



# Osservatorio di Ambito

## Modulo 5

### Stock immobiliare residenziale

Analisi del patrimonio residenziale locale  
sulla base dei dati catastali e tributari

a cura del  
**Centro Studi ALSPES**

Cinisello Balsamo, marzo 2025

## Sommario

<b>1. Dotazione di immobili residenziali</b>	<b>3</b>
<b>2. Abitazioni principali e altri fabbricati residenziali</b>	<b>5</b>

## 1. Dotazione di immobili residenziali

Questo report sintetico realizzato con statistiche catastali riferite al patrimonio residenziale disponibile sul territorio è stato realizzato grazie ai dati forniti dagli Uffici Tributi dei quattro comuni dell'Ambito.

Dall'anagrafe tributaria sono state estratte per ogni comune le unità immobiliari ad uso abitativo per categoria catastale, così come censito nella banca dati del Catasto Fabbricati. Analogamente per ottenere informazioni sull'utilizzo degli immobili residenziali sono stati estratte le unità immobiliari per aliquota IMU così come applicata nei rispettivi comuni.

Dall'analisi effettuata risulta che complessivamente nei quattro comuni dell'Ambito gli immobili con destinazione residenziale rilevati al 31 dicembre 2024 sono 68.106, in crescita rispetto all'anno precedente di +111 unità immobiliari.

Più della metà (35.970 unità) del patrimonio residenziale considerato appartiene al Comune di Cinisello Balsamo (tab. 1).

La categoria catastale più frequente è quella delle abitazioni di tipo economico (A3) che conta complessivamente 53.245 unità immobiliari pari al 78,2% del patrimonio residenziale, una quota elevatissima se paragonata a quella media rilevata a livello nazionale (36,4%) (tab.2).

La percentuale di abitazioni di tipo economico (A3) rimane elevata in tutti e quattro i comuni con valori prossimi all'80% a Bresso, a Cinisello e a Cormano.

A Cusano Milanino la percentuale pur restando elevata si abbassa significativamente (66%).

La categoria catastale A2, abitazioni di tipo civile, compare subito dopo al secondo posto per numero di alloggi (7.625 unità immobiliari). Questa categoria di alloggi rappresenta poco più dell'11% del patrimonio residenziale dell'Ambito, una percentuale di gran lunga inferiore a quella media rilevata sul territorio nazionale (37,4%).

Per poter cogliere la significatività del dato riscontrato occorre tener presente che le due categorie catastali differiscono sostanzialmente per il valore di pregio che rappresentano: le abitazioni di tipo civile (A2) sono abitazioni normali, con rifiniture semplici di impianti e servizi, mentre le abitazioni di tipo economico (A3) sono residenze realizzate con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici e sono prevalentemente di dimensioni più contenute. Quindi, possiamo dire che le abitazioni civili (A2) sono residenze di maggior pregio rispetto alle abitazioni economiche (A3) e che quest'ultime sono di gran lunga prevalenti nell'Ambito Territoriale a differenza di quanto rilevato invece a livello medio nazionale, dove le due categorie sostanzialmente si equivalgono.

Le altre due categorie catastali numericamente significative sono rappresentate dalle abitazioni di tipo popolare<sup>1</sup> (A4) (4,8%) e le abitazioni in villini (A7) (5,4%), che nel comune di Cusano superano il 9%, registrando la maggiore concentrazione di questa

---

<sup>1</sup> Le abitazioni popolari sono abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.

tipologia di alloggi tra i comuni dell'Ambito. Occorre considerare che la percentuale di abitazioni in Villini (A7) rimane comunque inferiore al valore medio italiano (7,1%).

**Tab. 1 – Unità immobiliari residenziali per categoria catastale - 2024 (v.a.)**

CATEGORIA CATASTALE	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	Italia <sup>(1)</sup>
A/1 Ab. tipo signorile	0	1	0	1	2	32.044
A/2 Ab. tipo civile	1.865	3.123	841	1.796	7.625	13.309.450
A/3 Ab. tipo economico	10.014	28.965	7.889	6.377	53.245	12.957.790
A/4 Ab. tipo popolare	324	1.944	464	559	3.291	5.425.671
A/5 Ab. tipo ultrapopolare	4	91	3	17	115	726.858
A/6 Ab. tipo rurale	7	67	17	11	102	537.368
A/7 Ab. in villini	372	1.777	658	899	3.706	2.542.686
A/8 Ab. in ville	4	1	5	8	18	33.599
A/9 Castelli, palazzi di pregi artistici o storici	0	1	1	0	2	2.466
<b>Totale</b>	<b>12.590</b>	<b>35.970</b>	<b>9.878</b>	<b>9.668</b>	<b>68.106</b>	<b>35.567.932</b>

