

Ambito di Cinisello Balsamo



**Osservatorio
di Ambito**



**INSIEME PER
IL SOCIALE**

Azienda Speciale Consortile dei Comuni di
BRESCO - CINISELLO B. - CORMANO - CUSANO M.

Modulo 2

Mercato immobiliare residenziale e dinamiche abitative

8 ottobre 2025 ore 11:00 – 11:30

TEMI TRATTATI

1. Contesto socio-urbanistico

**2. Andamento compravendite
abitazioni**

3. Andamento valori immobiliari

4. Affitti

Densità abitativa

Densità abitativa per Comune – 2025

Comune	Superficie totale in km ²	Densità abitativa ab./km ²
Bresso	3,38	7.849,1
Cinisello B.	12,72	5.884,2
Cormano	4,47	4.645,6
Cusano M.	3,08	6.176,9
Totale Ambito	23,65	5.969,0
Prov. Milano	1.575,65	2.061,1
Lombardia	23.863,65	420,5

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSAPES su dati ISTAT, 2025

I primi 10 Comuni lombardi per densità abitativa

	Comune	Densità abitativa ab./km ²
1	Bresso	7.714
2	Milano	7.477
3	Sesto San Giovanni	6.764
4	Corsico	6.438
5	Cusano Milanino	6.133
6	Cesano Boscone	5.936
7	Cinisello Balsamo	5.874
8	Cologno Monzese	5.568
9	Lissone	4.998
10	Cormano	4.575

Note: il dato si riferisce al 31.12.2022

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSAPES su dati ISTAT, 2025

Mobilità residenziale

Immigrati dai comuni più vicini - 2024 (v.a)

	Cinisello B.	Bresso	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito
➔ Milano	807	440	343	189	1.779
➔ Sesto San Giovanni	257	34	7	21	319
➔ Bresso	37	0	47	63	147
➔ Cinisello Balsamo	0	51	24	65	140
➔ Cusano Milanino	63	21	49	1	134
Paderno Dugnano	36	11	31	52	130
Cormano	31	27	0	52	110
Monza	71	13	7	5	96
Muggiò	67	2	2	15	86
Cologno Monzese	42	3	2	2	49

Emigrati verso i comuni più vicini - 2024 (v.a.)

	Cinisello B.	Bresso	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	
➔	Milano	285	155	79	52	571 +1.208
➔	Paderno Dugnano	70	42	75	44	231
➔	Sesto San Giovanni	164	16	10	11	201
➔	Cusano Milanino	65	56	52	0	173
➔	Nova Milanese	123	17	11	16	167
	Muggiò	156	1	5	2	164
	Desio	117	20	0	17	154
	Monza	123	11	7	6	147
	Cinisello Balsamo	0	35	31	63	129
	Cormano	26	46	0	48	120

Saldo immigrati-emigrati da e verso altri comuni (v.a)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Saldo 2018- 2024
Bresso	62	156	101	-72	49	-37	73	332
Cinisello B.	-359	-79	-306	-40	-16	-19	-167	-986
Cormano	156	165	99	-19	90	100	122	713
Cusano M.	114	137	127	107	62	65	178	790
Tot. ambito	-27	379	21	-24	185	109	206	849

Fonte: elaborazione ALSPES su dati comunali, 2025

Offerta abitativa

Unità immobiliari residenziali per categoria catastale - 2024 (v.a.)

CATEGORIA CATASTALE	Tot. Ambito (v.a.)	Tot. Ambito (%)	Italia ⁽¹⁾ (%)
A/1 Ab. tipo signorile	2	0,0	0,1
A/2 Ab. tipo civile	7.625	11,2	37,4
A/3 Ab. tipo economico	53.245	78,2	36,4
A/4 Ab. tipo popolare	3.291	4,8	15,3
A/5 Ab. tipo ultrapopolare	115	0,2	2,0
A/6 Ab. tipo rurale	102	0,1	1,5
A/7 Ab. in villini	3.706	5,4	7,1
A/8 Ab. in ville	18	0,0	0,1
A/9 Castelli, palazzi di pregi artistici o storici	2	0,0	0,0
Totale	68.106	100,0	100,0

Note: 1. Il dato nazionale più aggiornato è riferito al 2023

Fonte: elaborazione ALSPES, 2025

Ricognizione unità abitative SAP – 2024

	UNITÀ SAP		
	Comune	ALER	Totale
Bresso	220	142	362
Cinisello B.	358	806	1.164
Cormano	65	97	162
Cusano M.	34	136	170
Tot. Ambito	<u>677</u>	<u>1.181</u>	<u>1.858</u>

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Comunali, ALER, 2025

Unità abitative SAP per stato di utilizzo - 2024

	UNITÀ SAP		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Bresso	330	5	21
Cinisello B.	1.101	6	36
Cormano	156	4	2
Cusano M.	163	3	4
Tot. Ambito	1.750	18	63

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Comunali, ALER, 2025

Cooperative edificatrici per numero di alloggi di proprietà - 2023 ¹⁴

Ente	Numero Alloggi	Localizzazione
UniAbita Società Cooperativa	2.880	Cinisello Balsamo e altri comuni
Coop. Edificatrice di Cusano Milanino Società Coop.	1.003	Cusano Milanino
Cooperativa La Nostra Casa s.c.r.l.	494	Cinisello Balsamo
Cooperativa Edificatrice La Vignetta	380	Cormano
Cooperativa Edificatrice La Vittoria	337	Cormano
Cooperativa Edificatrice l'Aurora Società Cooperativa	304	Bresso
Cooperativa Bressese case popolari *	450	Bresso
Cooperativa Edilizia Lavoratori Cristiani *	253	Cusano Milanino
Coop. Edificatrice e di Consumo Armando DIAZ	232	Cinisello Balsamo
DAR Società Cooperativa	20	Cormano
Fondazione Ricovero Martinelli onlus	390	Cinisello Balsamo

