

Le residenze a CB

L'analisi del patrimonio residenziale è stata condotta utilizzando una pluralità di fonti: il 15° censimento della popolazione e delle abitazioni, l'elenco degli immobili fornito dall'Agenzia delle Entrate e gli immobili calcolati attraverso le dichiarazioni ICI. Si riportano i dati come estratti dalle fonti, per quanto fortemente discordanti tra loro. Nota: il censimento sottostima i dati, il catasto li sovrastima.

Fonte 1 _ Censimento

Dal censimento del 2011 risultano esserci a Cinisello 30.578 abitazioni, delle quali 326 risultano non occupate. Lo stock residenziale è cresciuto di 1.716 unità negli ultimi 20 anni (+5,95%), mentre diminuiscono le abitazioni non occupate, sia in valore assoluto (-1.407 unità), sia in percentuale sul totale (dal 6% al 1,07%).

		1991	2001	2011
Abitazioni	totale	28.862	30.163	30.578
	occupate	27.129	29.251	30.252
	non occupate	1.733	912	326
Stanze	totale	97.523	100.243	
	occupate	92.600	96.637	
	non occupate	4.923	3.606	

Rispetto al titolo di godimento dell'abitazione a Cinisello è presente una quota consistente di alloggi ceduti in locazione, 7.830 nel 2001 – pari al 27,26% dello stock residenziale, ma allo stesso tempo si manifesta una tendenza, coerente con le dinamiche sovralocali, che vede crescere la quota di abitazioni in proprietà a discapito dell'affitto.

		Abitazioni occupate da persone residenti					
		1991	2001	2011	1991	2001	2011
Titolo di godimento	proprietà	17.139	19.689		63,19%	68,54%	
	affitto	9.018	7.830		33,25%	27,26%	
	altro titolo	965	1.208		3,56%	4,21%	
		27.122	28.727		100,00%	100,00%	

Questa particolare incidenza del regime della locazione, decisamente superiore al dato nazionale – che si attesta al 20%, è spiegabile in gran parte dall'assetto dei regimi proprietari: in città c'è una discreta presenza di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (1.307 unità, pari al 4,27% del totale) ed una rilevante presenza di alloggi a proprietà indivisa (3.334 unità, pari al 10,9% del totale), assegnati in godimento da tre cooperative di abitanti: Uniabita, La Nostra Casa, Armando Diaz.

Ciò significa che complessivamente oltre il 15% degli alloggi presenti in città sono locati ad un canone agevolato, inferiore ai valori di mercato.

		v.a.	% sul totale
ERP	Comune di Cinisello B.	370	1,21%
	Aler	691	2,26%
	Comune di Milano	111	0,36%
	INPS	135	0,44%
	Totale	1.307	4,27%
Proprietà indivisa	Uniabita	2.638	8,63%
	La Nostra Casa	463	1,51%
	Armando Diaz	233	0,76%
	Totale	3.334	10,90%

I dati Istat permettono anche di rappresentare schematicamente come si è evoluta la domanda abitativa anche in termini non strettamente quantitativi: se da un lato tende a ridursi la dimensione media degli alloggi (da 3,38 a 3,32 vani), dall'altro crescono la superficie residenziale pro-capite (+14,4% dal 2001 al 2011, con un aumento di 4,3 mq ad abitante), la disponibilità di stanze per abitante (+8,8%) e diminuisce il grado di affollamento (gli occupanti per stanza calano del 9,5%). Questi dati sono indicativi di una maggiore

domanda di spazio destinato alla casa che, unitamente all'aumentare del numero di famiglie residenti, si traducono in una crescente pressione insediativa nonostante il numero di residenti non sia cresciuto negli ultimi 12 anni.

