



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Ufficio di
Piano di Governo del Territorio
Vimercate

COMUNE DI VIMERCATE

ANALISI MERCATO IMMOBILIARE

*Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano*

Sommario

Introduzione.....	3
Consistenze - Stock immobiliare	3
Unità immobiliari di tipo residenziale	5
Indicatori del patrimonio abitativo – Caratteristiche, condizioni e modalità di utilizzo	8
Compravendite – Quotazioni e volumi.....	12
Rilevazione prezzi- OMI.....	13
Mercato residenziale.....	13
Numero transazioni - NTN.....	16
Mercato residenziale.....	17
Andamento mercato immobiliare.....	19
Locazioni.....	21
Edilizia convenzionata ad iniziativa privata	22
Servizi Abitativi Pubblici (SAP).....	23
Patrimonio immobiliare SAP	23
Caratteristiche dell’utenza e della domanda di alloggi	24

INTRODUZIONE

In questo capitolo si analizza il patrimonio edilizio presente nel Comune di Vimercate, sia dal punto di vista della sua consistenza, funzioni ed utilizzo, che dell'andamento dei valori di mercato negli ultimi anni. Verranno presi in esame, in serie storica, i valori catastali relativi alla dotazione immobiliare comunale e del *Polo catastale del vimercatense*, ed i principali indicatori sulla condizione abitativa, sull'affollamento e sugli insediamenti residenziali desumibili dagli ultimi *Censimenti della popolazione e delle abitazioni - ISTAT* e dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

Successivamente si ricostruisce l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare (compravendita e locazione) nell'ultimo decennio, lo stato attuale e le consistenze, sia degli alloggi in edilizia convenzionata, che di quelli dei *Servizi Abitativi Pubblici (SAP)*, al fine di individuare ed interpretare le dinamiche del mercato residenziale e, ipotizzare possibili scenari futuri sui quali basare le scelte strategiche di pianificazione urbanistica.

CONSISTENZE - STOCK IMMOBILIARE

A partire dalle banche dati catastali, si è ricostruita la dotazione e le consistenze delle unità immobiliari presenti nei comuni del *Polo catastale del vimercatense*.

Come si evince dal grafico, Vimercate con la maggior superficie territoriale, pari a **20,71 kmq**, detiene anche il maggior numero di *Unità Immobiliari Urbane (UIU)*, seguono i comuni di Agrate Brianza, Arcore e Concorezzo.

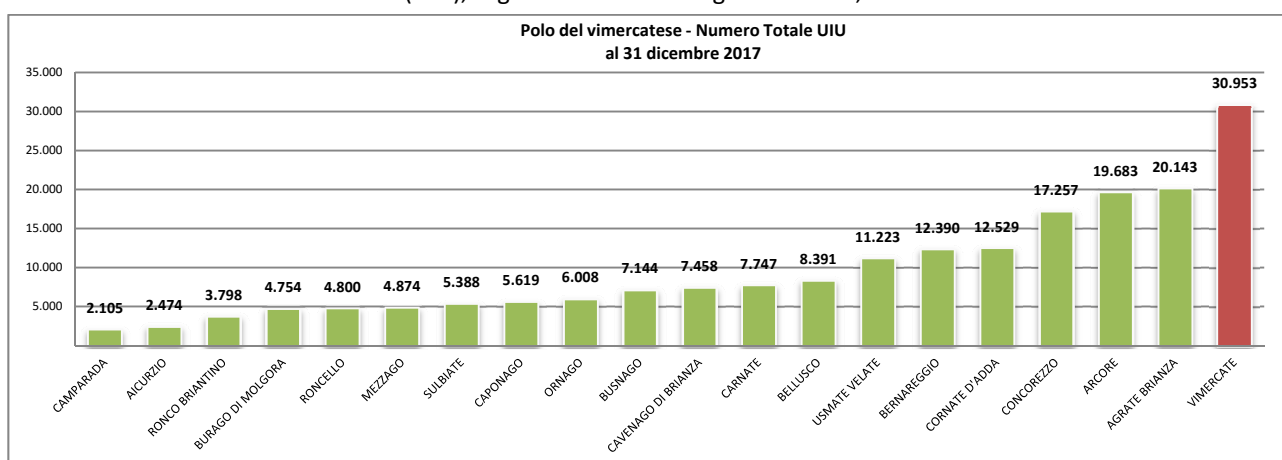


Grafico 1 – Fonte: Dati SIT comunale-Polo catastale del vimercatense

Nella tabella seguente è riportato il numero complessivo delle *UIU* al 31 dicembre, dal 2009 al 2017. In generale, per tutti i comuni del Polo del vimercatense, si registra un aumento progressivo delle unità immobiliari con andamenti leggermente diversi da comune a comune.

NUMERO TOTALE UIU	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
CAMPARADA	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	2.104	2.118	2.117	2.115	2.105
AICURZIO	2.331	2.351	2.384	2.439	2.449	2.461	2.469	2.474	2.474
RONCO BRIANTINO	3.484	3.565	3.648	3.689	3.713	3.789	3.783	3.790	3.798
BURAGO DI MOLGORA	4.407	4.453	4.551	4.651	4.666	4.664	4.753	4.751	4.754
RONCELLO	3.904	4.047	4.188	4.280	4.351	4.449	4.468	4.715	4.800
MEZZAGO	4.290	4.490	4.620	4.648	4.673	4.688	4.766	4.774	4.874
SULBIATE	4.624	4.714	5.043	5.061	5.062	5.166	5.178	5.329	5.388
CAPONAGO	6.149	6.159	5.428	5.492	5.528	5.550	5.603	5.622	5.619
ORNAGO	5.249	5.408	5.588	5.677	5.827	5.872	5.889	5.989	6.008
BUSNAGO	6.574	6.713	6.856	6.919	6.970	7.050	7.096	7.120	7.144
CAVENAGO DI BRIANZA	6.567	6.766	7.111	7.222	7.333	7.403	7.401	7.438	7.458
CARNATE	6.923	6.978	7.327	7.434	7.583	7.678	7.723	7.717	7.747
BELLUSCO	7.490	7.897	7.943	8.006	8.086	8.142	8.240	8.295	8.391
USMATE VELATE	10.653	10.757	10.915	11.027	11.162	11.213	11.256	11.073	11.223
BERNAREGGIO	11.429	11.740	11.955	12.076	12.128	12.217	12.331	12.363	12.390
CORNATE D'ADDA	11.474	11.800	11.997	12.163	12.270	12.300	12.324	12.409	12.529
CONCOREZZO	15.860	16.037	16.427	16.536	16.700	16.773	16.888	17.024	17.257
ARCORE	18.966	19.256	19.382	19.510	19.526	19.681	19.722	19.642	19.683
AGRATE BRIANZA	18.659	19.019	19.408	19.916	19.938	20.060	20.105	20.114	20.143
VIMERCATE	28.632	29.103	29.513	29.890	30.121	30.348	30.642	30.871	30.953
POLO VIMERCATESE	177.665	181.253	184.284	186.636	190.190	191.622	192.754	193.625	194.738

Tab.1

Dall'analisi delle variazioni annue delle *UIU* a Vimercate, è evidente un progressivo rallentamento della loro crescita, tendenzialmente in linea con quello del Polo del vimercatense, con valori che lentamente si avvicinano allo zero (0,3% nel 2017).

Nel confronto tra i due, il Vimercatense è risultato sempre leggermente più rapido in termini di crescita fino al 2014, successivamente si è avuta una accelerazione di Vimercate, con una variazione annua dell'+1% nel 2015, che è andata

esaurendosi nel 2017, a differenza del Polo del vimercate che ha mantenuto prevalentemente un andamento costante e positivo.

Complessivamente, dal 2009 al 2017, Vimercate ha visto incrementare il suo patrimonio edilizio di **2.321 UIU**, pari ad una crescita del **+8%**, a fronte di un +10% dell'area del Vimercate.

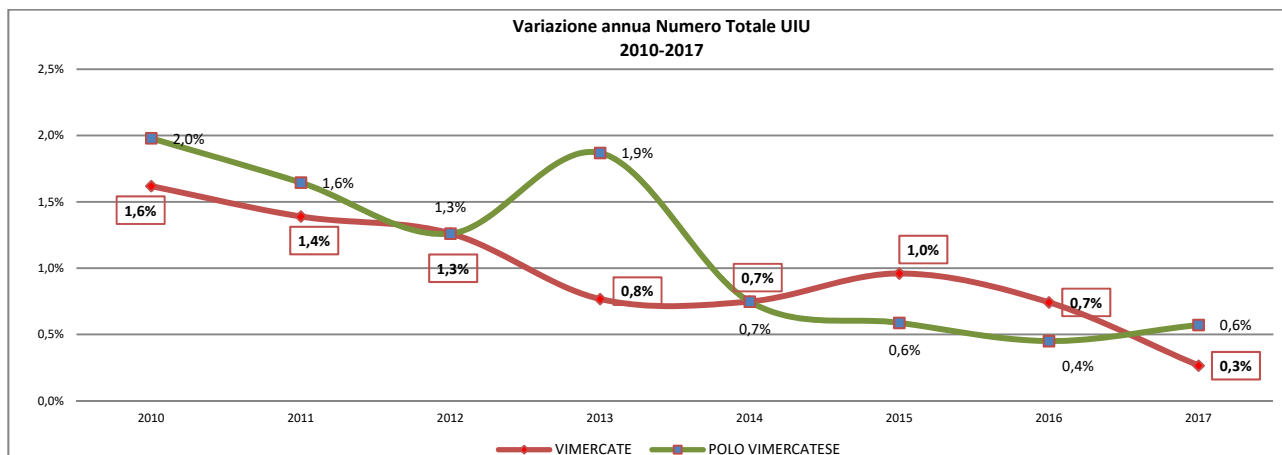


Grafico 2

Se si considera la suddivisione del patrimonio immobiliare secondo le principali funzioni (*residenziale, commerciale e produttivo*), si rileva che, mediamente, il 44% delle unità immobiliari sono di tipo *residenziale*, mentre il *commerciale* si colloca tra l'8 ed il 13%. Minima, in termini di singole unità, è la percentuale di *UIU produttive* che varia tra l'1% ed il 3%.

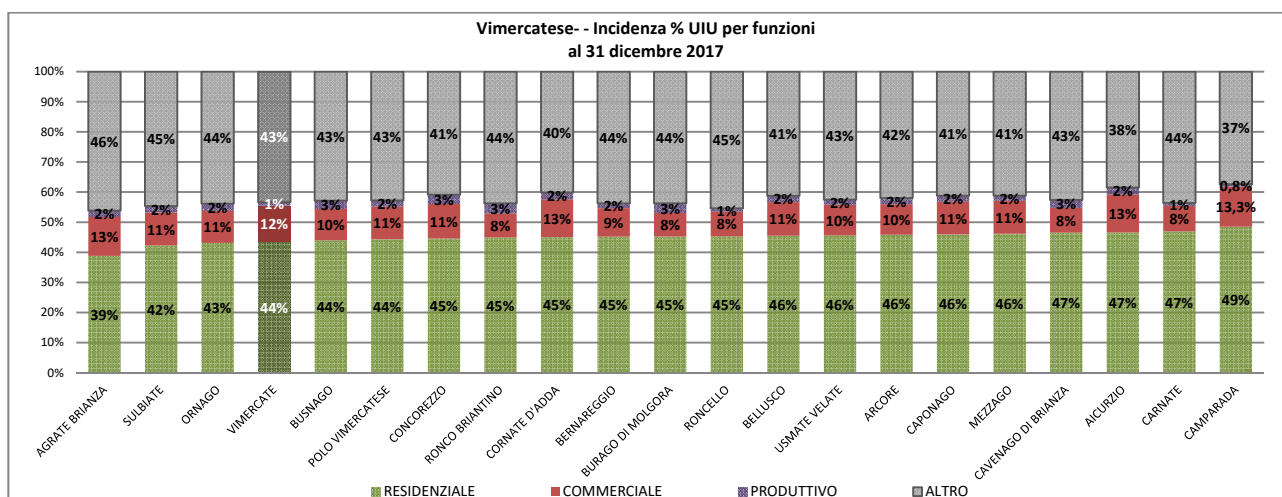


Grafico 3

I dati su Vimercate lasciano intendere una vocazione per il *residenziale* leggermente inferiore rispetto alla media degli altri comuni del Polo, con una importante presenza di funzioni commerciali, ed una componente produttiva percentualmente non elevata, pari all'1%, ma riferita ad un patrimonio edilizio comunque maggiore rispetto a quello degli altri comuni.

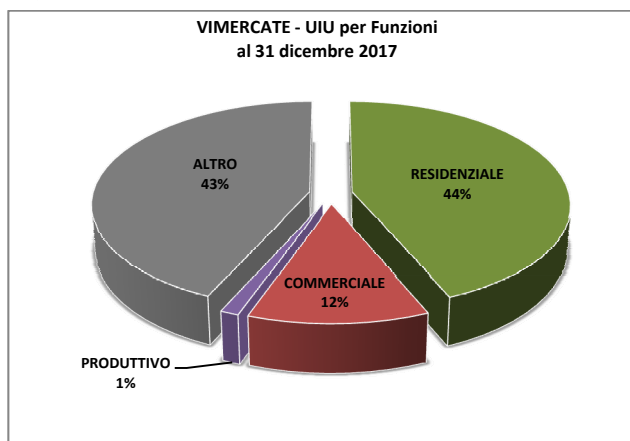


Grafico 4

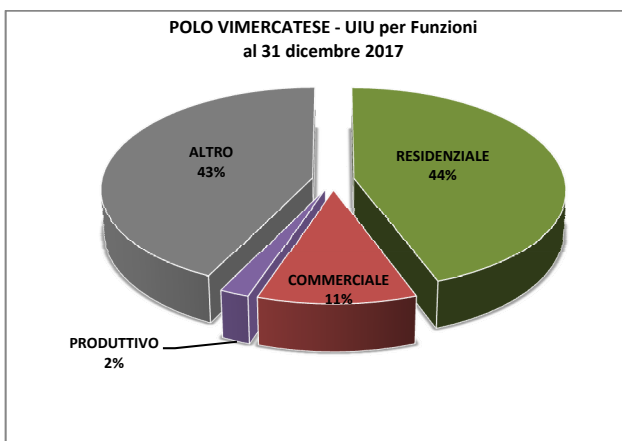


Grafico 5

Tutte le funzioni diverse da quelle principali, definibili *accessorie* (p.e. autorimesse e box) e *a servizi*, sono ricomprese nella categoria “Altro”. In quest’ultima, è la categoria *C6 Autorimesse* che prevale nettamente sulle altre, con un valore, al 31 dicembre 2017, di quasi 13.000 unità, che rappresentano circa il 43% di tutte le *UIU* a Vimercate.

Il contributo attivo dato dalle funzioni *non residenziali*, lo si evince anche dal grafico seguente, che disegna l’andamento della variazione % annua delle incidenze delle principali destinazioni d’uso, sul totale delle *UIU*. Eccetto quella *residenziale*, tutte le altre destinazioni presentano curve di crescita con valori positivi ed oscillazioni contenute. Dopo una serie di variazioni annuali positive elevate, si registra un calo di crescita del *Produttivo*, che lo ha portato, nel 2017, ad una variazione negativa del -0,53%. In controtendenza il *terziario/commerciale* che, dopo un breve periodo di crescita negativa, risulta la destinazione d’uso maggiormente in crescita a partire dal 2015. Sostanzialmente stabile, la categoria *C6 Autorimesse* che fa registrare un andamento costante, prevalentemente positivo, e, dopo il *residenziale*, è la destinazione d’uso con il più alto numero di unità in valori assoluti.

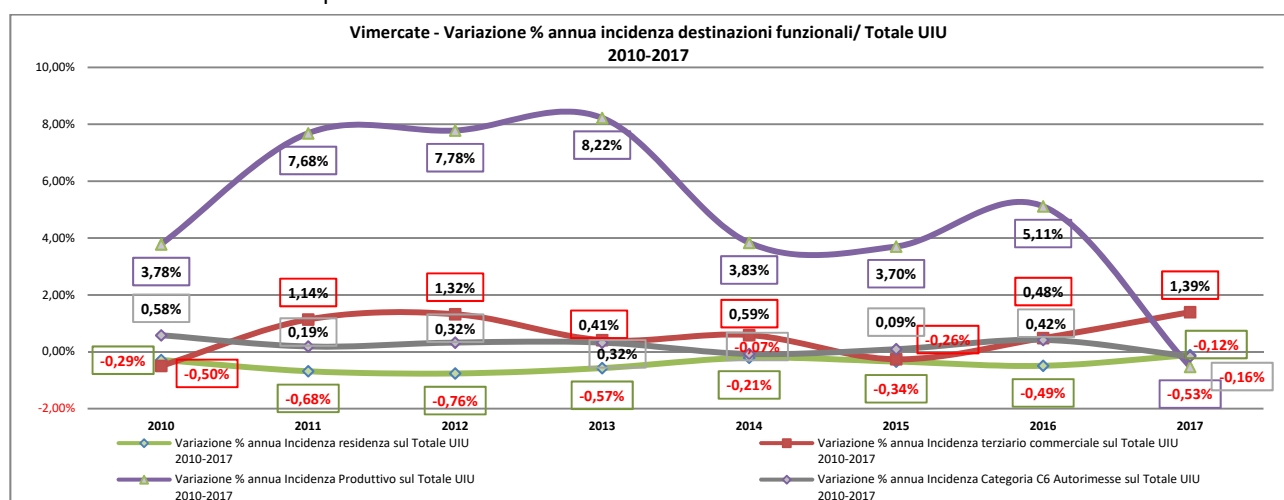


Grafico 6

Unità immobiliari di tipo residenziale

Dal 2009 al 2017, la crescita del numero di unità immobiliari con funzione *residenziale* è stata di segno positivo per tutto il Vimercatese, facendo registrare una variazione percentuale di periodo pari a +8%.

