

AMBITO 4

ATS MILANO CITTÀ METROPOLITANA

**BELLINZAGO LOMBARDO, BUSSERO, CAMBIAGO,
CARUGATE, CASSINA DE' PECCHI, CERNUSCO SUL NAVIGLIO,
GESSATE, GORGONZOLA, PESSANO CON BORNAGO**

**Piano dei Servizi Abitativi Pubblici
e dei Servizi Abitativi Sociali
2025-2027**

**Approvato con Delibera n. 1 del 19.01.2026 dell'Assemblea dei
Sindaci di Ambito**

Indice

0.	EXECUTIVE SUMMARY	4
1.	INTRODUZIONE	7
2.	QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DELL'AMBITO	3
2.1.	Caratteristiche e dinamiche territoriali.....	G
2.2.	Composizione sociodemografica.....	17
3.	I PRINCIPALI INDICI DEMOGRAFICI E INDICATORI DI VULNERABILITA' SOCIALE	22
3.1.	Indici demografici.....	22
3.2.	Indici per il calcolo della vulnerabilità materiale e sociale.....	24
4.	CARATTERISTICHE E DINAMICHE ABITATIVE E REDDITUALI	28
4.1.	Caratteristiche e dinamiche abitative.....	28
4.2.	Lavoro e redditi.....	31
5	DINAMICHE IMMOBILIARI E CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA NEL MERCATO	38
5.1	Un riferimento: indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario di Polis Lombardia	38
5.2	Valori immobiliari nel mercato residenziale dell'Ambito nel panorama lombarda.....	3G
5.3	L'accesso alla casa nel mercato dell'Ambito.....	43
5.4	Indici di abbordabilità della casa.....	4G
5.5	Emergenza abitativa.....	55
C	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	5C
6.5	Il patrimonio residenziale pubblico dell'Ambito 4.....	56
6.6	Utilizzo del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	58
6.7	Capacità di risposta dell'offerta abitativa pubblica.....	5G
7	LINEE D'AZIONE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE	C0
7.5	Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione.....	60
7.6	Le misure utilizzate nell'Ambito 4 di Cernusco sul Naviglio.....	61
7.c.1	Il Contenimento dell'emergenza abitativa: la sperimentazione di un sistema di housing temporaneo di Ambito.....	62
7.c.2	Il sostegno per il mantenimento dell'abitazione.....	63
7.7	Il sostegno al reddito.....	65
8	PROSPETTIVE DI INTERVENTO	CC
8.5	Indicazioni dalla ricerca.....	66
8.6	Obiettivi integrati con il Piano di Zona dell'Ambito 4 per il periodo 2025-2027.....	67
8.7	Verso un sistema-abitare integrato.....	6G
8.8	L'Ufficio Casa di Ambito.....	70
8.G	Conclusioni.....	71

0. EXECUTIVE SUMMARY

Il Piano Biennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell’Ambito 4 (che comprende nove Comuni) si compone di una **parte analitico-descrittiva del contesto** sociodemografico e territoriale dell’Ambito e delle dinamiche abitative e reddituali che lo caratterizzano (capitoli 1-5), una parte descrittiva riguardante le **risorse materiali e immateriali dell’Ambito per il trattamento del bisogno abitativo impiegate** (capitolo 6 e 7) e una parte di **confronto sulle prospettive di azione** a breve-medio termine (capitolo 8). Il documento è stato curato dall’Ufficio di Piano con il supporto scientifico di Marco Peverini e Alice Ranzini nell’ambito del Contratto di ricerca tra DASTU Politecnico di Milano e Ufficio di Piano.

Il territorio dell’Ambito ha visto un’**espansione del tessuto urbanizzato soprattutto dal punto di vista dell’edilizia residenziale privata**, correlato al **consumo di suolo** e a una **progressiva “saldatura” del tessuto urbanizzato di alcuni centri**, mentre altri rimangono nettamente distinti.

Per quanto poco esteso e frammentato, esiste un **insieme diffuso di edifici dismessi in continuità con il tessuto residenziale** – di tipo e scala variabili dalla palazzina residenziale al medio stabilimento produttivo (oltre un ettaro) – il cui **riuso può rappresentare un’opportunità per rispondere alle diverse domande abitative del territorio**.

La parte demografica descrive un territorio complessivamente **stabile dal punto di vista demografico**, ma caratterizzato da **trasformazioni che stanno aumentando la vulnerabilità sociale e la pressione abitativa**. Gli indicatori demografici evidenziano alcune tendenze significative già emerse nel precedente periodo di programmazione: la popolazione dell’Ambito è sostanzialmente stabile (123.088 abitanti nel 2025, +0,4% rispetto al 2021), ma con un **progressivo invecchiamento**.

La quota di anziani ha raggiunto il 23%, superando quella dei minori (18%), e l’indice di vecchiaia è salito a 173,96. Questo fenomeno si lega a temi cruciali quali la **solitudine e l’isolamento**, che spesso si traducono in isolamento abitativo, con **implicazioni rilevanti per i servizi socio-sanitari**.

Parallelamente, negli ultimissimi anni si nota un **aumento percentuale dei residenti nella fascia di età tra i 20-29, tendenzialmente in cerca di autonomia abitativa**.

La **popolazione con cittadinanza straniera resta stabile all’8,4%**, ma cresce sensibilmente in alcuni Comuni in cui riesce in parte a sopperire al saldo naturale negativo, rappresentando tuttavia una **fascia spesso più esposta alla precarietà abitativa**.

Dal punto di vista della composizione familiare, si riducono i nuclei familiari numerosi mentre **aumentano le famiglie composte da una sola persona, oggi pari al 32% del totale, generando una maggiore domanda abitativa** pur a fronte di stabilità demografica.

La parte economica e abitativa descrive un territorio in cui, sebbene il **reddito medio dell’Ambito sia piuttosto alto**, una **quota significativa di contribuenti dichiara redditi inferiori ai 26.000 euro all’anno**, mentre il **tessuto occupazionale evidenzia dinamiche polarizzate e livelli di pendolarismo molto elevati**.

La **situazione del mercato abitativo è particolarmente critica**. Il mercato immobiliare locale, infatti, presenta **valori immobiliari residenziali alti e in crescita**, intermedi tra la cintura milanese e l’area più esterna, con Cernusco allineato a Milano.

Il prezzo medio di compravendita dell'Ambito nel 2025 è di 2.145 €/mq (+20% rispetto al 2021), con punte di 2.881 €/mq a Cernusco sul Naviglio, mentre **i canoni di locazione sono aumentati in media del 38% nell'Ambito, con una dinamica nettamente superiore alla crescita dei redditi (+12,9%)**. Questo rende **più complesso l'accesso alla casa per le fasce vulnerabili**.

La **principale modalità di godimento dell'abitazione per le famiglie residenti è la proprietà (84,0%)**, ma vi è una maggiore presenza di famiglie che abitano in locazione nei Comuni attraversati dalla metropolitana e prossimi alla città di Milano, e **molti Comuni hanno visto un aumento della percentuale di nuclei residenti in locazione**.

La **scarsa presenza di alloggi in locazione**, il permanere di **una quantità rilevante di alloggi sfitti** (per quanto inferiore alla media italiana) e **l'impennata degli affitti limitano fortemente l'autonomia abitativa**.

Il confronto tra costi abitativi e reddito indica **condizioni di "abbordabilità" (*housing affordability*) critiche** simili alla prima cintura di Milano: **con i redditi medi comunali si accede quasi ovunque a meno di 50 mq in acquisto e 70 mq in affitto**, rendendo **necessario contare su due redditi per accedere alla casa**. I costi di casa e trasporti superano spesso il 70% del salario medio di un operaio (1.500 euro al mese). Per salari medio-alti (2.800 euro al mese) le condizioni sono critiche nei Comuni più vicini a Milano, mentre i Comuni più esterni risultano relativamente accessibili.

Il quadro sociale mostra segnali di fragilità abitativa crescente. Nel 2021 Istat ha censito 99 persone senza dimora, con una forte concentrazione a Cernusco, e nel 2024 sono state rilevate 132 residenze fittizie. Nel 2024, sono stati eseguiti **42 sfratti nei Comuni dell'Ambito**, e risultano 110 intimazioni di sfratto e 73 avvisi di soggio. Questi dati mettono in luce una condizione di emergenza abitativa in aumento, in relazione sia a un **mercato residenziale sempre più teso**, che alla **scarsità di alternative pubbliche e sociali**.