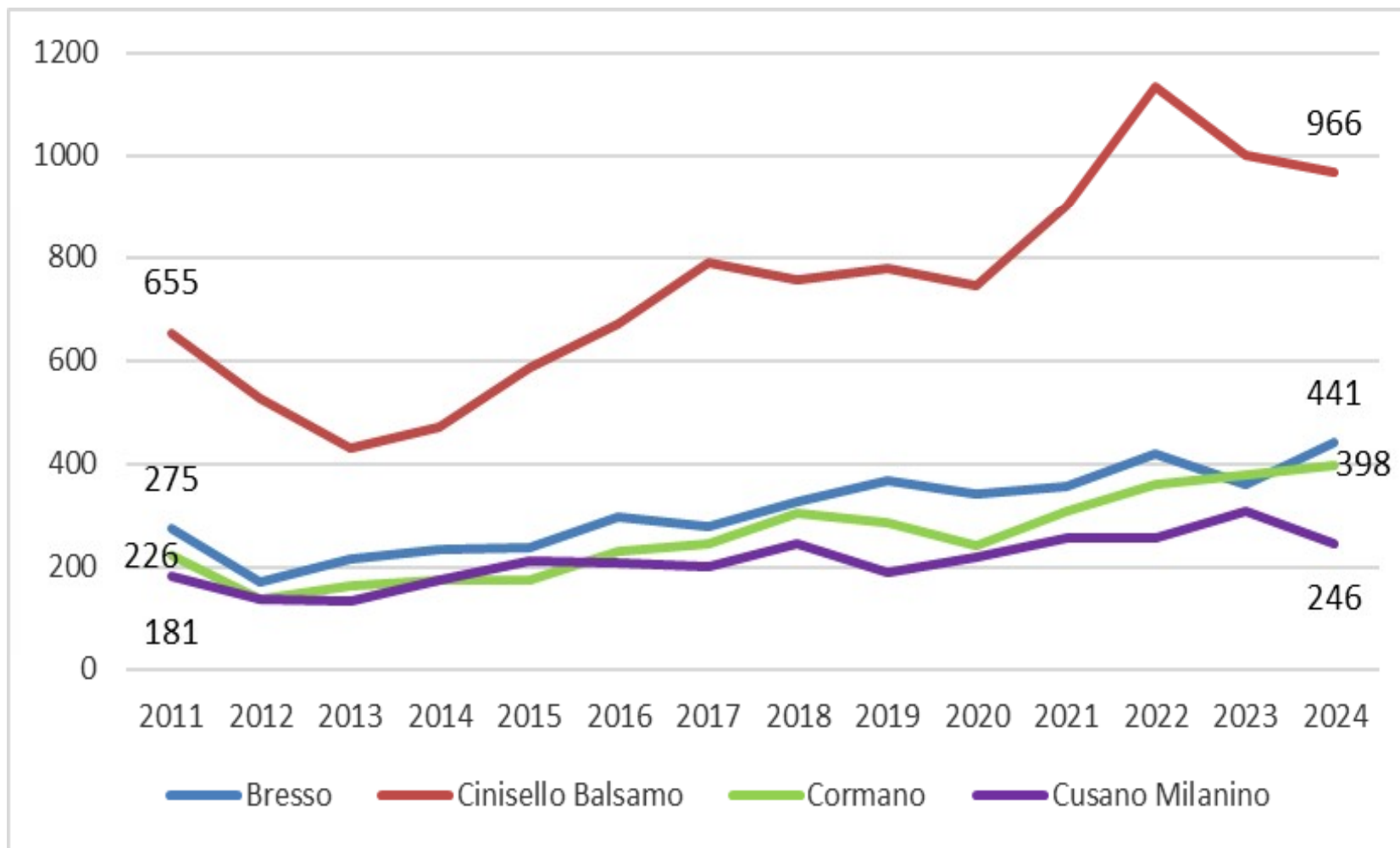
Note: *Dati non aggiornati, sono riferiti alla rilevazione del 2022
Fonte: rilevazione ALSPES, marzo 2024