In particolare, Vimercate è passata da 12.927 residenze nel 2009, a **13.498** al 31 dicembre 2017, con un incremento percentuale complessivo del **+4%**.

Nella tabella seguente, sono riportati i valori relativi alle *UIU residenziali* escluso la categoria catastale A10.

RESIDENZIALE UIU CAT. A escluso A10	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione % dal 2009-2017
AGRATE BRIANZA	7.368	7.484	7.626	7.777	7.775	7.817	7.834	7.826	7.824	6%
AICURZIO	1.117	1.126	1.130	1.150	1.152	1.155	1.156	1.156	1.153	3%
ARCORE	8.826	8.912	8.970	9.016	9.028	9.079	9.098	9.013	9.020	2%
BELLUSCO	3.523	3.680	3.679	3.701	3.709	3.736	3.782	3.799	3.820	8%
BERNAREGGIO	5.256	5.386	5.467	5.507	5.524	5.546	5.597	5.604	5.601	7%
BURAGO DI MOLGORA	2.036	2.056	2.088	2.119	2.124	2.116	2.157	2.156	2.151	6%
BUSNAGO	2.957	2.996	3.046	3.068	3.080	3.110	3.124	3.136	3.142	6%
CAMPARADA	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	1.033	1.033	1.031	1.028	1.021	-1%
CAPONAGO	2.500	2.506	2.532	2.552	2.571	2.576	2.578	2.583	2.582	3%
CARNATE	3.384	3.401	3.551	3.580	3.602	3.638	3.654	3.648	3.638	8%
CAVENAGO DI BRIANZA	3.098	3.182	3.328	3.381	3.418	3.448	3.440	3.460	3.471	12%
CONCOREZZO	7.198	7.253	7.391	7.439	7.507	7.529	7.575	7.610	7.689	7%
CORNATE D'ADDA	5.302	5.411	5.514	5.571	5.582	5.600	5.604	5.620	5.646	6%
MEZZAGO	2.041	2.131	2.162	2.173	2.188	2.196	2.223	2.224	2.249	10%
ORNAGO	2.341	2.405	2.428	2.456	2.508	2.531	2.547	2.563	2.591	11%
RONCELLO	1.808	1.870	1.927	1.968	1.999	2.033	2.040	2.139	2.174	20%
RONCO BRIANTINO	1.599	1.639	1.659	1.658	1.666	1.699	1.702	1.702	1.706	7%
SULBIATE	2.021	2.066	2.184	2.192	2.188	2.220	2.232	2.267	2.278	13%
USMATE VELATE	4.993	5.022	5.081	5.124	5.179	5.200	5.212	5.089	5.128	3%
VIMERCATE	12.927	13.102	13.196	13.263	13.289	13.361	13.444	13.478	13.498	4%
POLO VIMERCATESE	80.295	81.628	82.959	83.695	85.122	85.623	86.030	86.101	86.376	8%

Tab.2 – Fonte: Dati SIT comunale-Polo catastale del vimercatese

L’andamento del numero di *UIU residenziali* in tutto il Vimercatese fa registrare, dal 2010 al 2017, un evidente rallentamento della crescita, passando da una variazione percentuale annua del +1,7% ad un +0,3% del 2017.

Se si mettono a confronto tali valori annui, si nota come Vimercate fino al 2014 abbia avuto una crescita costantemente al di sotto dell’+1,4%, in riduzione e decisamente più lenta rispetto al Vimercatese. Dal 2015, si è registrata una leggera inversione di tendenza, con un rallentamento evidente di tutto il Vimercatese (0,5% nel 2015 e 0,1% nel 2016), superato da Vimercate, con una modesta crescita pari allo +0,6%. Dal 2017 il trend si inverte, con il Vimercatese che pare torni a crescere, mentre Vimercate, registra la più bassa variazione percentuale annua dal 2010 (+0,1%).

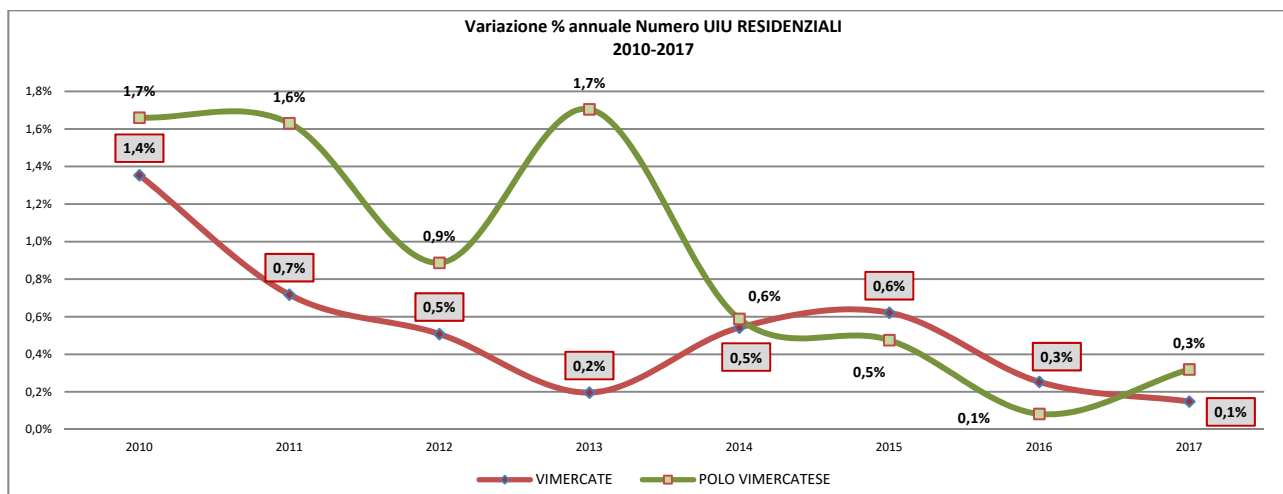


Grafico 7

Nel grafico a dispersione, viene rappresentato il rapporto tra la variazione assoluta del numero di *UIU* e la variazione percentuale di ciascun comune del Vimercatese dal 2009 al 2017. Sull'asse delle ordinate è riportato l'incremento assoluto delle unità immobiliari, mentre sulle ascisse la variazione percentuale rispetto al 2009, riscontrata per ogni singolo comune. Vimercate, con le sue nuove 571 *UIU*, rappresenta il comune con il saldo assoluto maggiore, mentre con il 4% di variazione di periodo, è quello che ha registrato una progressione più lenta rispetto alla consistenza di partenza del 2009.

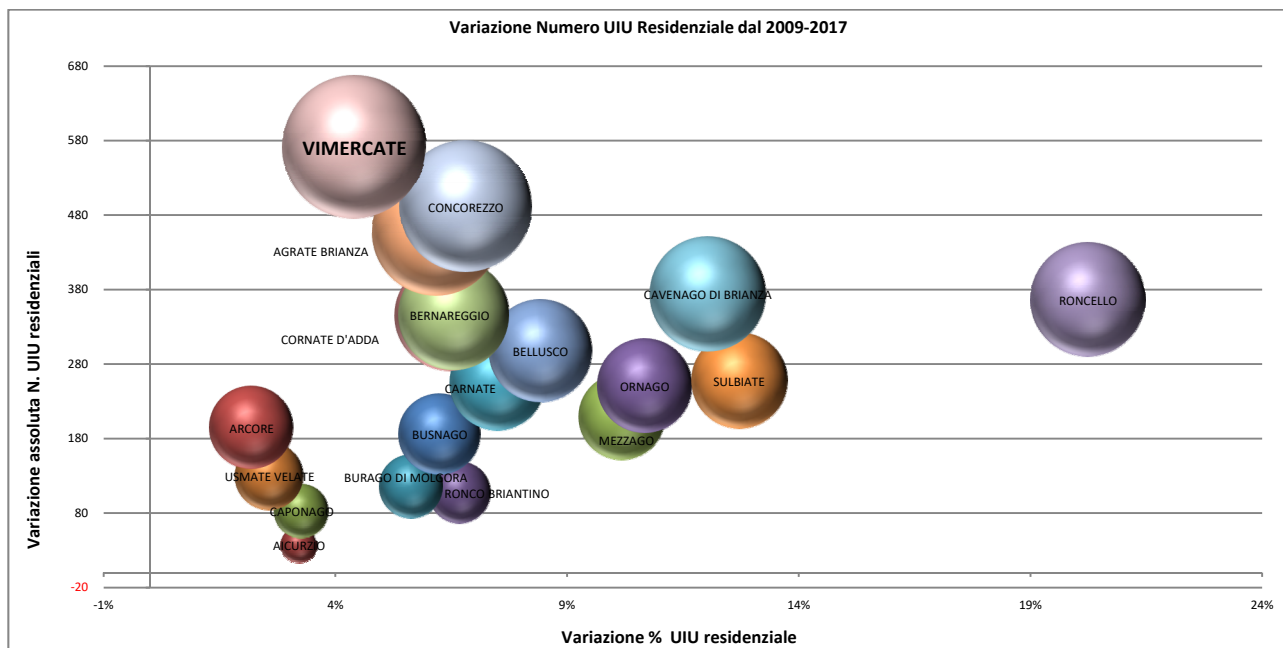


Grafico 8– Fonte: Elaborazione dati SIT comunale-Polo catastale del vimercatese

Nel periodo di riferimento 2009-2017, il confronto tra le variazioni annuali del *numero totale delle UIU* e delle unità immobiliari a destinazione *residenziale*, delinea a Vimercate un andamento apparentemente simile per le due serie di valori, con variazioni percentuali annue sempre al di sopra dello zero, ma in costante diminuzione.

Tale dinamica, unita all'elevato numero di unità immobiliari *residenziali* (circa il 45% del totale), lascierebbe intendere che lo *stock di UIU* sia influenzato totalmente dalle residenze, in realtà, come si vede dal secondo grafico, l'incidenza di unità abitative sul *numero totale di UIU*, è dal 2010 in costante variazione percentuale annua negativa. Dal 2009 al 2017, tale indice (*UIU residenziali/TotaleUIU*) è passato infatti, dal 45,15% del 2009 al 43,61% del 2017, perdendo quasi 2 punti percentuali.

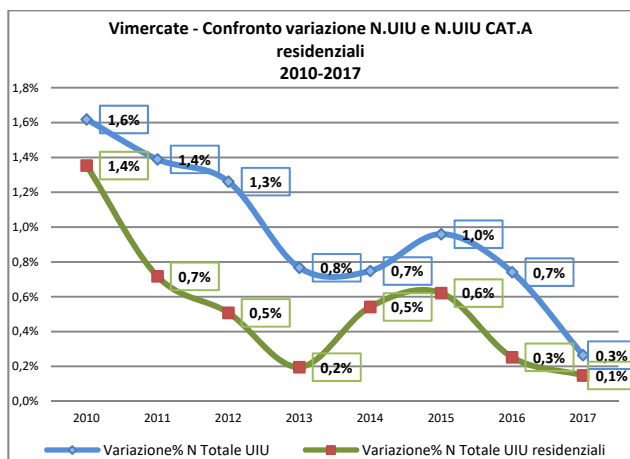


Grafico 9

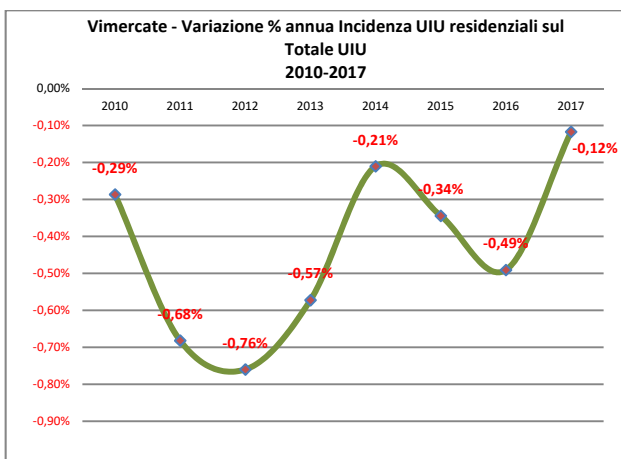


Grafico 10

A Vimercate, il rallentamento della crescita annuale delle residenze e la riduzione della loro incidenza percentuale sul totale dello *stock immobiliare*, lascia quindi spazio ad *UIU* con destinazioni diverse. In parte a quelle del *terziario commerciale e produttivo*, che hanno registrato variazioni percentuali annue sempre positive, e probabilmente, in gran parte, alla categoria degli *Accessori alla residenza (Autorimesse cat.C6)* che, come visto nel paragrafo precedente, ha fatto registrare una crescita sia in termini assoluti, che di variazione percentuale annua molto elevata.

L'insieme dei dati profila una contrazione progressiva del numero di nuove unità immobiliari *residenziali*, probabilmente dovuta ad uno stallo del mercato immobiliare combinato alla crisi economica ed all'introduzione delle nuove misure per la riduzione di consumo di suolo.

Tale situazione generale dell'offerta abitativa *residenziale*, va analizzata insieme al fabbisogno ed all'andamento della domanda abitativa sul territorio, anche in relazione alle dinamiche demografiche in essere.

Dalle rilevazioni degli ultimi *Censimenti della popolazione e delle abitazioni ISTAT* (dal 2001 al 2011), emerge un saldo assoluto positivo per quanto riguarda le abitazioni occupate da persone residenti nella Provincia di Monza e Brianza. Dopo Bernareggio, Agrate Brianza ed Arcore, Vimercate ha il saldo assoluto più elevato (972 *UIU*).

Abitazioni occupate da persone residenti	Anno Censimento		Variazione assoluta
	2001	2011	
Carnate	2.835	2.930	95
Aicurzio	775	901	126
Campanada	620	787	167
Ronco Briantino	1.186	1.371	185
Burago di Molgora	1.542	1.780	238
Mezzago	1.390	1.735	345
Caponago	1.760	2.139	379
Sulbiate	1.261	1.695	434
Cavenago di Brianza	2.315	2.756	441
Bellusco	2.359	3.027	668
Ornago	1.346	2.019	673
Usmate Velate	3.365	4.111	746
Lesmo	2.466	3.335	869
Concorezzo	5.327	6.214	887
Vimercate	9.805	10.777	972
Arcore	6.294	7.378	1.084
Agrate Brianza	4.841	5.982	1.141
Bernareggio	3.259	4.475	1.216
Provincia Monza e della Brianza	295.449	345.491	50.042
Lombardia	3.632.954	4.092.948	459.994

Tab.3 - Fonte: Banca dati ISTAT – Censimenti della popolazione e delle abitazioni -OttomilaCensus

Se si considera invece la crescita percentuale, Vimercate risulta essere tra i comuni con il più basso incremento intercensuario. Infatti si posiziona al disotto della media provinciale (17%) e penultima nella lista dei comuni, con appena il +10%.

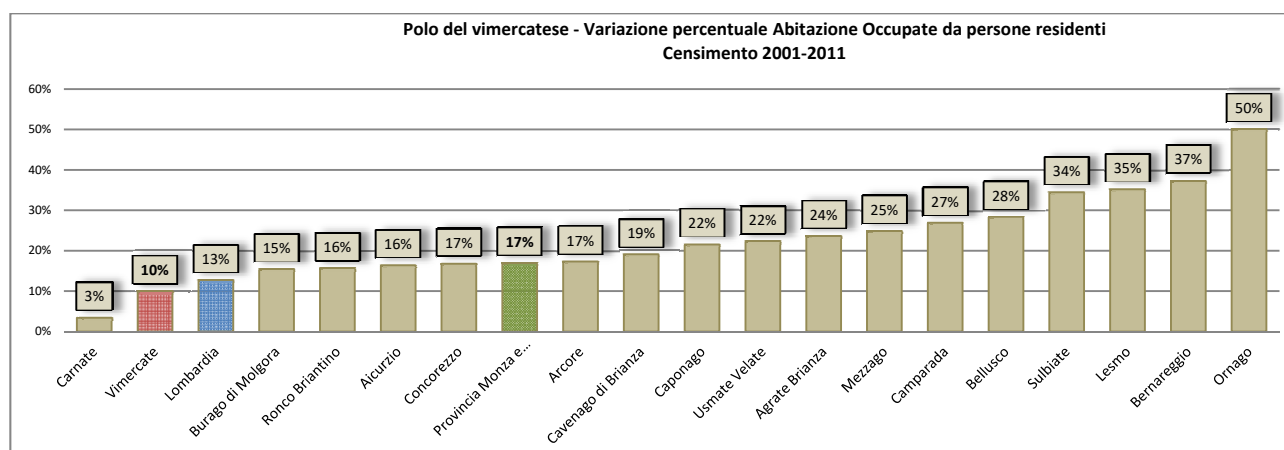


Grafico 11 – Fonte: Banca dati ISTAT – Censimenti della popolazione e delle abitazioni -OttomilaCensus

Anche i dati relativi alle seconde case, cioè abitazioni occupate da non residenti (incluse quelle “vuote”), pongono Vimercate, col 18% sul totale delle *UIU residenziali* (escluso la cat. A10), al di sopra della media del Polo del vimercatese (17%), ed al di sotto di comuni come Agrate Brianza (22%) ed Usmate Velate (19%).