Il patrimonio pubblico conta 1.311 alloggi, e la il settore della **cooperazione abitativa è pressoché assente** nel territorio dell'Ambito. **La domanda di alloggi pubblici supera ampiamente la disponibilità**: il tasso di soddisfacimento è stato del 5,1% nel 2023 e del 5,9% nel 2025. A fronte di questa bassa capacità di risposta, **100 alloggi risultano sfitti** per carenze manutentive e solo 18 sono attualmente in ristrutturazione, evidenziando un **potenziale di recupero ancora largamente inespresso**.

In sintesi, dall'analisi emergono criticità trasversali: l'invecchiamento della popolazione, la crescita delle famiglie monocomponenti con redditi insufficienti, un mercato immobiliare residenziale sempre più costoso e inaccessibile, l'offerta pubblica limitata, un'offerta sociale e intermedia quasi inesistente, un terzo settore attivo ma molto frammentato e la presenza di edifici e alloggi inutilizzati, sia pubblici sia privati. A queste si aggiungono gli sfratti e la difficoltà delle famiglie a mantenere la propria abitazione e ad accedere a un alloggio in locazione.

Rispetto alle azioni, nel triennio 2023-2025 l'Ambito ha utilizzato tutte le misure regionali a sostegno dell'accesso e del mantenimento dell'alloggio, **integrando spesso le misure regionali depotenziate con risorse proprie dei Comuni, e ha avviato un sistema sperimentale di *housing* temporaneo di 16 alloggi**, finanziato con fondi PNRR e gestito in coprogettazione con enti del Terzo Settore. Si tratta della prima misura gestita a livello di Ambito, tramite la collaborazione dei singoli Comuni.

Tuttavia, **permangono difficoltà nel reperimento del patrimonio**, e nell'utilizzo completo delle risorse, in particolare per la misura sulla morosità incolpevole. **Non si rileva un uso significativo del canone concordato.**

In conclusione, il Piano evidenzia **un territorio sotto forte pressione abitativa e segnato da fragilità emergenti**, dove diventa **urgente sia potenziare e diversificare l'offerta pubblica e sociale, sia implementare strumenti di sostegno all'abitare nel mercato**. Il triennio 2025-2027 rappresenta un momento decisivo per **consolidare le innovazioni avviate, rafforzare la governance territoriale e garantire risposte più efficaci e coordinate** alle esigenze della popolazione.

Per rispondere a tali sfide, **il Piano individua alcune priorità strategiche** per il triennio 2025-2027:

- **il recupero del patrimonio pubblico oggi inutilizzato;**
- **la rimessa in circolo dello sfitto privato;**
- **la trasformazione di aree dismesse;**
- **il potenziamento dell'offerta abitativa sociale e transitoria, anche nel mercato privato;**
- **l'incentivazione di cooperative abitative, in particolare in locazione;**
- **un coordinamento strutturale tra Piano Casa e Piano di Zona;**
- **lo sviluppo di un sistema-abitare integrato** a livello sovracomunale e la costituzione di un Ufficio Casa di Ambito, principale dispositivo di stabilizzazione delle sperimentazioni avviate con il PNRR, ma anche strumento di **monitoraggio del mercato, del patrimonio residenziale sfitto, e del bisogno abitativo per una più efficace programmazione.**

1. INTRODUZIONE

La legge regionale 8 luglio 2016 n.16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e il regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici”, oltre a successive modifiche ed integrazioni, disciplinano il Sistema Regionale dei Servizi Abitativi, nell’ottica del raggiungimento di un’integrazione tra le politiche abitative e quelle sociali. La normativa della Regione Lombardia prevede due strumenti per la programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

L’articolo 3 del regolamento regionale n.4/2017 definisce il presente documento (Piano Triennale), che persegue l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’Ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all’Ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il relativo piano di zona in relazione alle politiche sociali.

L’Ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell’offerta abitativa coincide con l’Ambito Distrettuale del Piano di Zona di cui all’art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all’art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. Al fine della predisposizione del Piano Triennale, l’assemblea dei sindaci designa un ente capofila, individuato tra i Comuni dell’Ambito territoriale di riferimento: per l’Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio, di seguito indicato anche come Ambito 4, l’ente capofila è il Comune di Gorgonzola.

L’indice di questo documento segue quanto contenuto nel r.r. n. 4/2017 all’art.3 comma 2, dove viene specificato che il Piano Triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali deve contenere i seguenti elementi:

- la definizione del quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell’Ambito territoriale di riferimento;
- la definizione del quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta abitativa;
- l’indicazione del fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- la definizione della consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Nel presente documento è fatto ampio uso dei dati e dei risultati delle analisi condotte dal Politecnico di Milano nell’ambito del contratto di ricerca con il Comune di Gorgonzola denominato “Supporto all’Ufficio di Piano del Comune di Gorgonzola per la costruzione di quadri conoscitivi e strategici di politiche abitative finalizzati alla redazione del Piano dei Servizi Abitativi dell’Ambito 4 ATS Città Metropolitana” del dicembre 2025. Responsabili scientifici della ricerca sono Marco Peverini e Alice Ranzini, con il supporto del laboratorio MAUD del DASTU Politecnico di Milano.

Da una lettura dei bisogni realizzata nel corso della coprogrammazione avviata per la stesura del Piano di Zona 2025-2027, è emerso come il tema abitativo sia trasversale a tutte le aree

di bisogno e che afferisce non solo al settore dei Servizi Sociali ma coinvolge i diversi Uffici che, all'interno della pubblica amministrazione, trattano il patrimonio edilizio e abitativo. Inoltre, un ruolo fondamentale è quello del Terzo Settore che, come interlocutore privilegiato della comunità e del territorio, rileva il bisogno e mette a disposizione soluzioni, spesso più innovative di quanto possa fare la Pubblica amministrazione, per rispondervi.

L'emergenza abitativa è un fenomeno in aumento che coinvolge diverse fasce della popolazione e che, in una fase iniziale, si concentra maggiormente nel target che rimane "sommerso" e che si rivolge o giunge ai Servizi solo qualora il bisogno diventi urgente ed è necessario intervenire tempestivamente per trovare una soluzione.

All'interno del Piano di Zona sono stati, pertanto, definiti i seguenti obiettivi:

"Obiettivo abitativo: sviluppare forme di housing sociale integrate con il contesto di comunità (rafforzare legami di vicinato ecc.) e adottare strategie innovative che favoriscano il passaggio dalla fuoriuscita di programmi di housing sociale ad altre soluzioni. La finalità è permettere alle persone che hanno intrapreso un percorso di housing sociale di essere accompagnate, in continuità con il progetto avviato, ad una nuova realtà abitativa che sia adatta alle loro esigenze. Questo potrebbe richiedere fasi di transizione che, per essere funzionali alla continuità progettuale (e non assistenziale), necessitano della collaborazione di più attori. Dovrà, infatti, essere coinvolta la comunità, che sia accogliente e con una visione generativa e che, per fare ciò, dovrà essere formata e informata/"sensibilizzata";

Obiettivo di connessione con i piani di governo del territorio (PGT) e tra gli strumenti programmatori: è auspicabile che i documenti di pianificazione comunale, che permettono la conoscenza del territorio, possano integrarsi tra loro e con gli altri strumenti di programmazione, come il Piano di zona e il Piano Casa, per una trasversalità programmatica e di individuazione di possibili soluzioni ai bisogni abitativi in costante e drammatica crescita (soprattutto per i giovani e le fasce fragili in housing, ecc...)"

Rispondendo, in modo particolare, al secondo obiettivo "Obiettivo di connessione con i piani di governo del territorio (PGT) e tra gli strumenti programmatori", l'Ambito ha deciso di allineare il Piano per le politiche abitative 2025 – 2027, facendolo coincidere con le scadenze del documento programmatico territoriale (Piano di Zona). In questo modo, sia la lettura del bisogno in fase di coprogrammazione che la definizione degli obiettivi e le successive azioni territoriali, possono rispondere ad entrambi gli strumenti programmatori, ponendoli in dialogo tra loro e restituendo una prospettiva di continuità delle politiche abitative del territorio, superando la visione settorializzata della materia.