6.743

MERCATO IMMOBILIARE

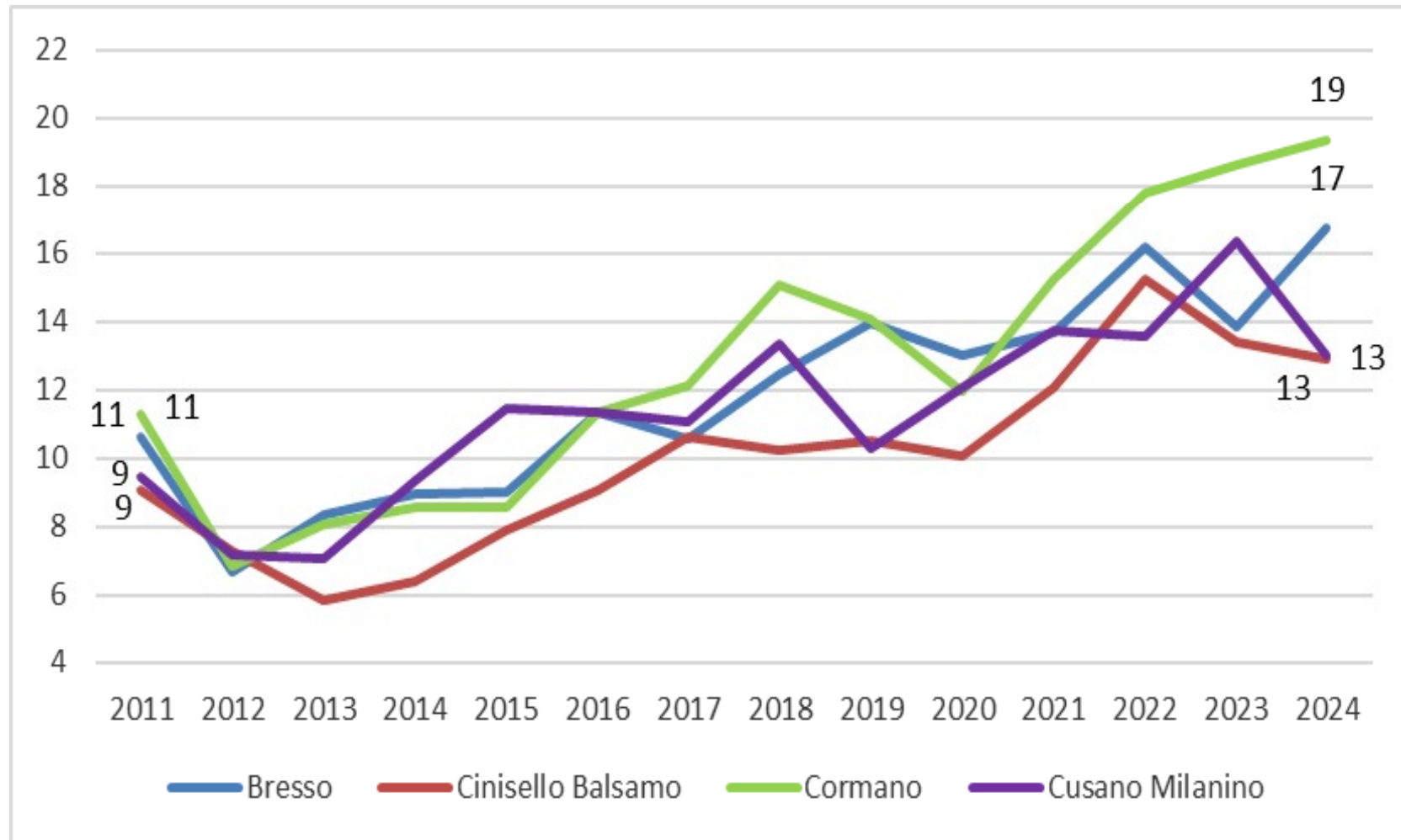
La compravendita

Andamento Numero di Transazioni Normalizzate per Comune 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Numero Transazioni Normalizzate ogni 1000 abitanti 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Numero di Transazioni Normalizzate per dimensione degli immobili 2024 (%)

	Fino a 50 mq	50 - 85 mq	85 - 115 mq	115 - 145 mq	Oltre 145 mq	Totale
Bresso	10,3	46,6	24,9	15,4	2,8	100,0
Cinisello B.	17,9	53,2	21,0	5,2	2,6	100,0
Cormano	12,0	47,2	28,4	7,9	4,5	100,0
Cusano M.	3,9	38,8	28,5	15,3	13,5	100,0
TOTALE AMBITO	13,5	48,9	24,2	9,1	4,3	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Alloggi in vendita per numero di locali e per comune (%)

Numero locali	Bresso	Cinisello Balsamo	Cormano	Cusano Milanino	TOTALE AMBITO
Monolocale	5,0	3,6	5,8	0,8	3,7
Bilocale	32,4	28,7	26,9	12,1	26,5
Trilocale	38,1	46,0	47,1	49,2	45,2
Quadrilocale e più	24,5	21,8	20,2	37,9	24,6
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Alloggi in vendita per stato di conservazione (%)

Condizione alloggio	Totale Ambito
Nuovo/In costruzione	9,3
Ottimo/Ristrutturato	37,3
Buono/Abitabile	44,5
Da ristrutturare	9,0
Totale	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