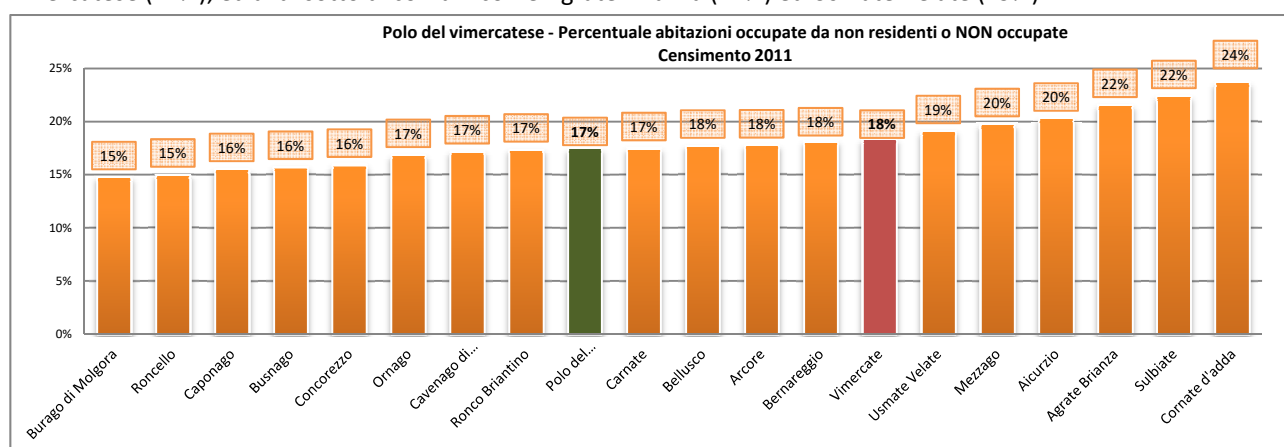


Grafico 12

Per Vimercate, ciò denota da un lato, la presenza di immobili residenziali occupati da persone che non risiedono stabilmente nel comune, e quindi di appartamenti utilizzati presumibilmente per motivi di lavoro, e dall'altro una percentuale non trascurabile di *abitazioni vuote* (dati censuari del 2011).

Indicatori del patrimonio abitativo – Caratteristiche, condizioni e modalità di utilizzo

L'analisi delle condizioni abitative svolta a Vimercate, sulla base dei dati degli ultimi *Censimenti ISTAT*, prende in considerazione alcuni indicatori, riportati nel dettaglio in tabella, che mettono in relazione i dati quantitativi, la potenzialità e il grado di utilizzo del patrimonio abitativo con riferimento alla popolazione residente.

INDICATORI CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI	ANNO CENSIMENTO		
	1991	2001	2011
VIMERCATE			
Incidenza delle abitazioni in proprietà	73,8%	77,7%	78,7%
Superficie media delle abitazioni occupate	94,1	94,3	95,3
Potenzialità d'uso degli edifici	-	27,0%	13,0%
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	83,0%	61,0%	14,0%
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	31,1%	16,1%	15,8%
Età media del patrimonio abitativo recente	16,7	24,7	33,7
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	98,9%	99,9%	99,7%
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	-	91,7%	99,8%
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	-	0,4%	0,0%
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	10,6%	9,6%	6,0%
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	11,5%	3,7%	6,9%
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	33,9	37,2	41
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	18,2%	23,1%	28%
Indice di affollamento delle abitazioni	0,3	0,2	0,7
Mobilità residenziale	-	2,9%	5,4%

Tab.4 - Fonte: Banca dati ISTAT – Censimenti della popolazione e delle abitazioni -OttomilaCensus

I dati resi disponibili dall'ISTAT, mostrano un progressivo invecchiamento del patrimonio abitativo a Vimercate. L'età media, ossia la media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962, dove per età si intende la differenza tra l'anno di censimento e l'anno di costruzione della abitazione, risulta in aumento, senza aver subito rilevanti attenuazioni da parte delle nuove costruzioni o da interventi di sostituzione. A fronte di un'età media elevata, l'incidenza degli edifici in buono stato di conservazione raggiunge, nel 2011, il 99,8%, segno di un buono “stato di salute” dello *stock abitativo* a Vimercate.

Anche dal punto di vista della potenzialità di utilizzo degli edifici e delle abitazioni, sia nei centri abitati che nei nuclei e case sparse, si assiste ad un andamento intercensuario positivo, con una drastica riduzione, dal 1991 al 2011, di tutti gli edifici e delle unità immobiliari “non utilizzati”, in particolare nei centri abitati. Un dato positivo, che fa supporre un buon grado di “sfruttamento” del patrimonio abitativo a Vimercate.

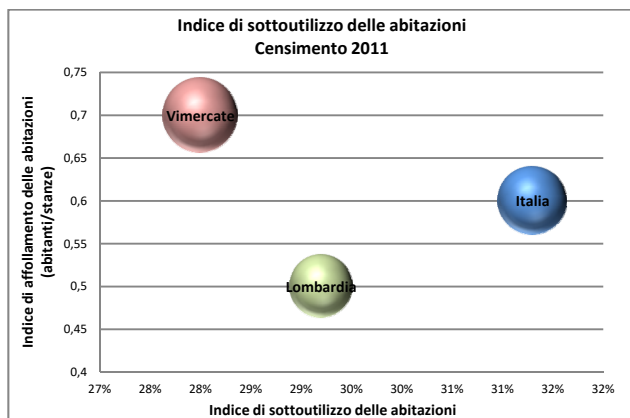


Grafico 13 - Fonte: Elaborazione dati ISTAT – Censimenti della popolazione e delle abitazioni -OttomilaCensus

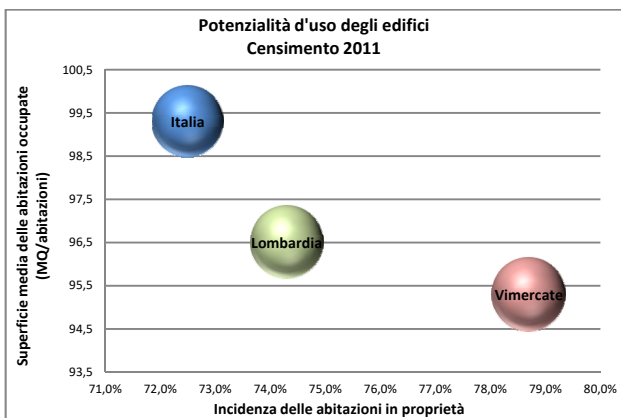


Grafico 14

Nel primo grafico a dispersione, viene rappresentato il rapporto tra l'*Indice di affollamento* e quello di *sottoutilizzo* delle abitazioni alla data del Censimento ISTAT 2011, registrato a Vimercate, in Lombardia ed a livello nazionale.

Confrontando i tre valori, Vimercate dimostra di avere non solo un basso *Indice di sottoutilizzo delle abitazioni*, ma anche un *Indice di affollamento* superiore a quello regionale e nazionale. Ciò significa che, presumibilmente alla data di rilevazione del Censimento ISTAT 2011, a Vimercate si è registrato un migliore sfruttamento delle consistenze immobiliari presenti sul territorio, rispetto a quello che accadeva in Lombardia ed in Italia.

A Vimercate, tale caratteristica è rafforzata da un basso *Indice di potenzialità d'uso degli edifici*, determinata da una superficie media occupata delle abitazioni relativamente bassa, come rappresentato nel secondo grafico a dispersione. Tutto ciò, privilegiando l'occupazione di abitazioni in proprietà, le quali presentano percentuali di incidenza sul totale delle abitazioni occupate, superiori (79%) sia a quelle regionali (74%), che nazionali (73%).

Alla relativamente non elevata superficie media delle abitazioni, unita ad un alto indice di affollamento ed uno di sottoutilizzo inferiore alla media regionale e nazionale, si aggiunge una mobilità *residenziale* ridotta che, a Vimercate, delinea la tendenza ad occupare prevalentemente abitazioni di proprietà, strettamente adeguate al proprio fabbisogno di spazi, evitando il loro sottoutilizzo. La poca inclinazione al ricambio della dimora da parte dei residenti, con una *mobilità residenziale* inferiore alla media regionale e nazionale, lascia supporre una propensione al radicamento che influirebbe negativamente sul dinamismo del mercato immobiliare.

Condizioni abitative ed insediamenti	Vimercate	Lombardia	Italia
Confronti Territoriali Censimento 2011			
Incidenza delle abitazioni in proprietà	78,70%	74,30%	72,50%
Superficie media delle abitazioni occupate	95,3	96,5	99,3
Potenzialità d'uso degli edifici	1,30%	3,40%	5,10%
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	14%	13,90%	20,90%
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	15,80%	40,10%	37,50%
Età media del patrimonio abitativo recente	33,7	29,3	30,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	99,70%	99,70%	99,10%
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	99,80%	87,20%	83,20%
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	0	1,10%	1,70%
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	6%	9,70%	10,20%
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	6,90%	10,70%	7,80%
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	41	41	40,70
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	28%	29,2%	31,3%
Indice di affollamento delle abitazioni	0,7	0,5	0,6
Mobilità residenziale	5,4%	5,9%	6,1%

Tab.5

GLOSSARIO INDICI

Potenzialità d'uso degli edifici: Incidenza % degli edifici non utilizzati sul totale degli edifici;

Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione: Media delle incidenze % delle abitazioni dotate di diverse tipologie di servizio collegato alla disponibilità di acqua e bagno sul totale delle abitazioni occupate;

Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate: Rapporto fra la superficie delle abitazioni occupate ed i relativi occupanti;

Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati: Rapporto percentuale tra le abitazioni non occupate nei centri abitati e il totale delle abitazioni nei centri abitati;

Incidenza della popolazione residente nei nuclei e case sparse: Rapporto percentuale tra la popolazione residente nei nuclei abitati e nelle case sparse e il totale della popolazione residente. Unità di misura: %;

Indice di sottoutilizzo delle abitazioni: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate;

Incidenza delle abitazioni in proprietà: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate di proprietà e il totale delle abitazioni occupate;

L'indice di affollamento: Rapporto fra il numero di abitanti delle case abitate e il numero di stanze abitabili disponibili (ossia il numero di stanze delle abitazioni occupate). È riferito all'anno in cui è stata fatta la rilevazione e indica quanti abitanti ci sono per 100 stanze;

Superficie media delle abitazioni occupate: È il rapporto tra la somma della superficie delle abitazioni e il numero di abitazioni;

Età media del patrimonio abitativo recente: Media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962, dove per età si intende la differenza tra l'anno di censimento e l'anno di costruzione della abitazione (valore centrale della classe);

Mobilità residenziale: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che ha cambiato dimora abituale nell'ultimo anno e il totale della popolazione residente;

Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati: Rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni occupate costruite nell'ultimo decennio nei centri e nei nuclei abitati e il numero di quelle costruite nel decennio precedente.

Dall'elaborazione dei dati ISTAT, relativi alla popolazione residente e quelli estrapolati dalle banche dati catastali dell'Ufficio SIT comunale, si è calcolato un *Indice di occupazione UIU residenziale*, dato dal rapporto tra la popolazione residente al 31 dicembre e il totale delle unità immobiliari *residenziali* della *Categoria catastale A*, escluso la A10.

Indice di occupazione UIU residenziale (POP/UIU) 2012-2017						
COMUNI	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AGRATE BRIANZA	1,93	1,98	1,97	1,97	1,98	1,99
AICURZIO	1,79	1,79	1,79	1,82	1,82	1,84
ARCORE	1,93	1,97	1,97	1,96	1,99	1,99
BELLUSCO	1,98	1,99	1,97	1,94	1,94	1,94
BERNAREGGIO	1,94	1,96	1,96	1,96	1,97	1,98
BURAGO DI MOLGORA	2,02	2,03	2,02	1,98	1,99	1,97
BUSNAGO	2,14	2,15	2,16	2,16	2,15	2,15
CAMPARADA	2,04	1,97	1,96	1,99	2,01	2,01
CAPONAGO	2,06	2,05	2,05	2,03	2,02	2,02
CARNATE	2,05	2,06	2,02	1,99	2,00	2,01
CAVENAGO DI BRIANZA	2,07	2,09	2,10	2,11	2,12	2,12
CONCOREZZO	2,08	2,07	2,08	2,06	2,05	2,03
CORNATE D'ADDA	1,49	1,50	1,50	1,52	1,50	1,51
MEZZAGO	1,96	1,97	1,97	1,98	1,99	2,00
ORNAGO	1,98	1,95	1,94	1,94	1,93	1,96
RONCELLO	2,09	2,13	2,15	2,17	2,14	2,16
RONCO BRIANTINO	2,04	2,04	2,03	2,03	2,04	2,05
SULBIATE	1,89	1,92	1,88	1,88	1,85	1,88
USMATE VELATE	1,97	1,97	1,97	1,96	2,01	2,01
VIMERCATE	1,92	1,94	1,93	1,93	1,93	1,94
POLO VIMERCATESE	1,95	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

Tab.6 - Fonte: Dati SIT comunale-Polo catastale del Vimercatese

Se si confronta l'*Indice di occupazione* di Vimercate, con quello di tutti i comuni del Polo del vimercatese, è possibile notare valori assoluti differenti, ma con un delta annuo costante, che ne determina il medesimo andamento nel periodo di riferimento.

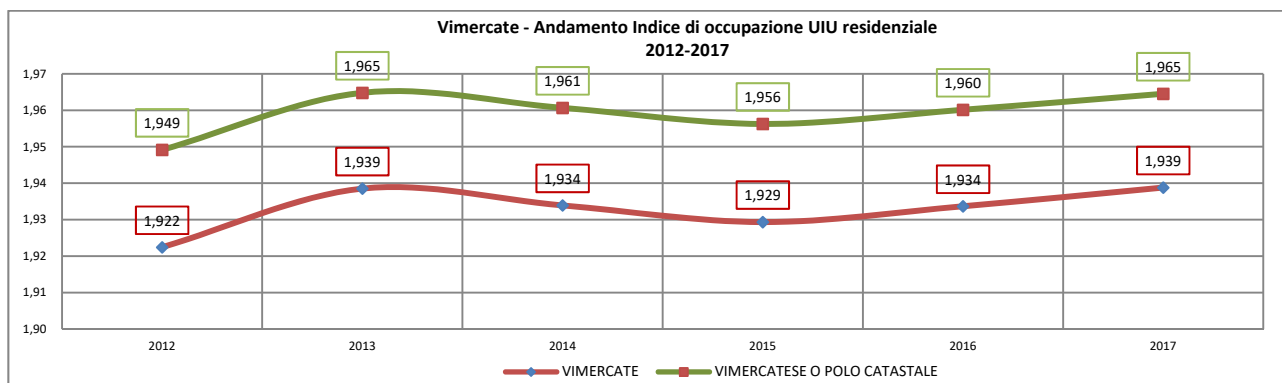


Grafico 15

Al crescere dell'*Indice di occupazione UIU residenziale* corrisponde un aumento in proporzione maggiore della popolazione rispetto a quello dello stock abitativo. Il che può significare o la tendenza ad un migliore utilizzo delle abitazioni esistenti, oppure un rallentamento dell'offerta abitativa a scapito della domanda (*sovrautilizzo abitativo*).

Al contrario, la diminuzione dell'indice, denota una crescita più rapida delle unità abitative rispetto alla popolazione residente e quindi, in caso di stock abitativo di partenza insufficiente, un riequilibrio dell'offerta a vantaggio della domanda. Diversamente, in caso di una buona dotazione abitativa, indica un incremento eccessivo delle residenze a fronte di una modesta o in molti casi negativa crescita del numero di residenti (*sottoutilizzo abitativo*).

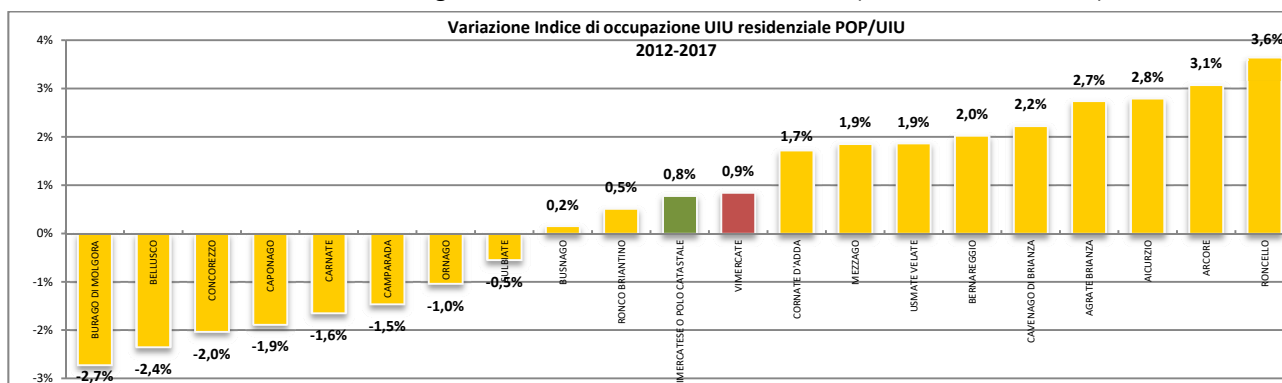


Grafico 16

Il grafico precedente suddivide i comuni del Vimercatese proprio in base all'aumento o alla riduzione dell'*Indice di occupazione UIU residenziale*, tra il 2012 ed il 2017.

Considerando che, tutti hanno registrato un saldo positivo del numero di *UIU residenziali*, comuni come Burago, Camparada e Caponago con variazione negativa dell'indice, hanno avuto una diminuzione o crescita ridotta della popolazione residente, rispetto al numero di *UIU residenziali*, mentre comuni come Arcore, Agrate Brianza ed Aicurzio, che hanno registrato un variazione % positiva, hanno visto una lenta crescita del patrimonio abitativo a fronte di una buona crescita di abitanti.