2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DELL'AMBITO

2.1. Caratteristiche e dinamiche territoriali

L'Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio si colloca all'interno dell'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) della Città Metropolitana di Milano. I Comuni che compongono l'Ambito territoriale di Cernusco sul Naviglio sono nove: Bellinzago Lombardo, Bussero, Cambiagio, Carugate, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Gessate, Gorgonzola (Comune capofila), Pessano con Bornago. Il capofila è recentemente cambiato dal Comune di Cernusco sul Naviglio a quello di Gorgonzola.

L'Ambito 4 di Cernusco sul Naviglio si estende per 69,7 Km² e al 2025 registra una popolazione residente di 123.008 abitanti.

L'Ambito territoriale presenta un Comune "piccolo", con una popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti (Bellinzago Lombardo), quattro Comuni con una popolazione compresa tra i 5.000 e i 10.000 abitanti (Bussero, Pessano, Cambiagio, Gessate), due Comuni (Cassina de' Pecchi e Carugate) con una popolazione tra i 10.000 e i 20.000. Vi sono poi due "grandi" Comuni, con una popolazione superiore ai 20.000 abitanti: Gorgonzola e Cernusco sul Naviglio. Il tessuto residenziale è tendenzialmente concentrato in aggregazioni corrispondenti grossomodo ai singoli Comuni, posizionati quasi sempre in modo baricentrico e abbastanza separate da quelle degli altri Comuni (Figura 1).

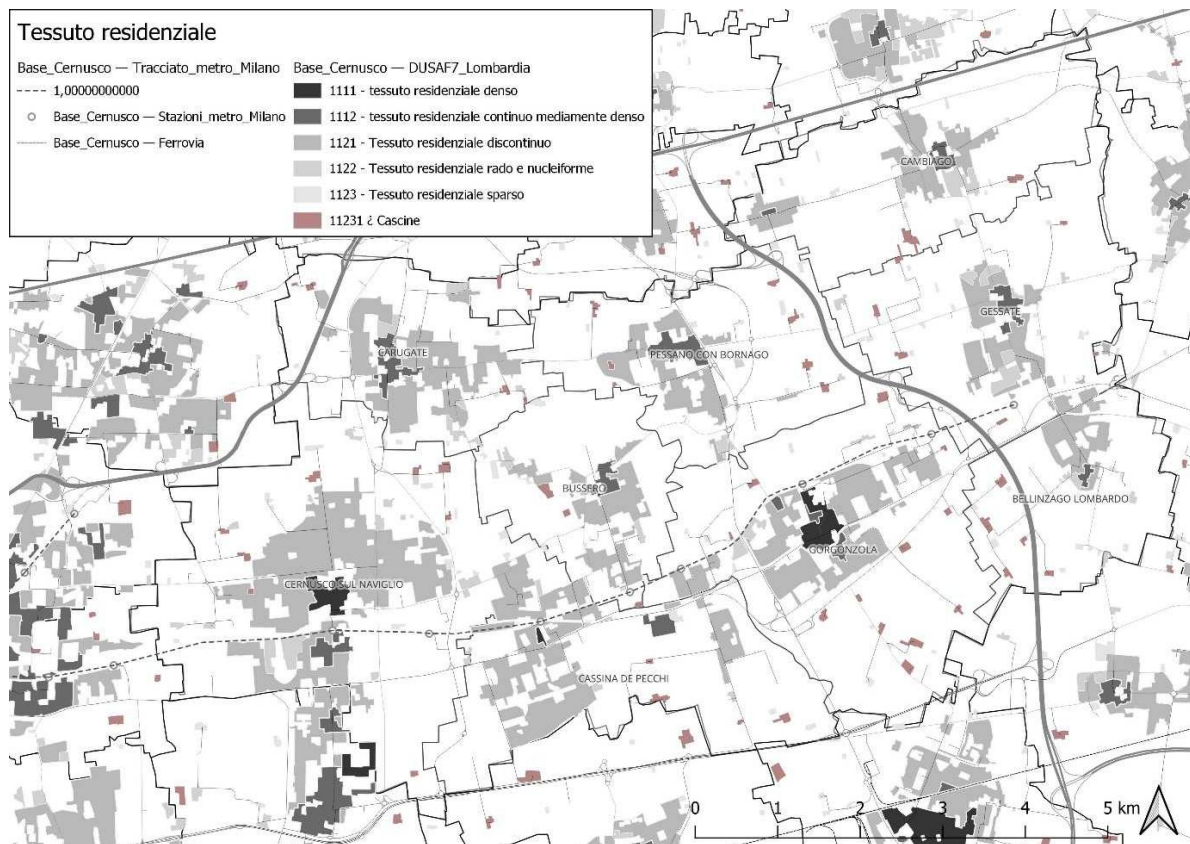


Figura 1 - Tessuto residenziale dei comuni dell'ambito, distinto per tipologia, nel 2021. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati DUSAF Lombardia.

La densità abitativa è di 1.765 abitanti per chilometro quadrato, un valore superiore alla densità abitativa della Città Metropolitana (1.474 abitanti), che a sua volta è decisamente superiore a quella della Regione Lombardia (421).

L'indice di crescita della popolazione residente (Tabella 1) tra il 1991 e il 2021 per l'intero Ambito è stato del 32,1%, corrispondente a un aumento di oltre 30.000 residenti in trent'anni, con alcuni Comuni che hanno quasi raddoppiato la propria popolazione residente nel periodo (Cambiago, Gessate). Negli ultimi quattro anni, invece, la crescita della popolazione è stata contenuta: a livello d'Ambito la popolazione è aumentata di 519 persone e l'indice di crescita tra il 2021 e il 2025 è di solo lo 0,4%, significativamente più basso (anche quando rapportato su dieci anni) degli indici di crescita della popolazione dei decenni precedenti. Tra il 2021 e il 2025.

Comuni	Popolazione					Variazione %		Variazione n. ab
	1991	2001	2011	2021	2025	1991-2021	2021-2025	2021-2025
Bellinzago L.	3.102	3.538	3.810	3.797	3.785	22,4%	-0,3%	-12
Bussero	7.313	8.493	8.532	8.380	8.369	14,6%	-0,1%	-11
Cambiago	3.821	4.852	6.508	7.113	7.275	86,2%	2,3%	162
Carugate	10.814	12.635	14.175	15.581	15.688	44,1%	0,7%	107
Cassina de Pecchi	12.881	12.326	13.206	13.920	13.909	8,1%	-0,1%	-11
Cernusco sul Naviglio	27.160	26.958	30.697	35.012	34.773	28,9%	-0,7%	-239
Gessate	4.693	5.508	8.664	8.842	8.958	88,4%	1,3%	116
Gorgonzola	16.258	17.674	19.402	20.899	21.310	28,5%	2,0%	411
Pessano con Bornago	6.773	8.309	9.064	9.025	9.021	33,2%	0,0%	-4
TOTALE	92.815	100.293	114.058	122.569	123.088	32,1%	0,4%	519

Tabella 1 - Andamento della popolazione residente e variazione dal 1991 al 2025. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Come illustra la Tabella 2, la variazione della popolazione dell'Ambito nel periodo tra il 2021 e il 2025 è inferiore a quella media della provincia di Milano (+1,0%), ma superiore a quella media italiana, che è negativa (-0,2%).

Scala territoriale	1991-2001	2001-2011	2011-2021	2021-2025
Ambito 4	8,1%	13,7%	7,5%	0,4%
Provincia di Milano	-2,3%	3,3%	5,8%	1,0%
Regione Lombardia	2,0%	7,4%	2,5%	0,9%
Italia	0,4%	6,8%	-3,0%	-0,2%

Tabella 2 - Variazione della popolazione residente dal 1991 al 2025 per scala territoriale. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

I Comuni che hanno registrato una qualche crescita tra il 2021 e il 2025 sono stati Gorgonzola (+411 residenti, ovvero +2,0%), Cambiago (+162 residenti, ovvero +2,3%), Gessate (+116 residenti, ovvero +1,3%) e Carugate (+107 residenti, ovvero +0,7%). Negli altri Comuni si osservano variazioni lievemente negative, in particolare a Cernusco sul Naviglio (-239 residenti, ovvero -0,7%).