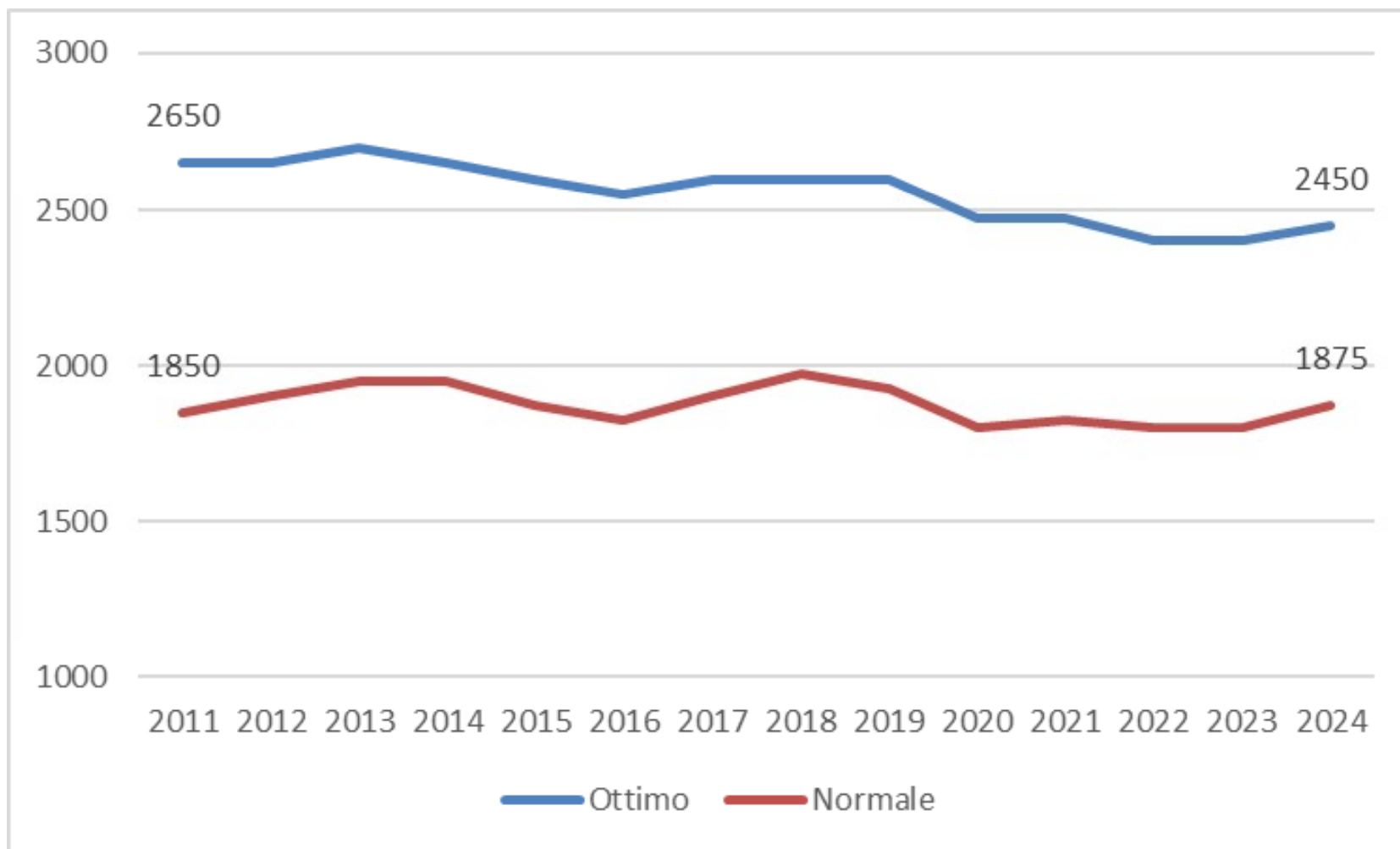
Alloggi in vendita per classe energetica e per comune ()

Classe Energetica	Totale Ambito 2023	Totale Ambito 2024
A+	8,5	9,9
B	1,9	3,4
C	2,4	2,8
D	5,7	10,2
E	11,7	12,9
F	24,8	24,6
G	45,0	36,3
Totale	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