Abitanti e UIU residenziali	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
COMUNI DEL POLO	POP	Categ. A	POP	Categ. A	POP	Categ. A	POP	Categ. A	POP	Categ. A	POP	Categ. A
AGRATE BRIANZA	15.035	7.777	15.377	7.775	15.431	7.817	15.426	7.834	15.463	7.826	15.540	7.824
AICURZIO	2.059	1.150	2.064	1.152	2.072	1.155	2.101	1.156	2.099	1.156	2.122	1.153
ARCORE	17.373	9.016	17.800	9.028	17.860	9.079	17.874	9.098	17.941	9.013	17.916	9.020
BELLUSCO	7.345	3.701	7.380	3.709	7.359	3.736	7.354	3.782	7.360	3.799	7.403	3.820
BERNAREGGIO	10.672	5.507	10.846	5.524	10.887	5.546	10.992	5.597	11.050	5.604	11.074	5.601
BURAGO DI MOLGORA	4.283	2.119	4.317	2.124	4.269	2.116	4.273	2.157	4.284	2.156	4.230	2.151
BUSNAGO	6.578	3.068	6.631	3.080	6.718	3.110	6.750	3.124	6.750	3.136	6.747	3.142
CAMPARADA	2.110	1.033	2.034	1.033	2.021	1.033	2.049	1.031	2.065	1.028	2.055	1.021
CAPONAGO	5.251	2.552	5.280	2.571	5.288	2.576	5.245	2.578	5.211	2.583	5.213	2.582
CARNATE	7.331	3.580	7.422	3.602	7.348	3.638	7.280	3.654	7.278	3.648	7.327	3.638
CAVENAGO DI BRIANZA	7.003	3.381	7.141	3.418	7.245	3.448	7.261	3.440	7.323	3.460	7.350	3.471
CONCOREZZO	15.448	7.439	15.547	7.507	15.633	7.529	15.631	7.575	15.608	7.610	15.644	7.689
CORNATE D'ADDA	8.294	5.571	8.396	5.582	8.397	5.600	8.505	5.604	8.448	5.620	8.550	5.646
MEZZAGO	4.262	2.173	4.301	2.188	4.337	2.196	4.408	2.223	4.423	2.224	4.493	2.249
ORNAGO	4.861	2.456	4.903	2.508	4.921	2.531	4.931	2.547	4.955	2.563	5.075	2.591
RONCELLO	4.106	1.968	4.263	1.999	4.370	2.033	4.431	2.040	4.568	2.139	4.701	2.174
RONCO BRIANTINO	3.386	1.658	3.399	1.666	3.444	1.699	3.456	1.702	3.476	1.702	3.502	1.706
SULBIATE	4.144	2.192	4.191	2.188	4.180	2.220	4.186	2.232	4.194	2.267	4.283	2.278
USMATE VELATE	10.108	5.124	10.194	5.179	10.259	5.200	10.205	5.212	10.211	5.089	10.293	5.122
VIMERCATE	25.497	13.263	25.761	13.289	25.839	13.361	25.938	13.444	26.062	13.478	26.170	13.498
POLO VIMERCATESE	165.146	84.728	167.247	85.122	167.878	85.623	168.296	86.030	168.769	86.101	169.688	86.376

Tab.7- Fonte: Elaborazione dati Demolstat e SIT comunale-Polo catastale del vimeratese

Dal 2012 al 2017, si è registrata a Vimercate una variazione dell'*Indice di occupazione* dello 0,9%, di poco superiore a quella del Polo del vimeratese, in presenza di una variazione positiva sia delle unità abitative residenziali (+1,8%) che della popolazione residente (+2,64%). Il delta pari quasi all'1%, lascia intendere che negli ultimi anni, la popolazione residente sia cresciuta in proporzione, più delle *UIU residenziali* e che quindi, anche in virtù del rallentamento della crescita annuale di nuove unità immobiliari, Vimercate stia procedendo verso un miglior utilizzo del suo patrimonio edilizio.

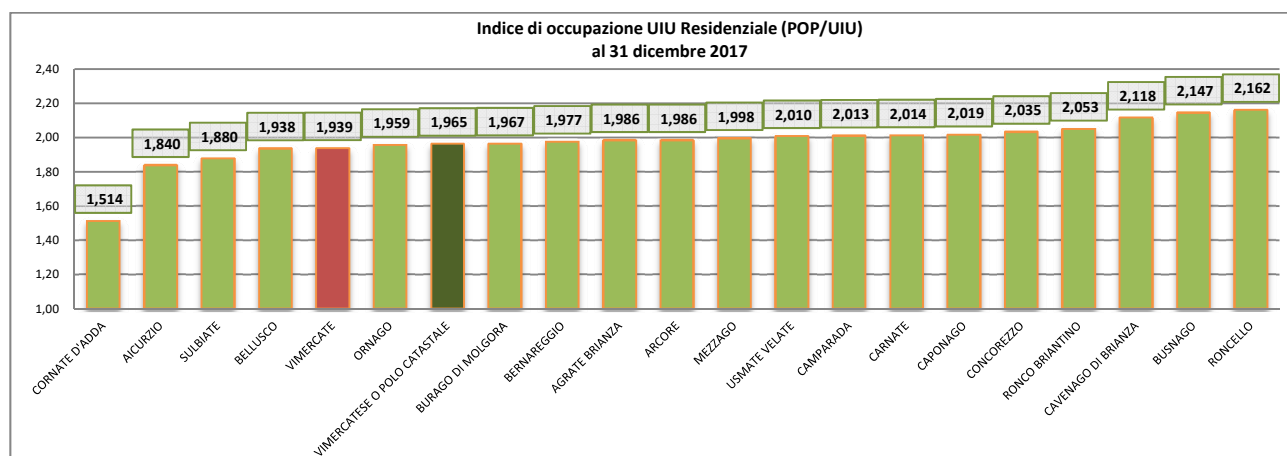


Grafico 17

A fronte di un andamento prevalentemente costante del *rapporto POP/UIU*, nel 2017, Vimercate ha mantenuto un *indice di occupazione* di poco inferiore a 2 abitanti per unità abitativa, al di sotto della media dei comuni del Polo del vimeratese.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per *zona territoriale omogenea (zona OMI)* di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione, espresso in euro al mq, tipologia immobiliare e stato di conservazione.

FASCIA/ZONA	ZONA OMI	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	DESTINAZIONE E TIPOLOGIA PREVALENTE
Centrale/MOTTA, DUCA DEGLI ABRUZZI, MILANO, TORRI BIANCHE	B1	Residenziale	Abitazioni civili
Centrale/ORENO	B2	Residenziale	Abitazioni civili
Periferica/RUGINELLO, OLDANIGA, EX IBM, CASCINA FOPPA	D1	Residenziale	Abitazioni civili

Rilevazione prezzi- OMI

Il prospetto che segue descrive i prezzi medi (1°Semestre e 2°Semestre) per tipologia e stato di conservazione delle unità immobiliari, in ciascuna delle *zone OMI* presenti a Vimercate, nel periodo di riferimento 2010-2017.

PREZZI MEDI COMPRAVENDITE PER ZONE OMI	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
STATO di MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO	NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civili	1.892 €	2.608 €	1.900 €	2.575 €	1.867 €	2.542 €	1.800 €	2.458 €	1.750 €	2.458 €	1.792 €	2.467 €	1.800 €	2.458 €	1.767 €	2.450 €
B1	2.125 €	2.900 €	2.175 €	2.850 €	2.125 €	2.800 €	2.025 €	2.700 €	1.950 €	2.700 €	1.875 €	2.675 €	1.850 €	2.650 €	1.825 €	2.675 €
B2	2.000 €	2.825 €	2.000 €	2.775 €	1.975 €	2.750 €	1.900 €	2.650 €	1.825 €	2.650 €	1.925 €	2.650 €	1.925 €	2.650 €	1.825 €	2.600 €
D1	1.550 €	2.100 €	1.525 €	2.100 €	1.500 €	2.075 €	1.475 €	2.025 €	1.475 €	2.025 €	1.575 €	2.075 €	1.625 €	2.075 €	1.650 €	2.075 €
Abitazioni di tipo economico	1.575 €	2.075 €	1.538 €	2.050 €	1.513 €	2.025 €	1.450 €	1.963 €	1.425 €	1.938 €	1.425 €	1.938 €	1.425 €	1.938 €	1.438 €	1.938 €
B2	1.700 €	2.350 €	1.700 €	2.300 €	1.675 €	2.275 €	1.600 €	2.200 €	1.550 €	2.150 €	1.550 €	2.150 €	1.550 €	2.150 €	1.550 €	2.150 €
D1	1.450 €	1.800 €	1.375 €	1.800 €	1.350 €	1.775 €	1.300 €	1.725 €	1.300 €	1.725 €	1.300 €	1.725 €	1.300 €	1.725 €	1.325 €	1.725 €
Box	1.147 €		1.150 €		1.150 €		1.158 €		1.150 €		1.150 €		1.158 €		1.158 €	
B1	1.250 €		1.250 €		1.250 €		1.200 €		1.200 €		1.200 €		1.150 €		1.150 €	
B2	1.250 €		1.250 €		1.250 €		1.250 €		1.225 €		1.225 €		1.275 €		1.275 €	
D1	940 €		950 €		950 €		1.025 €		1.025 €		1.025 €		1.050 €		1.050 €	
Capannoni industriali	690 €		700 €		700 €		625 €		625 €		625 €		600 €		600 €	
D1	690 €		700 €		700 €		625 €		625 €		625 €		600 €		600 €	
Capannoni tipici	653 €		663 €		663 €		613 €		600 €		600 €		588 €		588 €	
B2	640 €		650 €		650 €		625 €		600 €		600 €		600 €		600 €	
D1	665 €		675 €		675 €		600 €		600 €		600 €		575 €		575 €	
Laboratori	773 €		783 €		783 €		700 €		667 €		667 €		600 €		600 €	
B1	865 €		875 €		875 €		775 €		725 €		725 €		625 €		625 €	
B2	840 €		850 €		850 €		775 €		725 €		725 €		625 €		625 €	
D1	615 €		625 €		625 €		550 €		550 €		550 €		550 €		550 €	
Magazzini	560 €		575 €		575 €		575 €		575 €		575 €		575 €		575 €	
B1	630 €		650 €		650 €		650 €		650 €		650 €		650 €		650 €	
B2	580 €		600 €		600 €		600 €		600 €		600 €		600 €		600 €	
D1	470 €		475 €		475 €		475 €		475 €		475 €		475 €		475 €	
Negozi	2.325 €		2.317 €		2.300 €		2.283 €		2.250 €		2.225 €		2.225 €		2.225 €	
B1	2.725 €		2.700 €		2.700 €		2.650 €		2.600 €		2.550 €		2.550 €		2.550 €	
B2	2.500 €		2.500 €		2.475 €		2.475 €		2.425 €		2.400 €		2.400 €		2.400 €	
D1	1.750 €		1.750 €		1.725 €		1.725 €		1.725 €		1.725 €		1.725 €		1.725 €	
Uffici		1.900 €		1.900 €		1.875 €		1.875 €		1.908 €		1.908 €		1.908 €		1.908 €
B1		2.150 €		2.150 €		2.125 €		2.125 €		2.125 €		2.125 €		2.125 €		2.125 €
B2		2.025 €		2.025 €		2.000 €		2.000 €		2.000 €		2.000 €		2.000 €		2.000 €
D1		1.525 €		1.525 €		1.500 €		1.500 €		1.600 €		1.600 €		1.600 €		1.600 €
Uffici strutturati		2.225 €		2.225 €		2.133 €		2.133 €		2.117 €		2.117 €		2.117 €		2.117 €
B1		2.400 €		2.400 €		2.275 €		2.275 €		2.275 €		2.275 €		2.275 €		2.275 €
B2		2.225 €		2.225 €		2.175 €		2.175 €		2.175 €		2.175 €		2.175 €		2.175 €
D1		2.050 €		2.050 €		1.950 €		1.950 €		1.900 €		1.900 €		1.900 €		1.900 €
Ville e Villini	2.000 €	2.750 €	2.017 €	2.717 €	1.992 €	2.683 €	1.917 €	2.600 €	1.892 €	2.600 €	1.892 €	2.633 €	1.917 €	2.642 €	1.908 €	2.633 €
B1	2.250 €	3.075 €	2.250 €	3.025 €	2.225 €	2.975 €	2.125 €	2.875 €	2.025 €	2.875 €	1.975 €	2.925 €	2.025 €	2.925 €	2.000 €	2.900 €
B2	2.100 €	2.975 €	2.175 €	2.925 €	2.125 €	2.900 €	2.050 €	2.800 €	2.050 €	2.800 €	2.050 €	2.800 €	2.050 €	2.800 €	2.050 €	2.800 €
D1	1.650 €	2.200 €	1.625 €	2.200 €	1.625 €	2.175 €	1.575 €	2.125 €	1.600 €	2.125 €	1.650 €	2.175 €	1.675 €	2.200 €	1.675 €	2.200 €
Totale complessivo	1.358 €	2.329 €	1.362 €	2.311 €	1.350 €	2.268 €	1.307 €	2.223 €	1.284 €	2.223 €	1.286 €	2.232 €	1.280 €	2.232 €	1.276 €	2.229 €

Tab.9 - Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

L'andamento dei prezzi per le principali tipologie edilizie denota una generale stabilità del mercato immobiliare, con una tendenziale crescita dei prezzi medi delle *residenze* ed una modesta diminuzione dei prezzi medi dei *negozi*, degli *uffici strutturati* e dei *capannoni industriali*.

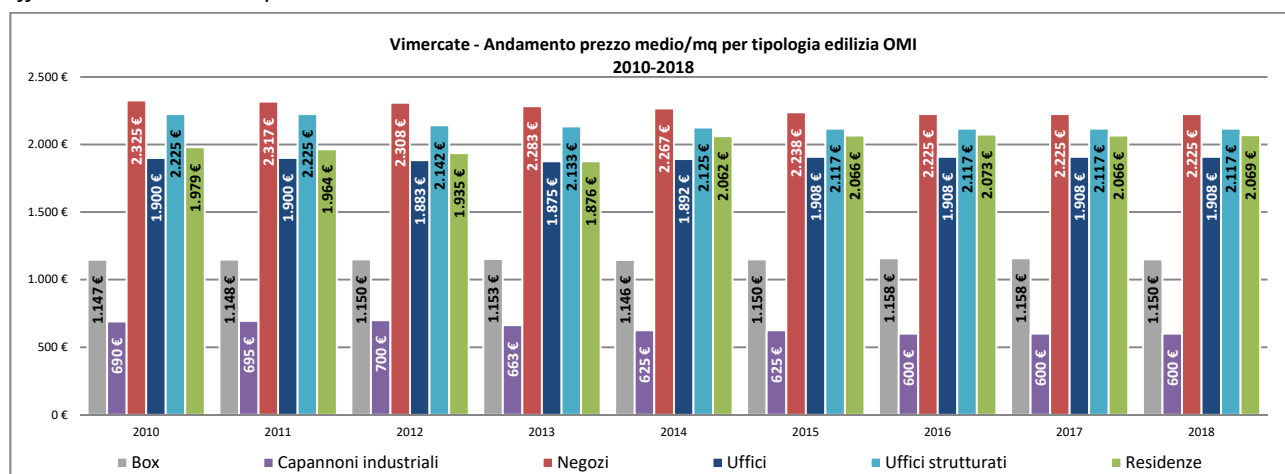


Grafico 18

Mercato residenziale

In tutte le sue *zone OMI*, Vimercate fa registrare una prevalenza delle tipologie abitative *residenziali*. L'andamento dei prezzi medi delle *residenze*, dal 2010 al 2017, mostra come nelle *zone centrali* (B1 e B2) si sia registrato, dopo la

crescita del 2014, un andamento costante e leggermente in discesa negli ultimi anni. Mentre nelle *zone periferiche D1*, dopo il 2014, si è assistito ad una crescita lenta ma costante dei prezzi medi delle compravendite residenziali, registrate al 2°Semestre di ogni anno.

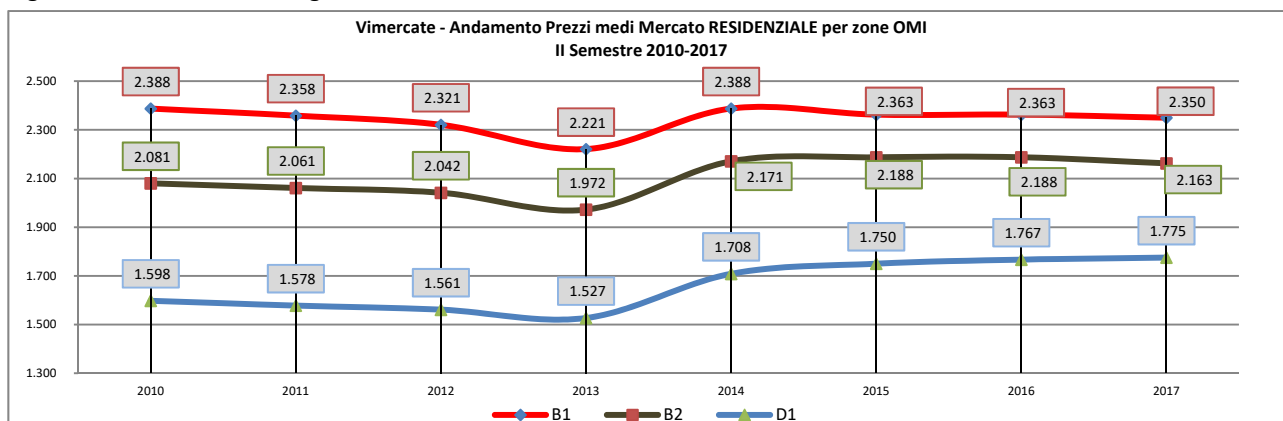


Grafico 19- Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

Tale situazione del mercato immobiliare *residenziale* è ancor più evidente, se si considerano le variazioni percentuali annue per *zona OMI*. È evidente come nella *D1*, si sia quasi sempre registrata una variazione annuale dei prezzi positiva, quindi sopra lo zero, a differenza delle altre zone prevalentemente in decrescita percentuale annua.