Stanze per abitante	1,28	1,39	
Stanze per alloggio	3,38	3,32	
Occupanti per stanza	0,82	0,75	
superficie per occupante (mq)		29,90	34,20
Indice pressione insediativa	0,943	0,955	1,059
Dinamica pressione insediativa		1,348	11,039

Le relazioni tra domanda di abitazioni, rappresentata dal numero di famiglie residenti, ed offerta, lo stock residenziale esistente, sono rappresentate sinteticamente da due indici:

- l'indice di pressione insediativa, ovvero il rapporto tra famiglie e abitazioni, che è crescente negli ultimi venti anni e supera la soglia dell'unità; ciò significa che il numero di abitazioni presenti è inferiore al numero di famiglie, l'offerta non è in grado di coprire la domanda;
- l'indice della dinamica della pressione insediativa, ovvero la differenza tra la variazione percentuale del numero di famiglie e la variazione percentuale del numero di abitazioni; il numero è positivo e sale dall'1,35% del 2001 all'11% del 2011. Questo significa che le famiglie stanno crescendo in maniera decisamente superiore alle abitazioni, ovvero la domanda cresce molto di più dell'offerta.

Nota: questi indici non tengono conto della domanda di casa “temporanea”, legata a motivi di studio, lavoro, ecc., quindi la pressione insediativa reale è ancora maggiore.

Fonte 2 _ Agenzia delle Entrate

L'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) riporta un totale di 36.628 unità con destinazione residenziale (categorie A/1-A/9). La categoria più consistente è la A/3, abitazioni di tipo economico, che rappresenta il 79,65% delle abitazioni totali. Le dimensioni medie degli alloggi sono molto variabili, e tendenzialmente superiori ai dati censuari: tra le categorie più rappresentate la consistenza varia da 6,33 a 6,88 vani per le abitazioni di tipo civile ed i villini, e tra 3,16 e 4,62 vani per le abitazioni di tipo popolare ed economico.

	N° unità	Consistenza (Vani)			Rendita		
		Min	Max	Media	Min	Max	Media
A/1	2	6	34	20	€ 1.100,05	€ 4.565,48	€ 2.832,77
A/2	2.985	1	20	6,33	€ 142,03	€ 3.305,32	€ 880,62
A/3	29.175	1	19	4,62	€ 46,48	€ 1.554,54	€ 323,97
A/4	2.296	1	11,5	3,16	€ 37,70	€ 599,09	€ 171,49
A/5	116	1	5	1,87	€ 35,64	€ 245,32	€ 81,29
A/6	80	1	6,5	2,14	€ 27,89	€ 211,49	€ 68,24
A/7	1.966	1	20	6,86	€ 92,96	€ 2.995,45	€ 788,96
A/8	2	15,5	18,5	17	€ 2.841,80	€ 3.391,83	€ 3.116,82
A/9	6	24	52	33,33	€ 1.127,94	€ 2.443,87	€ 1.566,58
Totale	36.628						

A/1 Abitazioni di tipo signorile

A/2 Abitazioni di tipo civile

A/3 Abitazioni di tipo economico

A/4 Abitazioni di tipo popolare

A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare

A/6 Abitazioni di tipo rurale

A/7 Abitazioni in villini

A/8 Abitazioni in ville

A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

Fonte 3 _ Settore Tributi

Una stima del numero di abitazioni presenti sul territorio è derivabile dalle dichiarazioni presentate ai fini del pagamento dell'ICI. Il software di gestione del tributo registra il numero di contribuenti / quote di immobili possedute e la percentuale di possesso medio per ciascuna tipologia di fabbricato. Il prodotto dei due valori fornisce una stima del numero di residenze, che però risulta essere estremamente variabile nel corso degli anni (dipendendo appunto dal numero di dichiarazioni presentate).

Le unità residenziali variano da 30.417 (dich. 2007) a 35.846 (dich. 2010), e le oscillazioni sono dovute principalmente dalla voce alloggi vuoti, che variano da un minimo di 1.817 (2007) ad un massimo di 5.151 (2008). Le unità dichiarate come abitazione principale si

attestano intorno alle 26.000 unità, mentre aumentano notevolmente sia le unità locatate a canone di mercato (da 2.053 a 2.921) sia le abitazioni cedute con altro titolo di godimento (da 791 a 1.768).