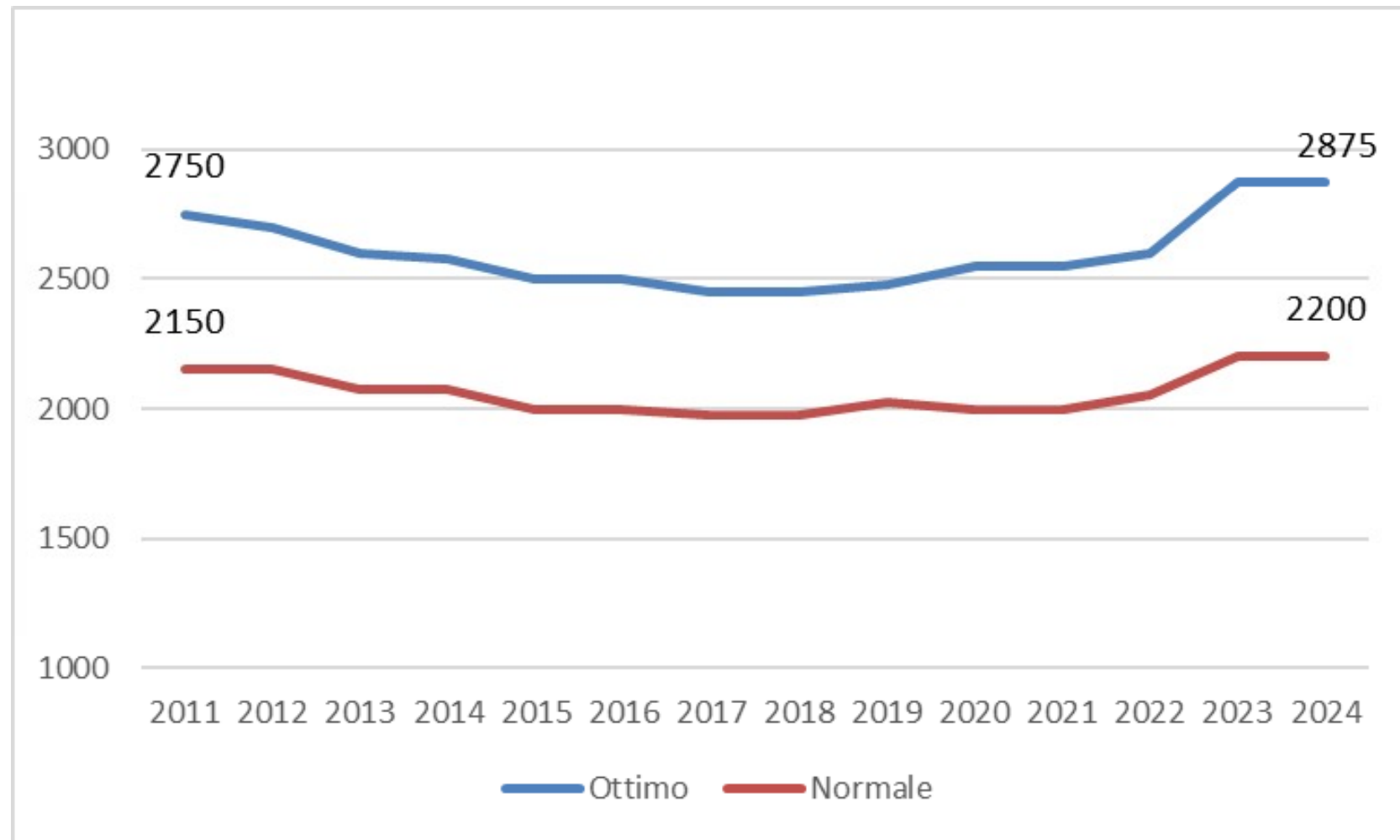
Valori immobiliari

Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cinisello Balsamo 2011-2024



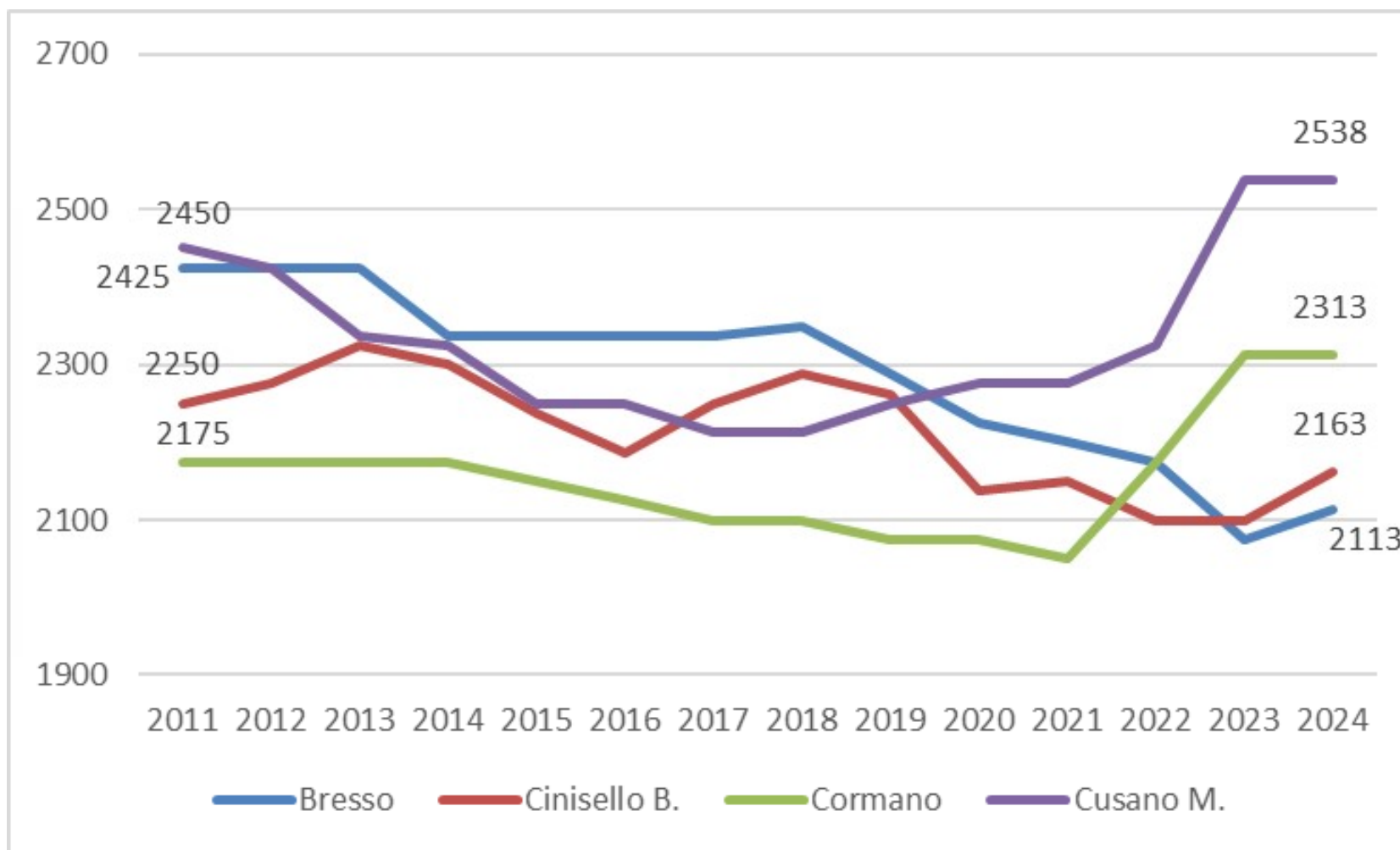
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cusano Milanino 2011-2024