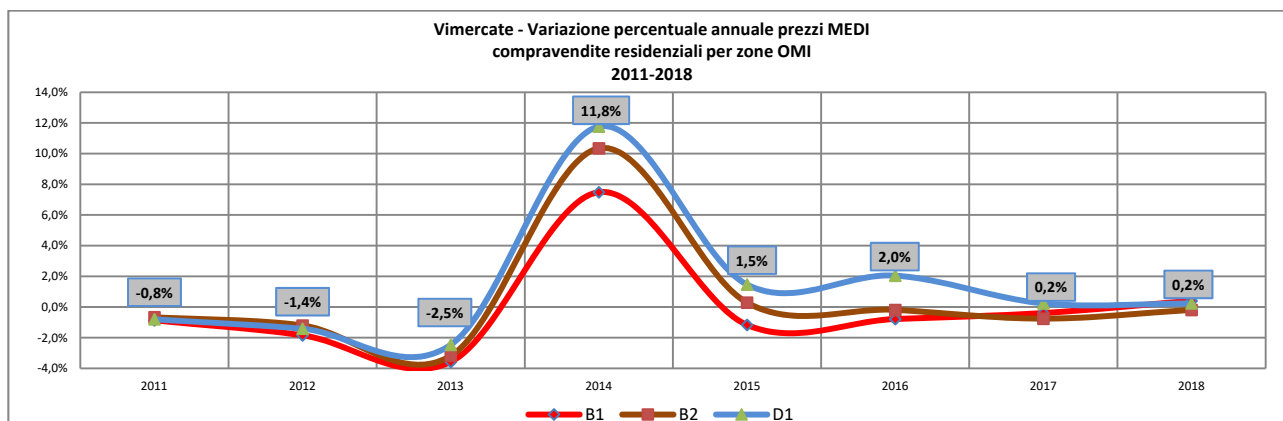


Grafico 20

E' da notare in ogni caso, come negli ultimi due anni, il mercato immobiliare si stia uniformando in tutte e tre le zone, assestandosi su valori di poco sopra lo zero. Segnale questo, di un accenno di rilancio del mercato immobiliare anche nelle zone centrali.

Come rappresentato nei grafici che seguono, se si prendono in esame le tipologie edilizie prevalenti, l'andamento dei prezzi è sostanzialmente analogo per le diverse *zone OMI*, dal 2010 al 2017. Fa eccezione il prezzo medio delle "Abitazioni Civili", che ha un andamento nettamente in crescita nelle *zone D1*, al contrario delle *zone centrali B1 e B2* nelle quali si registra un'allineamento ed una sua riduzione in valore assoluto. Seppur non paragonabili a quest'ultima tipologia, in termini di variazioni percentuali, anche le "Ville ed I Villini" in *zona D1*, fanno registrare una leggera crescita in controtendenza rispetto alle zone centrali, nelle quali i prezzi rimangono fissi se non in discesa.

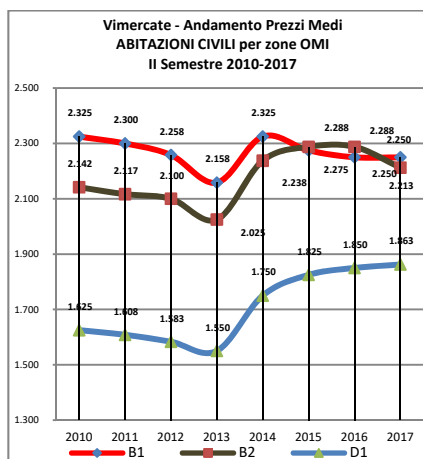


Grafico 21

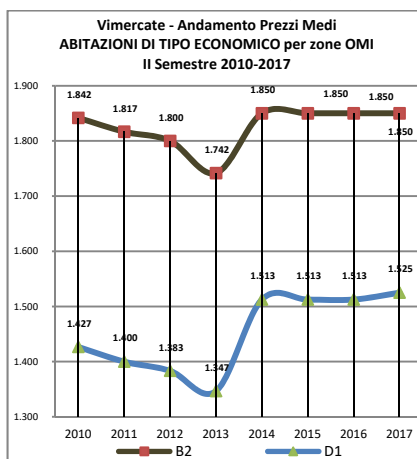


Grafico 22

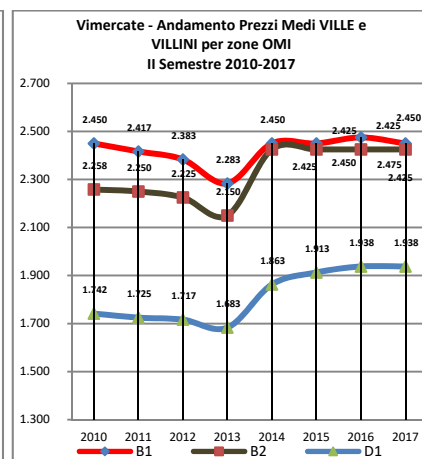


Grafico 23

I prezzi al metroquadrato delle compravendite per gli immobili residenziali, fanno registrare nelle zone centrali una diminuzione dei valori minimi per le abitazioni con stato di conservazione "Ottimo", ed un trend abbastanza costante dei valori massimi, con un tendenziale aumento del delta tra le due linee di crescita. Sostanzialmente parallelo e quindi a delta costante, quello delle abitazioni recenti con stato di conservazione "Normale", facendo registrare entrambe, nel periodo di riferimento 2010-2018, una diminuzione lenta ma costante dei prezzi a partire dal 2014.

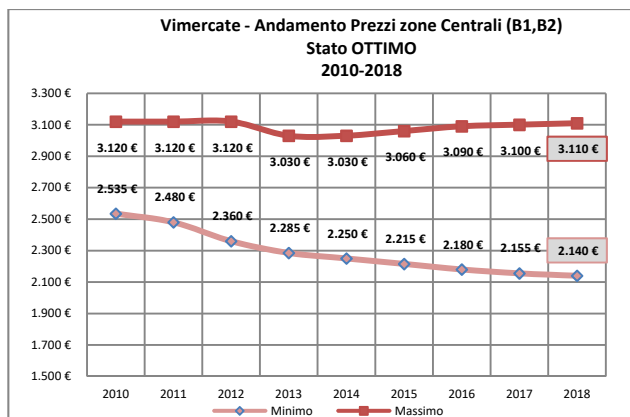


Grafico 24

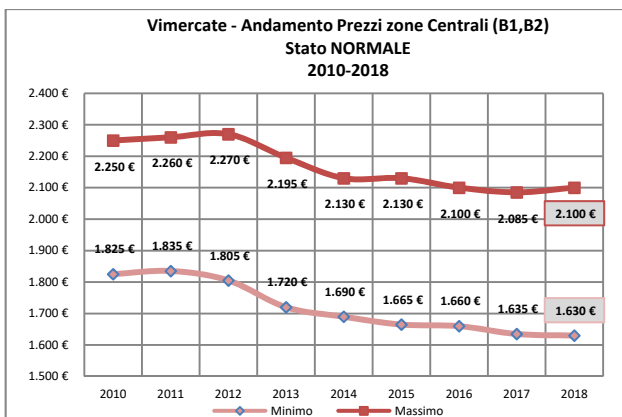


Grafico 25

Leggermente diversa la situazione in *periferia (D1)*, con un delta praticamente invariato tra prezzi massimi e minimi, per le abitazioni nuove in "Ottimo" stato di conservazione, anche se con una leggera contrazione a partire dal 2014. Mentre si registra una leggera ripresa, sia dei prezzi massimi che minimi, delle *residenze recenti* in "Normale" stato di conservazione.

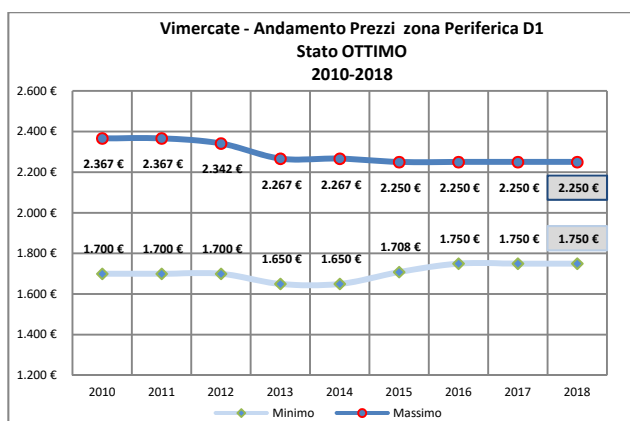


Grafico 26

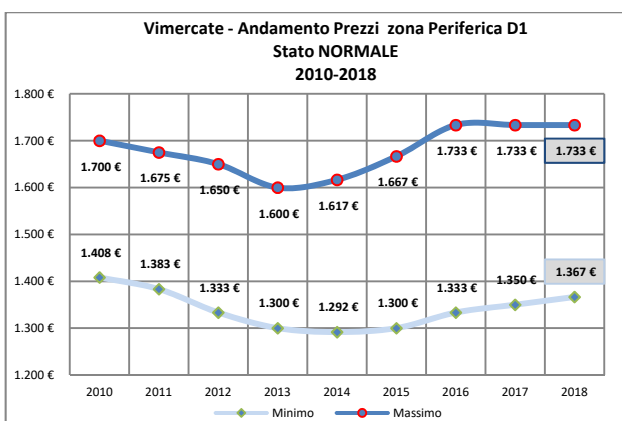


Grafico 27

Gli andamenti dei valori immobiliari così tracciati, confermano un discreto stato di salute del mercato *residenziale* nelle *zone periferiche*, per le quali si registra una modesta crescita dei prezzi, un sostanziale blocco dei prezzi nelle *zone centrali* per le abitazioni in condizioni "Ottimo", ed una tendenziale diminuzione di quelle in stato di conservazione "Normale", le quali hanno fatto registrare i cali più considerevoli, nonostante la *zona OMI centrale*.

Pertanto, si confermerebbe una dinamica di minore appetibilità delle abitazioni collocate nelle *zone B1 e B2*, probabilmente più care, a favore sia delle abitazioni in "Ottimo" stato che di quelle "Normali", collocate nelle zone D1.

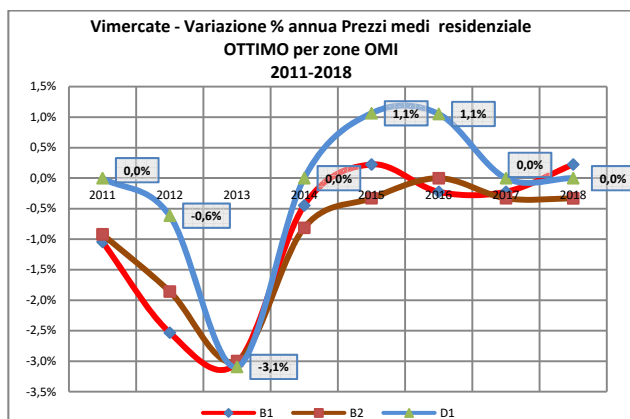


Grafico 28

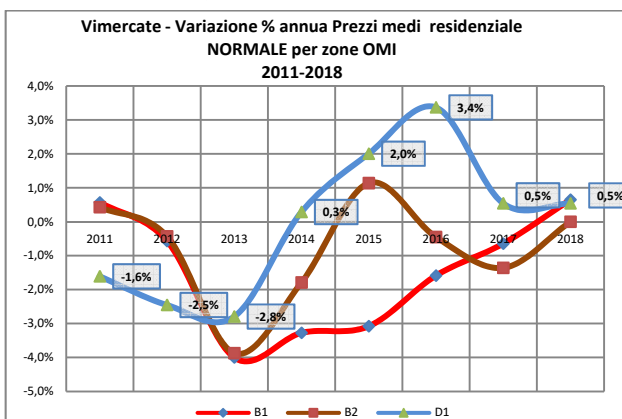


Grafico 29

La crescita dei prezzi delle abitazioni in *periferia (D1)*, è confermata dall'andamento delle variazioni percentuali annue per *zona OMI*, sia del patrimonio "Ottimo", che di quello "Normale". Per le zone centrali, invece si conferma una stabilità dei prezzi del patrimonio "Ottimo" al contrario delle abitazioni "Normali", che dopo il picco negativo del 2013, hanno fatto registrare per la *zona B1*, una regolare crescita verso valori % positivi, mentre per la *zona B2* un andamento più altalenante, ma negli ultimi anni tendente anch'esso a valori positivi vicini allo 0%.

Numero transazioni - NTN

Nel periodo di osservazione, gli immobili compravenduti sono rappresentati dal parametro *Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)*, che è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita. Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili, sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

NTN IMMOBILIARI VIMERCATESE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AGRATE BRIANZA	405,46	449,97	299,86	498,96	352,04	682,31	387,05
AICURZIO	70,7	15,42	27	19,5	29,88	32,4	39,67
ARCORE	496,3	333,16	281,62	329,38	418,97	462,3	463,42
BELLUSCO	268,39	124,13	114,17	126,97	163,65	157,78	180,95
BERNAREGGIO	335,7	261,35	250,76	219,87	261,9	298,52	303,01
BURAGO DI MOLGORA	96,55	60,16	75,5	76,07	112,01	100,82	118,84
BUSNAGO	246,3	192,94	115,08	159,53	143	153,72	188,75
CAMPARADA	44,5	48,12	17,33	26	50,47	34,84	40,1
CAPONAGO	142,26	81,2	89,95	91,98	76,72	126,88	152,39
CARNATE	140	142,44	121,09	112,52	108,16	150,94	216,71
CAVENAGO DI BRIANZA	247,8	177,3	151,7	174,47	100,34	181,08	185,91
CONCOREZZO	304,54	426,72	327,06	296,26	305,23	363,87	341,67
CORNATE D'ADDA	313,47	230,43	201,09	277	185,19	198,37	218,59
MEZZAGO	148,04	76,98	61,28	62,66	69,13	97,95	119,02
ORNAGO	209,35	145,5	87,8	105,17	162,58	167,13	152,64
RONCELLO	164,34	156,96	123,7	160,14	92	233	227,5
RONCO BRIANTINO	112,44	69,34	64,39	65,95	69	70,18	97,3
SULBIATE	152,84	156,37	59,68	76,48	76,33	138,99	137,46
USMATE VELATE	215,6	212,14	161,97	260,26	192,24	283,18	326,07
VIMERCATE	577,04	446,12	301,67	445,33	909,32	643,65	739,91
POLO VIMERCATESE	4691,62	3806,75	2932,7	3584,5	3878,16	4577,91	4636,96

Tab.10 – Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

A Vimercate, il totale delle transazioni immobiliari ponderate, registrate negli ultimi 7 anni, si mostra in progressivo aumento con un picco di 909,32 NTN nel 2015, e si mantiene nel 2017, **739,91 NTN**, nettamente superiore ai valori di inizio periodo (577,04 NTN del 2011). Andamento sicuramente più stabile e migliore rispetto a quello del Polo del vimeratese, che dal 2011 ha subito, seppur in netta ripresa negli ultimi anni, un calo del totale delle NTN immobiliari.

Per valutare la effettiva movimentazione degli immobili compravenduti, rispetto allo stock presente in un determinato territorio, è opportuno utilizzare l'indice *IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)*, che è dato dal rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, e indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

IMI IMMOBILIARE VIMERCATESE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AGRATE BRIANZA	2,09%	2,26%	1,50%	2,49%	1,75%	3,39%	1,92%
AICURZIO	2,97%	0,63%	1,10%	0,79%	1,21%	1,31%	1,60%
ARCORE	2,56%	1,71%	1,44%	1,67%	2,12%	2,35%	2,35%
BELLUSCO	3,38%	1,55%	1,41%	1,56%	1,99%	1,90%	2,16%
BERNAREGGIO	2,81%	2,16%	2,07%	1,80%	2,12%	2,41%	2,45%
BURAGO DI MOLGORA	2,12%	1,29%	1,62%	1,63%	2,36%	2,12%	2,50%
BUSNAGO	3,59%	2,79%	1,65%	2,26%	2,02%	2,16%	2,64%
CAMPARADA			0,82%	1,23%	2,38%	1,65%	1,90%
CAPONAGO	2,62%	1,48%	1,63%	1,66%	1,37%	2,26%	2,71%
CARNATE	1,91%	1,92%	1,60%	1,47%	1,40%	1,96%	2,80%
CAVENAGO DI BRIANZA	3,48%	2,45%	2,07%	2,36%	1,36%	2,43%	2,49%
CONCOREZZO	1,85%	2,58%	1,96%	1,77%	1,81%	2,14%	1,98%
CORNATE D'ADDA	2,61%	1,89%	1,64%	2,25%	1,50%	1,60%	1,74%
MEZZAGO	3,20%	1,66%	1,31%	1,34%	1,45%	2,05%	2,44%
ORNAGO	3,75%	2,56%	1,51%	1,79%	2,76%	2,79%	2,54%
RONCELLO	3,92%	3,67%	2,84%	3,60%	2,06%	4,94%	4,74%
RONCO BRIANTINO	3,08%	1,88%	1,73%	1,74%	1,82%	1,85%	2,56%
SULBIATE	3,03%	3,09%	1,18%	1,48%	1,47%	2,61%	2,55%
USMATE VELATE	1,98%	1,92%	1,45%	2,32%	1,71%	2,56%	2,91%
VIMERCATE	1,96%	1,49%	1,00%	1,47%	2,97%	2,08%	2,39%
POLO VIMERCATESE	2,55%	2,04%	1,54%	1,87%	2,01%	2,36%	2,38%

Tab.11

Dopo il calo percentuale dei primi anni, dal 2013 si assiste ad una risalita degli *indici IMI*, che si attestano sia per Vimercate che per il Vimeratese, ai medesimi valori rispettivamente di 2,39% e 2,38%.

