincia	277.622	9,4%
Provincia escluso capoluogo	182.271	10,8%

Tabella 1 – Incremento della popolazione in termini assoluti e in termini relativi – 20

In termini generali l'intero territorio ha visto una forte crescita negli ultimi 17 anni con però importanti differenze tra l'ambito di Vimercate e l'ambito di Trezzo sull'Adda.

Nel **Vimercatese** la media dei comuni si è attestata intorno ad una percentuale di crescita del 17,1% (ben più alta della media provinciale del 13,3%). Questo dato suggerisce una forte richiesta in termini abitativi. In tal senso sembra però interessante constatare che questa crescita non ha interessato direttamente il comune di Vimercate i cui valori di crescita, sia in termini relativi che assoluti, rimangono stabili dal 2001 ad oggi (con un incremento di poco superiore ai 500 abitanti). Vimercate rappresenta, come vedremo in seguito, il comune con i valori immobiliari più alti dell'intera area; questa è una delle ragioni che può avere favorito dinamiche insediative nei comuni di cintura. Tra questi, Agrate Brianza ha visto una crescita, tra il 2001 e il 2017, di oltre 2.000 abitanti, attraendo nuova popolazione sul proprio territorio. Anche i piccoli comuni della dorsale centrale dell'ambito hanno registrato una forte crescita percentuale della popolazione, con incrementi fino al +94% per il comune di Roncello.

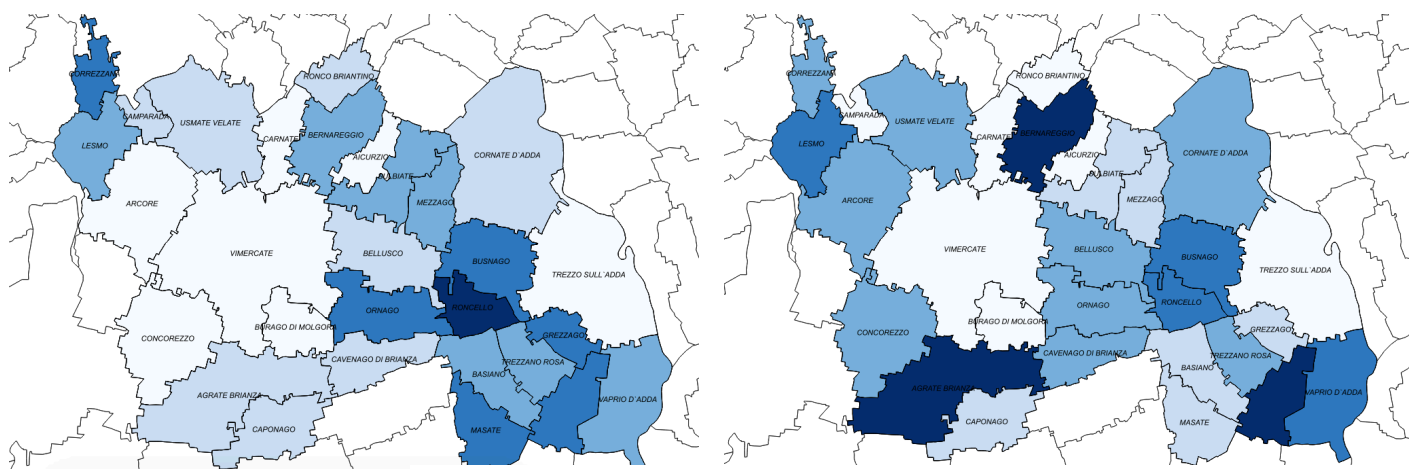


Immagine 2 – sx) crescita percentuale dei singoli comuni; dx) crescita in valori assoluti – 2017

Nel **Trezzese** l'incremento di popolazione risulta ancora più accentuato, con una media d'ambito che supera il 29% (a fronte di una crescita provinciale, escluso il comune di Milano, di poco inferiore all'11%).

Dalla mappa della crescita percentuale dei singoli comuni risulta evidente come i piccoli centri a sud di Vimercate abbiano subito un incremento di popolazione rilevante. Tra questi, i comuni di Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda rappresentano i comuni in maggiore crescita dell'ambito. Il primo ha visto una crescita percentuale del 73% e risulta essere il comune con la crescita assoluta più alta in tutto l'ambito (con 2.550 abitanti), il secondo ha visto una crescita assoluta di popolazione di 2.300 abitanti a fronte di una crescita relativa del 35%. Similmente a quanto osservato nel Vimercatese, anche nell'ambito di Trezzo d'Adda si osserva come la crescita di popolazione abbia interessato solo in minima parte il comune capofila, che registra una crescita inferiore al 5%.

Questa dinamica espansiva risulta visibile anche nello sviluppo e distribuzione dell'urbanizzato. Si può notare infatti come i comuni di Agrate Brianza, Caponago e Concorezzo formino un unico aggregato compatto, un continuum che, congiungendosi a sud con Vimercate, si espande per addizioni ai margini del tessuto consolidato. Ben diversa è l'organizzazione territoriale nella fascia centrale, dove la crescita dell'urbanizzato negli ultimi 15 anni ha determinato una maggiore frammentarietà del costruito: un territorio di centri minori, formati anche da più nuclei, come nel caso di Cornate d'Adda. A sud di Trezzo d'Adda, la crescita dei comuni ha determinato il saldarsi di alcuni nuclei dell'abitato, come nel caso di Basiano e Masate.

Rispetto a questa dinamica espansiva, si conferma questo trend anche osservando le previsioni contenute nei PGT dei singoli comuni (cfr. Immagine 4): per i piccoli comuni le prospettive di sviluppo abitativo si

concentrano a macchia di leopardo in aree esterne all'abitato storico; fa eccezione Vimercate dove sono previsti diversi interventi di saturazione del tessuto consolidato.

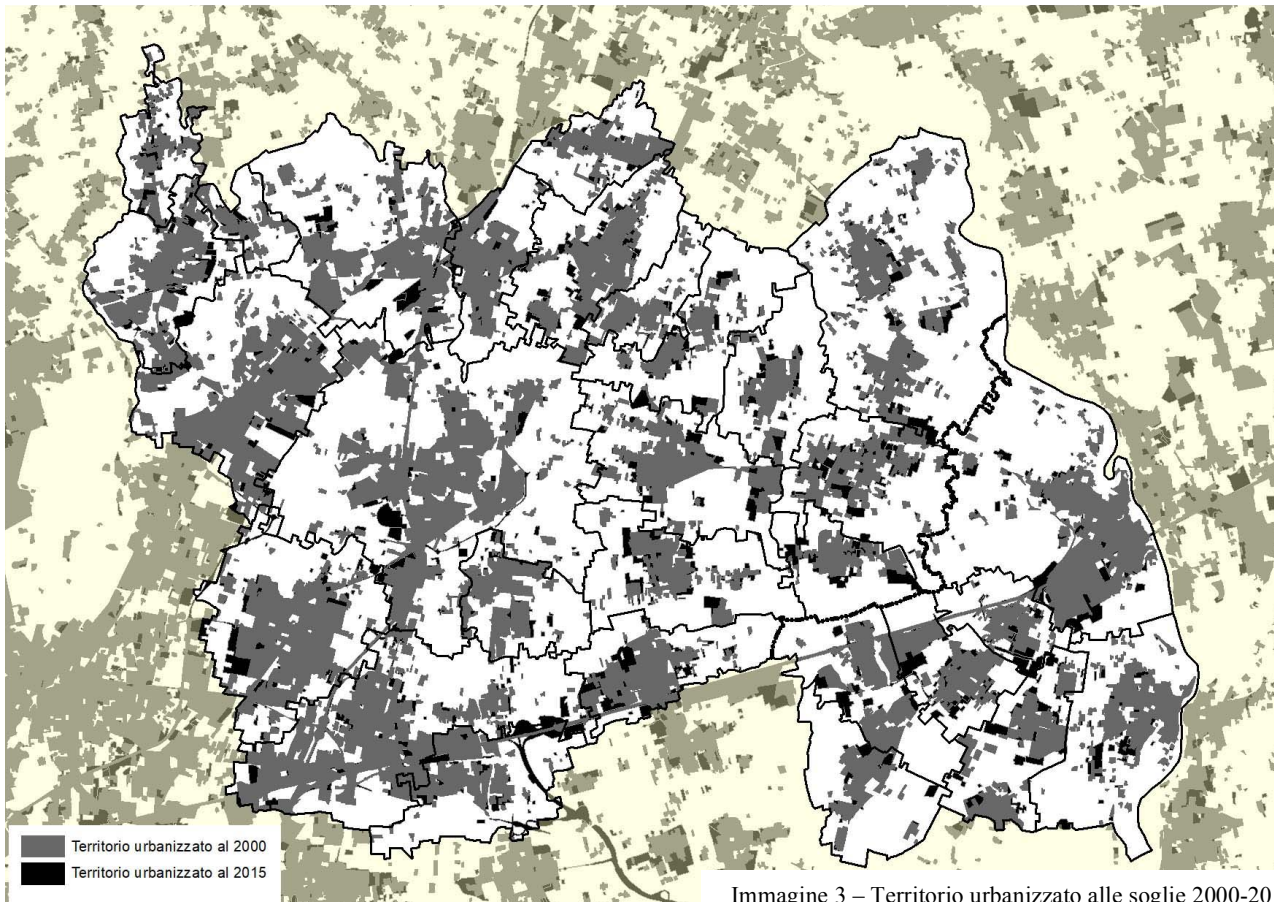


Immagine 3 – Territorio urbanizzato alle soglie 2000-2015 – 2015

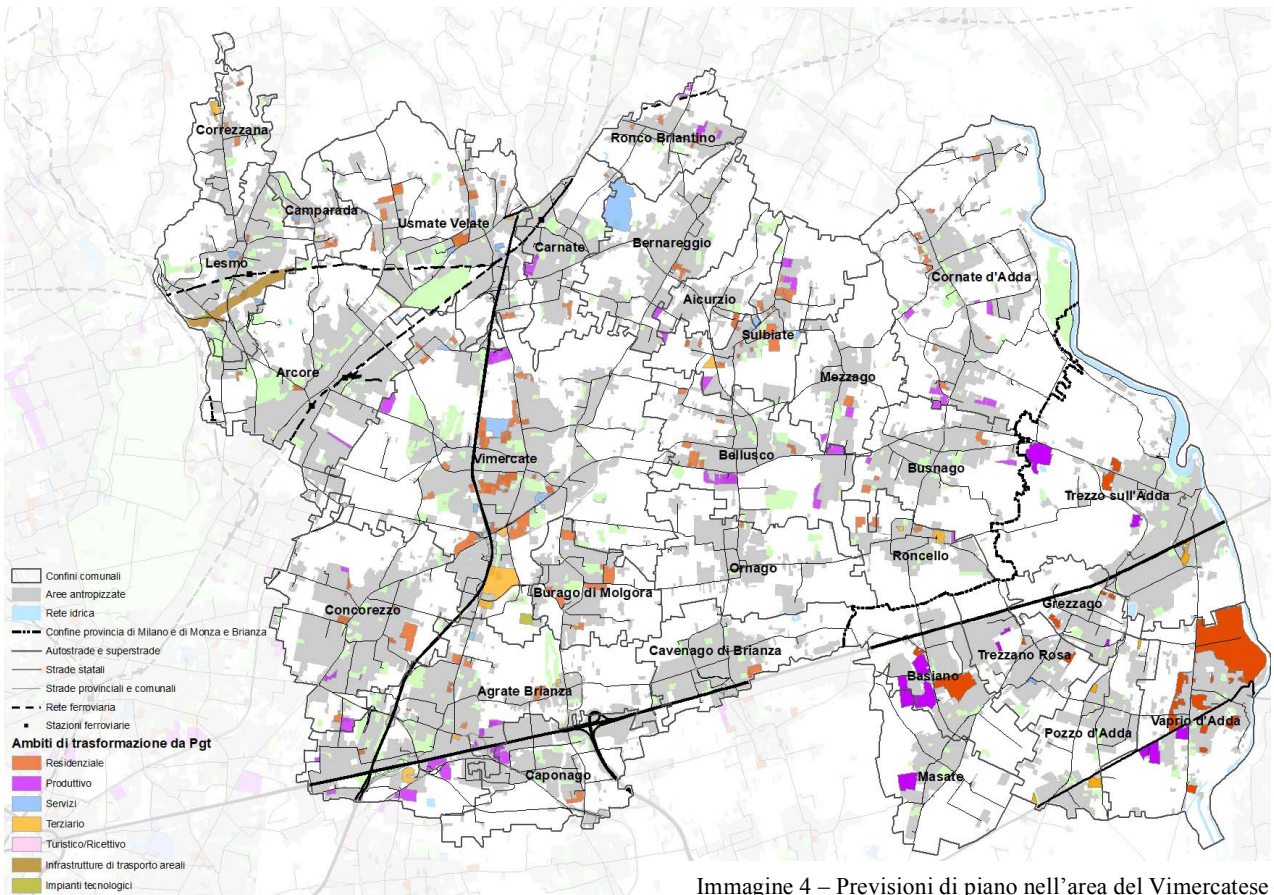


Immagine 4 – Previsioni di piano nell'area del Vimercatese – 2017

1.2 La centralità del sistema infrastrutturale e le dinamiche di mobilità territoriale

Un dato interessante per comprendere lo schema organizzativo ed espansivo del territorio è la concentrazione di infrastrutture nell'area ovest a ridosso del comune di Vimercate (cfr. Immagine 5). A nord-ovest infatti troviamo le uniche tratte di infrastruttura su ferro che attraversano il territorio: la stazione di Arcore (linea Milano – Monza – Lecco) e la stazione di Lesmo (linea Seregno-Bergamo) entrambe passanti per Carnate. Questo settore è collegato inoltre dal passaggio della tangenziale Est di Milano (A51) che passando per i comuni di Usmate Velate, Vimercate, Concorezzo e Agrate Brianza, connette tutto il territorio con l'area metropolitana di Milano. Infine, l'intero territorio è attraversato a sud (Agrate Brianza, Caponago, Cavenago, Basiano Trezzano Rosa, Grezzago, Trezzo sull'Adda) dall'autostrada A4 (Torino-Venezia), che rappresenta una dorsale di collegamento strategica. Comuni come Agrate Brianza sono diventati infatti attrattori per la localizzazione di differenti attività economiche anche in virtù della vicinanza agli snodi autostradali, ai quali si è aggiunta la meno frequentata Tangenziale Est esterna di Milano. La presenza di questa infrastruttura, così come della più storica statale del Brembo (oggi SP 525), hanno inoltre favorito l'attrattività e la crescita dei comuni del Trezzese. Al contrario, i comuni dell'area centrale si trovano più isolati dai nodi infrastrutturali e organizzati intorno ad alcune provinciali che tagliano il territorio nella direzione nord-sud connettendosi al tracciato dell'A4, nella direzione ed est- ovest verso Vimercate.

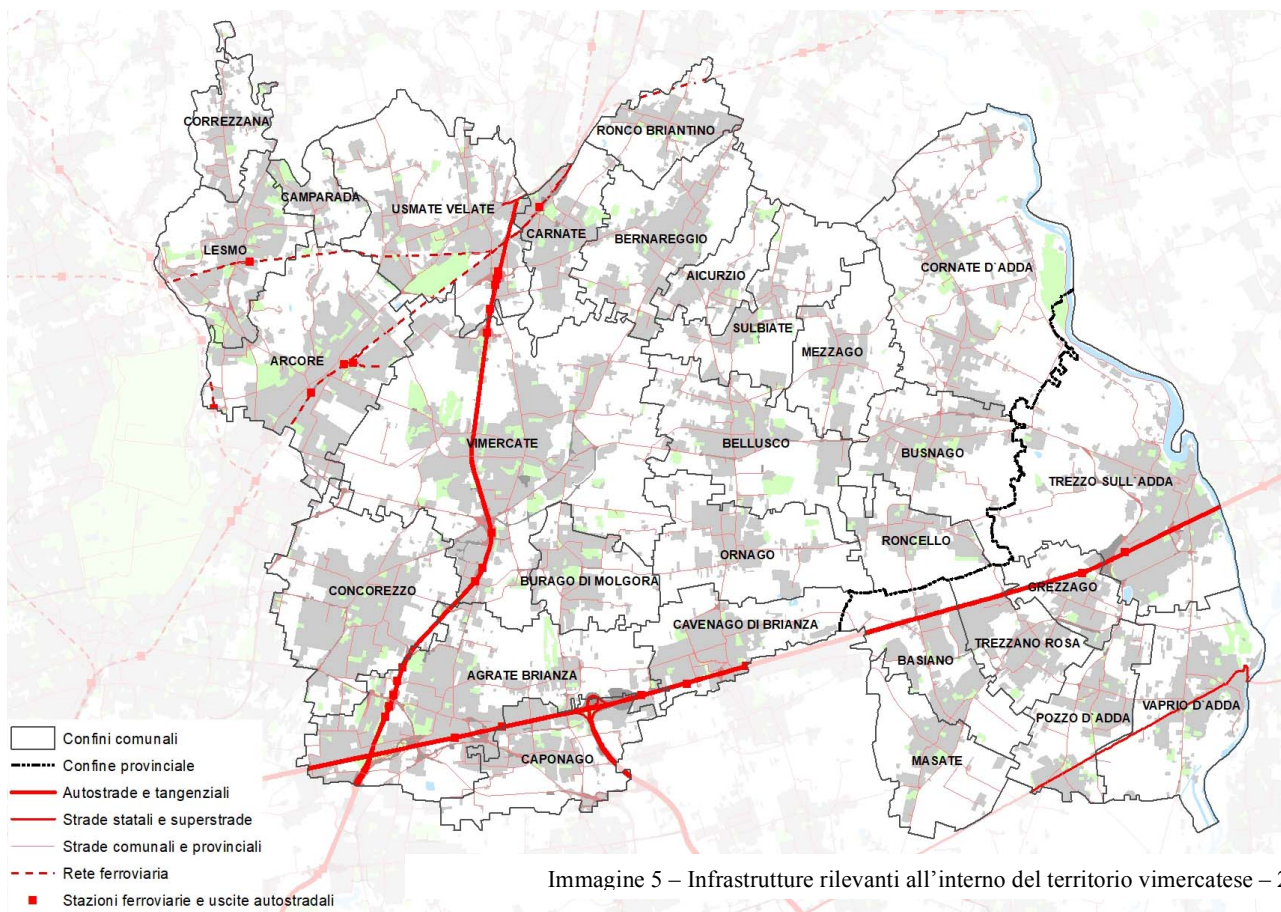


Immagine 5 – Infrastrutture rilevanti all'interno del territorio vimercatese – 2017

La centralità dell'area ad ovest si rileva anche osservando l'organizzazione territoriale dei 'servizi attrattori', quelli cioè che hanno una rilevanza sovracomunale come ospedali, istituti scolastici superiori, poli culturali (cfr. Immagine 6). Questi si concentrano in particolare nel comune di Vimercate che presenta la più alta densità di strutture ospedaliere, istituti secondari e alcune delle strutture commerciali principali.

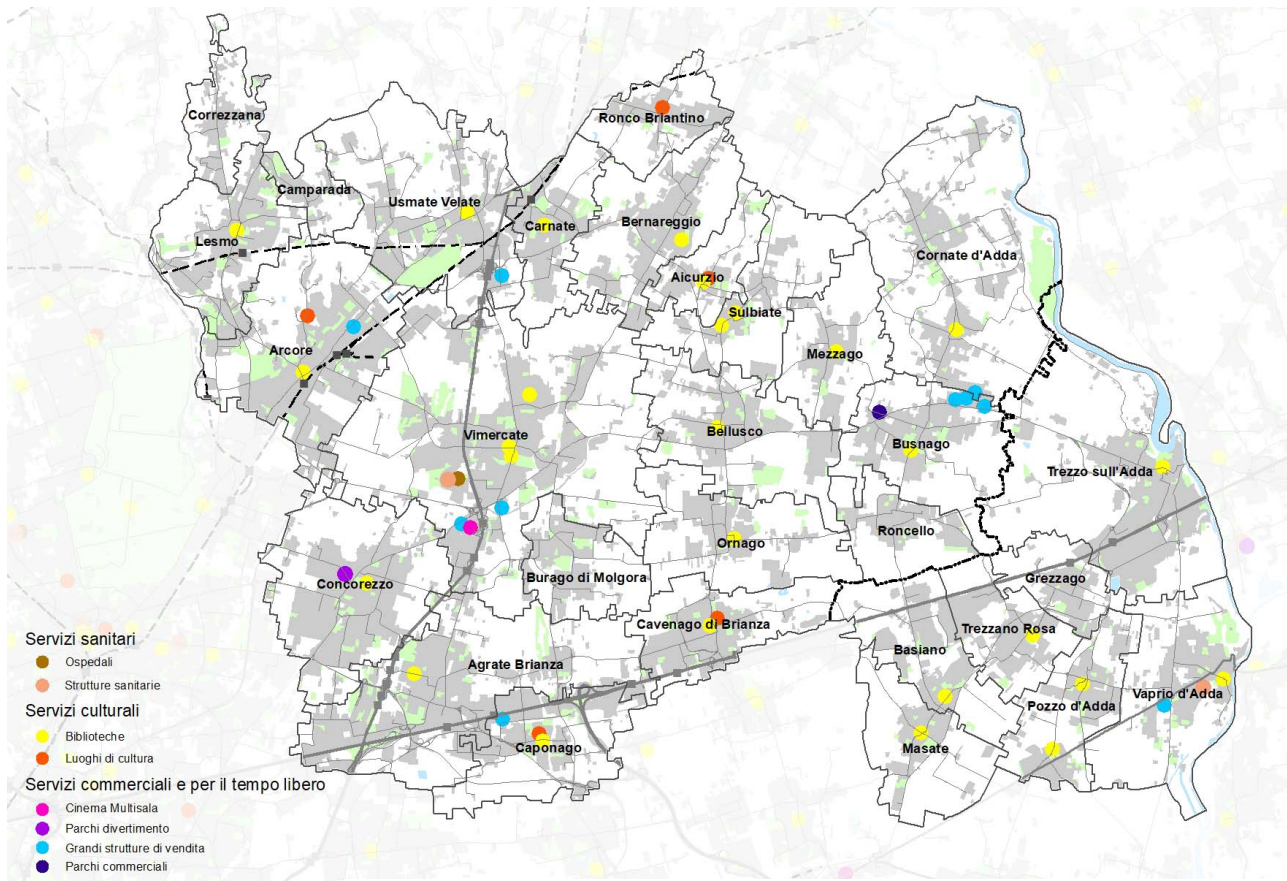


Immagine 5 – Servizi attrattori all'interno dell'ambito – 2017

Tale dinamica appare ancora più interessante se incrociata con i dati sulla mobilità. Nello specifico, i dati sui lavoratori in ingresso mostrano chiaramente come Vimercate e la sua Corona sia un territorio altamente attrattivo per ragioni lavorative (cfr. Immagine 6).