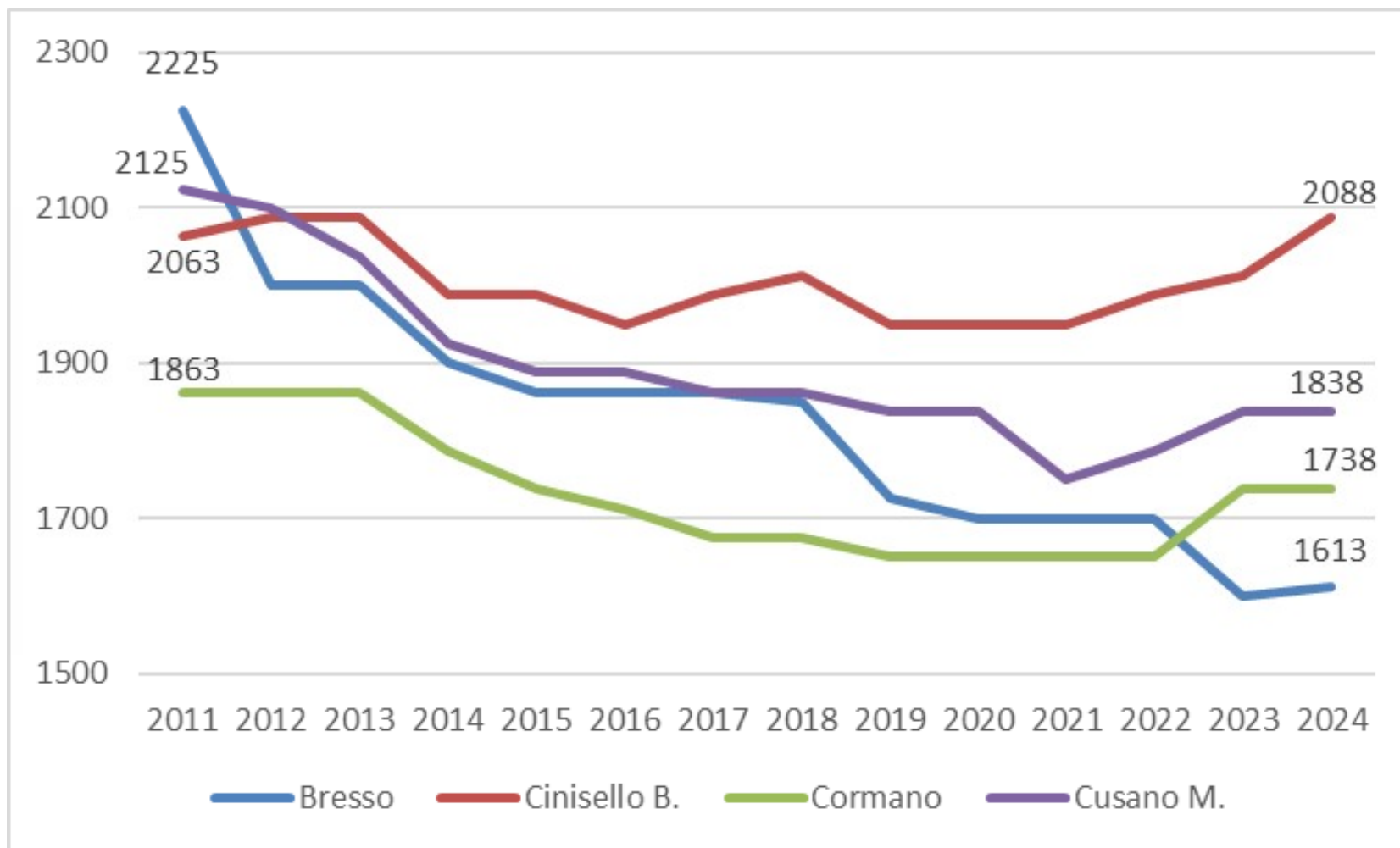
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Abitazioni civili - Zona centrale confronto andamento valori immobiliari medi 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Abitazioni di tipo economico - Zona centrale confronto andamento valori immobiliari medi 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Prezzo medio al mq per comune 2021-2024 (in euro)

	2021	2022	2023	2024
Bresso	1.754	2.253	2.533	2.627
Cinisello B.	1.824	2.165	2.196	2.333
Cormano	1.914	2.532	2.396	2.569
Cusano M.	2.739	2.682	2.723	2.770
TOT. AMBITO	1.987	2.320	2.377	2.485

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Prezzo medio al mq per tipologia di alloggio (in euro)

Numero locali	Bresso	Cinisello Balsamo	Cormano	Cusano Milanino	TOTALE AMBITO
Monolocale	2.761	2.295	2.734	2.125	2.492
Bilocale	2.427	2.321	2.322	3.043	2.396
Trilocale	2.553	2.351	2.723	2.679	2.488
Quadrilocale e +	2.981	2.319	2.493	2.815	2.574
Totale complessivo	2.627	2.333	2.569	2.770	2.485