Sempre ai fini delle dichiarazioni ICI 43 alloggi risultano essere locati a canone concordato.

	2007	2008	2009	2010
Abitazione principale	25.705	26.055	26.137	26.086
Locazione mercato	2.053	2.820	2.852	2.921
Locazione concordato	51	50	48	43
Altro titolo di godimento	791	1.736	1.762	1.768
Vuoto	1.817	5.151	2.901	5.028
Totale	30.417	35.812	33.700	35.846

Lo sviluppo edilizio. Strumenti di governo e pratiche di attuazione

Il governo delle trasformazioni del territorio è affidato al PGT, che ha acquisito piena efficacia a partire dal 5 marzo 2014 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.

Il Piano prevede che attraverso la riqualificazione del costruito ed il riuso del suolo urbanizzato si determini una potenziale offerta complessiva di 203.402 mq di incremento della Superficie Lorda di Pavimento con destinazione residenziale. La maggior parte di questa superficie (circa 120.000 mq) è concentrata negli Ambiti di Trasformazione, una parte deriva dalla trasformazione della città consolidata (circa 72.000 mq) e la restante quota è costituita dall'incremento di Edilizia Residenziale Sociale.

Andando a ritroso, lo strumento urbanistico precedentemente vigente, ovvero la variante generale al PRG approvata nel 1998, concedeva una capacità edificatoria all'interno di una serie di ambiti di trasformazione pari a 124.028 mq di SLP residenziale. Nell'arco di 15 anni è stato attuato il 73% delle trasformazioni previste, realizzando quindi circa 91.000 mq di SLP residenziale. Questi dati non tengono conto delle trasformazioni più minute, i piccoli cambiamenti che hanno avuto luogo nel tessuto urbano consolidato.

L'analisi delle pratiche edilizie restituisce, oltre agli aspetti quantitativi, in che forma si è concretizzata la potenziale offerta di nuova superficie residenziale. Le pratiche analizzate sono quelle riportate nella legenda delle tabelle sottostanti, e non includono gli interventi di ampliamento che non hanno comportato un aumento del numero di abitazioni.

In quest'ottica dal 2008 al 2013 l'Amministrazione ha concesso 236 interventi di trasformazione riguardanti edilizia residenziale privata che hanno comportato la creazione di nuove unità abitative o la soppressione di unità esistenti. Si tratta per lo più di interventi di

trasformazione puntuale (ricomposizioni, frazionamenti, cambi di destinazione d'uso); consistente – in termini di numero di interventi ma non di superficie aggiuntiva - è stata anche l'attività di recupero sottotetti.

Complessivamente questi interventi hanno generato un aumento di SLP residenziale di 55.287 mq, legata quasi esclusivamente agli interventi di nuova costruzione (82% della SLP e 69% delle nuove unità abitative) e un incremento dello stock residenziale pari a 568 unità. La produzione edilizia è molto variabile nel corso degli anni, il picco è del 2011 (23.225 mq), seguito da un forte ridimensionamento per il 2012-13 (circa 3.000 mq).

La consistenza degli alloggi vede una prevalenza di trilocali, monolocali e bilocali. Tagli di dimensione superiore costituiscono un'offerta residuale.

Anno	Tip. Intervento								
	NF	R	CU	S	D	A	F	X	
	25	51	47	40	6	18	38	11	
2008	4	13	14	16	1	3	10	3	
2009	7	7	9	7	2	1	9	2	
2010	4	4	5	6	1	3	4	2	
2011	5	10	9	7	1	10	8	1	
2012	3	12	7	3	1	1	3	2	
2013	2	5	3	1	0	0	4	1	

NF = Nuovo Fabbricato
 R = Ricomposizione
 CU = Cambio destinazione d'uso
 S = Recupero sottotetto
 D = Demolizione
 A = Ampliamento
 F = Frazionamento
 X = Altre tipologie di intervento (es. Ampliamento e ricomposizione)