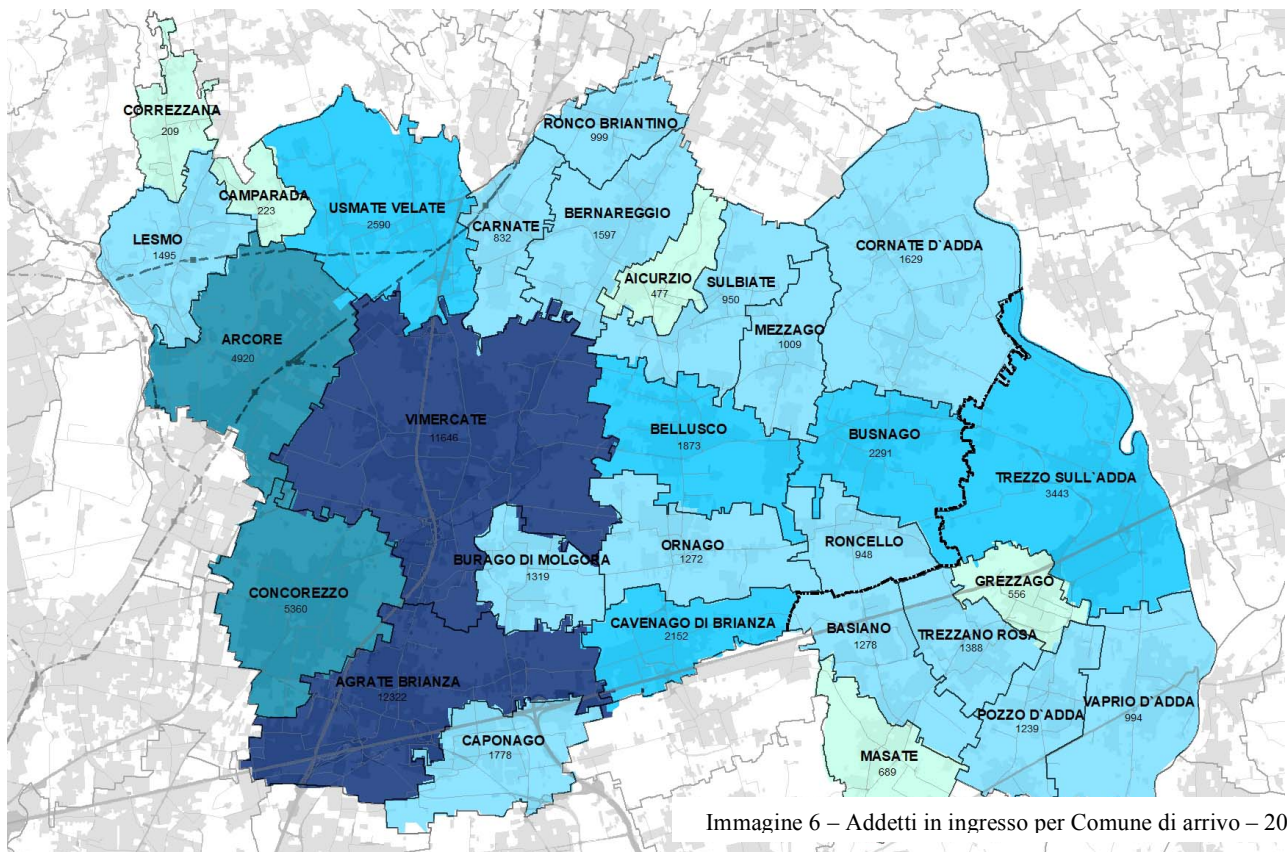


Immagine 6 – Addetti in ingresso per Comune di arrivo – 2011

Vimercate e Agrate Brianza superano i 10.000 addetti in entrata, con il secondo che registra oltre 12.300 addetti. Questo dato risulta interessante se paragonato allo sviluppo dell'**indice di autocontenimento** all'interno dell'area (l'indice misura la capacità di un comune di rispondere alle necessità lavorative della propria popolazione). Nell'area in esame i comuni con indice più alto al 2011 sono Agrate Brianza, Concorezzo e Vimercate (0.25, 0.26, 0.25), sono quindi quelli che riescono ad offrire maggiori opportunità lavorative, con una forza sia propulsiva per i residenti, sia attrattiva rispetto all'intorno. I valori sono comunque abbastanza bassi in generale. I comuni che invece non riescono ad offrire un buon livello di offerta lavorativa e quindi generano forti flussi di uscita per ragioni lavorative sono Aicurzio, Camparada, Correzzana, Roncello (0.10, 0.05, 0.8, 0.10).

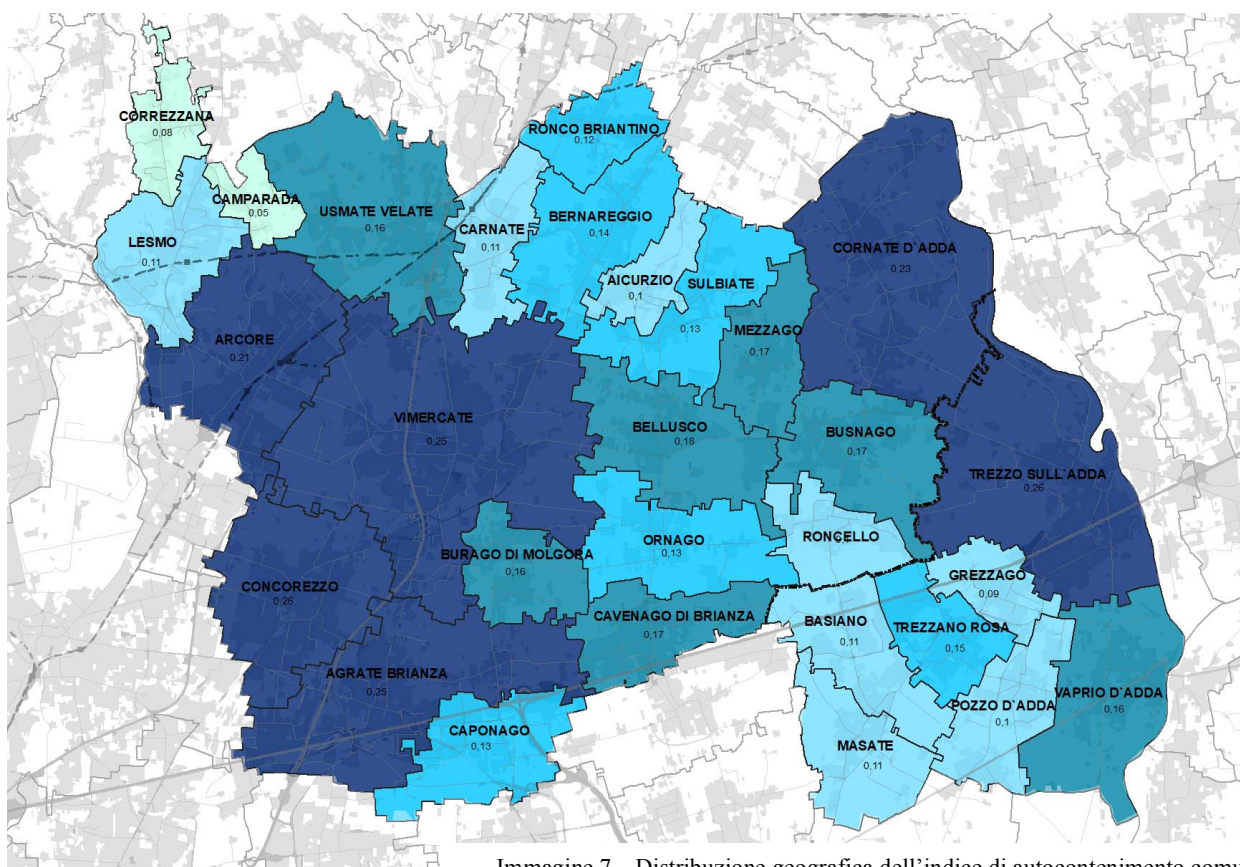


Immagine 7 – Distribuzione geografica dell'indice di autocontenimento comunale – 2011

Di contro, se si guarda l'**indice di dipendenza occupazionale**¹ (cfr. Immagine 8) si possono individuare quei comuni che, all'interno dell'area, svolgono oggi una funzione spiccatamente abitativa, in risposta al fabbisogno esercitato da un tessuto economico 'esterno' al comune stesso. Nell'area in esame i comuni in cui il maggior numero di lavoratori si sposta dal comune di residenza sono Correzzana, Ronco Briantino, Roncello; mentre i comuni in cui i movimenti verso l'esterno sono minori sono Agrate Brianza, Vimercate. Questi due indicatori evidenziano Agrate Brianza come comune più attrattivo dal punto di vista dei flussi lavorativi propri e dagli altri comuni. Al contempo, l'immagine che deriva dalla lettura di questo dato mostra un **nucleo di comuni a sud ovest di Trezzano sull'Adda** (Masate, Basiano, Roncello, Grezzago, Vaprio

¹ L'indice di dipendenza occupazionale, calcolata come rapporto flussi in uscita dal comune e occupati dal comune, esprime il livello di dipendenza di un comune nell'offerta di posti di lavoro. Più i valori sono alti più i lavoratori escono dal comune per recarsi sul luogo di lavoro, più i valori sono bassi più i lavoratori sono occupati all'interno del comune.

d'Adda) che ospita il maggior numero di **pendolari** dell'area, tra i quali il comune di Roncello risulta essere quello in cui la fuoriuscita dei lavoratori è più significativa.

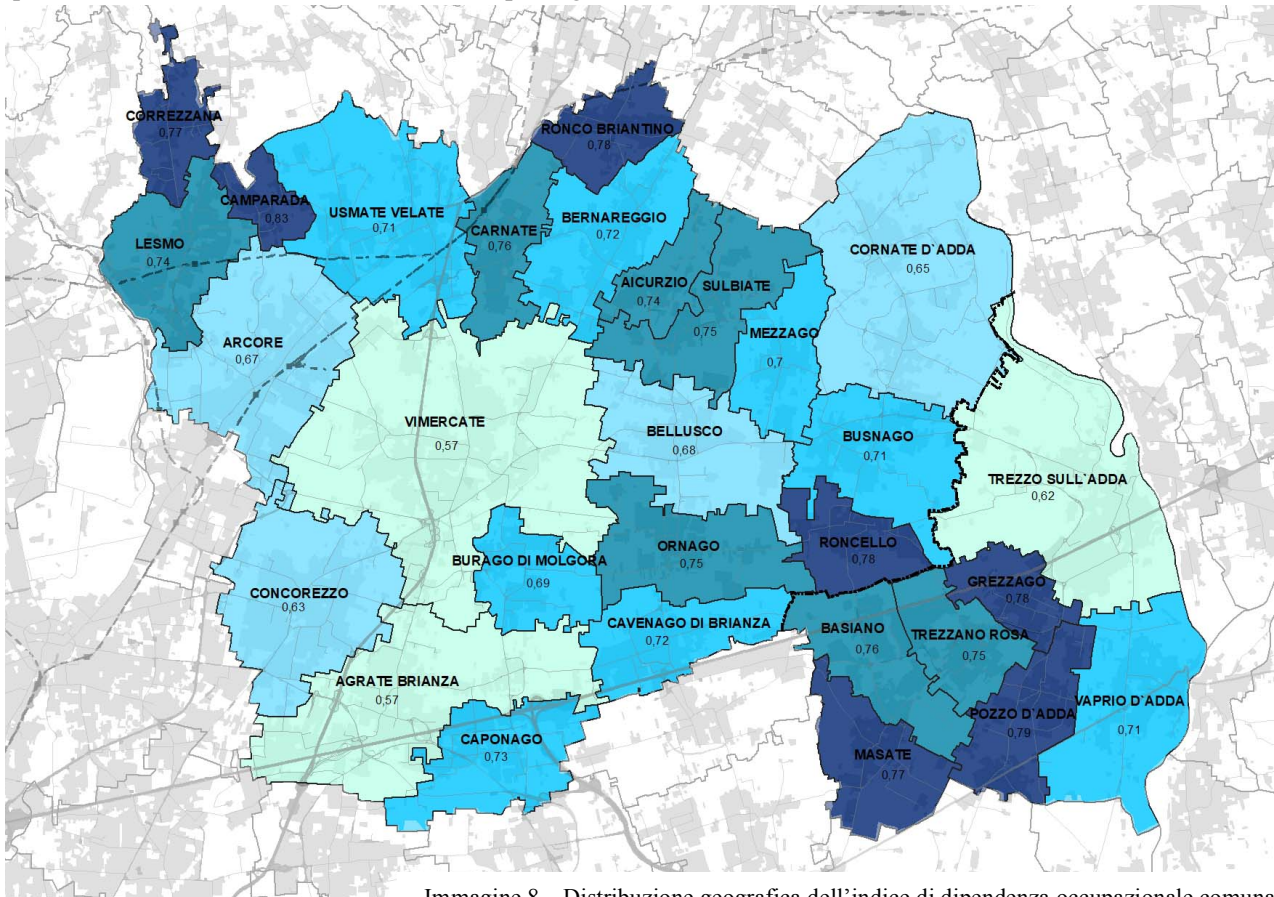


Immagine 8 – Distribuzione geografica dell'indice di dipendenza occupazionale comunale – 2011

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

Nel seguente paragrafo verranno esplorati i tratti specifici della domanda abitativa presente nel territorio di Offertasociale a partire dalla lettura dei trend demografici attraverso banche dati statistiche e anagrafiche, con l'obiettivo di comprendere quali rilevanti profili sociali emergono oggi per le politiche abitative.

2.1 Un territorio che invecchia e nuove popolazioni in cerca di casa

La tabella (cfr. Tabella 2), mostra la distribuzione per classi di età della popolazione residente negli ambiti di Vimercate e di Trezzo sull'Adda mettendo evidenziando alcune peculiarità territoriali.

In generale il territorio presenta una distribuzione della popolazione per fasce di età in linea con le medie provinciali, con una variabilità del dato ridotta. Se è vero che sono presenti comuni con una maggiore presenza di giovani e comuni con una maggiore presenza di anziani, gli scostamenti interni al territorio si limitano a pochi punti percentuale.

AMBITO VIMERCATE - 2017	da 0 a 19		da 20 a 39		da 40 a 64		da 65 a 74		maggiore di 75	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Agrate Brianza	3.124	20%	3.369	22%	5.886	38%	1.578	10%	1.506	10%
Aicurzio	374	18%	441	21%	828	39%	236	11%	220	10%
Arcore	3.143	18%	3.864	22%	6.752	38%	2.043	11%	2.139	12%
Bellusco	1.406	19%	1.494	20%	2.795	38%	850	12%	815	11%
Bernareggio	2.201	20%	2.550	23%	4.243	38%	1.089	10%	967	9%
Burago di Molgora	771	18%	793	19%	1.564	37%	648	15%	508	12%
Busnago	1.433	21%	1.509	22%	2.561	38%	693	10%	554	8%
Camparada	432	21%	378	18%	860	42%	211	10%	184	9%
Caponago	1.099	21%	1.053	20%	2.066	40%	495	9%	498	10%
Carnate	1.266	17%	1.551	21%	2.724	37%	987	13%	824	11%
Cavenago di Brianza	1.509	21%	1.739	24%	2.756	38%	709	10%	610	8%
Concorezzo	3.022	19%	3.161	20%	5.860	38%	1.735	11%	1.830	12%
Cornate d'Adda	2.109	20%	2.477	23%	4.011	37%	1.040	10%	1.092	10%
Correzzana	667	22%	693	23%	1.115	37%	292	10%	210	7%
Lesmo	1.680	20%	1.811	21%	3.250	38%	922	11%	785	9%
Mezzago	981	22%	908	21%	1.683	38%	409	9%	442	10%
Ornago	994	20%	1.151	23%	1.909	39%	488	10%	413	8%
Roncello	1.060	23%	1.268	28%	1.597	35%	367	8%	276	6%
Ronco Briantino	655	19%	821	24%	1.337	38%	326	9%	337	10%
Sulbiate	797	19%	1.001	24%	1.635	39%	378	9%	383	9%
Usmate Velate	2.066	20%	2.154	21%	3.994	39%	1.119	11%	878	9%
Vimercate	4.536	17%	5.187	20%	9.500	36%	3.467	13%	3.372	13%
Totale ambito	35.325	19%	39.373	22%	68.926	38%	20.082	11%	18.843	10%
Provincia escluso capoluogo	141.975	19%	161.670	22%	283.501	38%	79.021	11%	79.737	11%

AMBITO TREZZO SULL'ADDA - 2017	da 0 a 19		da 20 a 39		da 40 a 64		da 65 a 74		maggiore di 75	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Basiano	722	20%	862	23%	1.341	36%	433	12%	316	9%
Grezzago	654	22%	753	25%	1.155	38%	268	9%	210	7%
Masate	706	20%	842	24%	1.290	37%	389	11%	250	7%
Pozzo d'Adda	1.265	21%	1.549	26%	2.277	38%	564	9%	413	7%
Trezzano Rosa	1.101	21%	1.239	24%	2.016	39%	472	9%	338	7%
Trezzo sull'Adda	2.169	18%	2.484	21%	4.596	38%	1.347	11%	1.506	12%
Vaprio d'Adda	1.874	21%	2.155	24%	3.260	36%	873	10%	810	9%
Totale complessivo	8.491	20%	9.884	23%	15.935	37%	4.346	10%	3.843	9%
Totale Provincia senza Milano	354.617	19%	399.961	21%	704.402	38%	206.431	11%	201.228	11%

Tabella 2 – Popolazione per classi di età in termini assoluti e percentuali – 2017

Se letti in serie storica rispetto alla loro distribuzione interna alle classi, mostrano con chiarezza una generale dinamica di invecchiamento all'interno dell'area. Aggregando i dati sui due ambiti, appare chiaro lo spostamento della popolazione verso le classi degli 'anziani' e dei 'grandi anziani' che incrementano la loro rappresentatività, mentre i soggetti con una maggior mobilità territoriale (20-39 anni) appaiono in forte diminuzione, probabilmente anche in relazione a dinamiche di fuoriuscita dall'ambito connesse alle carriere

lavorative e all'offerta abitativa prevalente. Questo dato negativo non è accompagnato però da una diminuzione così netta della percentuale di popolazione tra gli 0 e i 19 anni, che invece vede leggero incremento (+0,5%) mettendo in evidenza una generale propensione verso la costruzione e l'insediarsi di nuclei famigliari con figli.

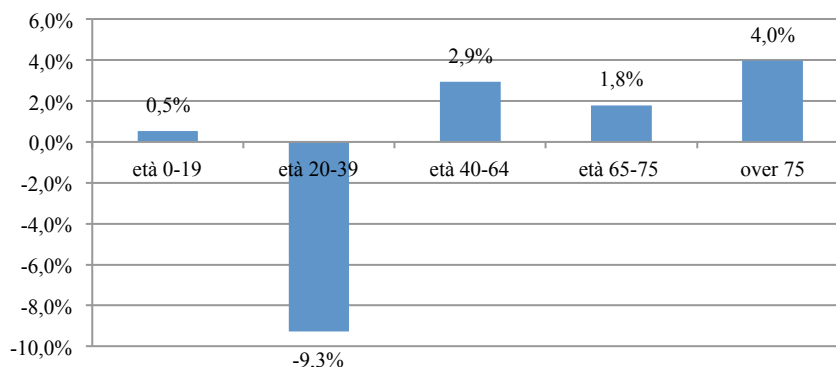


Grafico 2 – Variazione della distribuzione della popolazione per classi di età dal 2001 al 2017 – 2017

Leggere la distribuzione della popolazione in classi di età su base geografica permette di mettere in relazione la 'distribuzione per fasce di età' con le dinamiche territoriali rilevate all'interno del paragrafo 1. Con particolare riferimento alla fascia di età tra i 20 e i 39 anni (cfr. Immagine 9), appare evidente la concentrazione in quei comuni di piccole dimensioni che hanno registrato una maggiore crescita negli anni recenti, caratterizzando il profilo demografico di alcune aree del territorio, delineando così una **domanda abitativa giovane** che probabilmente trova risposta in comuni di piccole dimensione dove, come vedremo in seguito, i valori immobiliari risultano più bassi e si riscontra una maggiore presenza di **offerta per la compravendita**. Un caso particolarmente evidente è il comune di Roncello che registra una percentuale di abitanti tra i 20 e i 39 anni (28%) di 6 punti percentuale sopra la media, rappresentando un caso peculiare, seguito da Pozzo d'Adda (26%) e Grezzago (25)%.