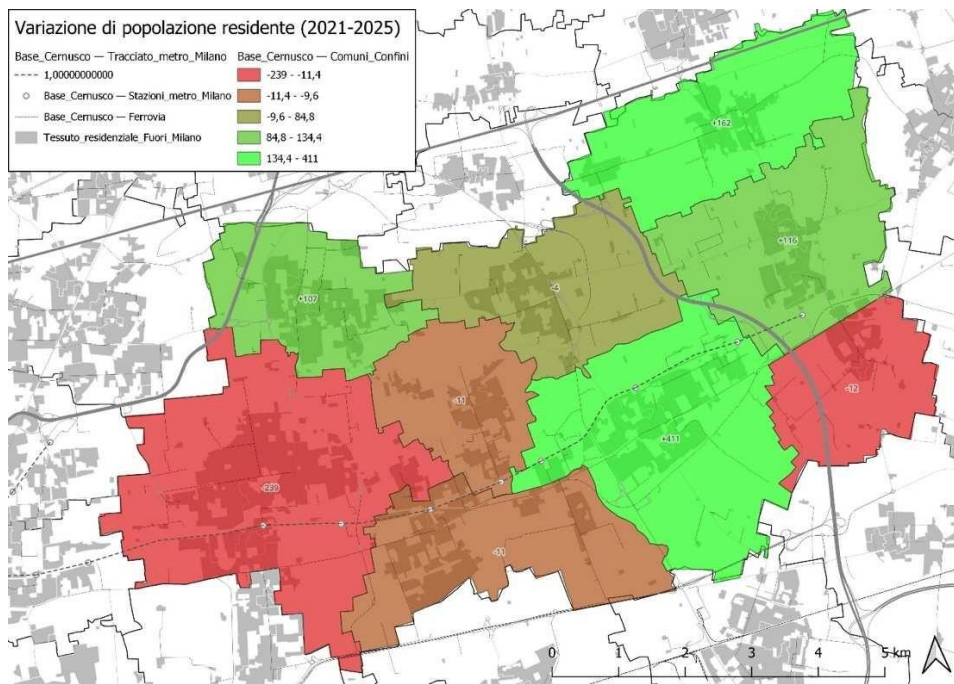


Figura 2 - Variazione della popolazione residente nei comuni dell'Ambito, anni 2021-2025. Fonte: dati Istat; Elaborazione: DASTU Politecnico di Milano.

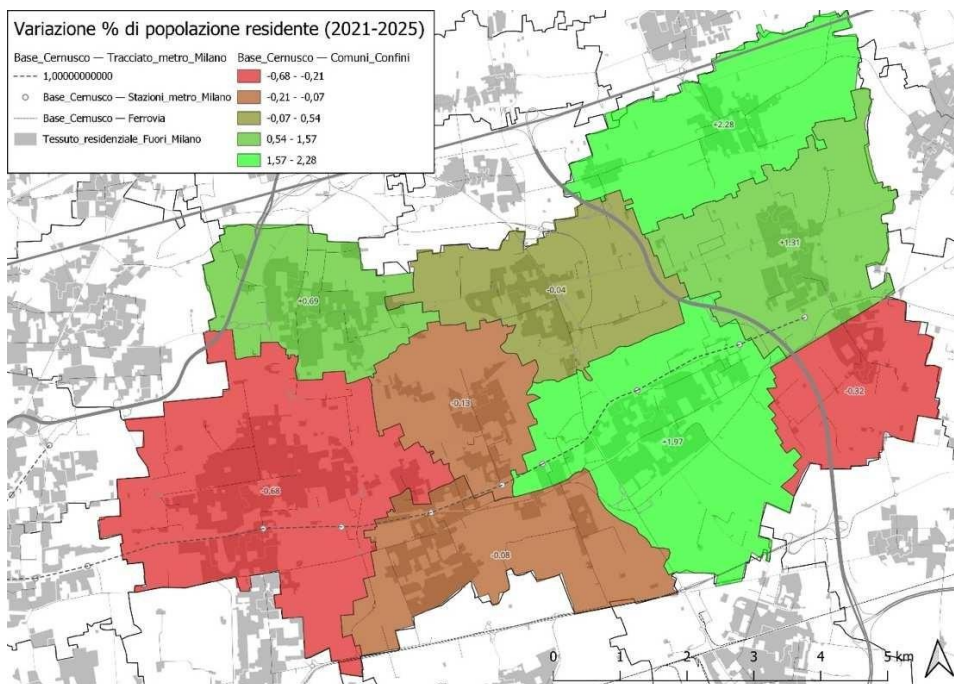


Figura 3 Variazione percentuale della popolazione residente nei comuni dell'Ambito, anni 2021-2025. Fonte: dati Istat; Elaborazione: DASTU Politecnico di Milano.

La Tabella 3 illustra la variazione della densità abitativa per i Comuni dell'Ambito 4 e per l'intero Ambito, aggiornati al 2021 e al 2025.

Comune	Superficie kmq	Popolazione 2021	Densità 2021 (ab./kmq)	Popolazione 2025	Densità 2025 (ab./kmq)	Variazione Densità 2021/25 (ab./kmq)
Bellinzago L.	4,5	3.763	836	3.785	841	5
Bussero	4,6	8.389	1.832	8.369	1.819	-13
Cambiago	7,2	7.019	978	7.275	1.010	32
Carugate	5,4	15.539	2.878	15.688	2.905	27
Cassina de' Pecchi	7,6	13.901	1.829	13.909	1.830	1
Cernusco sul Naviglio	13,3	34.800	2.611	34.773	2.615	4
Gessate	7,8	8.697	1.122	8.958	1.148	26
Gorgonzola	10,7	20.635	1.930	21.310	1.992	62
Pessano con Bornago	6,7	9.007	1.352	9.021	1.346	-6
Totale Ambito	67,8	121.750	1.796	123.088	1.815	20

Tabella 3 - Variazione della popolazione residente dal 1991 al 2025 e della densità abitativa nei comuni dell'Ambito 4. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Guardando alle trasformazioni territoriali legate al residenziale, si può vedere come **l'espansione avvenuta a partire negli ultimi due decenni è avvenuta tendenzialmente in continuità con il tessuto dei centri** (Figura 4). Per quanto non estremo, il consumo di suolo legato al residenziale (e al carattere pendolare di questo territorio, come si vede più avanti) è stato rilevante nel periodo, e ha innescato alcuni processi di "saldatura" tra i tessuti di Cernusco e Pioltello e, parzialmente, tra Bussero, Cassina e Gorgonzola.