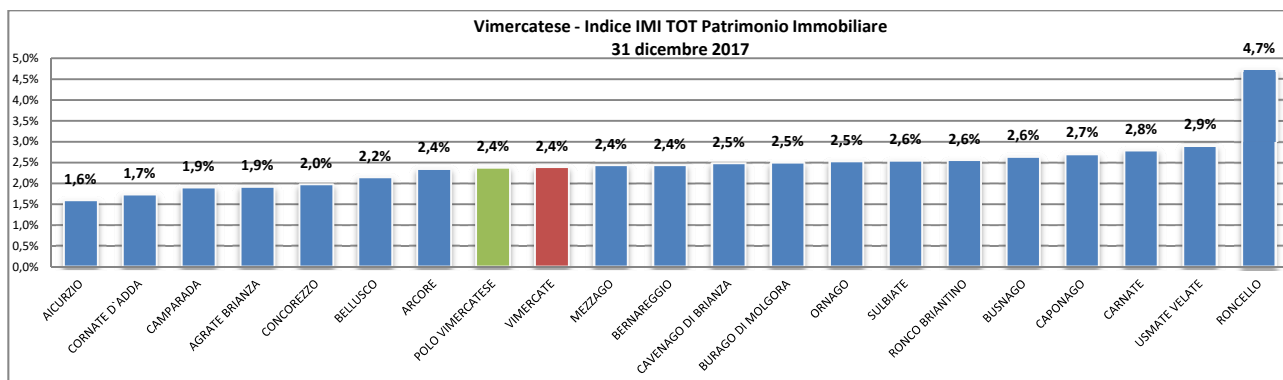


Grafico 30

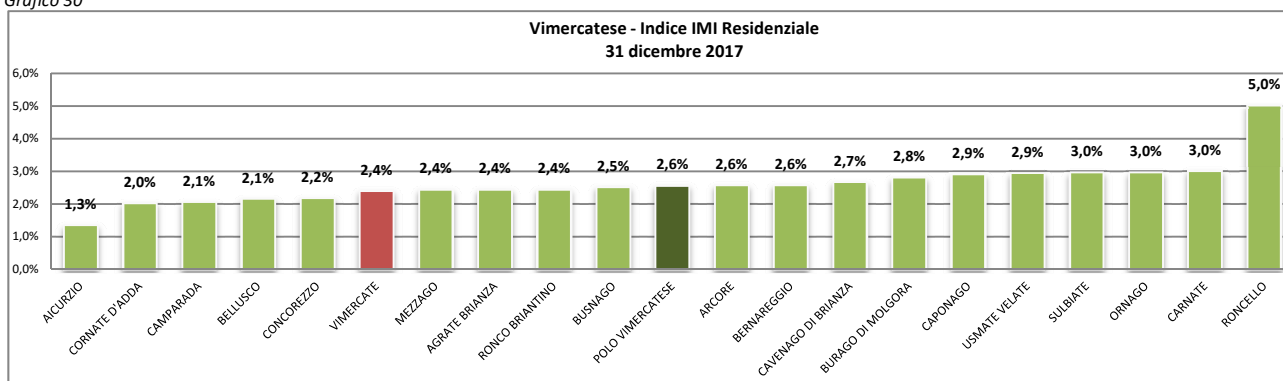


Grafico 31

Se si confronta l'indice IMI al 31 dicembre 2017, riferito sia all'intero patrimonio immobiliare che a quello esclusivamente *residenziale*, si può notare che Vimercate registra il medesimo valore percentuale in entrambi i grafici, ma, se nel primo risulta in linea con il Polo del vimercatese, in quello *residenziale* si colloca ben al disotto della media.

Ciò significa che il numero di transazioni al 2017 è fortemente influenzato da tipologie diverse da quella *residenziale*, diversamente da ciò che accade nella maggior parte dei comuni del Polo.

Mercato residenziale

Dalla scomposizione del numero totale delle transazioni per le principali *funzioni OMI*, si delinea nel periodo di riferimento 2011-2017, una evidente preponderanza delle Pertinenze sul resto delle tipologie. Infatti in quasi tutti gli anni, in particolare le "Autorimesse/Box", rappresentano la tipologia più numerosa oggetto di transazione, anche rispetto a quella *residenziale*.

A Vimercate quindi, si registra una particolare vivacità nelle compravendite delle pertinenze, una prevalenza non così netta della residenza, a differenza del resto dei comuni del Polo del vimercatese, ed una eterogeneità dal punto di vista delle funzioni, con una crescita percentualmente rilevante anche delle *NTN - Non Residenziali*, passate da 44,5 nel 2011 a 85,72 nel 2017.

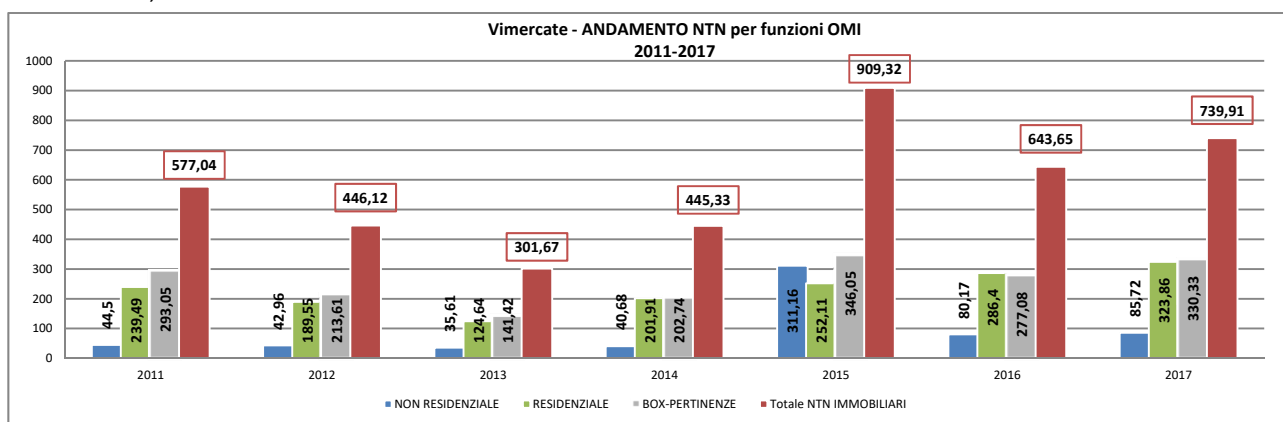


Grafico 32 – Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

Il 2014 ha rappresentato l'anno della svolta per le compravendite residenziali, con un'inversione di tendenza del numero di transazioni molto più evidente e marcata rispetto al resto del Polo del vimercatese. Fino al 2013, la crescita era stata negativa per entrambi, con valori importanti, ben al disotto dello zero in termini di variazione percentuale annua, delle *NTN residenziali* (-20,9% per il Polo del vimercatese e per Vimercate -34,2% nel 2013).

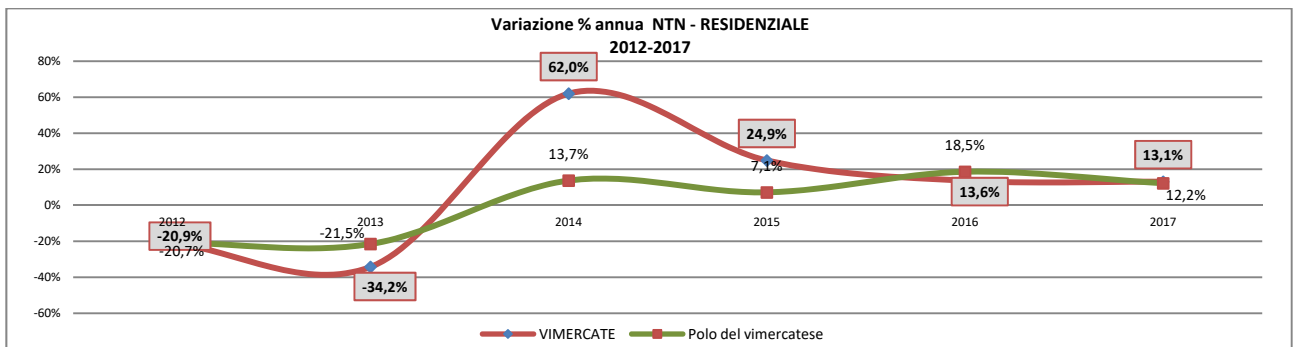


Grafico33

Nel grafico seguente sono messi a confronto i trend di crescita delle *NTN residenziali* e dei prezzi medi delle residenze a Vimercate. Seppur con velocità diverse, è possibile notare come al diminuire dei prezzi si sia registrata una diminuzione delle compravendite ed allo stesso modo, ad un aumento dei prezzi nel 2014, sia corrisposto un parallelo aumento del numero di transazioni. Probabilmente alla variazione percentuale negativa dei prezzi nel 2013, -3,09%; ha risposto il mercato immobiliare nell'anno successivo, con un netto aumento percentuale del numero di transazioni +62%. Dal 2015 si delinea una certa stabilità del mercato immobiliare *residenziale* nel rapporto tra *NTN* e prezzi medi, con questi ultimi in leggero ribasso nel 2017.

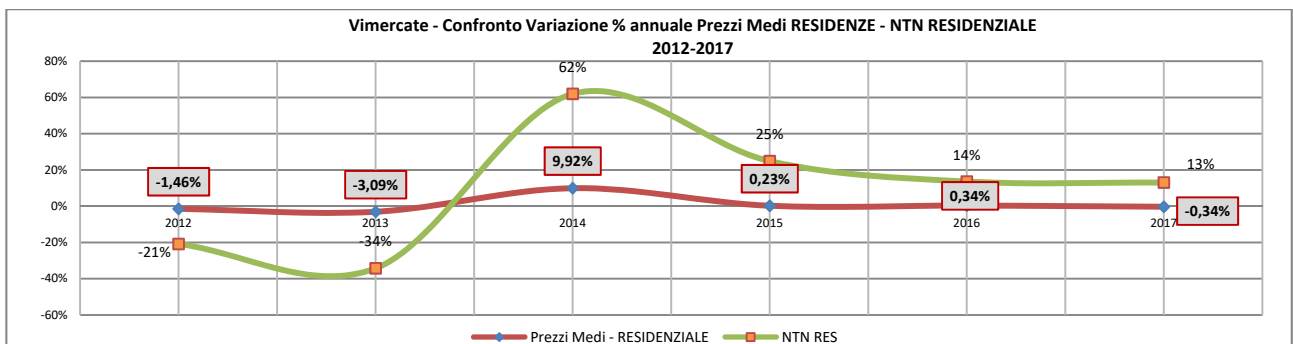


Grafico 34

Dal confronto tra gli indici *IMI di mobilità immobiliare nel residenziale* e in tutto il patrimonio immobiliare, emerge un andamento quasi parallelo per quanto riguarda le sole abitazioni, tra Vimercate ed il resto dei comuni del Polo del vimercatese, con valori che a partire dal 2015 tendono a sovrapporsi.

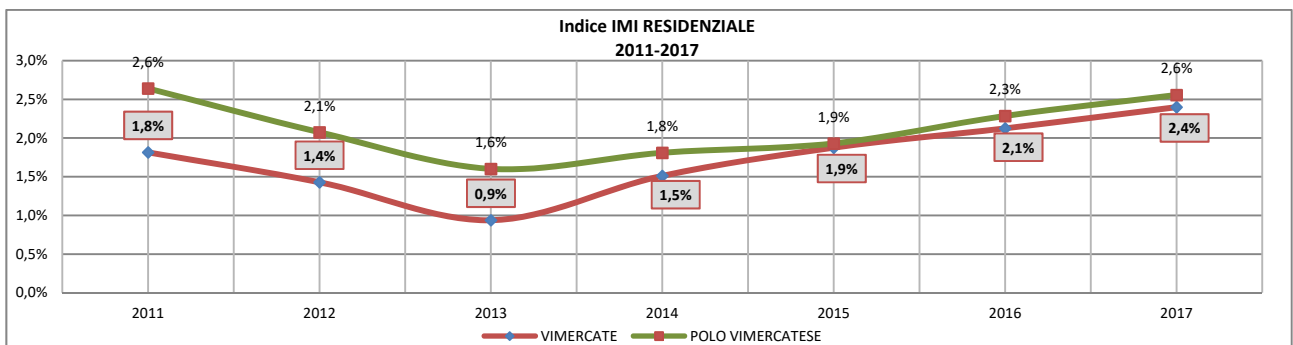


Grafico 35

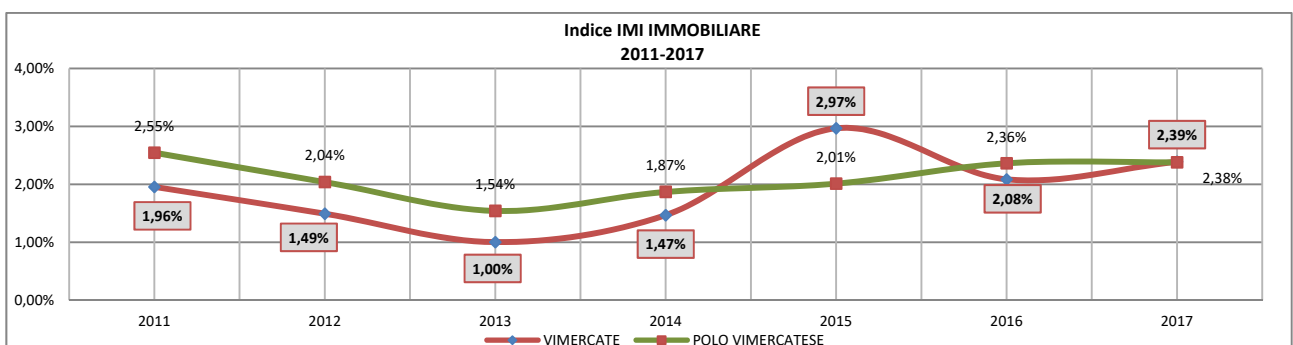


Grafico 36

Diverso andamento per gli indici riferiti a tutto il patrimonio immobiliare che, dopo la statica e costante decrescita registrata fino al 2013, seguono un trend altalenante, lasciando intendere, ancora una volta, che a Vimercate le dinamiche del mercato immobiliare non siano determinate in maniera decisa e preponderante dalle transazioni di tipo *residenziale*, con le percentuali di incidenza rilevanti registrate nel resto del Polo del vimercatense.

Andamento mercato immobiliare

Come rilevato da ABI (*Associazione Bancaria Italiana*) nell'ultimo rapporto mensile, dicembre 2018, aumenta l'ammontare dei prestiti alle famiglie e alle imprese, in particolare ad ottobre 2018, il mercato dei mutui in essere alle famiglie, ha visto un incremento del +2,3% annuo. La domanda di mutui da parte delle famiglie ha registrato un moderato aumento, riflettendo le favorevoli prospettive del mercato immobiliare.

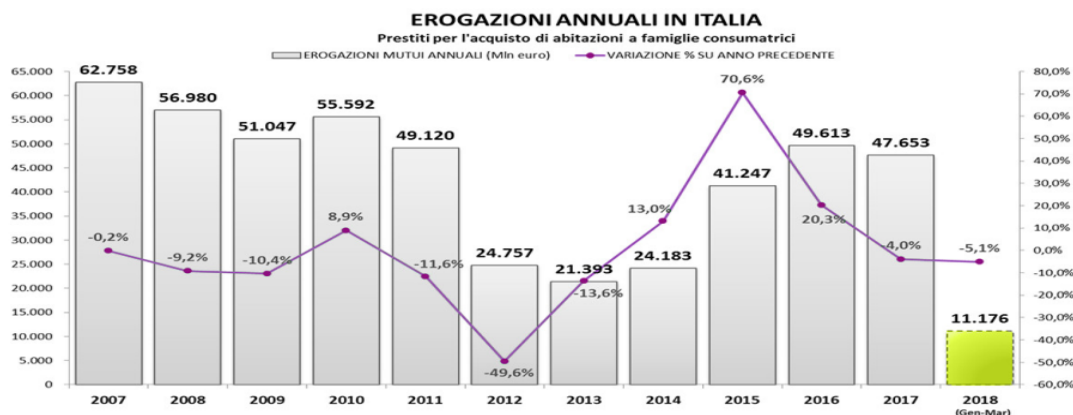


Grafico 37 - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia.

Già dal 2°Semestre 2018, si è registrato un rialzo delle richieste per l'acquisto della prima casa e dei relativi mutui erogati. Per quanto riguarda la durata, il periodo di ammortamento più richiesto è quello dei 20 anni, sia dal lato della domanda che dell'offerta. A questo si aggiunge una maggiore propensione delle banche ad erogare importi alti. Se da un lato infatti vengono richiesti in media 124.458 euro, viene erogato addirittura un importo superiore: 128.564 euro.

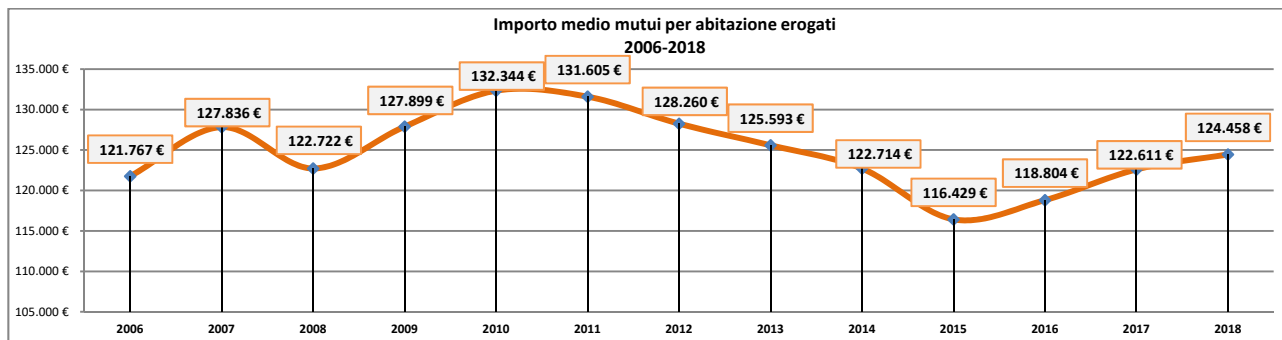


Grafico 38 - Fonte: Elaborazione dati - Osservatorio Tassi - Mutui On line

La fascia di importo maggiormente richiesta è quella compresa tra i 50 e i 100 mila euro, che convoglia il 36% della domanda, mentre il 31,6% del campione richiede importi tra 100 e 150 mila euro.