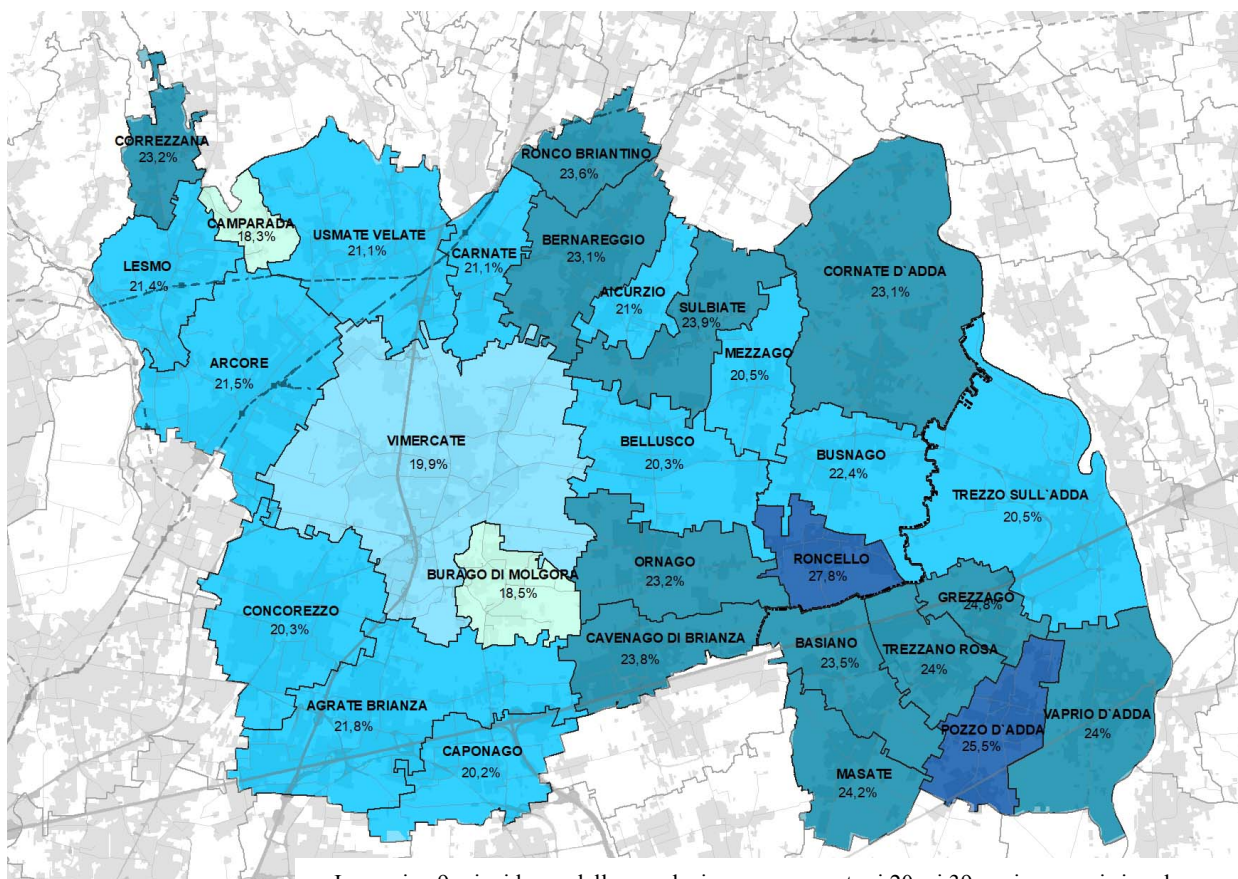


Immagine 9 – incidenza della popolazione compresa tra i 20 e i 39 anni per ogni singolo comune - 2017

Al contrario, la **popolazione anziana** si concentra in **centri di medie dimensioni** ed è particolarmente rappresentativa in quei comuni che hanno valori di crescita bassi. Anche in questo caso Vimercate è particolarmente rappresentativa, con una popolazione anziana superiore al 26% degli abitanti. Questa popolazione, come avviene in diversi centri, rappresenta una componente spesso molto fragile e poco considerata dalle politiche abitative, ma che appare particolarmente significativa per questo territorio. Una presenza che richiede di avviare riflessioni riguardanti il mantenimento dell'alloggio e la sua adeguatezza in relazione ai bisogni specifici di questo segmento di popolazione.

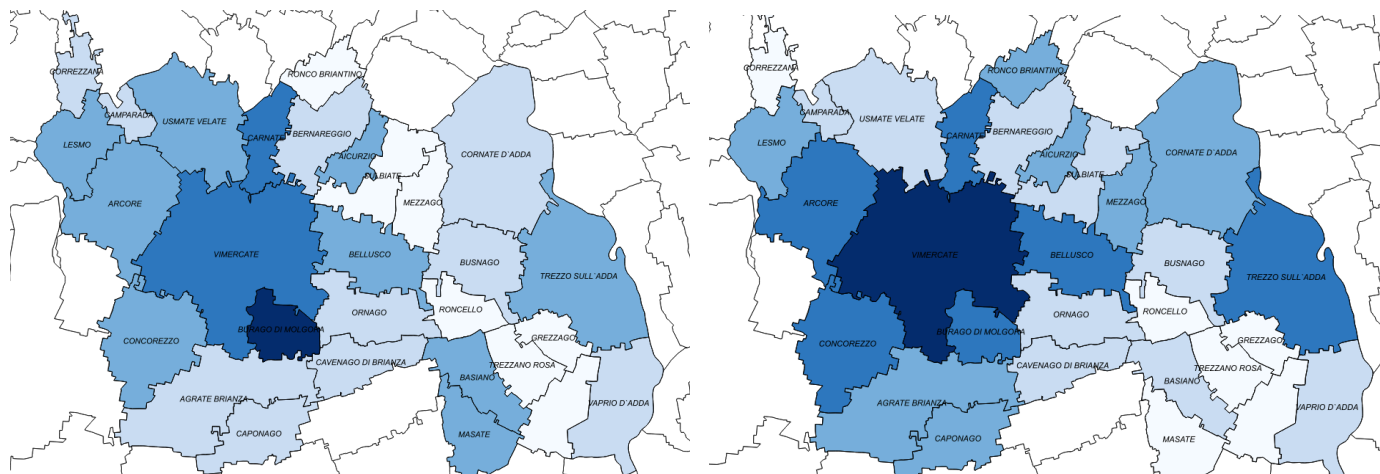


Immagine 10 – Incidenza della popolazione compresa tra i 65 e i 74 anni (sx) e over 75 anni (dx) per comune di residenza - 2017

2.2 Una domanda sempre più nuclearizzata

Un altro elemento distintivo del Vimercatese risulta essere la progressiva diminuzione del numero di componenti dei nuclei famigliari (cfr. Tabella 3). Le famiglie composte da un solo individuo sono infatti sempre più rappresentative e corrispondono al 28,7 % dei nuclei famigliari, con concentrazioni di oltre il 30% in 8 comuni dell'ambito tra cui Vimercate (dati 2011). Se questo fenomeno è un elemento conosciuto e ricorrente in tutta la Regione, sembra interessante rilevare come l'Ambito di Vimercate sia comunque un caso particolarmente rappresentativo, superando di 1 punto percentuale la media di nuclei monofamiliari.

VIMERCATE	2011		
	1 Comp	2/3 Comp	4 o+ comp
	%	%	%
Agrate Brianza	27,4%	50,9%	21,7%
Aicurzio	33,8%	48,9%	17,3%
Arcore	30,4%	51,0%	18,5%
Bellusco	27,0%	54,4%	18,6%
Bernareggio	30,5%	50,4%	19,1%
Burago di Molgora	27,3%	53,2%	19,5%
Busnago	26,2%	52,9%	20,9%
Camparada	22,7%	53,0%	24,2%
Caponago	26,8%	52,0%	21,2%
Carnate	27,2%	51,7%	21,1%
Cavenago di Brianza	25,4%	51,3%	23,3%
Concorezzo	28,5%	50,0%	21,5%
Cornate d'Adda	27,2%	51,7%	21,1%
Correzzana	27,9%	51,3%	20,8%
Lesmo	27,3%	53,0%	19,6%
Mezzago	30,7%	50,2%	19,1%
Ornago	30,7%	51,6%	17,7%
Roncello	30,1%	50,0%	19,9%
Ronco Briantino	28,5%	48,7%	22,7%
Sulbiate	29,9%	50,8%	19,2%
Usmate Velate	27,4%	51,6%	21,0%
Vimercate	31,0%	50,7%	18,3%
Ambito	28,7%	51,2%	20,0%
Provincia	28,3%	51,4%	20,3%
Provincia no capoluogo	27,5%	51,7%	20,8%

TREZZO SULL'ADDA	2011		
	1 Comp	2/3 Comp	4 o+ comp
	%	%	%
Basiano	26,6%	52,9%	20,5%
Grezzago	24,2%	51,1%	24,7%
Masate	29,5%	49,4%	21,1%
Pozzo d'Adda	29,2%	52,7%	18,1%
Trezzano Rosa	25,6%	52,5%	21,9%
Trezzo sull'Adda	30,0%	51,9%	18,1%
Vaprio d'Adda	29,5%	51,4%	19,1%
Ambito	28,6%	51,8%	19,6%
Provincia	35,8%	47,8%	16,4%
Provincia no capoluogo	28,5%	52,0%	19,5%

Tabella 3 – Distribuzione famiglie per numero di componenti nei singoli comuni - 2011

Questo dato è particolarmente significativo se letto in serie storica dal 2001 al 2011 (cfr. Grafico 3), in quanto mostra come le strutture familiari, nei due ambiti, siano andate profondamente modificandosi (+11% in punti percentuale di nuclei monofamiliari), impattando fortemente sulla domanda abitativa e allo stesso tempo scontrandosi con le rigidità tipiche del mercato immobiliare.

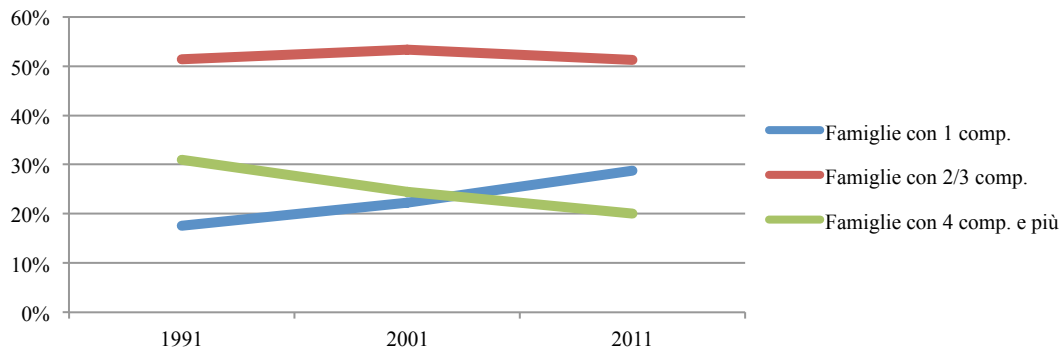


Grafico 3 – Serie storica distribuzione delle famiglie per numero di componenti nei due ambiti di OS – 2011

Questo fenomeno è particolarmente evidente se si confronta la crescita tra il 2001 e il 2017 del numero dei nuclei familiari (+29%) e della popolazione (+17%): uno scostamento tra il primo e il secondo dato di oltre 10 punti percentuale che mostra il progressivo nuclearizzarsi del sistema familiare. Un dato questo che richiama implicitamente il tema della **riduzione delle risorse familiari per far fronte ai costi dell'abitazione**, che ha impatti sia sulla popolazione anziana (in crescita) sia sui fenomeni di espulsione della popolazione giovane da un territorio caratterizzato principalmente da un'offerta abitativa in proprietà (Cfr. par. 3).

2.3 La nuova domanda della popolazione straniera

Il territorio di Offertasociale si caratterizza per una **presenza straniera significativa** rispetto alle medie provinciali: 225.048 abitanti che corrispondono al 9% dell'intera popolazione.

	2017		
	Popolazione tot.	Stranieri	%
Agrate Brianza	15.463	1.360	9%
Aicurzio	2.099	179	9%
Arcore	17.941	1.773	10%
Bellusco	7.360	535	7%
Bernareggio	11.050	973	9%
Burago di Molgora	4.284	265	6%
Busnago	6.750	493	7%
Camparada	2.065	66	3%
Caponago	5.211	321	6%
Carnate	7.352	870	12%
Cavenago di Brianza	7.323	700	10%
Concorezzo	15.608	1.319	8%
Cornate d'Adda	10.729	955	9%
Correzzana	2.977	187	6%
Lesmo	8.448	577	7%
Mezzago	4.423	473	11%
Ornago	4.955	238	5%
Roncello	4.568	301	7%
Ronco Briantino	3.476	231	7%
Sulbiate	4.194	256	6%
Usmate Velate	10.211	795	8%
Vimercate	26.062	2.540	10%
Ambito	182.549	15.407	8,4%
Provincia	868.859	73.921	9%
Provincia no capoluogo	745.904	58.815	8%

	2017		
	Popolazione tot.	Stranieri	%
Basiano	3.674	282	8%
Grezzago	3.040	355	12%
Masate	3.477	351	10%
Pozzo d'Adda	6.068	702	12%
Trezzano Rosa	5.166	407	8%
Trezzo sull'Adda	12.102	1.432	12%
Vaprio d'Adda	8.972	1.305	15%
Ambito	42.499	4.834	11,4%
Provincia	3.218.201	446.923	13,9%
Provincia no capoluogo	1.866.639	193.441	10,4%

Tabella 4 – Popolazione straniera presente nell'ambito - 201

Tra i due ambiti di riferimento quello di Trezzo sull'Adda vede una presenza più significativa di stranieri, con una percentuale interna dell'11,4% (di 3 punti percentuale superiore alla media del vimercatense che è del 8,4%). Il comune con la presenza più alta di popolazione di origine straniera in tutta l'area è Vaprio d'Adda, con il 14,5% di abitanti di origine straniera, seguito da Carnate (11,8%).

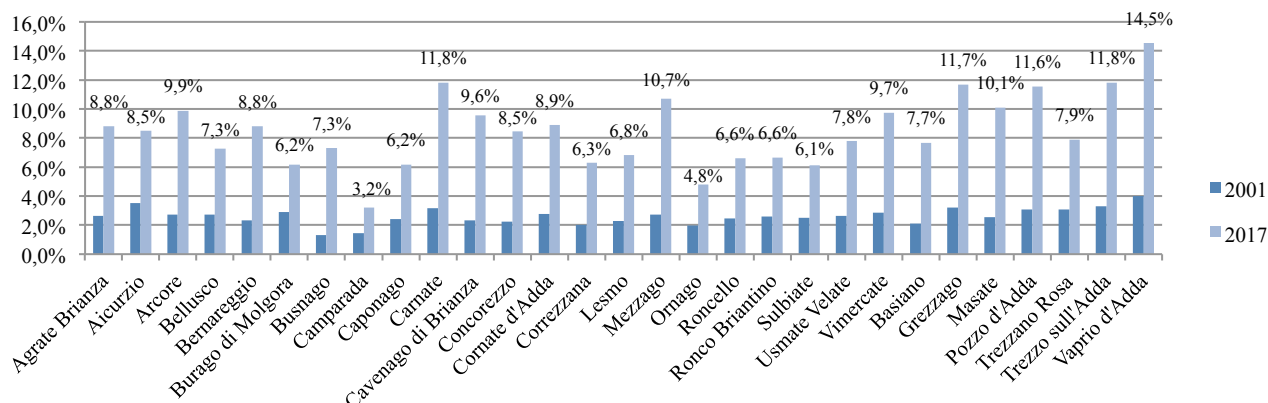


Grafico 4 – Variazione del numero percentuale di stranieri residenti – 2017

Come mostra il grafico 4, la presenza straniera è aumentata significativamente tra il 2001 e il 2017, con diversi comuni che hanno raggiunto la soglia del 10% a fronte di un dato medio del 3% nel 2001. Questo incremento di incidenza sulla popolazione totale è peculiare dell'area di riferimento, basti considerare che Carnate rappresenta il secondo comune (dopo Monza) per concentrazione di stranieri nell'intera provincia di Monza e Brianza, a cui fanno seguito nell'ambito Mezzago (quarto) e Arcore (sesto). In tal senso è interessante costatare come siano proprio i comuni di piccole/medie dimensioni a registrare all'interno dell'area dei picchi di concentrazione, in alcuni casi favoriti dalla presenza di infrastrutture di trasporto pubblico - come nel caso di Carnate - o dall'accessibilità dell'offerta abitativa.

Come è evidente dal grafico 5, l'incremento percentuale della popolazione straniera è stato considerevole in tutto il settore e si è attuato in meno di 20 anni, rappresentando oggi una popolazione che ha una incidenza significativa sulla domanda abitativa. All'interno di questa dinamica sembra interessante costatare che sono i comuni di dimensioni medie a vedere una costante crescita nella presenza di popolazione straniera, a cui si aggiungono i casi peculiari di Busnago e Roncello, due piccoli comuni nella zona ad est dell'ambito.

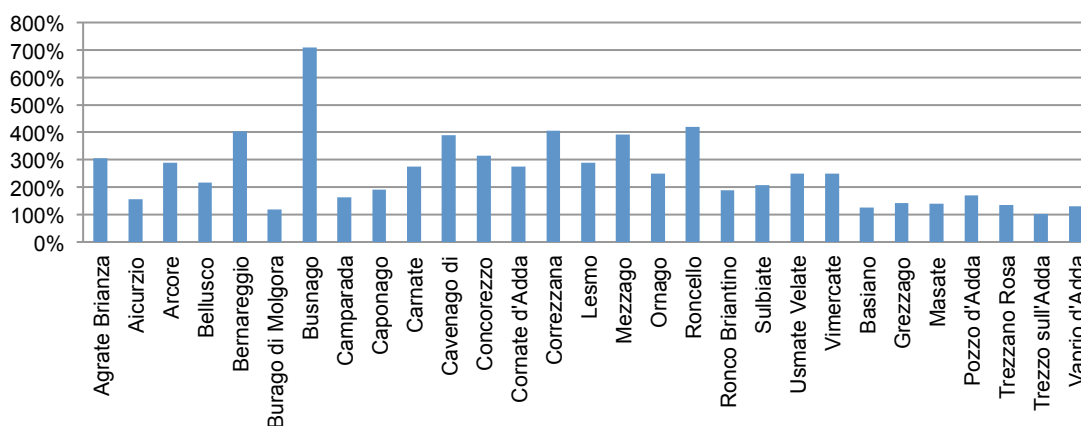


Grafico 5 – Incremento della popolazione straniera tra il 2001 e il 2017 – 2017

Per quanto riguarda la distribuzione geografica (cfr. Immagine 11), la popolazione straniera si concentra in termini assoluti nell'area di Vimercate – dove abita il 12,5% della popolazione straniera totale – e della sua corona ovest – Agrate Brianza (6,7%), Concorezzo (6,5%) e Arcore (8,8%) -, mentre nella fascia centrale si registra una presenza minore in termini assoluti, anche in virtù della piccola dimensione dei comuni. Infine,

lungo il confine est dell'area, i comuni di Trezzo sull'Adda (7,1%) e Vaprio d'Adda (6,4%) costituiscono gli ultimi comuni rilevanti per l'area.

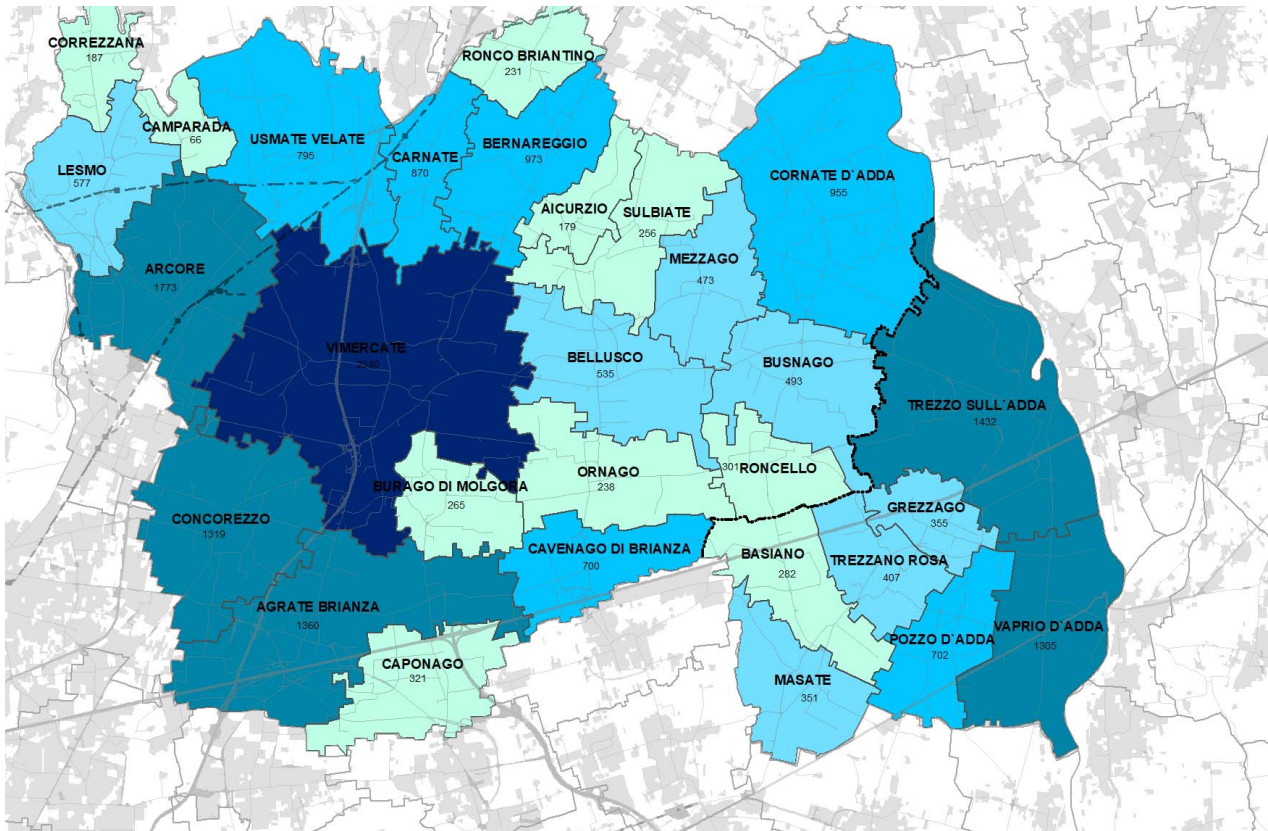


Immagine 11 – Distribuzione della popolazione straniera all'interno dell'ambito - 2017

3. IL PATRIMONIO ABITATIVO NEL TERRITORIO DI OFFERTASOCIALE

Il territorio di Offertasociale si presenta come un territorio articolato rispetto al tema dell'abitazione e della tipologia di offerta presente, con un patrimonio di circa **96.800** abitazioni per una popolazione di **90.400** famiglie.