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

Fonte: elaborazione ALSPES, 2025

**Tab. 2 – Unità immobiliari residenziali per categoria catastale - 2024 (%)**

CATEGORIA CATASTALE	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	Italia <sup>(1)</sup>
A/1 Ab. tipo signorile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
A/2 Ab. tipo civile	14,8	8,7	8,5	18,6	11,2	37,4
A/3 Ab. tipo economico	79,5	80,5	79,9	66,0	78,2	36,4
A/4 Ab. tipo popolare	2,6	5,4	4,7	5,8	4,8	15,3
A/5 Ab. tipo ultrapopolare	0,0	0,3	0,0	0,2	0,2	2,0
A/6 Ab. tipo rurale	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	1,5
A/7 Ab. in villini	3,0	4,9	6,7	9,3	5,4	7,1
A/8 Ab. in ville	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
A/9 Castelli, palazzi di pregi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fonte: elaborazione ALSPES, 2025

## 2. Abitazioni principali e altri fabbricati residenziali

E' stato possibile ricavare la distribuzione delle unità immobiliari per tipologia di utilizzo<sup>2</sup> grazie alle aliquote applicate agli immobili ad uso residenziale ai fini della riscossione dell'IMU.

Nel comune di Bresso le unità immobiliari residenziali che sono classificate come "abitazione principale" e che non sono soggette all'IMU risultano essere 9.038, il 71,8% del totale del patrimonio residenziale (tab. 3). Secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Tributi i dati sono invariati rispetto al 2023. Per tutte le altre unità immobiliari residenziali che figurano come "altri fabbricati" viene applicata l'aliquota IMU massima pari al 10,6 per mille. Le abitazioni che rientrano nell'aliquota massima sono complessivamente 3.552, pari al 28,2% del patrimonio residenziale.

A Cormano le abitazioni principali sono 6.567 pari al 66,6% del totale delle unità immobiliari residenziali del Comune (tab. 4). Poi vi sono altre categorie specifiche che godono dell'esenzione IMU: tra questa l'abitazione principale sociale (795 unità immobiliari) e altri fabbricati esenti (105). Complessivamente a Cormano più del 75% delle abitazioni è esente all'IMU.

Gli "altri fabbricati" ad uso residenziale che figurano come seconda casa e che sono soggetti all'aliquota IMU del 10,6 per mille risultano essere complessivamente a Cormano 2.371 unità, pari al 24,1% dello stock abitativo comunale.

A Cusano Milanino la percentuale di abitazioni esenti all'IMU (72,1%) è percentualmente simile a quella di Bresso (71,8%) mentre è più bassa rispetto a quella registrata nel Comune di Cormano (75,8%). Nel Comune di Cusano si contano 7.360 "abitazioni principali" e 2.840 "altre abitazioni" che sono soggette all'aliquota ordinaria del 10,6 per mille (tab. 5).

Per ultimo, come fatto nelle edizioni precedenti, riportiamo le informazioni relative alle dimensioni degli immobili e degli edifici residenziali, grazie ai dati ricavati dal Censimento abitazioni dell'ISTAT 2011. Al momento non disponiamo di dati locali più aggiornati.

Anche se si riferiscono al 2011 i dati possiamo considerarli ancora attuali e attendibili visto l'assenza di piani di sviluppo residenziale particolarmente significativi.

Le dimensioni degli alloggi sono molto contenute. Si pensi che più del 50% delle unità abitative non supera le tre stanze e il 20,3% non supera le due stanze (tab. 6).

La maggiore concentrazione di alloggi ci colloca tuttavia tra le unità abitative dotate di 4 stanze (34%).

Il Comune con gli alloggi mediamente più piccoli (non più di 3 stanze) è Cinisello Balsamo (55%) mentre il comune con gli immobili residenziali più grandi (4 stanze e più) è Cusano Milanino (57,3%).

---

<sup>2</sup> Sono riportati i dati soltanto dei comuni che hanno fornito statistiche aggiornate.

Con riferimento invece alle dimensioni degli edifici residenziali registriamo una quota consistente di edifici che conta un numero di "interni" superiore a 8 unità (23,6%), di questi il 14,4% supera le 15 unità (tab. 7). Bresso risulta il comune con la percentuale più elevata di grandi edifici con più di 15 interni (22,8%). Cusano invece mostra la percentuale più elevata di piccoli edifici residenziali (1 o 2 interni): quasi il 50%.