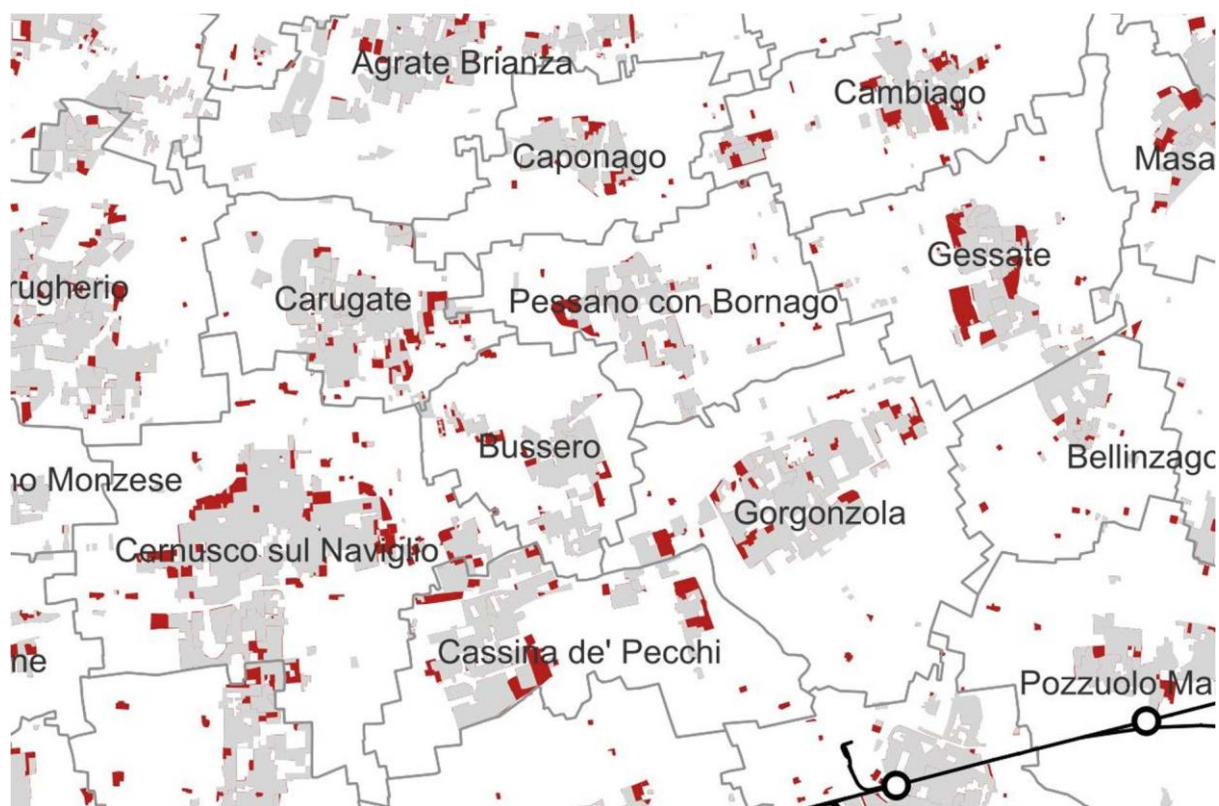
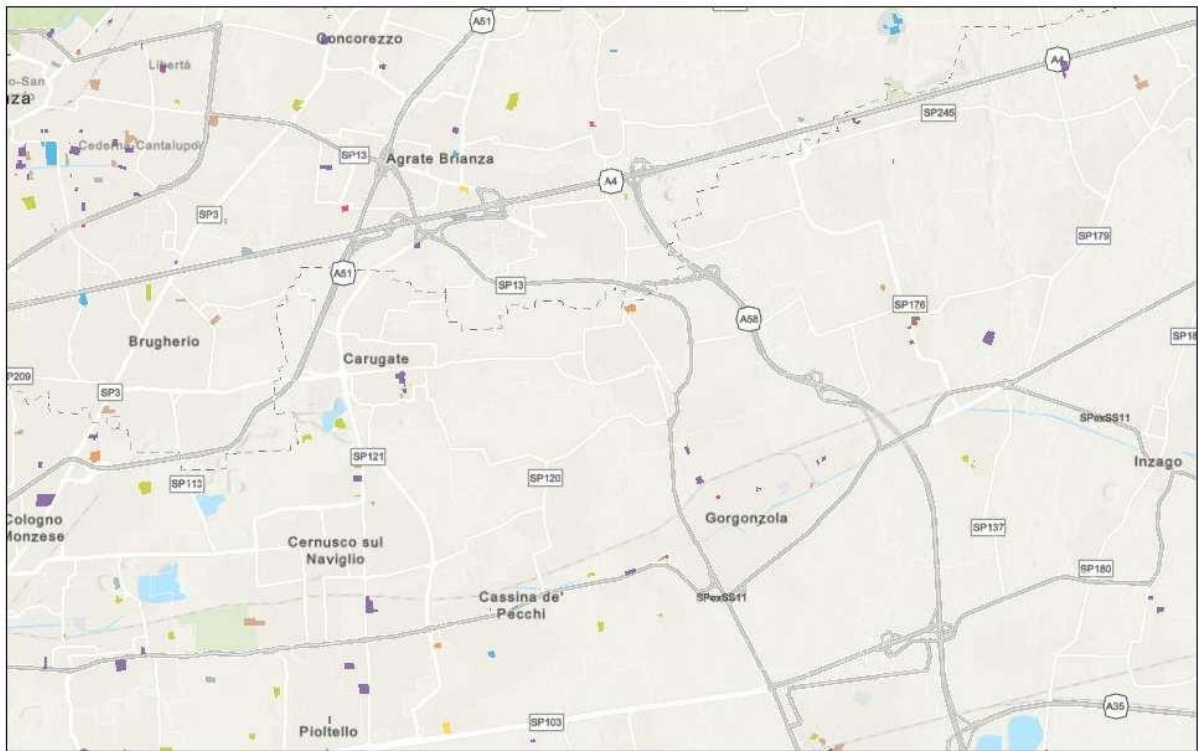


Figura 4 Variazione nel tessuto residenziale tra il 1999 e il 2021. Fonte: elaborazione Osservatorio Casa Abbordabile.

La pianificazione urbanistica, attraverso lo strumento dei Piani di Governo del Territorio (PGT) di livello comunale e gli strumenti sovraordinati (es. parchi, infrastrutture, ecc.) tende a rafforzare questo assetto e le relative dinamiche trasformative (Figura 7). Tra le trasformazioni più significative recenti, la trasformazione di edifici e relative aree industriali in residenziale e strutture di vendita commerciale. Guardando al patrimonio costruito dismesso (Figura 5), il Censimento delle Aree dismesse in Lombardia nel 2021, realizzato dal laboratorio Maudlab del Dastu Politecnico di Milano, permette di notare come questo territorio non sia caratterizzato da grandi aree dismesse, quanto da un numero relativamente basso di **frammenti di tessuto dismesso**. Si tratta prevalentemente di **immobili di tipo industriale e commerciale, di proprietà private, e spesso in continuità con il tessuto residenziale** (Figura 6), come ad esempio: le ex Officine Bonfanti situate tra Via Cesare Battisti e Via Verdi a Carugate (1,6 ettari di superficie fondiaria), gli edifici di Via Brescia a Cernusco sul Naviglio (circa 1 ettaro), un ex supermercato in via Villoresi a Pessano (1,16 ettari), un piccolo edificio in Via Rimembranze a Gorgonzola. Ci sono però anche **attrezzature pubbliche** (come, ad esempio, un ex centro sportivo in Vicolo del Toro o un edificio ex scolastico in Via Roma a Cassina de Pecchi) ed edifici residenziali (a Cassina de Pecchi una palazzina in Via Marconi e una villetta in Via Roma, una villa con giardino a Gorgonzola in Via Restelli). Questi edifici dismessi offrono opportunità di recupero, trasformazione o riuso adattivo ad uso almeno in parte residenziale e – in luce della pressione immobiliare, come si vede più avanti – è lecito pensare che le municipalità possano utilizzare le competenze di pianificazione per negoziare trasformazioni che incrementino lo stock di alloggi in affitto e in affitto sociale. Si tratta di situazioni molto diverse, che richiedono un ventaglio di strumenti e strategie per essere riattivati.



15/01/2026

- | | | | |
|----------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------|
| Aree dismesse in Lombardia | Residenziale | Servizi pubblici | Terziario direzionale |
| Produttivo | Aree libere | Commerciale | Comuni |
| Agricolo | Altro | Edifici di interesse storico | World_Hillshade |

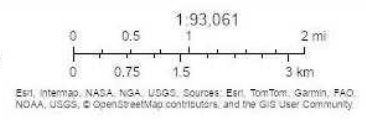


Figura 5 Aree dismesse da Censimento delle Aree dismesse in Lombardia nel 2021. Fonte: elaborazione laboratorio Maudlab Dastu Politecnico di Milano





Figura 6 esempi di aree edifici dismessi sul territorio dell'Ambito. Fonte: Dastu Politecnico di Milano su Google Earth