3.1 L'espansione abitativa e l'articolazione del vuoto

Tra gli scaglioni censuari del 2001-2011, le abitazioni nell'ambito sono cresciute del 25%, a fronte di una crescita di nuclei famigliari del 23% (cfr. Tabella 4). Un differenziale che, come vedremo in seguito, è uno degli elementi che concorrono alla crescita di abitazioni non occupate. Allo stesso tempo, all'interno dei due ambiti che compongono il territorio di Offertasociale, si presentano due condizioni estremamente differenti sotto il profilo della dinamiche dell'offerta abitativa. Il territorio del Vimercatese ha visto una crescita edilizia minore (+24,1%), se paragonata al dato provinciale (escluso il comune di Monza) che ha registrato tassi di crescita di oltre il 35,7%. Nell'ambito di Trezzo sull'Adda, invece, il patrimonio abitativo ha registrato un incremento vicino al 30% di nuove unità, a fronte di un dato provinciale del 22,6% (escluso Milano), accompagnato da un incremento costante dei nuclei famigliari.

VIMERCATE	2001-2011		2001-2011	
	incremento ab		incremento fam	
	n	%	n	%
Agrate Brianza	1.149	22%	1.210	25%
Aicurzio	212	25%	138	18%
Arcore	922	14%	937	14%
Bellusco	663	26%	661	28%
Bernareggio	1.285	37%	1.247	38%
Burago di Molgora	292	17%	234	15%
Busnago	922	52%	867	50%
Camparada	174	26%	169	27%
Caponago	360	19%	385	22%
Carnate	240	8%	115	4%
Cavenago di Brianza	476	19%	445	19%
Concorezzo	790	14%	740	13%
Cornate d'Adda	676	18%	702	20%
Correzzana	410	58%	435	65%
Lesmo	903	36%	892	36%
Mezzago	322	22%	358	26%
Ornago	804	55%	686	51%
Roncello	884	99%	761	85%
Ronco Briantino	328	27%	184	15%
Sulbiate	761	54%	438	35%
Usmate Velate	891	25%	750	22%
Vimercate	1.888	18%	899	9%
Totale	15.352	24,1%	13.253	22,0%
Provincia	104571	33,3%	53140	17,9%
Provincia - no capoluogo	93266	35,7%	49997	20,2%

TREZZO SULL'ADDA	2001-2011		2001-2011	
	incremento ab		incremento fam	
	n	%	n	%
Basiano	467	43%	450	43,1%
Grezzago	337	41%	314	39,7%
Masate	539	56%	429	44,8%
Pozzo d'Adda	1.077	78%	1.064	79,2%
Trezzano Rosa	511	34%	525	36,7%
Trezzo sull'Adda	374	7%	370	7,8%
Vaprio d'Adda	771	27%	724	26,8%
Totale	4.076	29,9%	3.876	29,8%
Provincia	206986	15,6%	124.887	10,0%
Provincia no capoluogo	156711	22,6%	94.560	14,3%

Tabella 5 – Incremento abitazioni e famiglie in termini assoluti e relativi per comune – 2011

Come mostrano le tabelle, all'interno di entrambi gli ambiti si nota un'articolazione molto accentuata del dato, che passa da un incremento di abitazioni del 99% nel comune di Roncello, all'8% nel comune di Carnate. All'interno di questa variabilità è interessante leggere il dato in funzione del gap tra l'incremento di famiglie e di abitazione. Tra i comuni con un differenziale maggiore si trova Sulbiate con 19 punti di scarto a cui fanno seguito Roncello (14,0), Ronco Briantino (11,4) e Masate (11,0), comuni di piccole dimensioni che hanno visto una forte crescita dell'offerta abitativa non sempre a fronte di un incremento di popolazione di

ugual misura. A fianco di questi comuni si trova però anche Vimercate con un gap tra crescita dell'offerta abitativa e delle famiglie di oltre 8 punti percentuale. Un differenziale favorito, come vedremo in seguito, dagli alti rendimenti (attesi) del mercato immobiliare del comune, che non corrispondono ad un medesimo incremento di popolazione.

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). Presente in forma consistente nella gran parte dei comuni, il totale di questo patrimonio raggiunge i 7.115 alloggi. Queste abitazioni sono concentrate, in termini assoluti, all'interno del Comune di Vimercate (1.761 alloggi) che da solo raccoglie il 24,8% del patrimonio inutilizzato. Segue Sulbiate con 472 alloggi che costituiscono il 7,6% del patrimonio non occupato totale (e il 22% del patrimonio totale del comune). L'ambito di Trezzo sull'Adda, invece, vede una dinamica molto differente, con un tasso di abitazioni non occupate molto ridotto rispetto al Vimercatese sia in termini assoluti che in termini relativi.

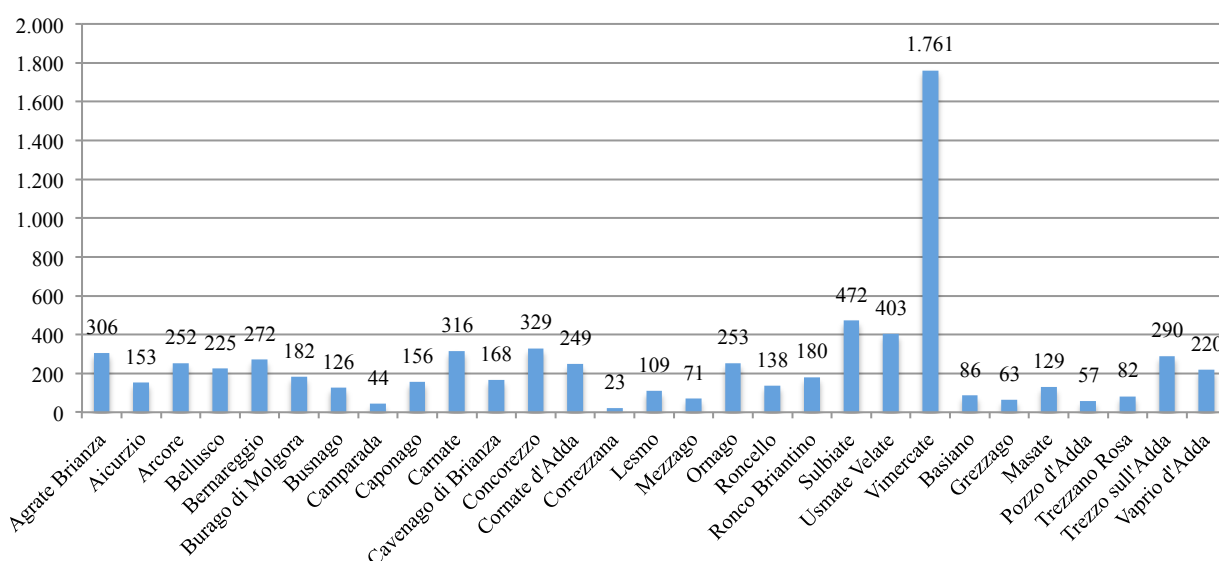


Grafico 6 – distribuzione del patrimonio non occupato nei comuni – 2011

Osservando l'**incidenza dei vuoti**² all'interno di ogni comune (cfr. Immagine 12), si può notare come i territori della corona Ovest e Sud-Ovest di Vimercate abbiano un'incidenza minore di alloggi non occupati mentre, nei territori della dorsale centrale si trovi una articolazione maggiore. Si determina in tal senso una geografia complessa che permette di comprendere come il tema del vuoto, pur essendo un fattore caratteristico di questo territorio (con particolare riferimento al vimercatese) possa essere affrontato a partire da alcune concentrazioni peculiari.

² Per vuoti si intendono le unità abitative che risultano non occupate da persone fisiche secondo i dati dei censimenti ISTAT. Va specificato che il dato non chiarisce se l'unità abitativa sia destinata alla vendita o alla locazione.

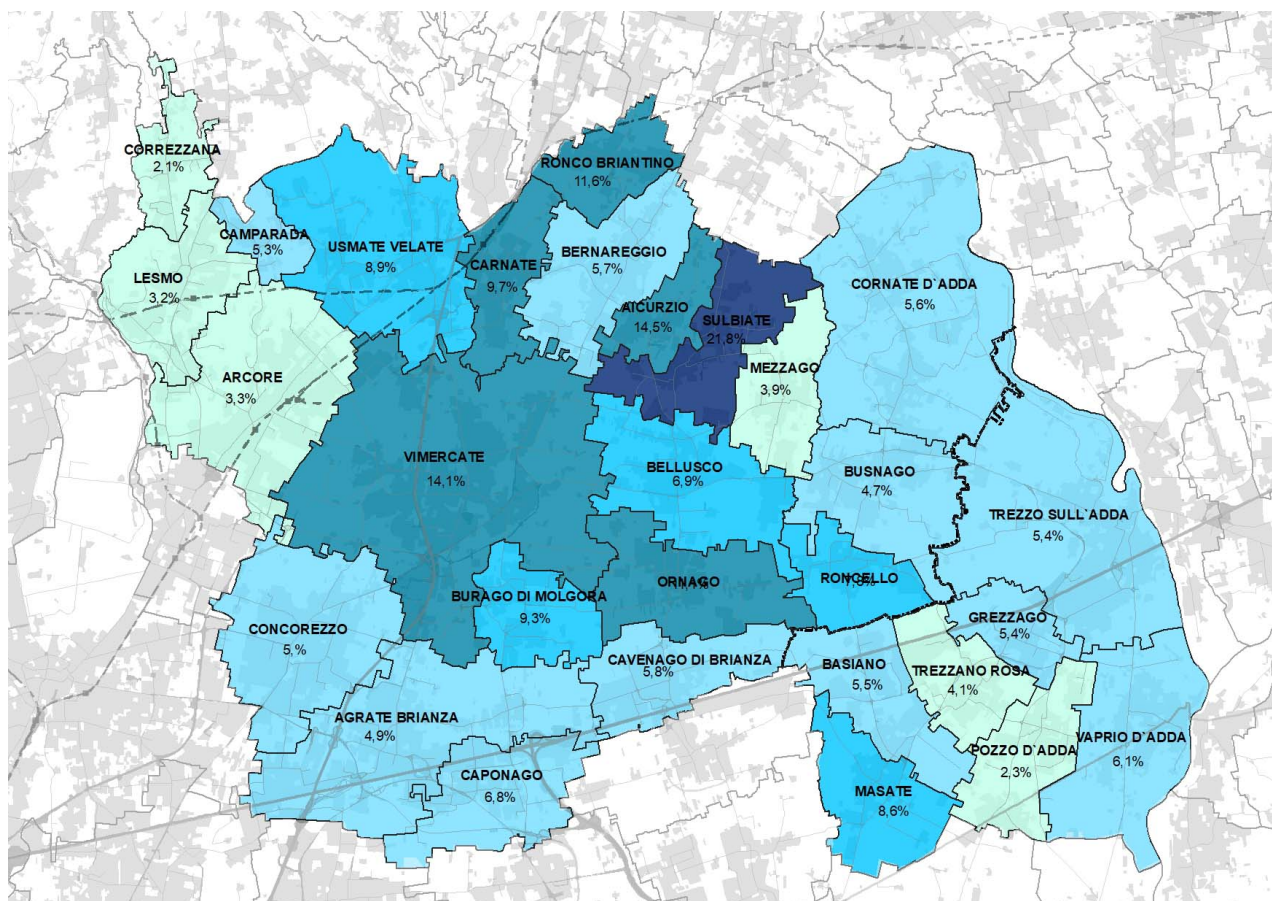


Immagine 12 – Incidenza del patrimonio abitativo non occupato per Comune – 2011

3.2 La centralità della proprietà e i territori dell'affitto

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

In generale si può affermare che sia l'ambito di Vimercate che l'ambito di Trezzo sull'Adda siano due territori in cui è fortemente radicato il modello proprietario, con una media di **famiglie che vivono in alloggi di cui sono proprietari** vicina all'83%, a fronte di una media provinciale (escluso capoluogo) dell'80,9% per il Vimercatese e del 77,8% per il Trezzese.

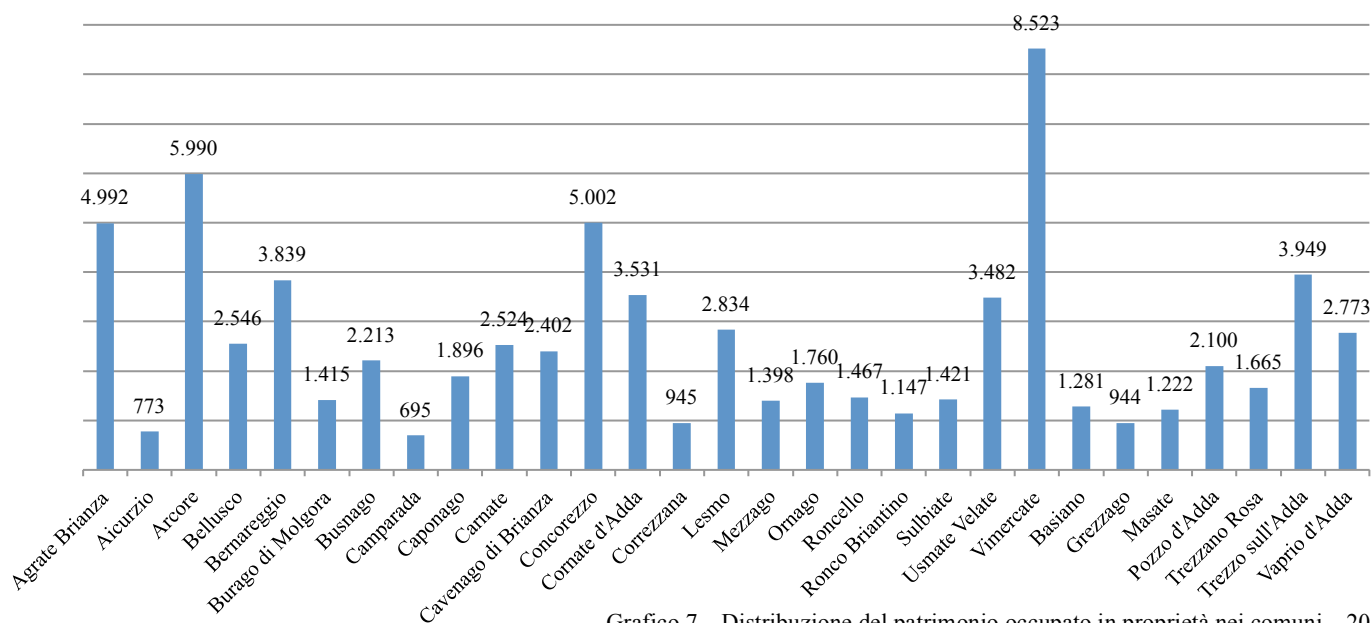


Grafico 7 – Distribuzione del patrimonio occupato in proprietà nei comuni – 2011

La distribuzione del dato mostra però una forte variabilità interna (cfr. Immagine 13), con diversi comuni che raggiungono percentuali oltre l'85% - Correzzana, Camparada, Carnate, Bernareggio, Ornago, Cavenago, Caponago, Roncello, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Basiano e Grezzago – e alcuni sotto la soglia dell'80% - Arcore, Burago di Molgora, Concorezzo, Mezzago, Vimercate e Trezzo sull'Adda. In generale si nota che i comuni della cintura Ovest di Vimercate hanno percentuali interne di proprietari minori, mentre i comuni a sud est e in prossimità di Trezzo sull'Adda mostrano una dinamica fortemente orientata alla proprietà. Un nucleo questo che, come visto in precedenza, si presenta in costante crescita e dimostra l'**attrattività del patrimonio in proprietà** all'interno di questo territorio, ma anche i possibili rischi derivanti dalla sovrapproduzione di offerta abitativa di questo tipo (a Roncello l'8% del patrimonio risulta inoccupato), nonché i rischi di vulnerabilità abitativa generati dall'accesso in regime proprietario di nuclei famigliari fragili.

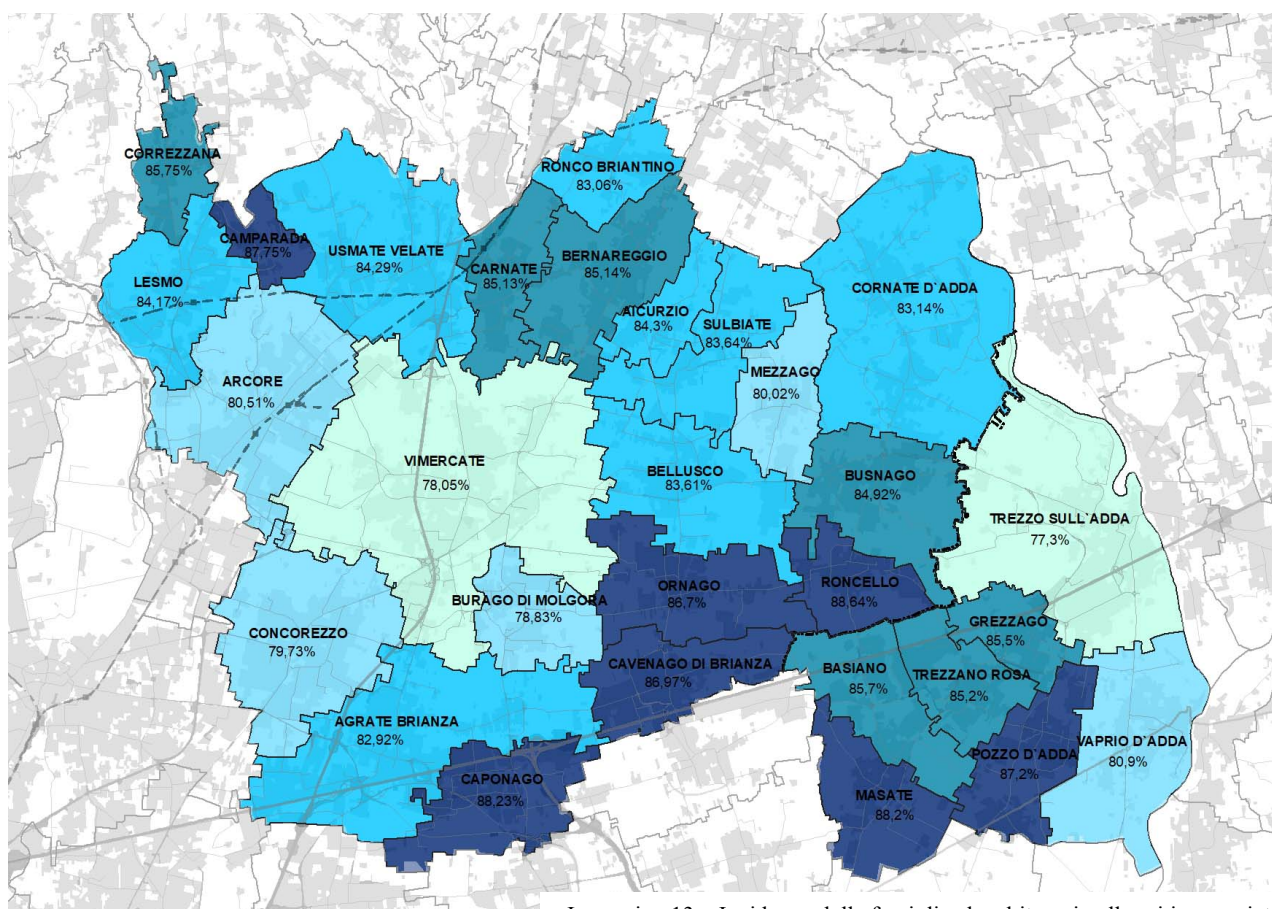


Immagine 13 – Incidenza delle famiglie che abitano in alloggi in proprietà – 2011

Le **famiglie che abitano in affitto** all'interno del settore rappresentano una quota minoritaria, il 12,2% (10.990 famiglie), una media questa non dissimile dal dato provinciale brianzolo escluso il capoluogo, del 12,8%, ma distante dalla media della provincia di Milano del 16,8% (sempre escluso capoluogo). All'interno dell'ambito la maggioranza dei comuni si pone al di sotto di questa media, fatta eccezione per i comuni di Arcore, Agrate, Burago di Molgora, Concorezzo e Mezzago, Vaprio e Trezzo sull'Adda. Il dato mostra come i **comuni di medie-grandi dimensioni siano più orientati al mantenimento di patrimonio in locazione**.

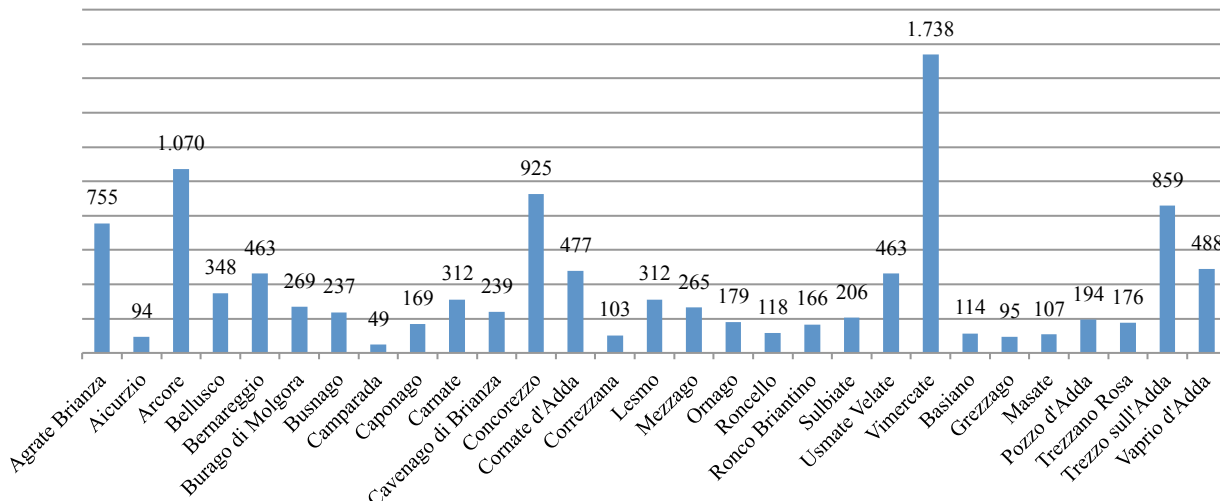


Grafico 7 – Distribuzione del patrimonio occupato in affitto nei comuni – 2011

La distribuzione del dato mostra inoltre una **maggiore concentrazione nei comuni di medie-grandi dimensioni in cui si riscontra una popolazione più anziana**, mentre le concentrazioni di **popolazione giovane** si registrano nei comuni di piccole dimensioni che propongono un'offerta abitativa in proprietà (non senza che si riscontri una forte presenza del vuoto). In tal senso si può ipotizzare che l'offerta in locazione si connota spesso per essere **un'offerta storica e quindi concentrata nei centri urbani più consolidati**.