**Tab. 3 – Unità immobiliari residenziali di Bresso per aliquota IMU – 2024**

CATEGORIA CATASTALE	Abitazione principale		Altri Fabbricati		% di altri fabbricati	Totale
	v.a.	aliquota	v.a.	aliquota		
<b>A/1 Ab. tipo signorile</b>	0	0	0	0	0	0
<b>A/2 Ab. tipo civile</b>	1.553	0	312	10,6	16,7	1.865
<b>A/3 Ab. tipo economico</b>	7.036	0	2.978	10,6	29,7	10.014
<b>A/4 Ab. tipo popolare</b>	171	0	153	10,6	47,2	324
<b>A/5 Ab. tipo ultrapopolare</b>	2	0	2	10,6	50,0	4
<b>A/6 Ab. tipo rurale</b>	3	0	4	10,6	57,1	7
<b>A/7 Ab. in villini</b>	272	0	100	10,6	26,9	372
<b>A/8 Ab. in ville</b>	1	4,5	3	10,6	75,0	4
<b>A/9 Castelli, palazzi di pregi artistici o storici</b>	0		0		0,0	0
<b>Totale</b>	9.038	-	3.552	-	-	12.590
<b>%</b>	71,8	-	28,2	-	-	100

Nota: Abitazione principale da A1 a A7 aliquota zero; A8 aliquota 4,5; Altri fabbricati aliquota 10,6

Fonte: elaborazione ALSPES, 2024

**Tab. 4 – Unità immobiliari residenziali di Cormano per aliquota IMU – 2024**

CATEGORIA	Aliquota applicata	v.a.	%
<b>Abitazione Principale</b>	0	6.567	66,5
<b>Abitazione Principale Assegnata Ex Coniuge</b>	0	12	0,1
<b>Abitazione Principale Ricoverati Istituto</b>	0	3	0,0
<b>Abitazione Principale Sociale</b>	0	800	8,1
<b>Abitazione Principale Residenti Estero A.I.R.E.</b>	10,6	1	0,0
<b>Abitazione Principale Lusso</b>	4	1	0,0
<b>Altri Fabbricati</b>	10,6	2.343	23,7
<b>Altri Fabbricati Esenti</b>	0	105	1,1
<b>Altri Fabbricati Uso Gratuito</b>	10,6	39	0,4
<b>Altri Fabbricati invenduti da immobiliare</b>	10,6	6	0,1
<b>Altri Fabbricati strumentali agricoli</b>	10,6	1	0,0
<b>Totale</b>		9.878	100,0

Fonte: elaborazione ALSPES, 2025

**Tab. 5 – Unità immobiliari residenziali di Cusano per aliquota IMU – 2024**

	Aliquota IMU			Totale	
	0	5,5 <sup>(1)</sup>	10,6	v.a.	%
<b>Abitazioni principali</b>	7.354	6		7.360	72,2
<b>Altre abitazioni</b>			2.840	2.840	27,8
<b>Totale <sup>(2)</sup></b>	7.354	6	2.840	10.200	100,0

Note: 1. Categorie catastali A1+A8

2. Il numero degli immobili tiene conto dei versamenti fatti in base alle quote di possesso.

Ad esempio, un'abitazione al 50% per la quale si paga l'IMU al 10,6 per mille viene contata 2 volte. Per questo motivo la somma totale degli immobili soggetti a tributi è più alta del numero di "abitazioni a catasto".

Fonte: elaborazione ALSPES, 2025

**Tab. 6 – Abitazioni occupate per numero di stanze - 2011**

Numero di stanze	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Totale Ambito
<b>1</b>	2,2	3,1	2,6	1,5	2,6
<b>2</b>	17,5	18,8	18,5	13,5	17,7
<b>3</b>	31,6	33,0	29,0	27,7	31,4
<b>4</b>	34,4	31,6	37,2	39,0	34,0
<b>5</b>	10,1	9,8	9,8	12,5	10,2
<b>6+</b>	4,2	3,8	3,0	5,8	4,0
<b>Totale</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Censimento abitazioni ISTAT, 2024

**Tab. 7 – Edifici residenziali per numero di interni - 2011**

Numero di interni	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Totale Ambito
<b>1</b>	25,9	17,0	23,4	27,0	21,3
<b>2</b>	13,3	21,8	19,6	22,8	20,4
<b>3-4</b>	14,3	21,4	20,5	17,7	19,5
<b>5-8</b>	12,6	17,8	11,3	14,1	15,3
<b>9-15</b>	11,1	8,7	8,4	9,5	9,2
<b>16+</b>	22,8	13,2	16,8	8,8	14,4
<b>Totale</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Censimento abitazioni ISTAT, 2025