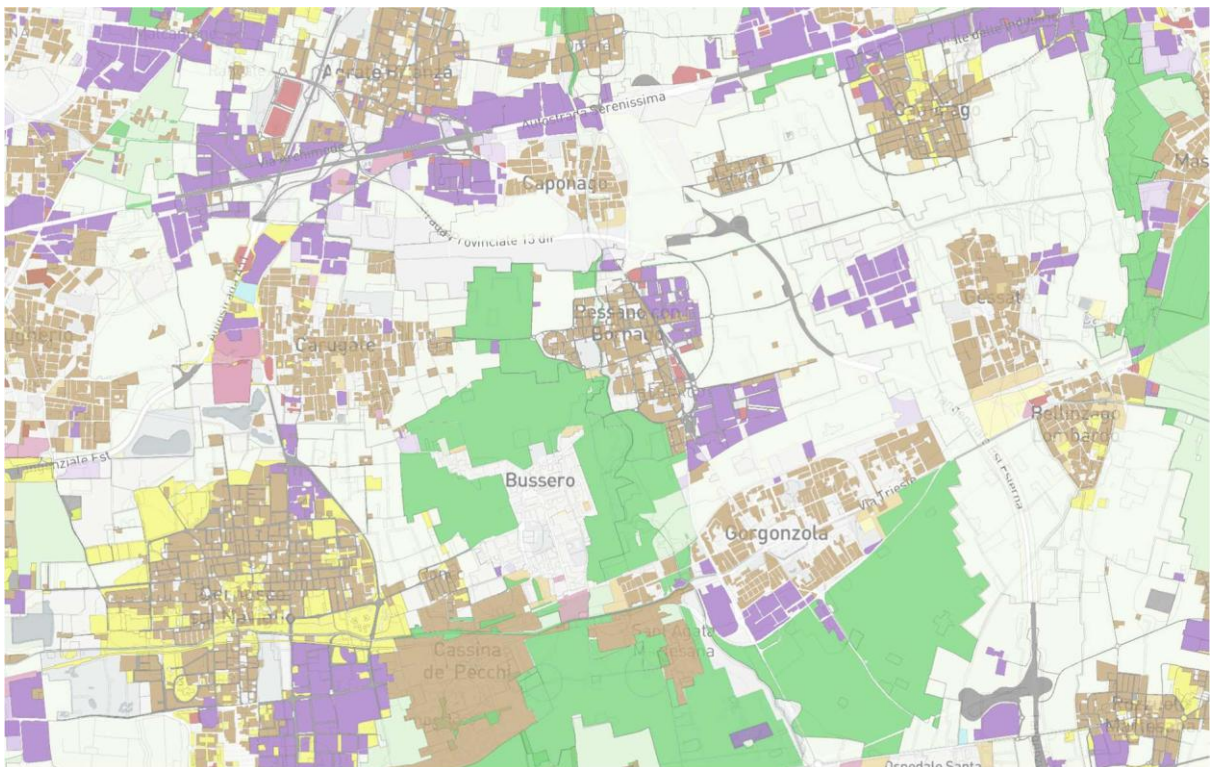


Figura 7 Mosaico dei PGT dei comuni dell'Ambito. Fonte: Ordine degli Architetti di Milano.



Figura 8 Ortofoto del territorio nel 1998. Fonte: Regione Lombardia



Figura 9 Ortofoto del territorio nel 2021. Fonte: Regione Lombardia

2.2. Composizione sociodemografica

La Tabella 4 illustra la componente di **popolazione residente con cittadinanza straniera** per i Comuni dell’Ambito e per l’intero Ambito al 2021 e al 2025, e la rispettiva variazione. A livello di Ambito, si può notare come questa componente rappresenti **poco più dell’8%** della popolazione residente; un dato in linea con la media italiana, ma molto più basso del valore regionale (12,3%) e della città metropolitana di Milano (15%).

Rispetto alla variazione, i dati mostrano una sostanziale stabilità tra il 2021 e il 2025 (+2,4%). La percentuale più elevata è rappresentata dal Comune di **Gorgonzola**, seguita da **Cassina de Pecchi** e **Gessate**; ma la crescita più rilevante è avvenuta a Gessate, che in pochi anni ha guadagnato 124 nuovi cittadini con cittadinanza straniera (+15,9%), seguita da Bussero con +48 residenti (+9,1%) e Cassina de Pecchi (+5,6%). Gli altri Comuni mostrano variazioni lievi e si nota una riduzione della componente a Cernusco sul Naviglio (-43, - 2,1%).

	2021			2025			2021-2025	
	Residenti	Residenti con cittadinanza straniera		Residenti	Residenti con cittadinanza straniera		Variazione	
	<i>n</i>	<i>n</i>	%	<i>n</i>	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
Bellinzago L.	3.809	354	9,3%	3.785	361	9,5%	7	2,0%
Bussero	8.341	525	6,3%	8.369	573	6,8%	48	9,1%
Cambiago	7.118	513	7,2%	7.275	524	7,2%	11	2,1%
Carugate	15.664	1.244	7,9%	15.688	1.287	8,2%	43	3,5%
Cassina de' Pecchi	13.941	1.347	9,7%	13.909	1.423	10,2%	76	5,6%
Cernusco sul Naviglio	34.969	2.064	5,9%	34.773	2.021	5,8%	-43	-2,1%
Gessate	8.791	782	8,9%	8.958	906	10,1%	124	15,9%
Gorgonzola	20.949	2.445	11,7%	21.310	2.428	11,4%	-17	-0,7%
Pessano con Bornago	8.983	788	8,8%	9.021	820	9,1%	32	4,1%
Totale Ambito	122.565	10.06	8,2%	123.088	10.343	8,4%	285	2,4%

Tabella 4 - Variazione della popolazione residente dal 1991 al 2025 e della densità abitativa nei comuni dell’Ambito 4. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Le tabelle 5 e 6 mostrano la suddivisione della popolazione residente nell’Ambito per classi di età nei diversi Comuni. Al livello di Ambito la **popolazione anziana rappresenta il 23,3% della popolazione totale, contro il 18,4% della popolazione minorenni**. Questi dati sono in linea con quelli dell’area metropolitana di Milano, rispettivamente di 23,2% e 16% della popolazione residente. I Comuni che presentano la quota più bassa di residenti anziani sono **Cambiago** (19,8%) e **Gessate** (18,9%), Comuni considerati “esterni” rispetto alla città di Milano. Al contrario, **Bellinzago, Bussero e Cassina de’ Pecchi** presentano percentuali molto basse di residenti minorenni e un numero elevato di anziani, con percentuali superiori al 25% della popolazione residente. Per quanto riguarda la presenza di minori, il dato dell’Ambito 4 presenta una bassa variabilità, compresa tra i due estremi nel territorio di Cambiago con la percentuale più elevata (19,9%) e nel Comune di Bussero più bassa (15,7%). Rispetto alla popolazione tra i 30 e i 59 anni, al 2025 risultano particolarmente attrattivi per questa fascia di età i Comuni di Cambiago (44,4%) e Gessate (45,6%), mentre poco attrattivi sono i Comuni di Bussero (38,5%) e Bellinzago (39,7%).

Infine, è interessante notare che rispetto alla **fascia 20-29 anni**, che possiamo definire quella che rappresenta la popolazione giovane in uscita dal nucleo familiare di origine, si distinguono

i Comuni di **Pessano con Bornago** (11,5%), seguito da **Bellinzago, Carugate e Gorgonzola** in cui questa fascia di popolazione rappresenta il 10% degli abitanti. Osservando la composizione per età nel tempo (Tabella 7), è possibile evidenziare alcune dinamiche significative. La ricerca condotta dal Politecnico di Milano nel 2022 evidenziava che nell’Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio tra il 2001 e il 2019 gli abitanti tra i 20 e i 29 anni sarebbero diminuiti di 1.772 unità, mentre la popolazione residente over 65 sarebbe aumentata in termini assoluti di ben 11.390 unità. Nel 2025 i dati confermano in parte questo andamento: in tutti i Comuni si registra una, diminuita di 1.113 unità (-4,7%), mentre in tutti i Comuni si registra un **incremento della popolazione over 65 anni**, aumentata di 1.285 persone (+4,8%), **e di quella tra 20 e 29 anni** (+5,3%), coerentemente con il progressivo sviluppo anagrafico della popolazione giovane. Rispetto a queste variazioni, i Comuni che hanno registrato i valori più alti sono Gessate e Pessano rispetto alla diminuzione della popolazione giovane (-6,1% e -6,7%) e Bussero rispetto all’aumento della popolazione anziana (+8,9%). Nell’Ambito diminuiscono leggermente anche i residenti compresi nella fascia 30-59, particolarmente a Bussero, mentre crescono di poco a Cambiagio (0,2%) e Gorgonzola (0,9%). In tutti i Comuni dell’Ambito aumentano i residenti compresi tra 20 e 29 anni, ad eccezione di Carugate che ha registrato un lievissimo saldo negativo (0,1%).