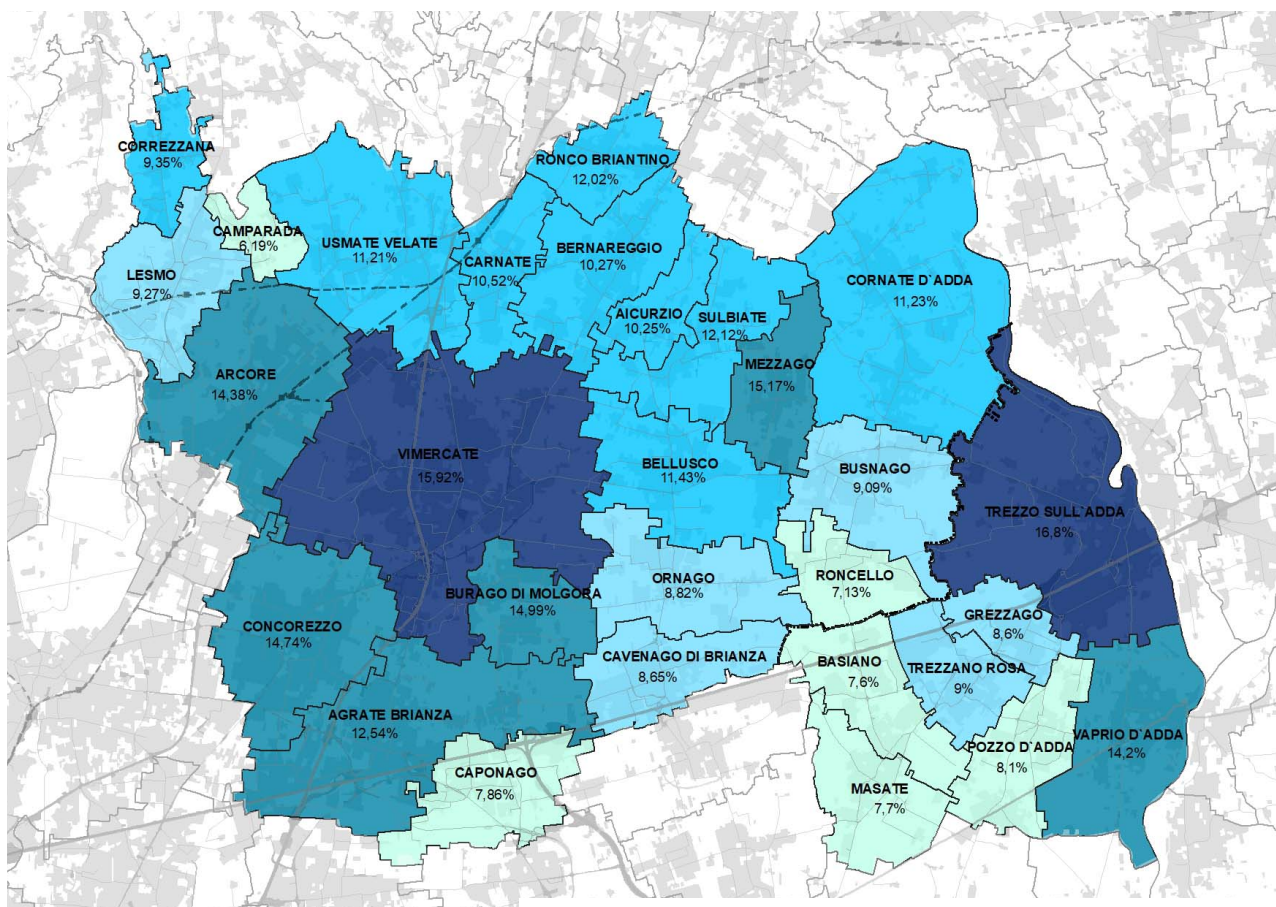


Immagine 14 – incidenza delle famiglie che abitano in alloggi in affitto – 2011

Va inoltre detto che appare interessante constatare come nel periodo 2001-2011 (cfr. Grafico 8) la locazione abbia ‘tenuto’ all’interno del territorio del Vimercatese più che in altri ambiti della provincia di Monza, mostrando una specifica propensione verso questo titolo di godimento all’interno del mercato abitativo locale. Questo elemento appare centrale perché dimostra che è ancora presente una domanda connessa alla locazione, sempre meno esplorata dalle politiche locali e dal mercato, ma che rimane latente all’interno del patrimonio esistente.

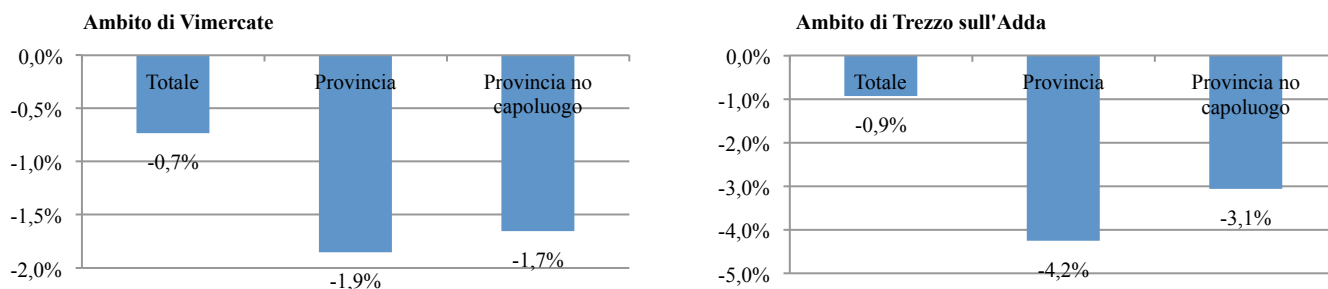


Grafico 8 – Variazione della quota percentuale di patrimonio in affitto sul totale del patrimonio occupato tra il 2001 e il 2011 – 2011

3.3 L’articolazione del patrimonio abitativo in locazione: la diffusione dell’affitto privato e la centralità del pubblico

Per comprendere come il tema della locazione si strutturi nel territorio di riferimento è stato analizzato il dato rispetto alla sua distribuzione per tipologia di proprietari (cfr. Grafico 9). In termini generali il 95,3% del patrimonio abitativo del territorio in oggetto è posseduto da ‘persone fisiche’, ma è interessante notare come il patrimonio in locazione abbia un’articolazione più complessa di proprietari.

Appare centrale la **proprietà individuale** del patrimonio in locazione, con però rilevanti variazioni tra i due ambiti di pertinenza di Offertasociale: nel Vimercatese questa offerta rappresenta il 72,6% delle unità in affitto, dato che, confrontato con il medesimo in altri comuni della provincia (ad eccezione di Monza), mette in luce una lieve inflessione; nel Trezzese la proprietà individuale risulta meno incisiva, con un valore medio del 68% superiore di 9 punti percentuale dalla media Provinciale (eccetto capoluogo), che tende ad allinearsi con il dato dell’ambito limitrofo.

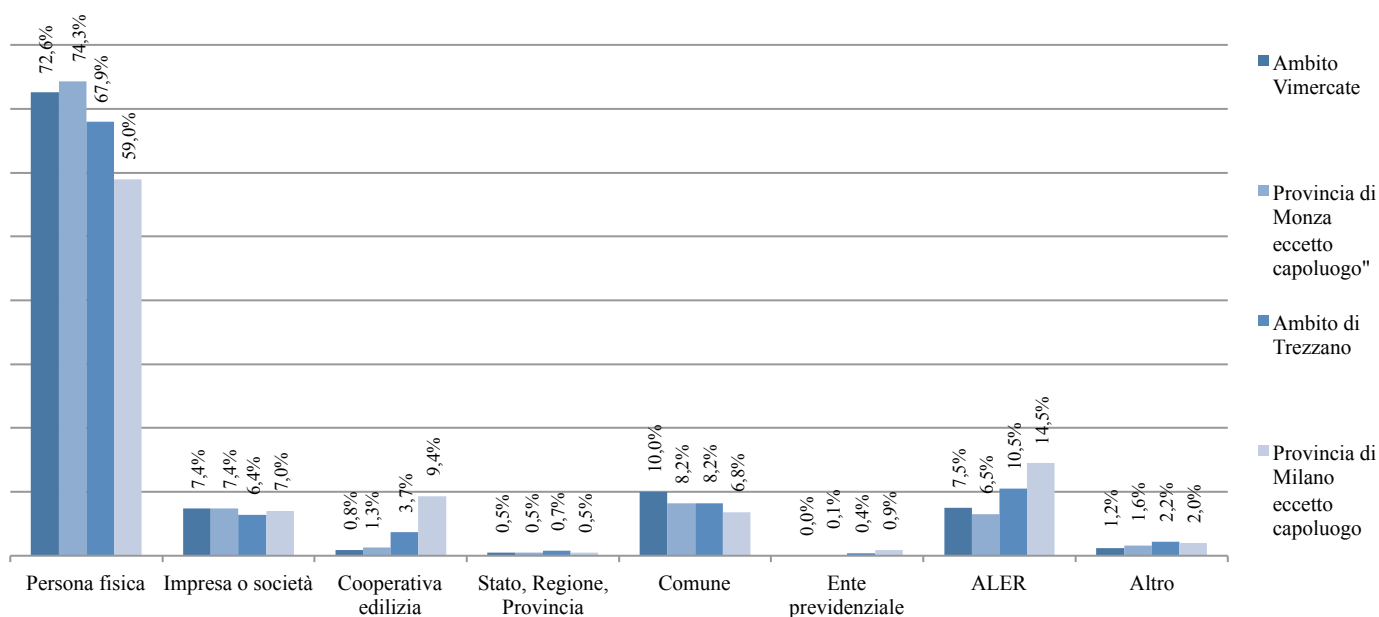


Grafico 9 – Distribuzione della tipologia di proprietari degli alloggi in locazione – 2011

Questo generale sbilanciamento dell'offerta abitativa in locazione verso il mercato abitativo privato è parzialmente controbilanciato dalla rilevanza, in termini relativi, del patrimonio pubblico (totale delle proprietà comunali e Aler) che rappresenta nel Vimercatese il 17,5% e nel Trezzese il 18,7% del patrimonio totale in locazione. Un dato particolarmente interessante se paragonato con il medesimo dato su scala provinciale, in quanto mostra la rilevanza del patrimonio di proprietà pubblica rispetto ai trend dei territori limitrofi, in particolar modo per il Vimercatese. Un patrimonio che può essere, all'interno della nuova normativa, oggetto diretto di politiche di ambito.

Leggendo il dato rispetto alla sua distribuzione all'interno dei singoli comuni dell'area (cfr. Immagine 15) è possibile individuare alcune traiettorie specifiche. In primo luogo, la centralità del patrimonio in locazione di proprietà individuale nei comuni di piccole dimensioni, in cui la quota delle altre tipologie è pressoché nulla. In secondo luogo, la concentrazione del patrimonio pubblico nei comuni di medie-grandi dimensione - basti pensare che nel comune di Vimercate questo costituisce il 38% del patrimonio abitativo in locazione. In terzo luogo, la debolezza dell'esperienza cooperativistica in termini di produzione di patrimonio abitativo che, se non per alcuni interventi specifici (70 alloggi a Trezzo sull'Adda, 50 alloggi a Mezzago) è pressoché assente. Infine, la presenza di un patrimonio poco conosciuto (820 alloggi) di proprietà di imprese e società.

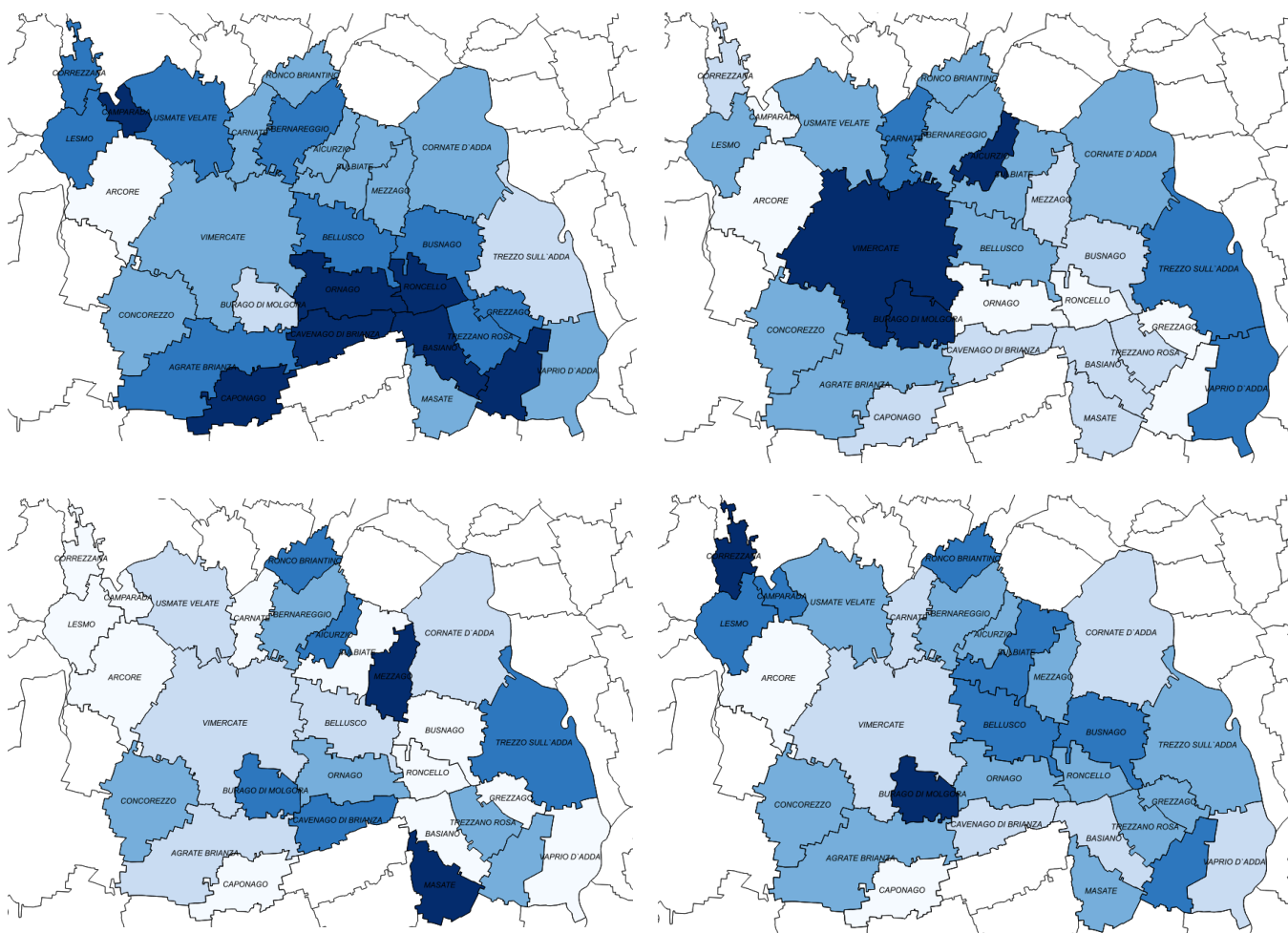


Immagine 15 – a partire da in alto a sx in senso orario: incidenza delle famiglie che abitano in alloggi in affitto da persone fisiche, in alloggi in affitto da enti pubblici, in alloggi in affitto da cooperative, in alloggi in affitto da imprese – 2011

3.4 Valori immobiliari e accesso alla proprietà

Al fine di comprendere il grado di accessibilità dell'offerta presente sul territorio si è operata una lettura dei dati OMI - banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate - riferiti al primo semestre del 2018 (cfr. Allegato 1). In questo senso va sottolineato che, fatta eccezione per il comune di Vimercate, i valori immobiliari di tutti i comuni presenti nell'area di Offertasociale sono di molto al di sotto dei valori presenti di qualsiasi zona periferica del comune di Monza. Prendendo in considerazione la categoria abitativa delle *case indipendenti* (ville e villini), che caratterizza fortemente il modello abitativo di diversi comuni dell'area, si nota che una **villa in ottimo stato** nei comuni oggetto di studio costa dai 925 euro (Correzzana), ai 250 euro al metro quadro in meno rispetto ad una abitazione in condominio a Monza. Questo dato mette in luce un carattere proprio di questo territorio: la **forte accessibilità del patrimonio in proprietà**.

Dallo studio dei dati sulla compravendita immobiliare, si evidenzia che il mercato più oneroso è quello della suddetta categoria di 'ville e villini'. Vimercate risulta essere il comune più oneroso, con valori medi dai 1.950 euro/mq per ville in stato normale fino a 2.633 euro/mq per ville e villini in ottimo stato, ponendosi come unico comune dell'area con valori prossimi al capoluogo di provincia (cfr. Grafico 10). Elemento questo che, come visto in precedenza, può essere stato uno degli elementi che ha favorito processi di fuoriuscita delle popolazioni giovani.

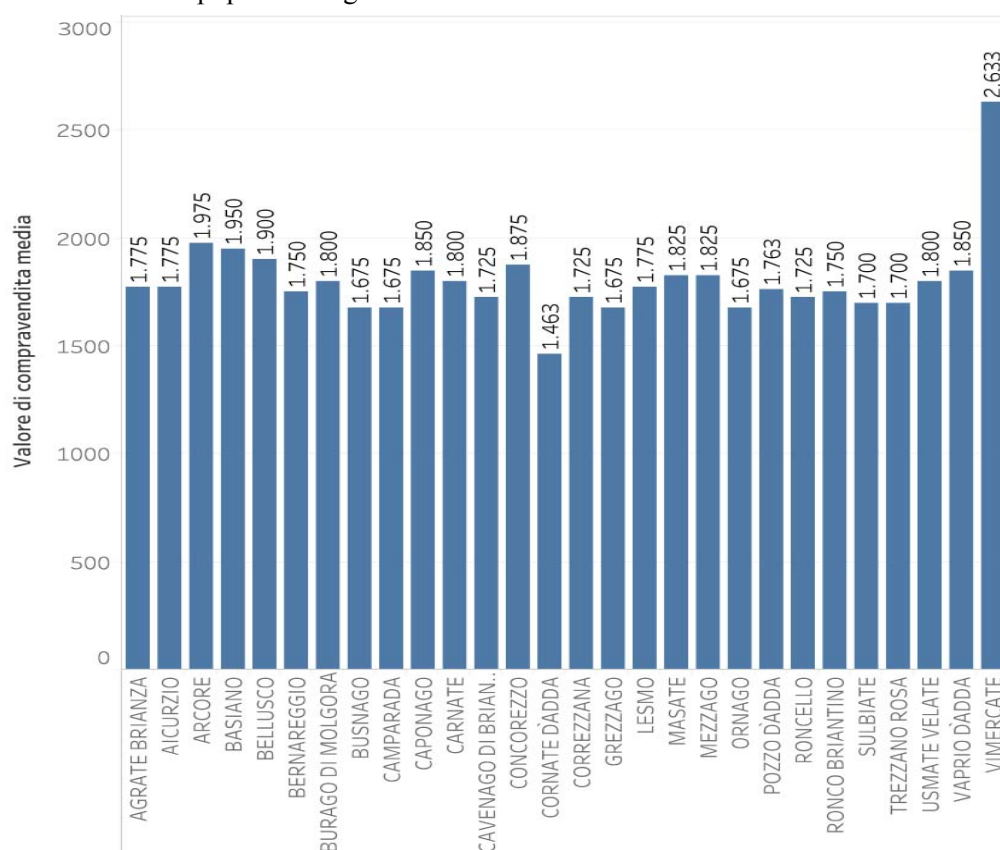


Grafico 10 – Distribuzione dei valori immobiliari di ville e villini in ottimo stati nei comuni di riferimento – 2018

La stessa situazione è visibile anche nelle altre tipologie abitative esaminate, con i valori più elevati nel comune di Vimercate in cui, ad esempio, un'abitazione civile in ottimo stato registra un valore medio di compravendita di 2.450 euro/mq, a cui fanno seguito Arcore (2.000 euro/mq), Agrate Brianza (1.875 euro/mq) e Concorezzo (1.862 euro/mq).