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

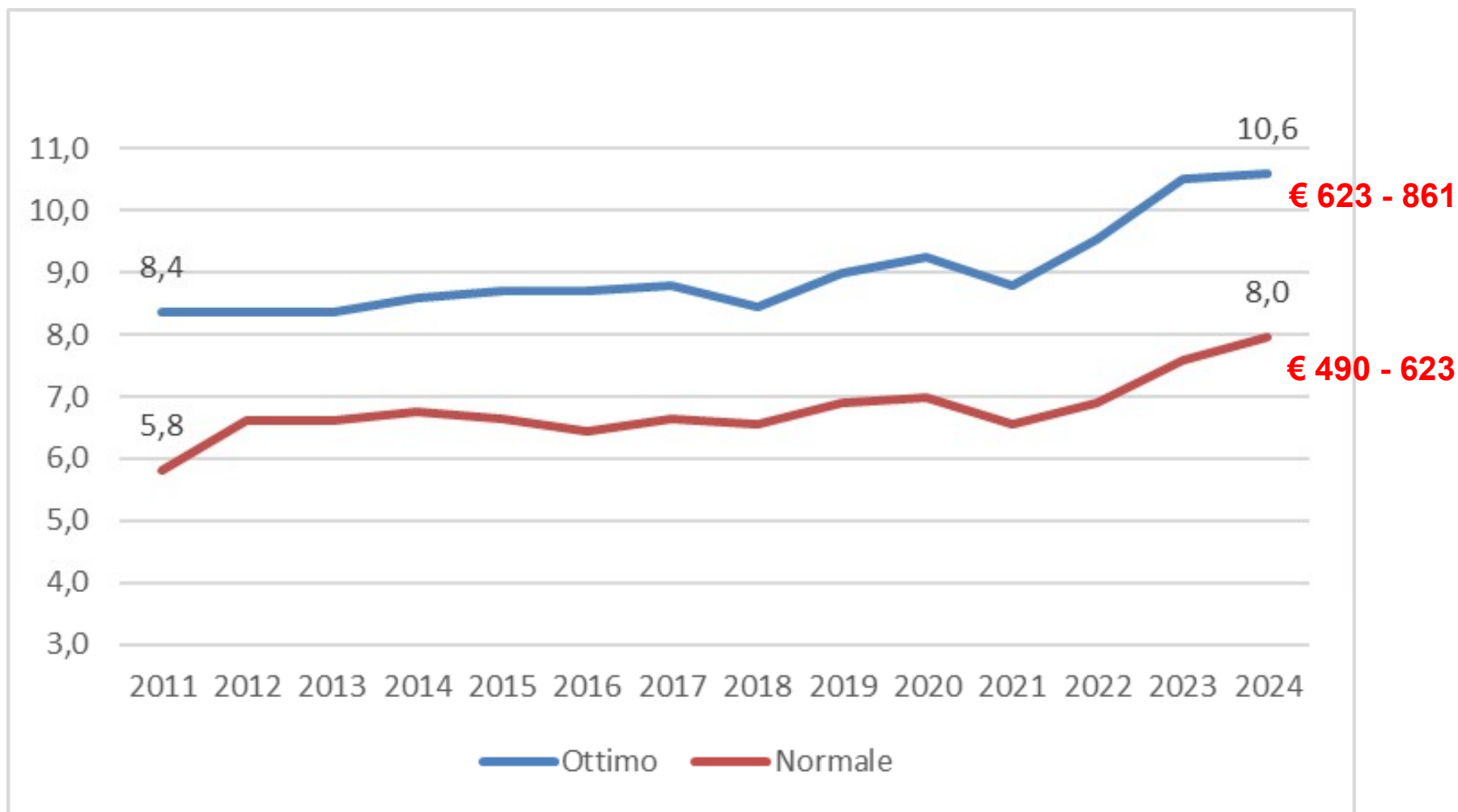
Mercato della locazione

Alloggi messi in affitto per numero di locali - Ambito

	%
Monolocale	20,0
Bilocale	52,3
Trilocale	24,6
Più di tre	3,1
Totale	100,0

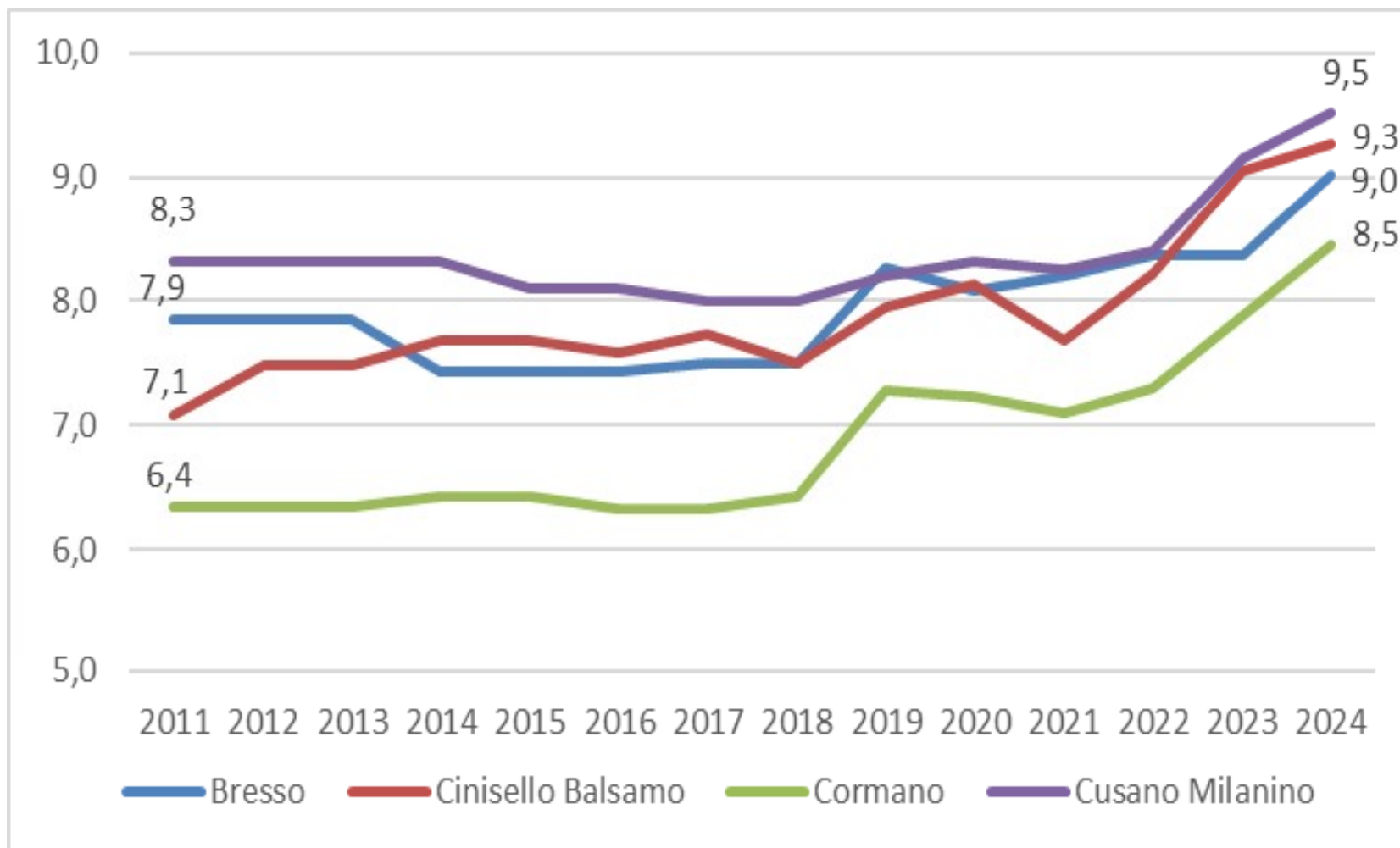
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cinisello Balsamo 2011-2024