Comune	0-14 anni	15-19 anni	20-29 anni	30-59 anni	60-64 anni	65-74 anni	>75 anni	Totale
Bellinzago L.	450	196	398	1.501	276	475	489	3.785
Bussero	884	431	823	3.221	706	1.151	1.153	8.369
Cambiagio	1.013	437	720	3.229	436	690	750	7.275
Carugate	1.942	853	1.650	6.704	1.160	1.635	1.744	15.688
Cassina de' Pecchi	1.851	733	1.307	5.637	830	1.579	1.972	13.909
Cernusco sul Naviglio	4.897	1.929	3.124	14.393	2.275	3.529	4.626	34.773
Gessate	1.142	537	894	4.088	605	813	879	8.958
Gorgonzola	2.794	1.103	2.148	9.045	1.471	2.183	2.566	21.310
Pessano con Bornago	1.015	474	1.037	3.665	804	1.039	987	9.021
Totale Ambito	15.988	6.693	12.101	51.483	8.563	13.094	15.166	123.088
% Ambito	12,9	5,4	9,8	41,8	6,9	10,6	12,3	100

Tabella 5 - Popolazione residente per comune per classi di età. Anno 2025 Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Comune	0-19 anni		20-29 anni		30-59 anni		over 65		Pop 2025
	n	%	n	%	n	%	n	%	
Bellinzago Lombardo	646	17,1	398	10,5	1.501	39,7	964	25,5	3.785
Bussero	1.315	15,7	823	9,8	3.221	38,5	2.304	27,5	8.369
Cambiagio	1.450	19,9	720	9,9	3.229	44,4	1.440	19,8	7.275
Carugate	2.795	17,8	1.650	10,5	6.704	42,7	3.379	21,5	15.688
Cassina de' Pecchi	2.584	18,6	1.307	9,4	5.637	40,5	3.551	25,5	13.909
Cernusco sul Naviglio	6.826	19,6	3.124	9,0	14.393	41,4	8.155	23,5	34.773
Gessate	1.679	18,7	894	10,0	4.088	45,6	1.692	18,9	8.958
Gorgonzola	3.897	18,3	2.148	10,1	9.045	42,4	4.749	22,3	21.310
Pessano con Bornago	1.489	16,5	1.037	11,5	3.665	40,6	2.026	22,5	9.021

Ambito	22.681	18,4	12.101	9,8	51.483	41,8	28.260	23,0	123.088
---------------	---------------	-------------	---------------	------------	---------------	-------------	---------------	-------------	----------------

Tabella 6 - Popolazione residente per comune per classi di età - focus su minorenni, anziani e fascia dell'autonomia abitativa (20-29 anni). Anno 2025 Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Comune	Variazione % 2021-2025			
	0-19 anni	20-29 anni	30-59 anni	over 65
Bellinzago Lombardo	-5,0	1,5	-3,2	6,1
Bussero	-5,5	4,2	-4,4	8,9
Cambiago	-4,1	13,6	0,2	4,3
Carugate	-4,7	-0,1	-3,5	6,9
Cassina de' Pecchi	-3,9	5,7	-2,4	2,0
Cernusco sul Naviglio	-4,9	7,9	-3,6	3,1
Gessate	-6,1	15,7	-1,2	7,0
Gorgonzola	-3,3	2,4	0,9	4,1
Pessano con Bornago	-6,7	1,0	-3,6	7,9
Ambito	-4,7	5,3	-2,3	4,8

Tabella 7 - Variazione della popolazione residente per comune per classi di età - focus su minorenni, anziani, fascia dell'autonomia abitativa (20-29 anni) e fascia della prima casa (30-59 anni). Anno 2025. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Facendo un focus sull'età della popolazione di origine non italiana (Tabella 8), è possibile notare come i rapporti tra generazioni siano differenti: **la popolazione minorenni rappresenta più del 21% della popolazione di origine non italiana dell'Ambito**, con punte a Pessano con Bornago dove i minori rappresentano il 25% circa dei residenti con cittadinanza straniera, a cui si aggiunge una percentuale media di oltre 11% di abitanti tra 20 e 29 anni (che vede Gorgonzola spiccare con il 14% di abitanti di origine non italiana in questa fascia di età), mentre la popolazione anziana rappresenta solo il 5,12% dei residenti stranieri dell'Ambito e non mostra particolari concentrazioni.

Comune	0-19 anni		20-29 anni		30-59 anni		over 65		Pop 2025
	n	%	n	%	n	%	n	%	
Bellinzago Lombardo	76	21,0	41	11,4	205	56,8	18	5	361
Bussero	99	17,3	58	10,1	341	59,5	32	5,6	573
Cambiago	110	21	57	10,9	318	60,7	22	4,2	524
Carugate	282	2,9	149	11,6	741	57,6	56	4,3	1.287
Cassina de' Pecchi	308	21,6	158	11,1	796	55,9	69	4,8	1.423
Cernusco sul Naviglio	426	21,1	208	10,3	1176	58,2	114	5,6	2.021
Gessate	199	21,9	113	12,5	506	55,8	48	5,3	906
Gorgonzola	549	22,6	340	14	1294	53,3	128	5,3	2.428
Pessano con Bornago	207	25,2	99	12,1	437	53,3	43	5,2	820
Ambito	2256	21,8	1223	11,8	5814	56,2	530	5,1	10.343

Tabella 8 - Residenti con cittadinanza non italiana per classi di età per comune. Anno 2025. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

I dati descritti ci dicono che:

- Il territorio dell’Ambito presenta una popolazione complessivamente stabile in termini numerici, ma con un profilo demografico segnato dall’invecchiamento e da un ridotto ricambio generazionale.
- La popolazione straniera è concentrata in pochi Comuni e tende a crescere in quelli più periferici o residenzialmente dinamici.
- I Comuni esterni attraggono adulti e famiglie, mentre i Comuni centrali o più consolidati mostrano segnali di invecchiamento e riduzione della popolazione giovane.

Rispetto al numero delle famiglie residenti, come già identificato nel precedente periodo di programmazione, nei Comuni dell’Ambito 4 il dato è in aumento costante dal 1991 al 2023. Nel periodo considerato il territorio mostra una crescita costante del numero di famiglie, con un incremento particolarmente marcato tra il 1991 e il 2011 e una successiva fase di rallentamento negli anni più recenti.

La media di crescita delle famiglie (Tabella 9; Figura 4) è stata elevata nei primi due decenni (+23% tra 1991–2001 e +25% tra 2001–2011), mentre a partire dal 2011 l’aumento medio è sceso all’8% nel periodo 2011–2019 e al 3% nel 2019–2023. Questo dato segnala una fase di stabilizzazione demografica, accentuata da processi di invecchiamento della popolazione.

	1991-2001	2001-2011	2011-2019	2019-2023
Bellinzago Lombardo	23%	16%	5%	2%
Bussero	26%	8%	4%	2%
Cambiago	37%	41%	10%	6%
Carugate	27%	19%	14%	5%
Cassina de' Pecchi	8%	19%	6%	2%
Cernusco sul Naviglio	12%	23%	15%	3%
Gessate	24%	65%	4%	3%
Gorgonzola	19%	17%	9%	5%
Pessano con Bornago	31%	14%	4%	2%
Media	23%	25%	8%	3%

Tabella 9 – Variazione del numero di famiglie dal 1991 al 2023. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Sebbene complessivamente tutti i Comuni convergano verso tassi di crescita molto contenuti nell’ultimo periodo, indicando un cambiamento strutturale del ciclo demografico locale, i Comuni di Cernusco sul Naviglio, Cambiago e Gessate mostrano crescite più accentuate, in particolare nei primi anni Duemila.

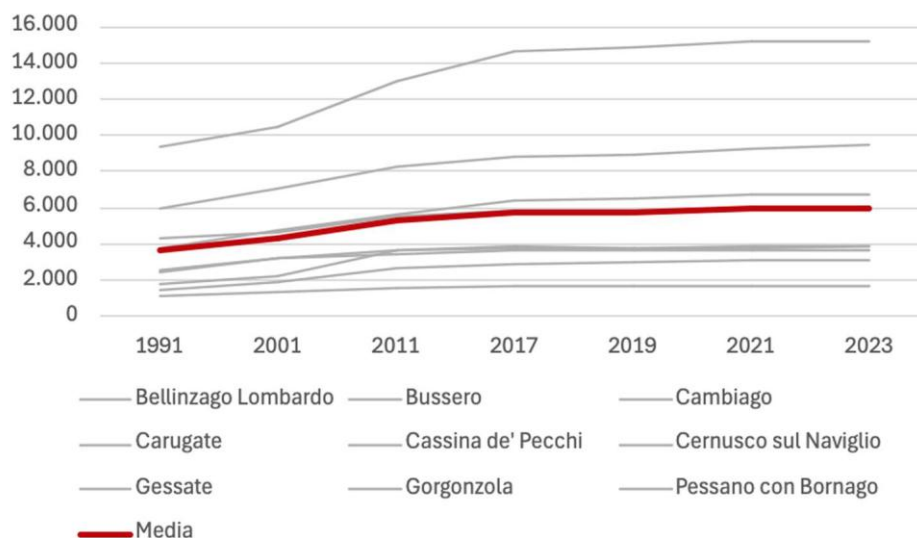


Figura 10 – Andamento del numero di famiglie residenti nei comuni dell'Ambito 4, per anno (1991-2023). Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

L'aumento del numero di famiglie è avvenuto però più rapidamente della crescita della popolazione. L'Ambito 4 risulta essere un territorio in cui le famiglie crescono in termini numerici, ma al loro interno presentano sempre meno componenti: in tutti i Comuni il numero di famiglie monocomponente è più che raddoppiato tra 1991 e 2023. Le variazioni percentuali tra 2001 e 2011 sono particolarmente elevate (dal +45% fino al +100%), indicando che il decennio 2001-2011 ha rappresentato una svolta decisiva nella contrazione delle famiglie; dinamica che prosegue anche nel periodo 2011-2021, seppur con ritmi più contenuti (+21% / +44%).