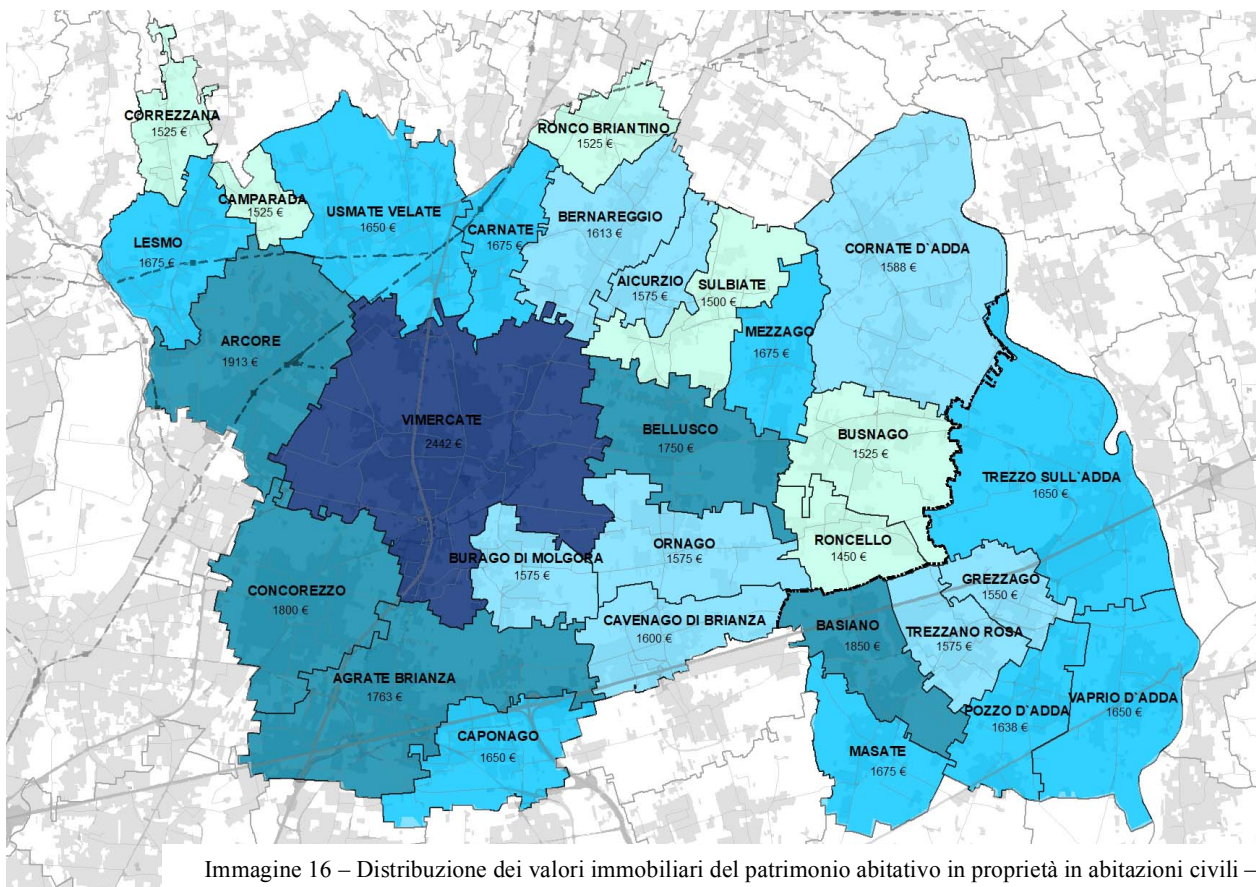


Immagine 16 – Distribuzione dei valori immobiliari del patrimonio abitativo in proprietà in abitazioni civili – 2018

Come mostra l'immagine 16, Vimercate e i comuni della cintura ovest hanno i mercati immobiliari con i valori immobiliari più alti nei due territori. Allo stesso tempo, come mostrato dal grafico, i comuni a corona offrono abitazioni con un valore di mercato decisamente inferiore rispetto a Vimercate, nonostante al loro interno vi siano servizi e un flusso di mobilità discreto che ne costituisce, in parte, l'attrattività.

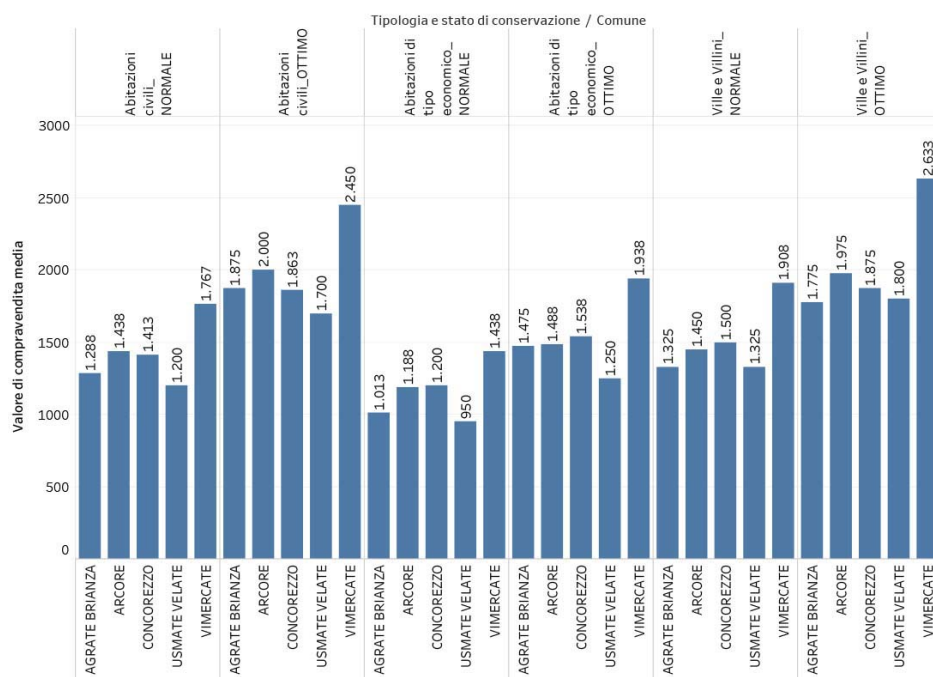


Grafico 11 – distribuzione dei valori immobiliari del patrimonio abitativo in proprietà nella corona di Vimercate– 2018

Confrontando questi dati con quelli sulla mobilità (cfr. paragrafo 1) si comprende come i comuni attrattori conservino dei valori immobiliari alti, mentre i comuni con forti indici di dipendenza ma alti incrementi di popolazione hanno valori di acquisto più bassi, anche per tipologie più appetibili quali ville e villini. La forte spinta espansiva ha quindi interessato comuni con prezzi immobiliari più accessibili senza però intaccare il forte richiamo dei comuni dotati di maggiori servizi che mantengono dei valori compravendita elevati.

L'analisi dei valori immobiliari ha esplorato anche i valori del mercato della locazione (cfr. Immagine 17). La metodologia con cui sono stati analizzati i dati è stata la medesima di quelli di compravendita, così come quella della scelta delle tipologie. In questo caso l'unità di misura è il valore al metro quadrato al mese. Ad esempio, una villa a Vimercate di circa 100 mq viene locata per $(8.63 \times 100) = 863$ euro al mese.

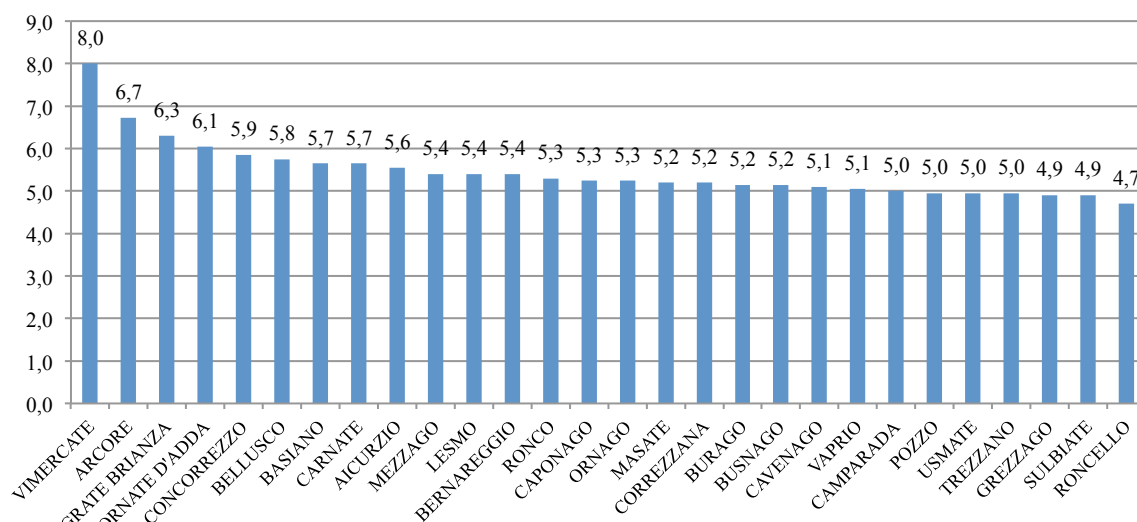


Grafico 12 – distribuzione dei valori immobiliari medi del patrimonio abitativo in locazione in abitazioni civili – 2018

A Vimercate l'affitto in tutte le tipologie è il più caro di tutta l'area: i valori vanno da 5,8 euro/mq per abitazioni civili fino agli 8.6 euro/mq per le ville. A seguire i valori maggiori sono quelli di Arcore, in tutte le tipologie (da 4,95 euro/mq a 6.7 euro/mq). Tra i comuni di cintura di Vimercate quello con valori più bassi è Usmate Velate.

Si osserva come i valori bassi di affitto riguardano sia comuni marginali come Roncello, sia comuni più centrali come Usmate Velate, in cui anche le ville in ottimo stato hanno valori molto bassi (5.1 euro/mq).

Per le abitazioni civili in stato normale i valori variano da 3.1 euro/mq di Roncello a 5.81 euro/mq di Vimercate, con valori tra i 4 euro/mq e i 4,5 euro/mq nel resto dell'area. Le abitazioni civili in ottimo stato si scostano di circa 1 euro a mq e trovano, anche in questo caso, il loro minimo a Roncello con 4.7 euro/mq ad un massimo di 8 euro/mq a Vimercate. I valori medi sono compresi tra i 5 euro/mq e i 5.5 euro/mq.

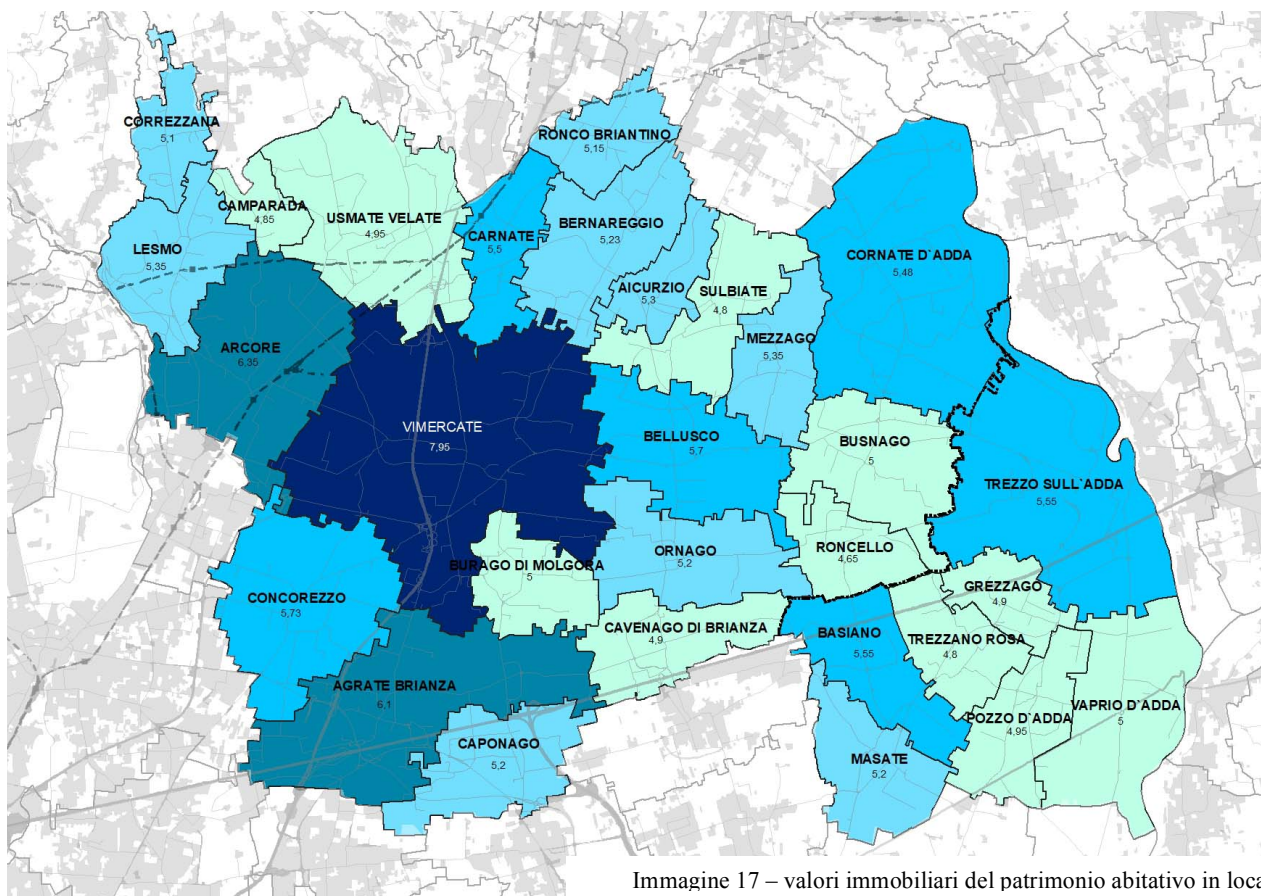


Immagine 17 – valori immobiliari del patrimonio abitativo in locazione – 2018

Le abitazioni di tipo economico vanno da un minimo di 2.9 euro/mq a Pozzo d'Adda ad un massimo di 5.2 euro/mq a Cornate d'Adda, mentre i valori medi sono tra il 3 euro/mq e i 3,5 euro/mq in stato di conservazione normale. Quando invece lo stato è ottimo i valori aumentano: da un minimo di 3.9 euro/mq a Correzzana ad un massimo di 6.2 euro/mq a Vimercate. I valori medi sono anch'essi più alti e oscillano tra i 4 euro/mq e i 5 euro/mq.

Anche per i valori immobiliari di locazione la tipologia di 'ville e villini' è quella più cara e ancora una volta il comune con i valori più alti è Vimercate, sia nel caso di stato di conservazione normale 6.1 euro/mq che in quello di stato ottimo 8.6 euro/mq. Gli affitti più bassi si trovano a Pozzo d'Adda (stato normale) 3.8 euro/mq e Usmate Velate (stato ottimo) 5.1 euro/mq.

4. L'EDILIZIA PUBBLICA COME AMBITO SPECIFICO

Come visto in precedenza, nel territorio studiato il patrimonio pubblico rappresenta una quota significativa del patrimonio in locazione disponibile con il 17,5% delle unità immobiliari. Inoltre, questo rappresenta un terreno specifico di azione a livello zonale ed è per tanto parso necessario avviare un approfondimento specifico.

4.1 I numeri del patrimonio pubblico

Il patrimonio pubblico complessivo corrisponde a unità immobiliari di proprietà Aler e di proprietà dei 29 Comuni afferenti all'ambito territoriale di Offertasociale³ (cfr. Grafico 13). All'interno dell'area il patrimonio Regionale – **1.067 unità** - è suddiviso su due Aler differenti: **Aler di Varese – Como – Monza e Brianza** nell'ambito di Vimercate, per un totale di **832 unità immobiliari**, e **Aler Milano** nell'ambito di Trezzo sull'Adda, che dispone di un patrimonio di **235 unità**. Il totale delle unità di proprietà comunale è invece di **953 immobili**.

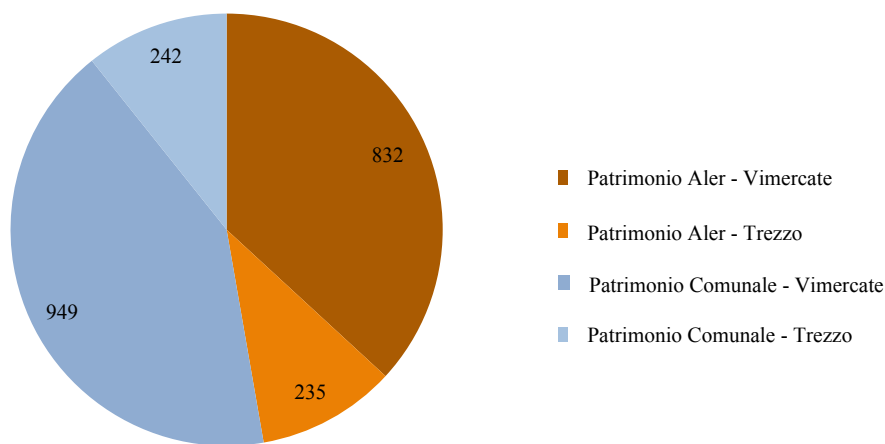


Grafico 13 – Distribuzione degli alloggi di proprietà pubblica Aler e Comunale – 2018

Come mostra il grafico 14, tutti i comuni dispongono di patrimonio pubblico comunale, fatta eccezione per Campearada, Roncello e Grezzago che non hanno nessun alloggio di proprietà pubblica sul proprio territorio, Aler invece non dispone di alloggi destinati ai servizi abitativi nei seguenti Comuni: Aicurzio, Arcore, Bellusco, Caponago, Cavenago Brianza, Correzzana, Lesmo, Mezzago, Ornago, Basiano e Pozzo d'Adda. In generale, come mostra il grafico 14, la proporzionalità tra patrimonio pubblico comunale e Aler può variare fortemente a seconda dei diversi comuni.

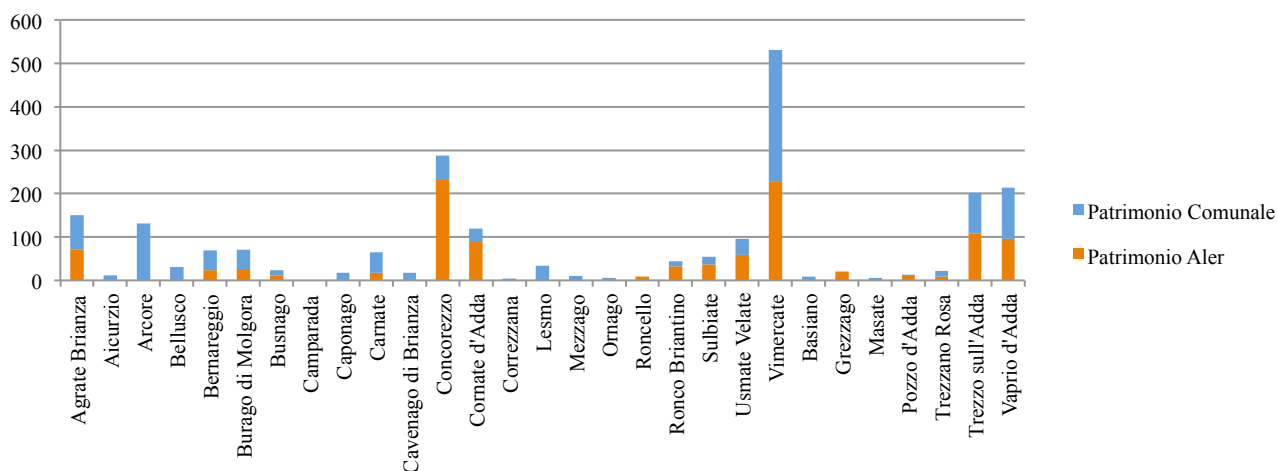


Grafico 14 – Quota di proprietà Aler e comunale per singolo comune – 2018

³ La sezione di seguito riportata è stata resa possibile dai dati raccolti da Offerta Sociale all'interno della ricognizione del Patrimonio Abitativo SAP e SAS svolta dai Comuni e dalle Aler interessate nei due ambiti. Il dato del patrimonio Aler all'interno dell'ambito di Trezzo è disponibile unicamente come numero aggregato poiché non è stato reso disponibile in altre forme da Aler Milano.

Questo patrimonio, come mostra l'immagine 18, si concentra largamente nei grandi comuni e in particolare lungo la corona ovest di Vimercate e la dorsale Est del territorio, da Cornate d'Adda a Vaprio d'Adda. Il Comune che dispone di maggiore patrimonio pubblico totale, sommando le unità di proprietà comunale con quelle di proprietà Aler, è Vimercate con un totale di 531 alloggi (304 comune e 227 Aler), seguito da Concorezzo con 288 alloggi (56 comune e 232 Aler), seguito dai comuni di Trezzo sull'Adda (202 alloggi) e Vaprio d'Adda (213 alloggi).

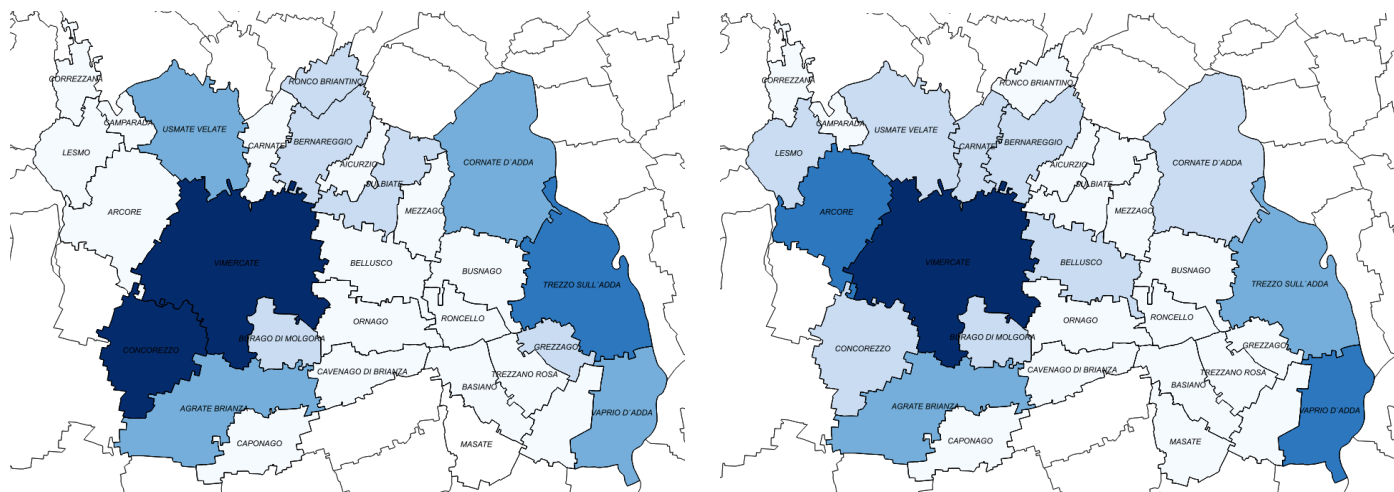


Immagine 18 – Distribuzione proprietà SAP nel territorio all'interno del patrimonio Aler (sx) e Comunale (dx) – 2018

Alcuni comuni hanno inoltre conferito la gestione del proprio patrimonio ad Aler Monza (Arcore, Caponago, Carnate, Concorezzo, Lesmo, Vaprio d'Adda e Pozzo d'Adda). Si tratta in tutti i casi di una gestione completa del patrimonio, ossia che include sia le attività di property e facility management sia le attività amministrative quali emissione bollettini, gestione utenza, recupero della morosità ecc. (ad esclusione delle manutenzioni straordinarie degli alloggi che sono a carico dell'ente proprietario).