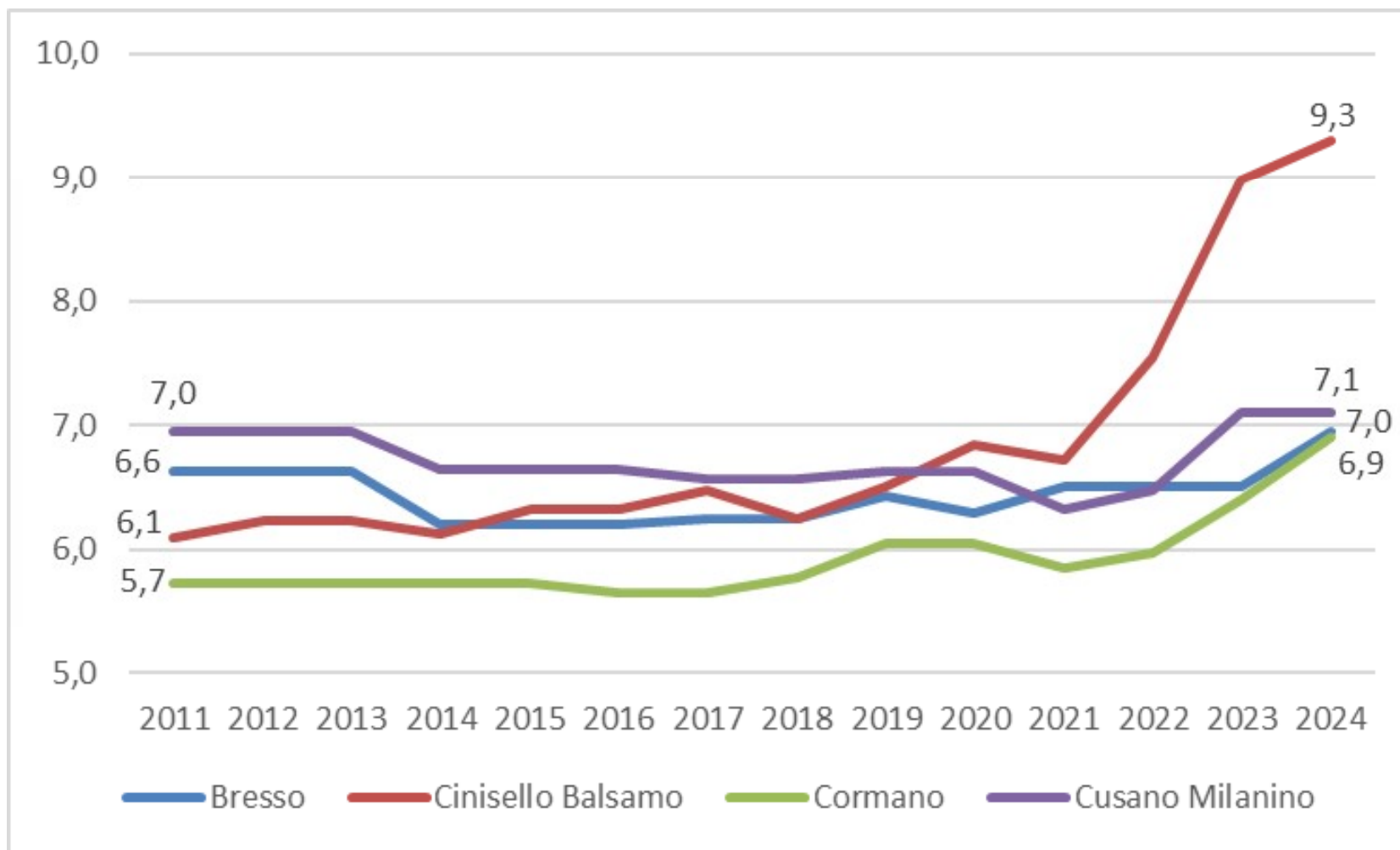
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Abitazioni civili - Zona centrale - confronto andamento valori medi locazione 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Abitazioni di tipo economico- Zona centrale - confronto andamento valori medi locazione 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2025

Sfratti esecutivi registrati dai servizi comunali

comune	2022		2023		2024	
	n. sfratti	di cui con morosità incolpevole	n. sfratti	di cui con morosità incolpevole	n. sfratti	di cui con morosità incolpevole
Bresso	4	1	7	3	11	3
Cinisello B.	85	32	60	20	71*	12
Cormano	24	-	19	-	17	-
Cusano M.	nr	-	nr	-	4	-
Tot. Ambito	113	33	86	23	103	15

(*) 21 sfratti dei 71 avviati sono stati eseguiti, 71 sono le procedure avviate per lo sfratto.

Fonte: elaborazione ALSPES su dati comunali, 2025

Fine

Grazie per l'attenzione