

## 7. Lo Stock abitativo

### 7.a Il patrimonio residenziale tra alloggi occupati e alloggi non occupati

In continuità con quanto evidenziato nei precedenti rapporti in questo capitolo offriamo un quadro completo e soprattutto utile alle finalità programmatiche del Comune. Ci siamo rivolti per necessità ad una pluralità di fonti, spesso tra loro difformi che ci costringe ad adottare un approccio prudentiale che richiederà, prima della stesura del rapporto finale a fine anno, approfondimenti mirati e aggiustamenti continui.

La prima fonte a cui abbiamo fatto riferimento è quella dell’Agenzia delle Entrate da cui abbiamo estratto l’elenco degli immobili per categoria catastale. Complessivamente gli immobili con destinazione residenziale (categoria A/1-A9) a giugno 2018 sono 35.877 unità. La categoria catastale più consistente è l’A3, abitazioni di tipo economico (28.892), che rappresenta l’80,5% del patrimonio residenziale (tab. 7.1), una quota molto elevata se si considera che a livello nazionale questa categoria è poco sopra il 36%.

In seconda posizione come consistenza patrimoniale residenziale si colloca la categoria A/2, abitazioni di tipo civile, che rappresenta l’8,4% delle unità immobiliari residenziali di Cinisello. A livello nazionale questa categoria è molto più consistente (36,2%).

Secondo una mera definizione catastale le abitazioni di tipo civile (A/2) sono abitazioni normali, con rifiniture semplici di impianti e servizi, mentre le abitazioni di tipo economico (A/3) 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 (A/2) sono residenze di maggior pregio rispetto alle abitazioni economiche (A/3) e che quest’ultime sono di gran lunga prevalenti a Cinisello a differenza di quanto rilevato a livello medio nazionale dove le due categorie catastali grossomodo si equivalgono.

Le altre due categorie catastali significative sono rappresentate dalle abitazioni di tipo popolare<sup>7</sup> (A/4) (5,7%) e le abitazioni in villini (A/7) (4,9%). Le abitazioni di tipo popolare sono sottorappresentate rispetto alla media nazionale (16,2%), mentre le abitazioni in villini sono abbastanza in linea con il dato medio nazionale (6,7%).

Se confrontiamo il numero di famiglie residenti al 1° gennaio 2018 (33.465) e il numero di immobili residenziali rilevato dall’Agenzia delle Entrate nel giugno scorso (35.877) si evidenzia un surplus di abitazioni non occupate pari a +2.412 unità.

Identificare questa cifra con il numero di immobili residenziali non occupati è quanto meno azzardato, per cui suggeriamo di percorrere un’altra strada che si caratterizza per una fonte più attendibile anche se meno aggiornata.

---

<sup>7</sup> Le abitazioni popolari sono abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.

**Tab. 7.1 – Unità immobili residenziali per categoria catastale**

CATEGORIA CATASTALE	Unità		
	Cinisello 2018 v.a.	Cinisello 2018* %	ITALIA 2015 %
A/1 Ab. tipo signorile	2	0,0	0,1
A/2 Ab. tipo civile	2.996	8,4	36,2
A/3 Ab. tipo economico	28.892	80,5	36,2
A/4 Ab. tipo popolare	2.062	5,7	16,2
A/5 Ab. tipo ultrapopolare	100	0,3	2,5
A/6 Ab. tipo rurale	72	0,2	1,9
A/7 Ab. in villini	1.751	4,9	6,7
A/8 Ab. in ville	1	0,0	0,1
A/9 Castelli, palazzi di pregi artistici o storici	1	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>35.877</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Catasto/Agenzia delle entrate, 2018

Note: dato aggiornato a giugno 2018

**Tab. 7.2 Unità immobiliari abitative per aliquota IMU applicata 2012**

Aliquota	v.a.
(0.0)	102
(7.6)	4
ABITAZ. OCCUPATA (9.5)	346
Ab. Principale (4.0)	22.151
Beni strument (0.0)	2
C1 NON AUTOCER. (9.5)	791
COMODATO A FAM. (4.6)	849
COOP ASSEGNATO (4.0)	437
LOC.NONRESI+ALT (9.5)	406
LOCATO RESIDENT (7.6)	1.841
LOCATOAGEV/COOP (4.0)	426
NON LOC./A DISP (10.6)	1656
Ordinaria (9.5)	23.511
Pertin. Ab.Pr. (4.0)	11.888
Terreni (9.5)	222
Terreni CondDir (9.5)	3

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Catasto/Agenzia delle entrate

La strada che riproponiamo è quella già evidenziata nel rapporto precedente e cioè quella di analizzare i dati tributari prendendo come riferimento il 2012, anno in cui è possibile rilevare le unità immobiliari dichiarate per aliquota IMU.

Dai dati disponibili rileviamo che nel 2012 coloro che pagavano l'IMU sull'immobile residenziale come abitazione principale erano 22.151 (aliquota IMU al 4x1000)<sup>8</sup>, mentre i proprietari che pagavano l'aliquota massima (10.6x1000) per avere un alloggio ad uso abitativo non locato, tenuto a disposizione ma non utilizzato, erano 1.656 (tab. 7.2). Tra i possessori di immobili ad uso abitativo, invece, una parte consistente (2.673) dichiarava di aver messo in locazione l'unità immobiliare<sup>9</sup>.

## 7.b Dinamiche nell'ultimo decennio

Se diamo uno sguardo alla serie storica degli ultimi 10 anni a partire dal 2009, osserviamo una lenta ma progressiva crescita dello stock immobiliare residenziale fino al 2016 per poi sostanzialmente stabilizzarsi negli ultimi tre anni (Tab. 7.3). In termini assoluti la crescita registrata riguarda principalmente le abitazioni di tipo economico (+802 abitazioni A3), mentre più contenuta appare tra le abitazioni di tipo civile (+214 abitazioni A2). In realtà l'incremento percentuale più consistente ha riguardato proprio le abitazioni civili (+7,7%). Un calo significativo lo hanno subito le abitazioni di tipo popolare (-237 abitazioni A4) in controtendenza rispetto alle abitazioni in villini (+128 abitazioni A7).

**Tab. 7.3 – Unità immobili residenziali per categoria catastale e per anno**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A/2 Ab. tipo civile	2.782	2.818	2.854	2.891	2.903	2.934	2.970	2.982	2.987	2.996
A/3 Ab. tipo economico	28.090	28.222	28.356	28.425	28.470	28.583	28.681	28.792	28.837	28.892
A/4 Ab. tipo popolare	2.299	2.211	2.190	2.179	2.175	2.144	2.121	2.100	2.070	2.062
A/5 Ab. tipo ultrapopolare	159	147	147	144	138	113	113	111	100	100
A/6 Ab. tipo rurale	99	96	94	92	84	74	74	73	72	72
A/7 Ab. in villini	1.623	1.687	1.713	1.716	1.734	1.735	1.744	1.748	1.750	1.751
Totale	35.060	35.188	35.361	35.453	35.510	35.589	35.708	35.810	35.820	35.877

Note: dato aggiornato a giugno 2018

Fonte: elaborazione ALSPES su dati Catasto/Agenzia delle entrate, 2018

<sup>8</sup> Il dato si riferisce non all'unità immobiliare ma alla quota di possesso del proprietario.

<sup>9</sup> Di cui 1.841 per locazioni residenziali, 426 per locazioni agevolate e 406 per locazioni non residenziali.