4.2 L'edilizia pubblica e la centralità dei SAP

Nel territorio del Vimercatese il numero delle unità immobiliari che rientrano nelle tipologie "Servizi Abitativi Sociali" e in "altro uso residenziale"⁴ non è quantitativamente consistenti (cfr. Grafico 15), considerando che il **97% del patrimonio abitativo totale dell'intero Ambito è composto dalla tipologia dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP).**

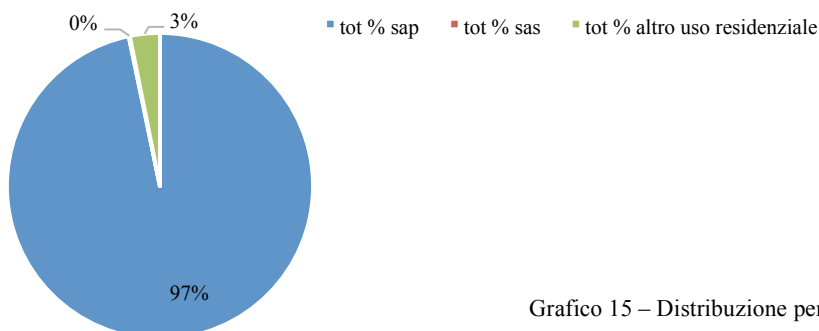


Grafico 15 – Distribuzione per tipologia di utilizzo – 2018

In particolare soltanto il Comune di Sulbiate dispone di una sola unità immobiliare della tipologia SAS, mentre le unità abitative che rientrano invece nella tipologia "altro uso residenziale" sono complessivamente

⁴ Come evidenziato dalla DELIBERAZIONE N° X / 6163 della Giunta Regionale gli alloggi di proprietà pubblica in possesso di Comuni e Aler sono stati così ripartiti: il Servizio Abitativo Pubblico raccolgono gli alloggi a Canone sociale ex l.r. 27/2009; il Servizio Abitativo Sociale raccoglie gli alloggi a Canone moderato ex l.r. 27/2009, Canone Convenzionato ex l.r. 27/2009, Locazione Temporanea, Locazione a termine (l.179/92) e Locazione permanente (l.179/92); mentre gli alloggi a Canone concordato (l.431/98), Codice Civile art. 1571, Finanziario (l.172/92), Canone di libero mercato e Altro Canone non ERP sono inseriti nelle abitazioni ad "Altro uso residenziale".

64 e a maggioranza di proprietà comunale: Usmate Velate (24), Aicurzio (12), Bernareggio (11), Vaprio d'Adda (8), Mezzago (4), Sulbiate (3), Concorezzo (1) e Vimercate (1).

Dal quadro emerge che il patrimonio abitativo nell'interno dell'Ambito territoriale è concentrato nella destinazione d'uso SAP, mentre risulta pressoché inesistente il patrimonio SAS e scarse le unità abitative appartenenti alla destinazione "altro uso residenziale". Questo sbilanciamento è dovuto anche alla mancanza di un regolamento ad hoc per normare i servizi abitativi sociali e in generale gli altri canoni di locazione, a seguito delle nuove direttive regionali definite nel Titolo IV della L.r 16/2016.

Per comprendere la centralità del patrimonio abitativo pubblico è interessante confrontare il dato delle unità abitative con il numero delle famiglie per ogni comune, per comprendere meglio l'incidenza dei servizi abitativi pubblici e sociali rispetto alla domanda potenziale (cfr. Grafico 16). Il totale del numero delle unità immobiliari pubbliche disponibili sull'intero Ambito territoriale ogni 100 famiglie è pari a 2,5 unità (considerando che il numero totale delle famiglie per i 29 comuni è pari a 96.011 nuclei). Questo rapporto si differenzia in maniera consistente all'interno del territorio e dà modo di comprendere la diversa centralità che questo patrimonio assume nei diversi contesti comunali.

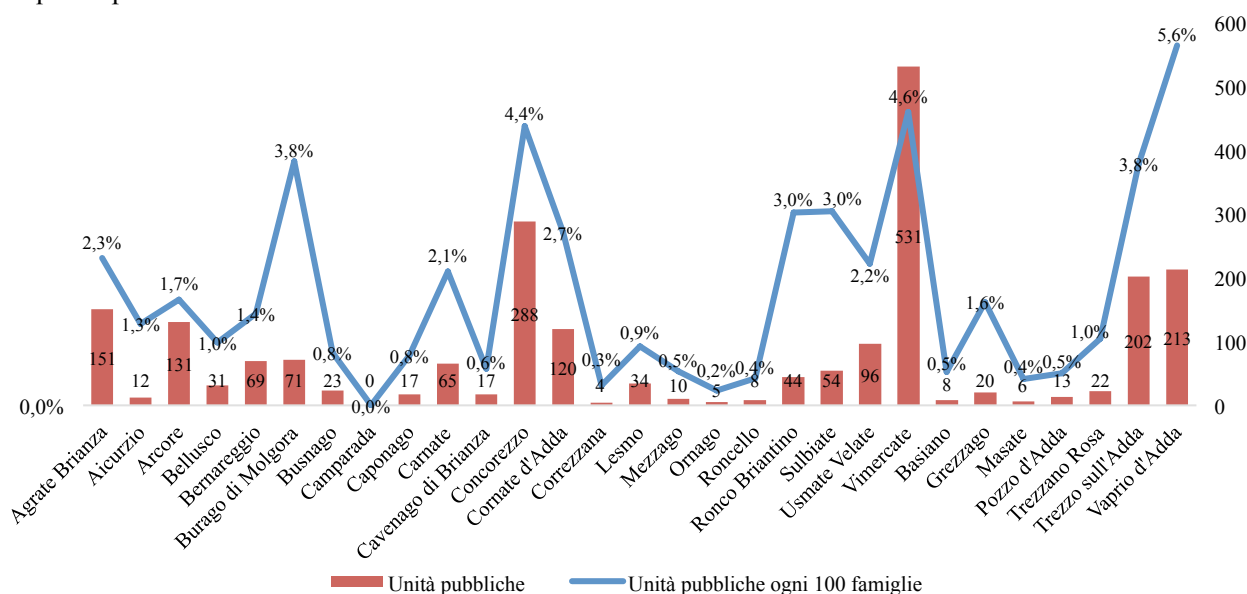


Grafico 16 – incidenza del patrimonio abitativo pubblico ogni 100 famiglie – 2018

Il Comune dell'Ambito che dispone di un maggior numero di unità abitative ogni 100 famiglie è Vaprio d'Adda, con 3.775 famiglie e 213 abitazioni pubbliche, seguito da Vimercate e Concorezzo. Il Comune con minore disponibilità di alloggi pubblici è Ornago, con 2.030 famiglie e 5 alloggi pubblici⁵. Dal grafico si evince che anche tra i comuni di medie e piccole dimensioni vi sono interessanti casi di concentrazione del patrimonio pubblico. Il Comune di Burago di Molgora, ad esempio, ha una disponibilità immobiliare elevata in base al numero di famiglie, che si attesta intorno al 4% per un totale di 71 unità immobiliari, considerando che sul territorio comunale risiedono solamente 1.795 famiglie.

4.3 Elementi gestionali del patrimonio pubblico

All'interno di questa sezione è stato svolto un primo approfondimento relativo ad alcuni temi che attengono aspetti gestionali del patrimonio pubblico, che permettono di istruire prime questioni nodali per il disegno di politiche abitative efficaci.

⁵ In questo caso, non viene considerato il Comune di Campanara in quanto non dispone di patrimonio abitativo pubblico, per il quale il rapporto risulta pari a 0.

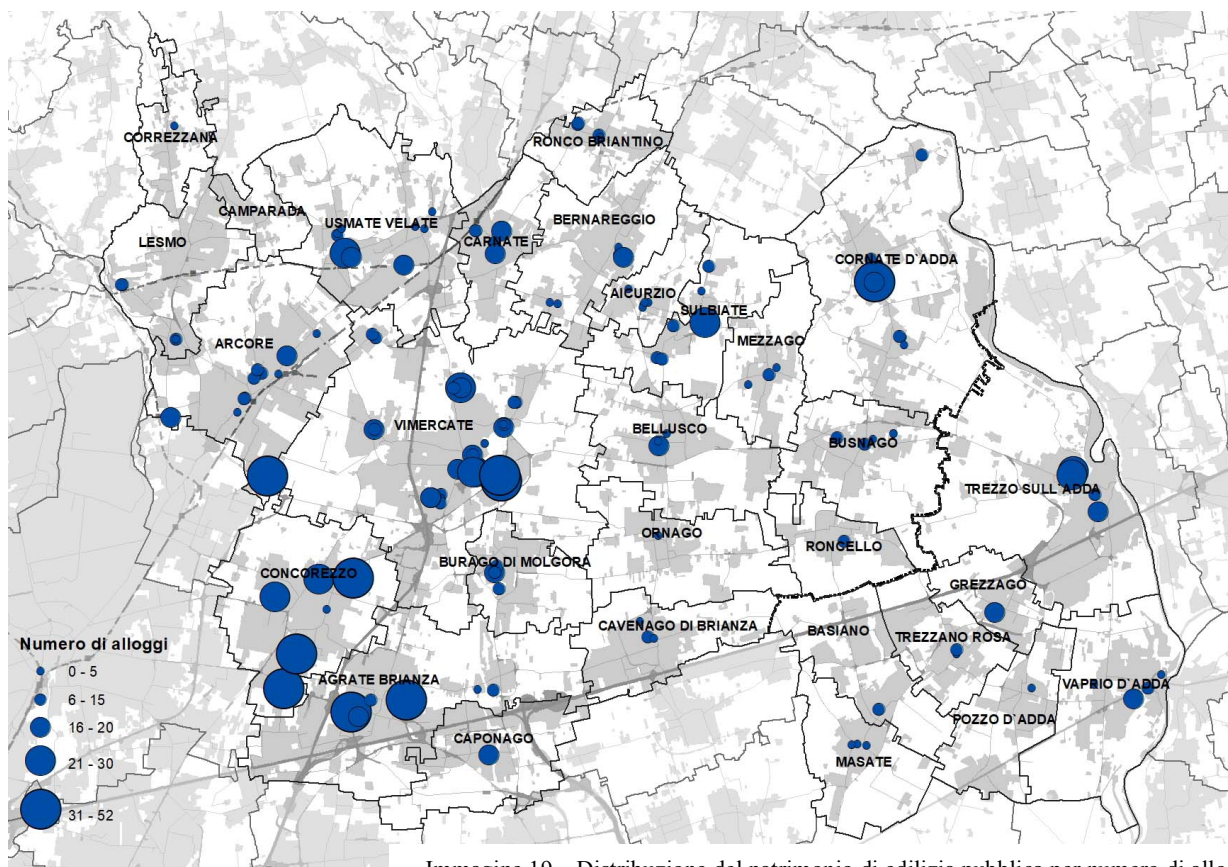


Immagine 19 – Distribuzione del patrimonio di edilizia pubblica per numero di alloggi – 2018

Innanzitutto va riportato che il patrimonio in oggetto si configura come un patrimonio ‘concentrato’ in pochi fabbricati e non diffuso all’interno del patrimonio abitativo privato (cfr. Immagine 19), elemento che ha influenza sugli elementi gestionali.

Analizzando lo stato di utilizzo di questo patrimonio (cfr. Grafico 17), emergono alcuni elementi specifici del territorio di Offertasociale.

Tra questi, l’alta incidenza del patrimonio in utilizzo, che rappresenta 89,2% del patrimonio totale; a cui segue il patrimonio libero, cioè in condizioni di essere assegnato immediatamente, che corrisponde al 4% del totale (73 alloggi). Questo patrimonio è costituito per 63 alloggi dalle unità che saranno rese disponibili all’interno dei diversi bandi SAP (turnover), mentre 10 unità attualmente libere sono escluse dal regime SAP e costituiscono patrimonio destinato e da destinarsi ad altro uso, aprendo la possibilità ad interventi di diversa natura.

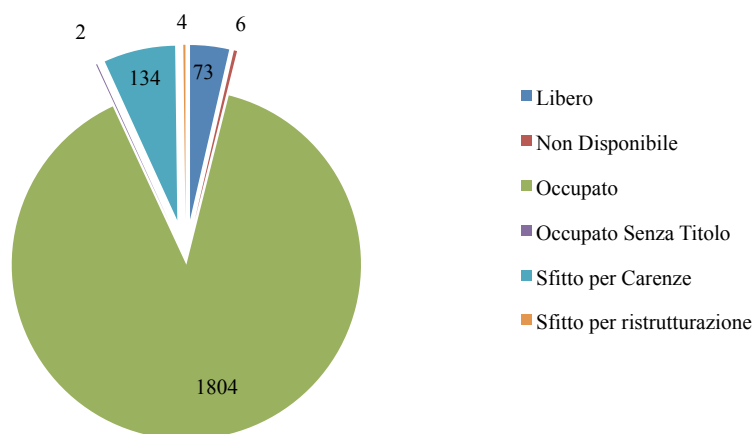


Grafico 17 – Condizioni di utilizzo del patrimonio pubblico – 2018

Altro dato rilevante riguarda il patrimonio sfitto per carenze manutentive che corrisponde al 7% del patrimonio totale (ovvero 134 alloggi, il 72% dei quali in proprietà Aler); un ‘potenziale latente’ di questo territorio che potrà essere oggetto di politiche specifiche.

Infine sembra importante rilevare il numero esiguo di abitazioni occupate senza titolo - 2 unità - che dimostra un’attenzione gestionale specifica al tema.

La lettura dei dati delle utenze ha inoltre permesso di determinare la posizione dei diversi nuclei familiari all’interno delle fasce previste dalla normativa (cfr. Grafico 18): protezione (0 - 9.836 € ISEE ERP), accesso (9.837 – 15.301 € ISEE ERP), permanenza (15.302 – 35.000 € ISEE ERP) e decadenza (>35.000 € ISEE ERP).

Nel contesto territoriale di riferimento la maggioranza dei nuclei - 45,7% - si colloca nella fascia di *protezione*, con un canone annuale medio compreso tra i 310 € e i 1.100 €. A seguire si trovano le famiglie in fascia di *accesso*, 30,5%, con un canone annuale medio tra i 700 € ai 2.300 €. Infine le famiglie in fascia della *permanenza* che corrispondono al 19,9% dei residenti. Interessante è l’assenza sostanziale di famiglie in fascia di *decadenza*, fatto che, se da un lato mostra un modello di gestione efficiente e un patrimonio che svolge il proprio ruolo di “salvaguardia”, dall’altro mette in risalto le scarse possibilità di aumentare il turnover annuale rendendo disponibili altri alloggi.

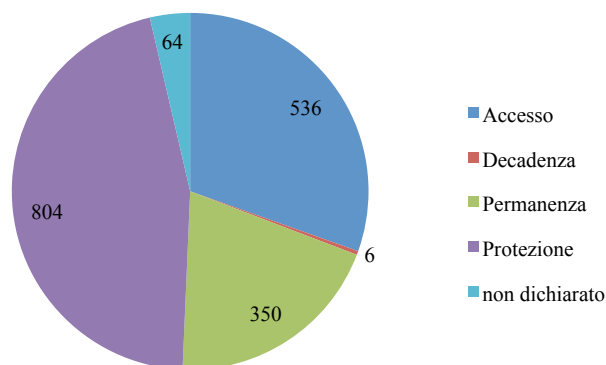


Grafico 18 – Distribuzione stato delle unità immobiliari pubbliche

Questa dinamica trova un parziale riscontro osservando i dati della permanenza all’interno del patrimonio ERP dei suoi abitanti (cfr. Grafico 19). L’analisi dei contratti in essere ha permesso di evidenziare che la maggioranza degli abitanti degli alloggi SAP è all’interno del patrimonio da meno di 6 anni (60%) e complessivamente che l’87% degli abitanti risiede all’interno degli alloggi pubblici da meno di 16 anni. Questo dato, in relazione a quanto precedentemente osservato, permette di mettere in evidenza una forte mobilità interna a questo patrimonio che rappresenta di certo una risorsa in termini di risposta alle nuove domande abitative e di possibilità di accesso a questo patrimonio.

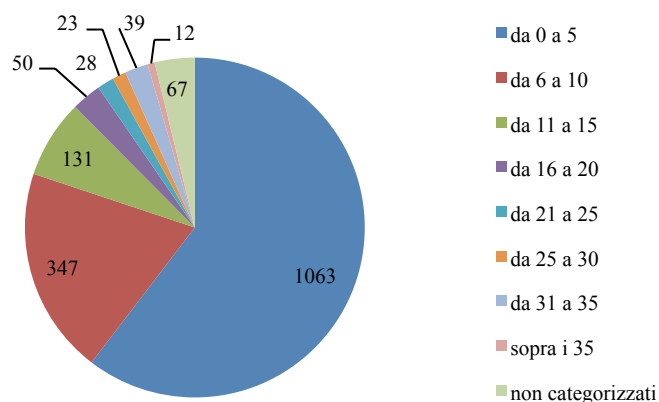


Grafico 19 – Anni di permanenza dei residenti SAP – 2018

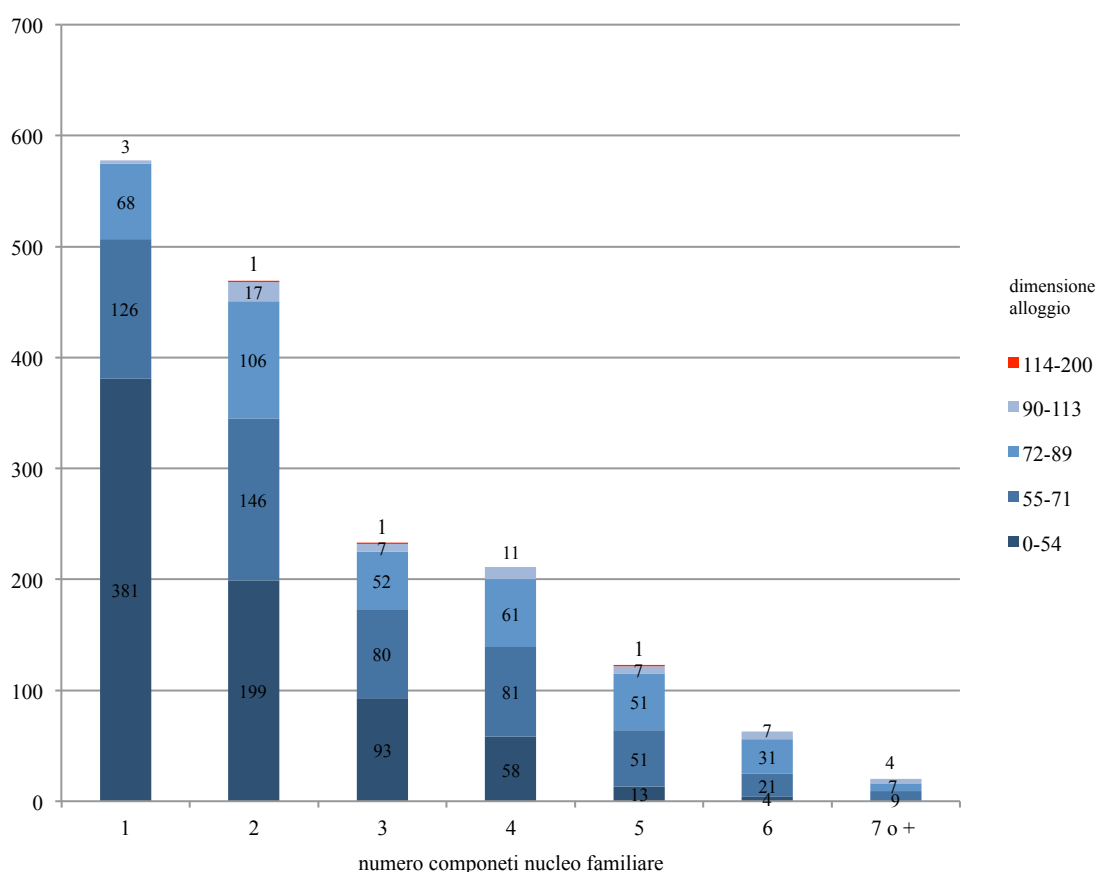


Grafico 20 – Numero componenti familiari per dimensione alloggio occupato – 2018

Se si osserva la rispondenza tra la dimensione dei nuclei familiari e la tipologia degli alloggi (cfr. Grafico 20), le analisi dei dati mostrano che il 40% (792) dei nuclei è male alloggiato perché assegnatario di un alloggio di dimensioni troppo piccole o di dimensioni eccessive. Tale dinamica risulta fisiologica in un patrimonio di questa natura, ma allo stesso tempo sembra necessario avviare una riflessione intorno a strumenti per favorire il cambio alloggio all'interno dell'offerta abitativa pubblica, considerando che ci sono oltre 400 famiglie che risiedono in alloggi sottodimensionati - ad esempio ci sono più di 230 nuclei da oltre 4 componenti che alloggiano in appartamenti di inferiori ai 71 mq di cui, 75 in appartamenti inferiori a 54 mq di superficie utile. Di contro 329 nuclei vivono in alloggi sovradimensionati, mettendo in luce la possibilità di attuare, quando possibile dei percorsi di mobilità interna al patrimonio.

4.4 Abitare nell'edilizia pubblica – i profili della fragilità all'interno del patrimonio pubblico

Lo studio dei dati forniti dalle Aler e dai Comuni ha permesso di approfondire il profilo della popolazione che abita gli alloggi di edilizia pubblica nel territorio di Offertasociale. Una prospettiva di indagine utile per capire quali sono le categorie sociali che esprimono - o hanno espresso nel tempo - maggiore pressione sul patrimonio pubblico. Uno strumento, questo, per ragionare anche in prospettiva sulle figure della povertà abitativa all'interno del contesto di azione di Offertasociale⁶.

A partire dalla lettura della distribuzione della popolazione per classi di età, si evince come la popolazione che abita all'interno del patrimonio pubblico registri concentrazioni peculiari di popolazione minorenni e di grandi anziani.