La rinascita dei mutui ipotecari è legata anche all'andamento dei tassi di interesse. Stabile ormai da due anni l'*Euribor a 3 mesi*, segnando ancora a fine 2018 - 0,31%, in calo invece l'*Eurirs a 20 e 30 anni*, che passa a segnare rispettivamente 1,4% (da 1,48%) e 1,46% (da 1,55%).

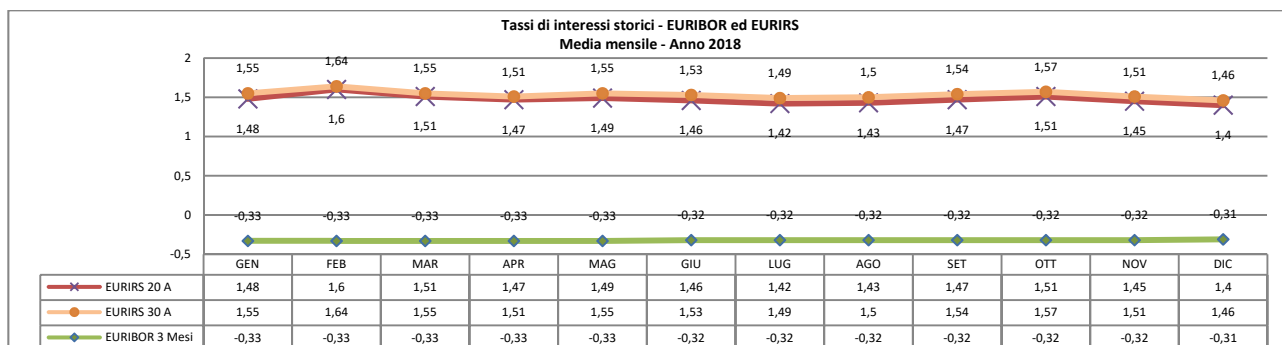


Grafico 39 - Fonte: Tassi storici - CercaMutuo.com 2018

Le attuali condizioni favorevoli dei tassi di interesse confermano il successo delle richieste di mutuo a tasso fisso, che è preferito nell'83% dei casi nel terzo trimestre del 2018, con le banche che lo concedono l'86,6% delle volte.

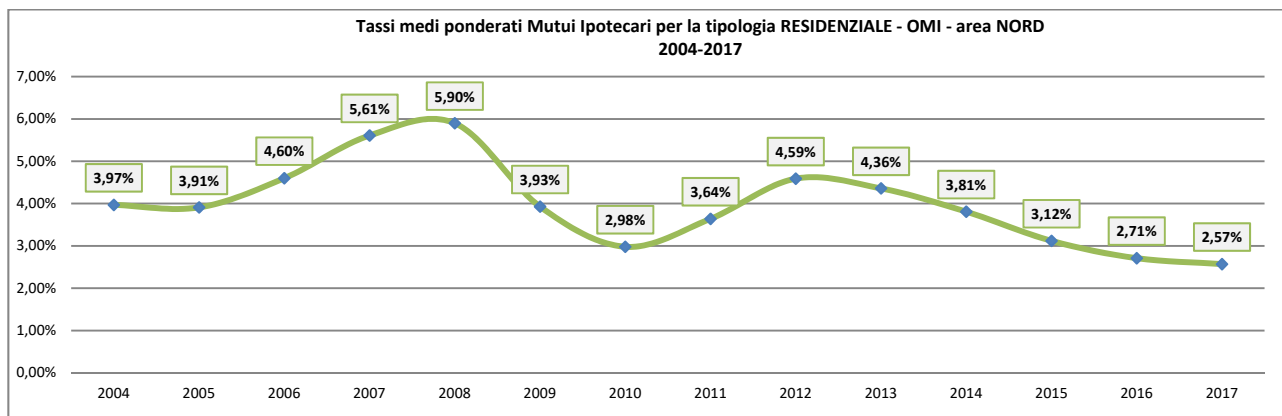


Grafico 40 - Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

Nel grafico precedente è rappresentato l'andamento dei tassi medi ponderati dei mutui ipotecari residenziali, nell'area NORD. È evidente come dal 2012 si assiste ad una progressiva riduzione degli oneri finanziari che si attestano, a fine 2017, ad una media del 2,57% per i mutui ipotecari legati ad abitazioni.

Gli ultimi dati rilevati dall'ABI, indicano in lieve rialzo i tassi di interesse sulle nuove erogazioni, che risentono dell'aumento dello spread nei rendimenti dei titoli sovrani; stabili invece quelli sulle consistenze dei prestiti a famiglie e imprese.

La flessione dell'indice dei prezzi, unitamente all'effetto derivante dai tassi di mutuo in costante discesa, porta netti rialzi del numero di unità compravendute in tutte le grandi realtà metropolitane, rafforzando il trend generale iniziato nel 2014 e confermato dai dati pubblicati dall'Osservatorio OMI (su dati ABI).

A livello nazionale, ai decisi segnali di ripresa che riguardano i volumi di scambio, non si affiancano le rilevazioni riguardanti i prezzi medi, la cui discesa, seppur rallentata, prosegue anche nel 2018. A Vimercate come visto in precedenza, tale flessione dei prezzi si rileva solo nelle *zone centrali (B1 e B2)*, mentre le *zone periferiche (D1)* fanno registrare a partire dal 2013, un tendenziale aumento dei prezzi medi.

LOCAZIONI

Dopo l'impennata registrata nel 2014, a chiusura di un periodo di totale stagnazione dei prezzi, i valori minimi e massimi dei canoni di locazione hanno imboccato una curva in lento calo, più evidente per i minimi che si stanno attestando a valori equivalenti di inizio periodo (2011). Al contrario, i massimi mantengono una certa stabilità con valori del canone/mq medio superiori a quelli iniziali (2010).

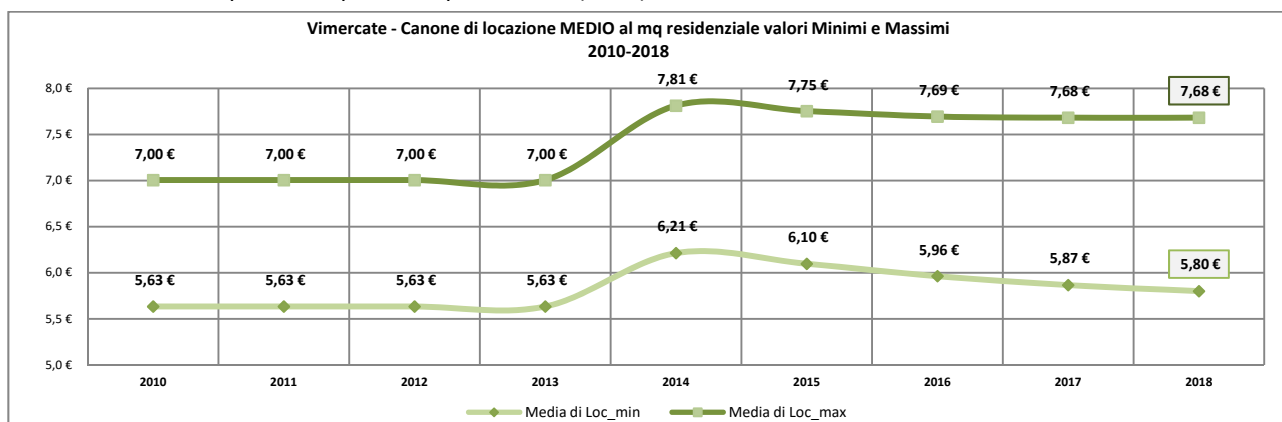


Grafico 41 - Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio

Se si considerano gli importi medi dei canoni di locazione per *zone OMI*, negli ultimi anni risulta più marcato il loro calo nelle *zone (B1 e B2)*, mentre nelle *zone periferiche D1*, si conferma stabile il rialzo dei valori raggiunti con la crescita del 2014 (5,53€/mq).

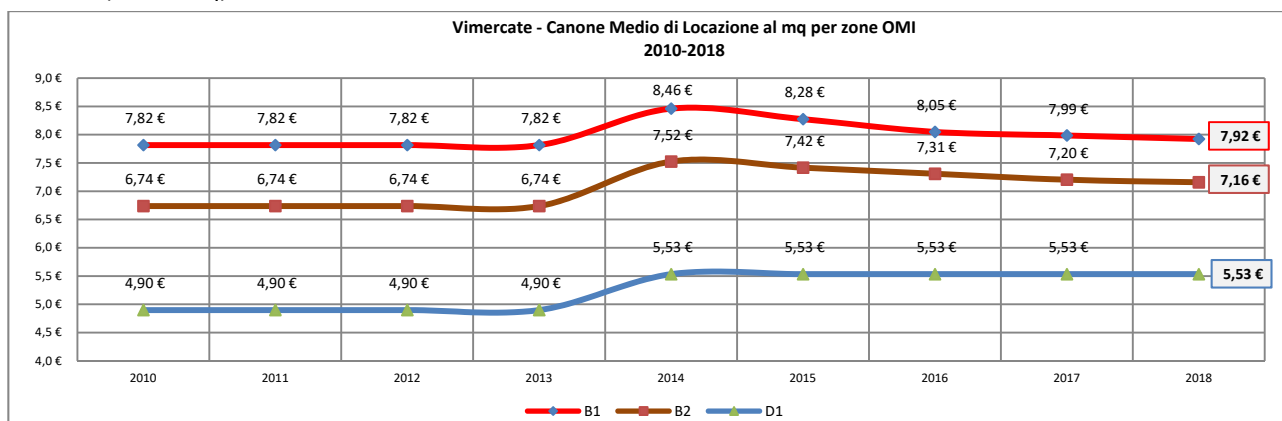


Grafico 42

La differenza del mercato della locazione tra le diverse *zone OMI*, è confermata dal grafico sulle variazioni percentuali annue. Da esso si evince, come nelle *zone B1 e B2*, ci sia una maggiore vivacità nel rapporto domanda-offerta, che si riflette sull'andamento dei prezzi. Mentre nelle *zone D1*, prevale una maggiore staticità del mercato della locazione e una relativa stabilità dei prezzi, con variazioni percentuali annue pari a zero. Tutto questo si differenzia da quanto avviene nel mercato delle compravendite, come visto in precedenza, per il quale si registra un aumento dei prezzi di cessione al mq particolarmente evidente nelle *zone D1*.

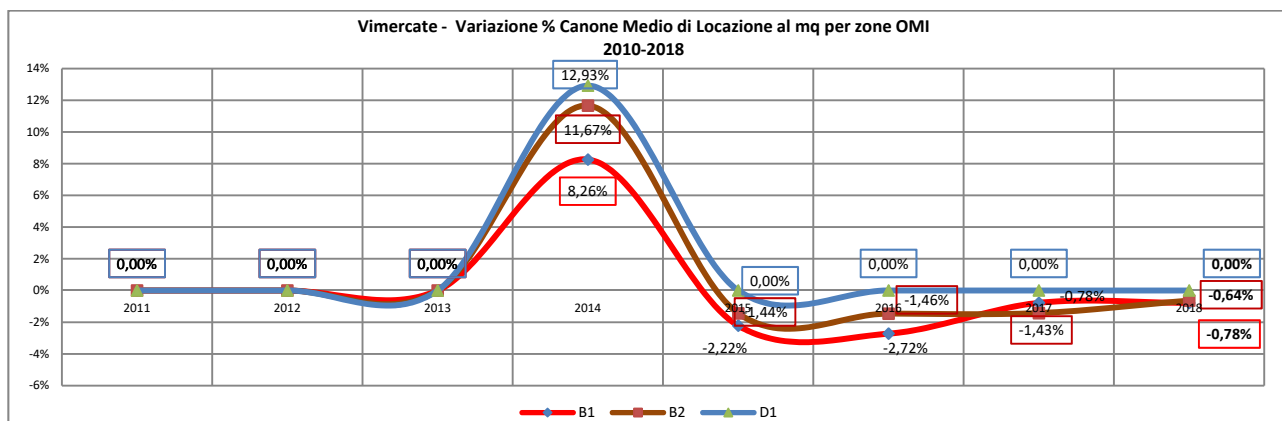


Grafico 43

EDILIZIA CONVENZIONATA AD INIZIATIVA PRIVATA

A metà tra il mercato libero e quello dei *Servizi Abitativi Pubblici (SAP)*, si collocano gli interventi di edilizia convenzionata ad iniziativa privata (art.17-18 D.pr.380/01), che, fino ad oggi a Vimercate, hanno rappresentato un'offerta di servizi residenziali indirizzati ad una utenza di fascia media, priva delle risorse economiche per rivolgersi al libero mercato della casa, ed, allo stesso tempo, non in possesso dei requisiti di accesso ai servizi di *edilizia residenziale pubblica*. L'edilizia convenzionata svolge altresì, indirettamente, la funzione di calmierare i prezzi del mercato *residenziale* libero, proponendo appartamenti di pari livello qualitativo a prezzi leggermente inferiori ai valori di mercato. Tali interventi sono realizzati da operatori privati e regolamentati da una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale, nella quale sono stabilite, in particolare, le caratteristiche costruttive, i prezzi massimi di cessione/locazione ed i requisiti dei soggetti a cui è consentita l'assegnazione degli alloggi. Nell'ultimo decennio, Vimercate ha visto incrementare progressivamente ed in maniera consistente l'offerta abitativa convenzionata **(+49%)**, con 5 nuovi interventi edilizi, per un totale di 141 alloggi. Si è passati così da 288 appartamenti nel 2008, a 429 nel 2018. Nella tabella seguente è riportato nel dettaglio il numero degli alloggi in edilizia convenzionata per tipologie di locali e per destinazione (compravendita e locazione).

INTERVENTI IN EDILIZIA CONVENZIONATA	ANNO	MONO LOCALI	2 LOCALI	3 LOCALI	4 LOCALI	5 LOCALI	TOTALE Alloggi	TOTALE Alloggi in LOCAZIONE	Prezzo MEDIO di cessione al mq approvato in convenzione
C1 Ruginello	2002/2003	8	16	31	38	2	95	7	1.500,0 €
ex BASSETTI	2006	3	33	56	41	6	139	5	1.932,3 €
PE.OR.2a	2006	0	1	3	6	0	10	0	1.700,0 €
PE.OR.2b	2007	0	0	0	3	7	10	0	1.685,6 €
PE.VI.1b	2008	0	5	29	0	0	34	5	1.918,3 €
SUBTOTALE AL 2008		11	55	119	88	15	288	17	1.816,6 €
PE.VE.8	2010	2	6	3	0	0	11	0	2.173,5 €
PE.OR.7c	2010	0	14	32	10	1	57	5	2.238,4 €
AD.MO.2	2011	0	1	19	5	0	25	0	2.308,9 €
AD.VI.7	2012	0	0	5	2	0	7	0	2.125,5 €
AD.SM.3	2013	0	10	13	16	2	41	0	2.278,0 €
TOTALE AL 2018		13	86	191	121	18	429	22	2.242,7 €

Tab.12 - Fonte: Banca dati comunale - Ufficio SUT-Urbanistica

Dal confronto tra il 2008 ed il 2018, è evidente la crescita del numero di trilocali e bilocali, sia in termini numerici, rispettivamente +61% e +56%, che in percentuale sul totale degli alloggi. Registra invece un calo, la componente di quadrilocali, comunque in crescita numerica del +38% rispetto al 2008, seguita dai monolocali e cinquelocali che non raggiungono il 5% del totale della dotazione immobiliare in convenzionata.

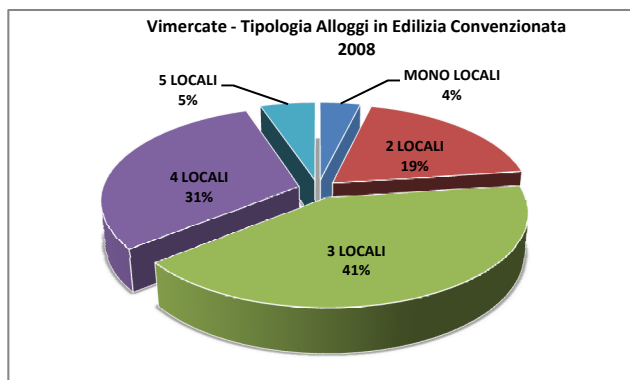


Grafico 44

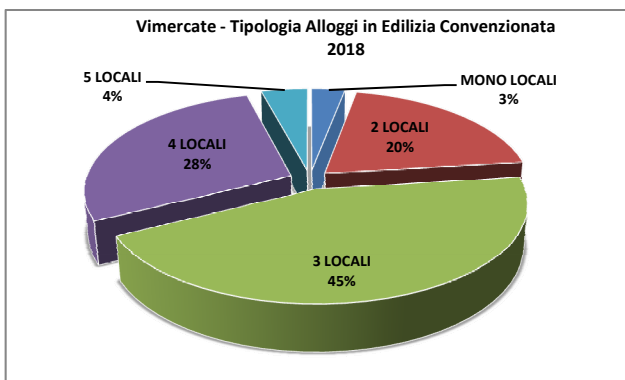


Grafico 45

Le variazioni di stock rappresentate, lasciano intendere un tendenziale riallineamento del taglio degli alloggi all'ampiezza dei nuclei famigliari, alle esigenze della domanda ed in parte anche alla variazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Infatti come riportato in tabella, l'aumento di alloggi in edilizia convenzionata, con una percentuale di invenduto inferiore al 5% (dato 2016), in controtendenza rispetto al mercato libero, è caratterizzato anche da un aumento dei prezzi massimi di cessione (+23% media 2008-2018). Come se, alla crisi del mercato immobiliare libero registrato negli ultimi anni in termini di volumi di compravendite, avesse risposto l'edilizia convenzionata con alloggi di pari livello costruttivo, ma a prezzi leggermente inferiori.