⁶ I dati riportati non tengono conto del patrimonio Aler nell'ambito di riferimento perché non è stato possibile accedere ai database di Aler Milano.

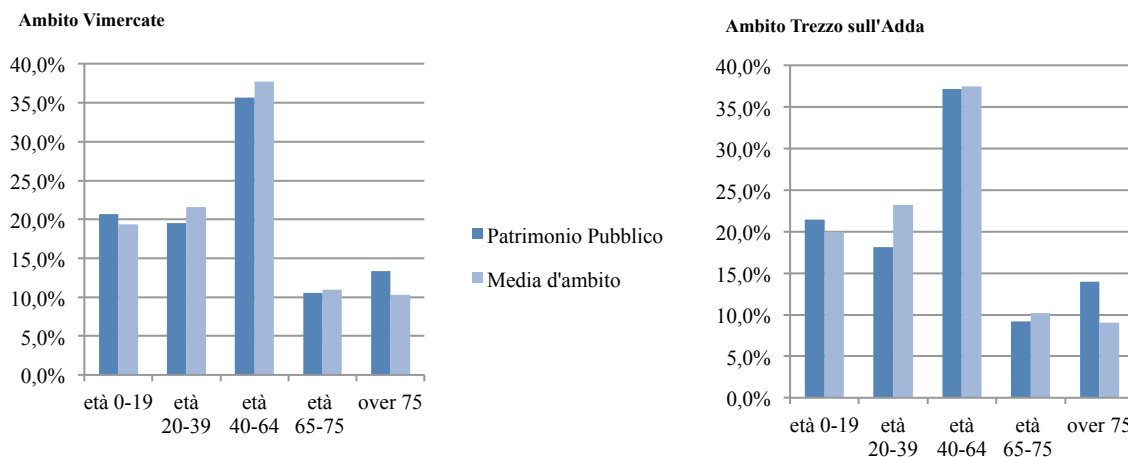


Grafico 21 – Distribuzione dei nuclei familiari per classi di età nel patrimonio pubblico e nell'ambito di riferimento – 2018

In entrambi i contesti infatti queste due categorie risultano sovrarappresentate rispetto alla media di ambito, mentre le fasce centrali sono sottorappresentate (cfr. Grafico 21). Questo dato, come vedremo in seguito, è connesso alla maggiore presenza di minori all'interno dei nuclei familiari e al ruolo centrale che ha questo patrimonio per la categoria degli anziani soli. Elementi questi che si possono constatare anche a partire dalle dimensioni dei nuclei che abitano nel patrimonio pubblico, i quali mediamente mostrano un'incidenza maggiore di nuclei singoli e di gruppi familiari sopra i quattro componenti (cfr. Grafico 22).

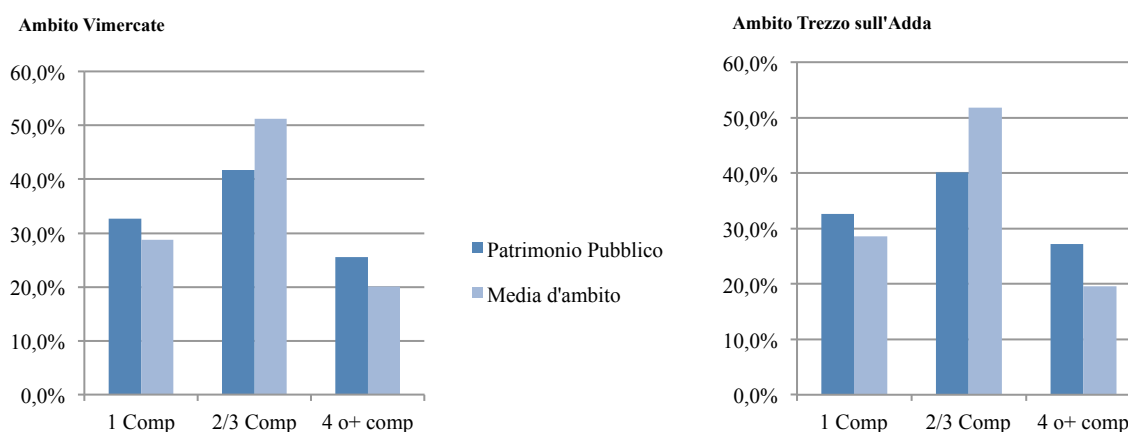


Grafico 22 – Distribuzione dei nuclei familiari tra patrimonio pubblico e ambiti di piano – 2018

Incrociando le variabili che riguardano le tipologie famigliari e le classi di età emergono dei profili della fragilità specifici e caratterizzanti dei territori dell'edilizia residenziale pubblica. Tra questi si trova la categoria degli **anziani soli**, che costituisce il 9% del totale degli abitanti (377), il 21% dei nuclei famigliari totali e il 65% dei nuclei familiari costituiti da un solo componente. Una popolazione questa che esprime una domanda specifica di accompagnamento abitativo e di tutela della salute e che si trova in condizioni alloggiative non sempre confacenti con i propri bisogni. Altra categoria emergente è quella dei **nuclei monoparentali** - 375 famiglie - che costituiscono il 21% dei nuclei familiari alloggiati all'interno dell'edilizia pubblica, mettendo in luce il tema della fragilità minorile e del nucleo familiare in questi contesti specifici.

Tale elemento emerge in maniera decisiva se si considera che i nuclei mono famigliari con **più di quattro minori a carico** rappresentano il 14% dei nuclei numerosi, dato che mette in evidenza la relazione tra il patrimonio pubblico e le gravi fragilità.

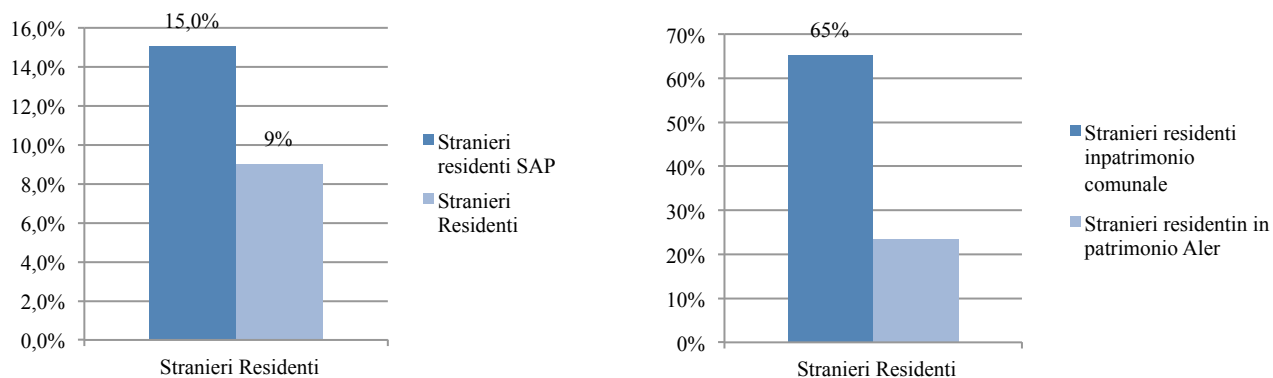


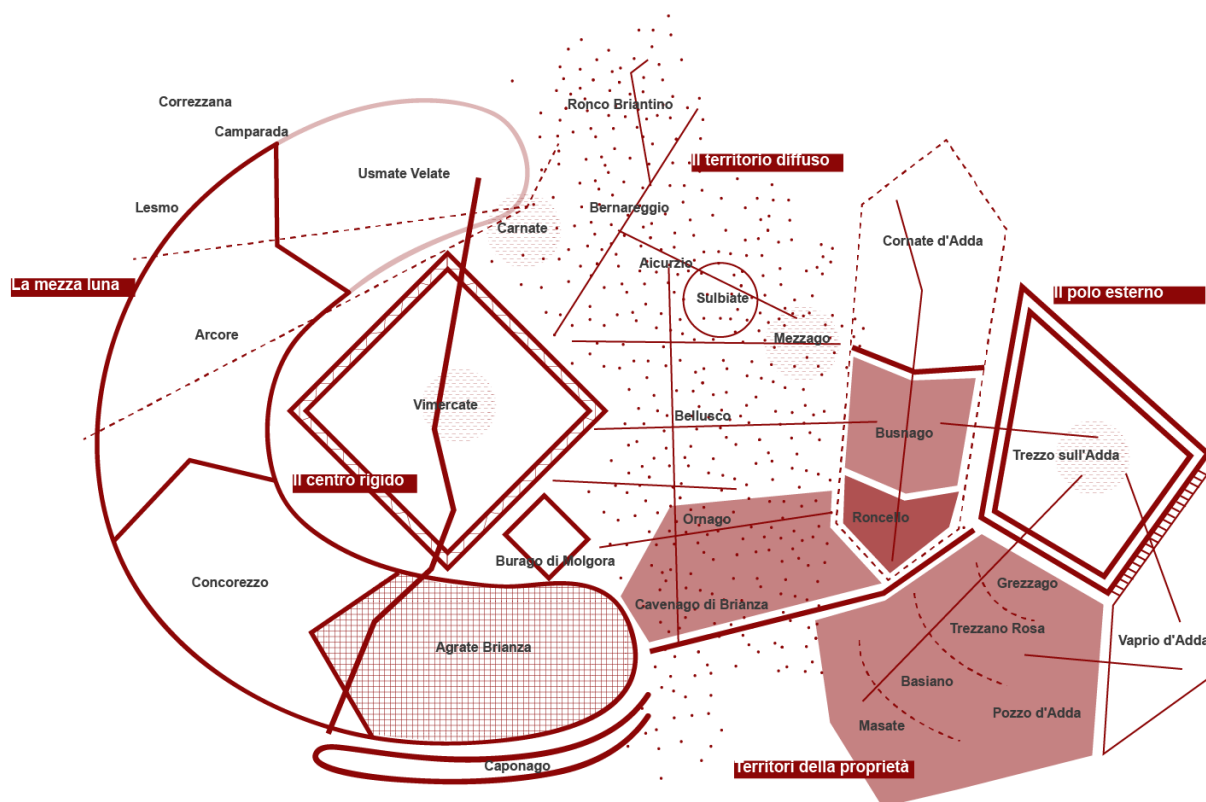
Grafico 23 – Incidenza abitanti stranieri nel patrimonio pubblico (sx) e distribuzione tra patrimonio comunale e Aler (dx) – 2018

Un altro elemento specifico è la presenza di **popolazione straniera**, con un totale di 631 abitanti pari al 15% della popolazione residente all'interno del patrimonio pubblico. Un dato di oltre 6 punti percentuali più alto della media provinciale che permette di comprendere l'estensione e in parte anche la specificità della questione abitativa per questa popolazione. Inoltre, è sembrato interessante riportare il dato connesso alla distribuzione della popolazione straniera all'interno del patrimonio, concentrata in particolarmente all'interno di alloggi di proprietà comunale.

5. VERSO LA COSTRUZIONE DI POLITICHE ABITATIVE, UNA PROPOSTA INTERPRETATIVA

L'ambito di Offertasociale si rivela dunque un territorio molto articolato, all'interno dei cui confini si possono riconoscere aggregati specifici che delineano traiettorie differenti. Si è voluto descrivere queste differenti traiettorie mettendo in risalto una selezione di caratteristiche territoriali; un primo tentativo di lettura interpretativa trasversale delle questioni analizzate prima in forma settoriale e specifica utile, ci auguriamo, ad aprire a una ampia riflessione e a un confronto tra gli operatori.

5.1 Un'immagine interpretativa per la costruzione di politiche abitative



All'interno del territorio sono stati riconosciuti dei gruppi di comuni che per caratteristiche e traiettorie omogenei, che possono essere intesi come famiglie territoriali "uniformi":

La mezza luna: Un territorio costituito da comuni attrattori di medie dimensioni che si strutturano a raggiera intorno al centro di Vimercate, caratterizzati dalla presenza di infrastrutture di mobilità e dalla presenza di un tessuto di imprese sviluppato. Un indice di auto-contenimento elevato dimostra la presenza di un'attrattività abitativa connessa anche alle opportunità lavorative. In virtù di questo e della dimensione dei comuni è un'area con un mercato dell'affitto mediamente sviluppato, con una percentuale media di vuoti abitativi inferiore agli altri comuni di simili dimensione. Qui si concentra una parte consistente del patrimonio pubblico presente nell'area, ma al contempo i valori immobiliari risultano più alti e rendono questo territorio meno attrattivo di altri per i cedi medio-bassi in cerca di un'abitazione in proprietà. Elemento questo che probabilmente determina l'accentuarsi del processo di invecchiamento della popolazione e che apre ad un ragionamento sull'accessibilità dell'offerta presente.

Il centro rigido: Vimercate rappresenta il centro di prossimità del territorio Offertasociale per quei comuni che orbitano nell'area di Monza. Risulta essere un comune sempre meno accessibile e presenta tassi di crescita minimi e una popolazione in continuo invecchiamento. Ha un mercato dell'affitto ancora presente e un patrimonio di edilizia pubblica di oltre 500 alloggi. Rappresenta un nodo centrale nelle politiche abitative d'area, con valori immobiliari molto sopra alla media d'ambito, difficoltà a trattenere al suo interno la popolazione giovane e un patrimonio edilizio inutilizzato pari al 30% dei vuoti presenti in tutto l'ambito. Questi elementi ne fanno potenzialmente un fuoco delle politiche abitative che possono trovare in questo comune un ambito di sperimentazione proprio per le sue peculiari caratteristiche (alta concentrazione di vuoti privati e di edilizia pubblica, alta presenza di anziani anche nel SAP e quindi potenziale forte turnover, attrattività dei servizi anche per una popolazione giovane).

Il territorio diffuso: un territorio costituito da Comuni di piccole e medio-piccole dimensioni con una struttura molto articolata di piccoli centri connessi tra loro da alcune dorsali nord sud. Anche grazie ai valori immobiliari sotto la media alcuni di questi comuni risultano in forte crescita, con una presenza giovane (20-39 anni) sopra la media, ma si tratta, in generale, di un territorio che fatica a porsi come attrattivo rispetto alla presenza di servizi e di occasioni lavorative. Sono territori della proprietà con poca propensione all'affitto, ma una presenza del vuoto con concentrazioni anche molto elevate (Sulbiate) e aree caratterizzate dall'alta presenza di stranieri, come Carnate che grazie alla presenza della ferrovia e ai costi immobiliari contenuti ha visto rapida crescita della presenza straniera.

I territori della proprietà: comuni di piccole e medie dimensioni con una forte propensione alla proprietà. È un territorio che si caratterizza per dei valori immobiliari estremamente bassi che hanno favorito un crescita accelerata della popolazione negli ultimi 10 anni. I bassi indici di contenimento e attrattività territoriale (per motivi lavorativi) indicano dei comuni 'monofunzionali' che svolgono nei fatti una funzione prettamente abitativa, in connessione con i centri maggiori. Sono territori che chiamano ad una riflessione intorno all'accesso all'abitazione in proprietà anche per i profili sociali vulnerabili, ampliando il ragionamento intorno alla povertà abitativa e alle possibili modalità di sostegno ai nuclei in difficoltà.

Il polo esterno: il comune di Trezzo sull'Adda risulta fortemente connesso con il limitrofo comune di Vaprio d'Adda con cui condivide l'importante presenza di edilizia pubblica. Come Vimercate Trezzo condivide alcune traiettorie demografiche – invecchiamento, crescita limitata, alta presenza di stranieri – ma con dinamiche meno esasperate. Costituisce nei fatti il secondo polo attrattore, a cavallo tra le provincie di Bergamo, Monza e Brianza e Milano, con dei valori immobiliari attrattivi e un mercato dell'affitto mediamente più sviluppato.

5.2 Verso delle linee guida di intervento per l'abitare

A partire dall'immagine interpretativa e dall'analisi dei dati raccolti è possibile tracciare dei primi temi trasversali intorno a cui l'azione di Offertasociale può strutturarsi:

- Lavorare alla buona gestione del patrimonio pubblico in un contesto già sensibile: il territorio in esame si caratterizza per un'importante presenza di patrimonio pubblico in gran parte occupato che presenta un'occasione per sperimentare delle modalità virtuose di gestione liberando patrimonio abitativo – percorsi di mobilità in uscita per nuclei in decadenza o con necessità specifiche di assistenza e cura – o migliorando la corrispondenza tra necessità dei nuclei e tipologia di appartamento – mobilità interna. Un livello di progettazione, questo, che può interessare anche le prassi gestionali già esistenti, esportando buone pratiche e introducendone altre, dall'accompagnamento all'ingresso degli abitanti (oggi assente) alle modalità di gestione condivise con l'inquilinato – es. autogestioni. Al contempo le nuove funzioni previste dalla legge e i livelli

amministrativi mobilitati da questa permettono di lavorare alla costruzione di strategie e sperimentazioni condivise intercomunali a partire dalla definizioni di nuove funzioni di governance trasversali continuative (es. tavolo tecnico di area, cabina di regia territoriale, agenzia, ecc.).

- I vuoti nell'edilizia pubblica come opportunità per incrementare il patrimonio e per sperimentare: il territorio presenta oltre 130 alloggi di edilizia pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive, che corrispondono quasi al 10% dell'intero patrimonio e che si concentra largamente (87 alloggi) nel settore Ovest. Questo patrimonio rappresenta un'importante opportunità, un potenziale latente per introdurre sperimentazioni che mirino al riutilizzo del patrimonio preservandone la funzione SAP – assegnazione nello stato di fatto – e alla sua valorizzazione per categorie specifiche vulnerabili che non accedono ai servizi abitativi pubblici – programmi specifici con il contributo del terzo settore abitativo – superando le politiche di alienazione.
- I profili specifici dell'edilizia pubblica come occasione di lavoro integrato sulle fragilità: la consistente presenza, specie nei maggiori centri, di edilizia abitativa pubblica e la concentrazione di determinati profili sociali al suo interno, rappresenta un'opportunità per un lavoro integrato tra abitare e fragilità. Dal portierato sociale, alla costruzione di servizi di prossimità, all'accompagnamento specifico per profili fragili (minori, anziani, genitori soli), l'edilizia pubblica può essere un'occasione sperimentale di integrazione tra servizi, portando nel “sistema abitare” nuove risorse, sia economiche – Bando Laboratori Sociali Regione Lombardia, Welfare in Azione Cariplo, ecc. – che sociali – maggiore investimento nel sistema da parte del terzo settore, partecipazione attiva degli abitanti, ecc.
- Facilitare l'accesso al mercato privato e la centralità del patrimonio non utilizzato: il territorio di Offertasociale si caratterizza per una ridotta presenza di famiglie in affitto, anche a causa dell'alta accessibilità del patrimonio in proprietà dovuta ai valori immobiliari ridotti. Nei grandi e medio-grandi comuni si concentra tuttavia uno stock abitativo in locazione importante (oltre il 16% del patrimonio), in particolare in quei comuni considerati per legge ad “alta tensione abitativa” (Agrate Brianza e Vimercate). Questo elemento accompagnato dall'alta concentrazione di sfritto richiama la necessità di introdurre nuovi dispositivi nel sistema abitativo al fine di rimettere in circolazione il patrimonio inutilizzato e facilitare il mantenimento di quello esistente. Tra questi sembra centrale l'attivazione di un percorso di concertazione tra enti locali e rappresentanze (sindacali e dei proprietari) volto alla definizione di un canone concordato. Tale strumento richiama la necessità di attivare, anche in un secondo momento, nuovi strumenti e leve di promozione dell'accordo e del patrimonio abitativo in locazione (es. agenzia per la casa, leve fiscali ed economiche, fondi europei, ecc.)
- Il mercato della proprietà terreno delle nuove fragilità abitative: in un territorio come quello di Offertasociale appare determinante il riconoscimento della proprietà come lo strumento privilegiato dalle famiglie per l'accesso all'abitazione, con particolare riferimento ai nuclei giovani come dimostrano le dinamiche demografiche di comuni come Roncello o Pozzo d'Adda. Tale dinamica richiama ad una riflessione intorno al tema della vulnerabilità abitativa per i nuclei famigliari in proprietà, specie quando l'accesso all'abitazione è garantito da strumenti di indebitamento bancario. L'incertezza delle carriere lavorative, così come la frammentazione dei nuclei determinano una nuova fragilità di questi percorsi abitativi e chiamano in causa una rinnovata azione di sostegno - anticipazione rate, soluzione alternative ai pignoramenti, definizione di alternative anche temporanee.

APPENDICE 1 – FONTI DATI

La realizzazione del quadro conoscitivo ha richiesto di acquisire e trattare numerose fonti, sia di natura cartografica che statistica relative ai 29 comuni consorziati nell'area del Vimercatese e del Trezzese, appartenenti alla provincia di Monza e Brianza e alla Città Metropolitana di Milano.

L'attività si è articolata a partire dalla raccolta e dalla elaborazione di indicatori di tipo quantitativo cui hanno fatto seguito alcuni approfondimenti di tipo geografico.

Le principali banche dati utilizzate sono state:

Censimento della Popolazione e delle Abitazioni ISTAT:

- banche dati statistiche censuarie (soglie 1991-2001-2011) per l'analisi della struttura demografia e sociale e delle sue dinamiche di medio periodo;
- banche dati sul pendolarismo 2011 per l'analisi degli spostamenti per motivi di lavoro e studio della popolazione residente e per la costruzione di indicatori sintetici alla scala comunale;
- banca dati sul titolo di godimento e sulla tipologia di proprietario delle abitazioni riferita al 2011 per l'approfondimento delle tematiche abitative.

Atlante Statistico Regionale Lombardia:

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

Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

Geoportale della Regione Lombardia

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

Banca dati PRIN “Postmetropoli” – www.postmetropoli.it

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

Anagrafe regionale 2018 del patrimonio pubblico e dell'utenza

- acquisizione ed elaborazione delle banche dati su fabbricati, patrimonio ed utenza negli alloggi pubblici per la ricostruzione dell'offerta abitativa, delle sue caratteristiche e della sua distribuzione spaziale tramite geocodifica degli indirizzi. La raccolta del dato è stata resa possibile dalla possibile dai dati raccolti da Offerta Sociale all'interno della ricognizione del Patrimonio Abitativo SAP e SAS svolta dai Comuni e dalle Aler interessate nei due ambiti.