Prima il calo e poi la stagnazione dei prezzi del mercato *residenziale* libero, uniti alla crescita contemporanea dei valori immobiliari dell'edilizia convenzionata, ha determinato un tendenziale avvicinamento, e in molte zone, allineamento tra le due fette di mercato. Tale aumento dei prezzi è probabilmente dovuto ad una maggiore appetibilità a Vimercate di questa tipologia di alloggi, tanto per il prezzo in relazione alla qualità costruttiva, quanto per una sostanziale carenza di nuovi interventi in edilizia libera, fattori che hanno indirizzato buona parte della domanda abitativa verso l'edilizia convenzionata.

Per quanto riguarda la locazione, risultano 22 gli alloggi destinati, come da convenzione, all'affitto calmierato rivolto a soggetti in possesso dei requisiti. Essi rappresentano il 5% dello stock disponibile, con un aumento di 5 unità immobiliari rispetto al 2008.

SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)

Patrimonio immobiliare SAP

Il comune di Vimercate è proprietario di complessivi 304 alloggi SAP, inseriti in 21 edifici, suddivisi in 16 condomini, 11 dei quali interamente di proprietà comunale. L'offerta di alloggi SAP di proprietà comunale ha le seguenti caratteristiche tipologiche che influiscono sulla composizione e numerosità dei nuclei famigliari assegnatari in grado di accedere alla "casa".

CONDOMINI SAP - VIMERCATE	MONO	BILO	TRILO	QUADR	ALTR	Totale alloggi
Piave 18 e 18/a	4	16	5	0	0	25
V. Emanuele 28/30/32	2	8	5	4	0	19
S. Gerolamo 7/9	7	25	9	0	0	41
Kennedy 8/10	0	4	9	2	0	15
Moriano 11	3	46	14	4	0	67
Velasca 22	0	5	1	0	0	6
Risorgimento 30	0	8	0	0	0	8
T. Molgora 7/10	4	10	2	0	0	16
Cavour 82	2	1	0	0	0	3
Cadore 14/ 16	5	19	12	8	0	44
Pellegatta 11/13	4	9	10	0	0	23
T.Molgora 18/21	1	18	0	2	0	21
Cavour 72/74	0	7	8	1	0	16
TOTALE	32	176	75	21	0	304

Tab.13 - Fonte: Banca dati comunale - Ufficio Patrimonio

Dalla Tabella 13 si evince una prevalenza di monolocali e bilocali, quindi una vocazione del patrimonio SAP del Comune di Vimercate a soddisfare il fabbisogno abitativo di single, anziani o nuclei famigliari non numerosi, anche mono-genitoriali.

Agli alloggi di proprietà comunale, si aggiungono gli appartamenti di proprietà dell'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale (ALER). Anch'essi sono destinati ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), e vengono assegnati con i medesimi criteri e sulla base della graduatoria pubblicata, tramite avviso pubblico, dal Comune di Vimercate.

PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO DALL'U.O.G. di MONZA BRIANZA							
raggruppato per ambiti territoriali (art. 2 R.R. 4/2017)							
AMBITO TERRITORIALE	COMUNE	PROPRIETA' ALER			PROPRIETA' COMUNALE		
		ALLOGGI	BOX/POSTI AUTO	ALTRO	ALLOGGI	BOX/POSTI AUTO	ALTRO
97	Agrate Brianza	70	21				
	Arcore				123	48	1
	Bernareggio	24	22				
	Burago di Molgora	26					
	Busnago	12	12				
	Caponago				17		
	Carnate	18			53	17	
	Concorezzo	232	132	2	56	34	
	Cornate D'Adda	88	5				
	Lesmo				34		
	Roncello	8	8				
	Ronco Briantino	32	32				
	Sulbiate	36	36				
	Usmate Velate	59	16	2			
	Vimercate	227	30	2			
	TOTALE	832	314	6	283	99	1
	TOTALE U.O.G. MONZA BRIANZA	3.911	1.414	83	442	127	6

Tab.14-- Fonte: ALER - U.O.G. di Monza e Brianza – Aggiornamento Marzo 2018

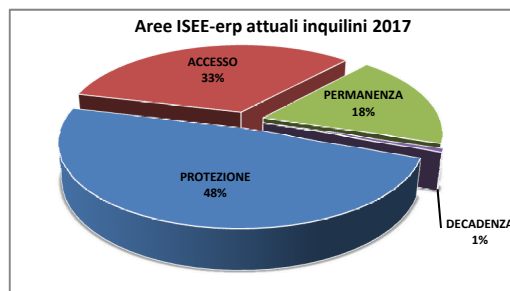
Nell'ambito territoriale N.97, gli appartamenti siti nel Comune di Vimercate ammontano a 227 unità, con 30 Box/posti auto, dislocati sul territorio comunale, anche in zone centrali così come meglio riportato in cartografia.

Caratteristiche dell'utenza e della domanda di alloggi

Dall'analisi delle caratteristiche dell'utenza attuale dei servizi SAP, risulta che negli alloggi di proprietà comunale sono ospitati nuclei famigliari che si distribuiscono nelle diverse Aree ISEE- ERP, così come riportato nel grafico seguente.

L'area in "Protezione" rappresenta quella più consistente che raggiunge quasi il **50%** del totale. Le aree di appartenenza ISEE-ERP meno svantaggiate, "Permanenza" e "Decadenza", rappresentano insieme circa il **20%** del totale degli inquilini.

Area ISEE-ERP di appartenenza	Nuclei famigliari
PROTEZIONE	141
ACCESSO	96
PERMANENZA	53
DECADENZA	2
Totale complessivo	292*



Tab.15 - Fonte: Banca dati comunale - Servizi Sociali - Utenze alloggi SAP (ultimo aggiornamento 31 dicembre 2017)

Grafico 46

Dal punto di vista della condizione lavorativa, l'attuale composizione dei 292 nuclei famigliari, con riferimento sempre allo stock di alloggi occupati al 2017, ne presenta **240** che hanno al loro interno almeno un "Occupato" o un "Pensionato", per una percentuale pari all'**82%**.

Dei 52 rimanenti, 38 sono nuclei famigliari composti da soggetti "Inoccupati" e probabilmente privi di reddito pari al 13%, gli altri sono catalogati in "Altro" e rappresentano il 5% restante.

CITTADINANZA	CONDOMINI SAP																Totale complessivo
	Cadore 14	Cadore 16	Cavour 72	Kennedy 8/10	Molgara 10	Molgara 11	Molgara 19/21	Moriano 11	Pellegatta 11	Pellegatta 13	Piave 18	Risorgimento 30	S. Gerolamo 7	S. Gerolamo 9	V. Emanuele 28	Velasca 22	
ALBANESE	3						1	7		1	1			1			14
ALGERINA													1				1
BANGLADESH			1														1
CINGALESE															1		1
ECUADOREGNA								1			2	1					4
EGIZIANA			1				1	1			1						4
ERITREA							1										1
ITALIANA	17	17	11	14	8	10	18	49	8	10	18	5	2	30	16	5	238
MAROCCHINA		1	1	1				3		2			1	3		1	13
NIGER		1															1
NIGERIANA								1						1			2
PACHISTANA			1					1				1					3
PERUVIANA											1			1			2
ROMENA		1	1														2
SENEGALESE								1									1
SIERRA LEONE								1									1
TUNISINA	1							1					1				3
TOTALE	21	20	16	15	8	10	21	66	8	13	23	7	5	36	17	6	292*

Tab.16 - Fonte: Banca dati comunale - Servizi Sociali - Utenze alloggi SAP (ultimo aggiornamento 31 dicembre 2017)

Il quadro relativo alla cittadinanza degli assegnatari degli alloggi SAP, fa emergere una netta prevalenza di occupanti di cittadinanza italiana (82%) e particolarmente frammentata e diversificata quella della parte rimanente. Dal punto di vista della loro distribuzione all'interno dei condomini, è possibile notare come i condomini di "Moriano 11" e "Cavour 72", presentano una maggiore *mixité sociale* rispetto agli altri condomini.

Periodicamente, il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi resisi disponibili, mediante avvisi pubblici, atti alla formazione di una graduatoria che resta in vigore fino all'approvazione di quella successiva. L'assegnazione è quindi subordinata alla presentazione di un'apposita domanda da parte dei nuclei famigliari interessati, nei periodi di apertura dei bandi. Le modalità di partecipazione sono stabilite da un *Regolamento Regionale* che fissa i requisiti minimi per l'accesso.

Mediamente, tra alloggi di proprietà comunale e di proprietà Aler, si liberano circa 13 alloggi all'anno. Di questi, l'80% vengono restituiti a causa del decesso dell'occupante o per il suo ricovero in casa di riposo, il 10% a causa di trasferimenti all'estero o in altra parte d'Italia, ed un ulteriore 10% per altri motivi, quali ad esempio l'acquisto di un'abitazione di proprietà. Gli alloggi che periodicamente si rendono disponibili, vengono assegnati secondo l'ultima graduatoria approvata, sulla base di un punteggio *ISBARC* calcolato dal programma messo a disposizione da Regione Lombardia. La tabella sottostante riporta il numero totale delle domande (nuove e aggiornate) degli ultimi 5 anni ed il totale delle domande presenti in graduatoria.

DOMANDE DI ASSEGNAZIONE ERP(SAP)	2013	2014	2015	2016	2017
Nuove domande pervenute o aggiornate	139	61	80		
Domande idonee	133	58	77		
TOTALE domande in graduatoria al 31/12	197	158	194	178	149

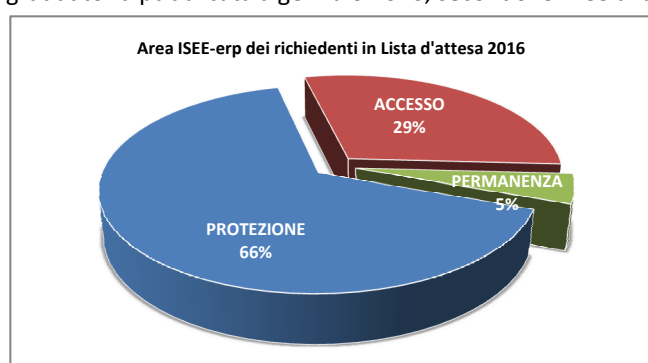
Tab.17

Dalla tabella risulta che nel periodo 2013/2017, sono stati assegnati una media di 13 alloggi all'anno, di cui una decina di proprietà comunale e circa 3 di proprietà dell'ALER. Finora esisteva infatti un'unica graduatoria dalla quale il Comune attingeva assegnando, con proprio provvedimento, gli alloggi disponibili sia di proprietà comunale che dell'ALER. Questi ultimi venivano successivamente gestiti totalmente da ALER, fin dalla parte contrattuale.

ASSEGNAZIONI ALLOGGI ERP (SAP)	2013	2014	2015	2016	2017
Nuove assegnazioni COMUNE	8	14	6	13	8
Nuove assegnazioni ALER	6	5	0	2	3
TOTALE nuove assegnazioni	14	19	6	15	11

Tab.18

Regione Lombardia stabilisce altresì, che almeno ogni 2 anni, si provveda a verificare che le condizioni economiche e patrimoniali dei nuclei assegnatari non superino le soglie stabilite dal Regolamento Regionale. Il Comune di Vimercate provvede a tale verifica annualmente, in occasione della raccolta dei redditi per il calcolo del canone di locazione dell'anno successivo. Nel grafico seguente è riportata la composizione dei nuclei famigliari in lista d'attesa da ultima graduatoria pubblicata a gennaio 2016, secondo le Aree di appartenenza ISEE-ERP.



Con l'entrata in vigore del nuovo *Regolamento Regionale 4/2017* in materia di servizi abitativi pubblici, sono state leggermente modificate tali soglie, ed è stato introdotto l'utilizzo della certificazione *ISEE* (prima si utilizzava un *ISEE-ERP* calcolato appositamente dall'Ufficio casa con un programma della Regione).

La nuova normativa prevede che, per poter continuare ad occupare un alloggio SAP, il valore *ISEE* non debba superare € 30.000. Ha inoltre stabilito che i valori patrimoniali, mobiliari ed immobiliari, non debbano superare quanto indicato dalla seguente tabella.

Grafico 47 - Fonte: Dati Servizi Sociali Utenze 2017

NUMERO COMPONENTI (solo maggiorenni)	SOGLIA PATRIMONIALE
1	66.000,00 €
2	71.550,00 €
3	78.600,00 €
4	84.900,00 €
5	90.750,00 €
6	96.000,00 €

Tab.19

La nuova normativa prevede anche modalità diverse di presentazione delle domande. Ci sarà infatti un portale messo a disposizione da Regione Lombardia, nel quale tutti i Comuni del medesimo ambito, caricheranno gli alloggi disponibili, e sarà cura dei singoli nuclei famigliari, presentare direttamente online le domande (con l'assistenza di personale dedicato messo a disposizione dai comuni).

Le domande potranno essere presentate dal richiedente, per un massimo di 5 alloggi tra quelli proposti dal sistema in base alla composizione del nucleo; non ci sarà quindi più una graduatoria generale, ma una per ogni singolo alloggio disponibile.

Questa procedura potrebbe ridurre la possibilità di assegnazione ai nuclei famigliari composti da 4 o più persone, in quanto la maggior parte degli alloggi di proprietà comunale, e quindi quelli che si rendono disponibili annualmente per le nuove assegnazioni, sono di piccolo taglio (mono-bilocali) e non verrebbero di conseguenza proposti loro in quanto non adeguati. Dal nuovo regolamento regionale risultano infatti idonei appartamenti con metratura minima di mq 58 per nuclei di 4 persone, mq 68 per nuclei di 5, e mq 78 per nuclei di 6 persone, mentre attualmente, in caso di emergenze abitative, quali sfratti imminenti o situazione di particolare svantaggio economico, in mancanza di un alloggio adeguato, si provvedeva ad assegnare temporaneamente anche alloggi di dimensioni inferiori.

Dall'incrocio dei dati relativi al numero dei componenti i nuclei famigliari in graduatoria e le tipologie abitative del patrimonio SAP comunale, sembrerebbe emergere una sostanziale proporzionalità tra il fabbisogno dei nuclei famigliari più ampi (da 4 a 6 persone), che si attestano attualmente al 35% delle domande in graduatoria, ed il 32% della disponibilità di alloggi più ampi, 3/4 locali.

Tendenzialmente la domanda e l'offerta di alloggi parrebbero allineati, in realtà, ogni anno si ha costantemente una disponibilità minima di alloggi per soddisfare la domanda in esubero, e sicuramente una scarsa dotazione di base di alloggi più ampi destinati ai nuclei famigliari numerosi.

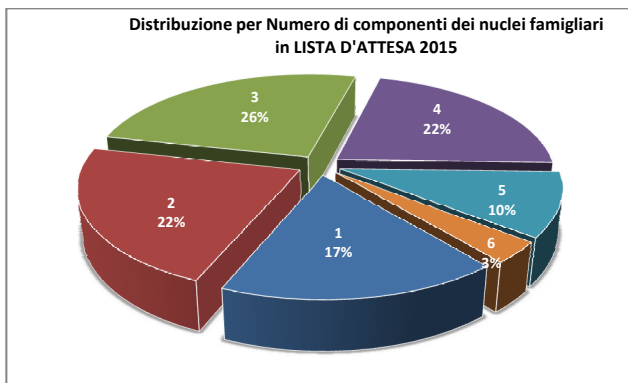


Grafico 48 - Fonte: Banca dati comunale - Servizi Sociali e Database Regionale Graduatoria 2015;

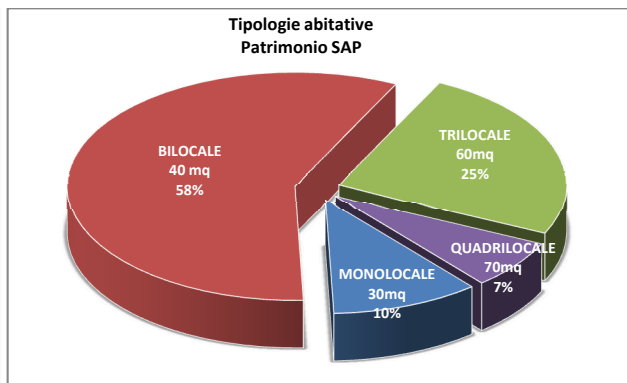


Grafico 49 - Fonte: Banca dati comunale - Ufficio Patrimonio

In tal senso, potrebbe essere opportuno rivedere le attuali tipologie degli alloggi, al fine di programmare una loro diversa composizione, che meglio intercetti il fabbisogno abitativo dei nuclei famigliari presenti in graduatoria.

La nuova normativa darebbe priorità di assegnazione, in percentuale, per alcune categorie di richiedenti (anziani, disabili, famiglie monoparentali, famiglie di nuova formazione), per agevolare l'integrazione sociale, e che solo il 20% degli alloggi vengano assegnati a nuclei indigenti, con *ISEE* al di sotto di € 3.000 e solo se in carico ai servizi sociali.