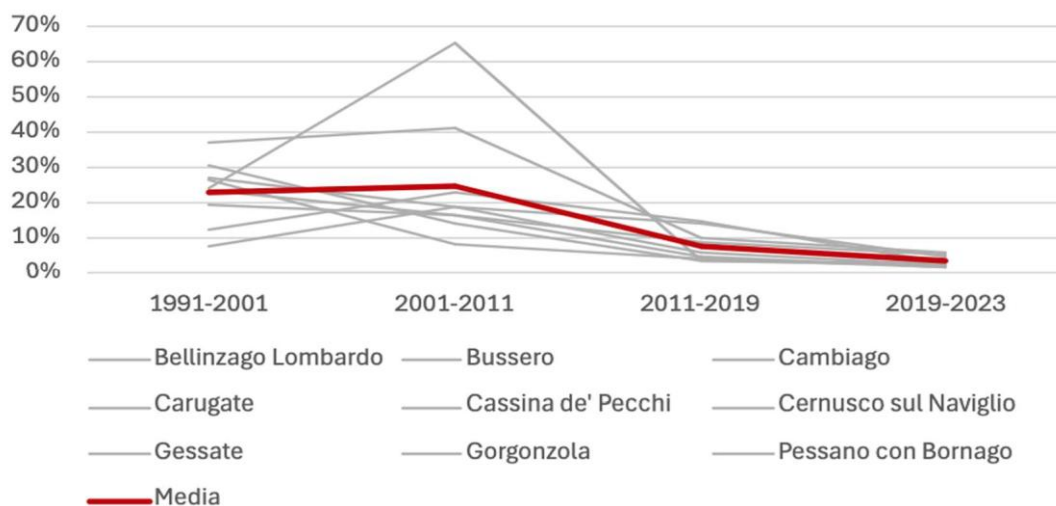


Figura 11 - Variazione percentuale del numero di famiglie residenti nei comuni dell'Ambito 4 per i periodi 1991-2001, 2001-2011, 2011-2023. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

3. I PRINCIPALI INDICI DEMOGRAFICI E INDICATORI DI VULNERABILITA' SOCIALE

3.1. Indici demografici

Le tabelle e i grafici seguenti mostrano alcuni indici demografici dell'Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio riferiti al periodo compreso tra il 2018 e il 2022.

Le Tabelle 10 e 11 restituiscono l'immagine di un territorio demograficamente maturo e strutturalmente fragile, con dinamiche che nel periodo 2018–2022 tendono a rafforzarsi piuttosto che a riequilibrarsi. Tuttavia, entro un quadro complessivamente segnato da invecchiamento e debolezza della dinamica naturale, vi sono alcune differenziazioni interne tra i nove Comuni che compongono l'Ambito 4.

A livello di Ambito, il tasso di natalità è in calo rispetto al 2018 (da 8,1 a 6,83), con una lieve ripresa nel 2021 ma senza un'inversione strutturale. Al contrario, il tasso di mortalità cresce in modo marcato nel 2020 (11,1), riflettendo chiaramente l'impatto pandemico, e rimane comunque elevato anche negli anni successivi. Nel complesso, il saldo naturale appare piuttosto debole, segnalando una difficoltà strutturale di ricambio generazionale.

Cambiago si distingue per una natalità relativamente elevata (9,82‰), configurandosi come un Comune con una struttura demografica più giovane. All'opposto, Bussero, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio e Pessano con Bornago mostrano natalità molto basse e mortalità elevate, segnalando una maggiore fragilità demografica.

L'indice di vecchiaia aumenta costantemente e in modo significativo (da 141,2 a 173,96) ad indicare una crescita della popolazione anziana non controbilanciata dalla popolazione giovane. Questo dato suggerisce un territorio che si avvia verso una forte pressione sui servizi socio-sanitari e di cura, con implicazioni rilevanti per il welfare locale e per l'organizzazione urbana. Una tendenza confermata anche dall'indicatore della dipendenza strutturale complessiva che, nonostante rimanga relativamente stabile intorno al 55% fino al 2020, per poi scendere nel 2021–2022, è accompagnato da un aumento costante della dipendenza degli anziani (da 32,2 a 34,20), il che indica che il carico sociale tende sempre più a concentrarsi sulla componente anziana piuttosto che su quella giovanile¹.

L'indice di vecchiaia indica che Bussero (218,72) e Bellinzago Lombardo (184,01) mostrano una struttura demografica fortemente sbilanciata verso le età anziane; Cambiago (123,66) e Gessate (122,08) risultano relativamente più giovani.

Bussero e Cassina de' Pecchi presentano inoltre i livelli più elevati di dipendenza anziani (oltre il 40%) e Cassina de' Pecchi emerge anche come il Comune con la dipendenza strutturale più alta (64,44), evidenziando una combinazione critica di invecchiamento e ridotta popolazione attiva.

Il tasso migratorio totale è positivo in tutti gli anni considerati, ma con un andamento discontinuo: cala nel 2020–2021 e cresce in modo netto nel 2022 (4,27). Questo suggerisce che le migrazioni rappresentano una risorsa potenziale di compensazione del declino

¹ L'indice di vecchiaia indica quanti anziani (over 65 anni) ci sono ogni 100 "giovani" (0-14 anni), superiore a 100 indica invecchiamento demografico; l'indice di dipendenza strutturale indica il rapporto tra la popolazione "non attiva" (0-14 anni e over 65 anni) e la popolazione in età attiva (15-64 anni), identificando il carico da sostenere della prima nei confronti della seconda; l'indice di dipendenza anziani, calcolando il rapporto tra popolazione anziana e popolazione attiva, specifica quanto il carico sulla popolazione attiva sia dovuto alla popolazione anziana.

demografico, ma non ancora un fattore strutturale stabile. La capacità del territorio di attrarre e trattenere popolazione appare quindi intermittente.

Gorgonzola mostra il tasso migratorio più elevato (12,35%), suggerendo una forte attrattività residenziale, mentre gli altri Comuni presentano valori positivi ma più contenuti. Pessano con Bornago è l'unico Comune con saldo migratorio negativo (-4,02%), indicando una perdita di popolazione anche sul fronte della mobilità. Questo quadro suggerisce che l'attrattività territoriale non è distribuita in modo uniforme, ma concentrata in pochi poli.

Ambito 4	2018	2019	2020	2021	2022
Tasso natalità	8,1	7,8	6,6	7,41	6,83
Tasso mortalità	7,9	8,1	11,1	9,03	9,46
Tasso migratorio totale	3,2	3,3	2,3	1,84	4,27
Indice di vecchiaia	141,2	145,1	150,8	167,3	173,96
Indice di dipendenza strutturale	55,4	55,5	55,6	48,39	49,05
Indice di dipendenza anziani	32,2	32,7	33,2	33,76	34,20
Popolazione al 31/12	121.238	121.795	121.750	122.569	123.088

Tabella 10 - Indicatori sociodemografici del territorio dell'Ambito 4 – Anno 2022. Valori espressi in ‰ per i tassi e % per gli indici. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

Comuni	Anno 2022					
	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso migratorio totale	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza anziani	Indice di dipendenza strutturale
Bellinzago L.	5,24	7,33	6,02	184,01	37,78	58,31
Bussero	4,79	9,57	7,54	218,72	40,22	58,6
Cambiago	9,82	10,39	2,95	123,66	29,86	54
Carugate	7,45	7,01	4,27	149,13	30,43	50,83
Cassina de' Pecchi	7,02	10,11	4,3	175,91	41,08	64,44
Cernusco sul Naviglio	7,1	10,74	2,18	146,1	36,54	61,56
Gessate	6,37	8,65	2,85	122,08	26,73	48,62
Gorgonzola	7,17	10,17	12,35	153,64	33,98	56,09
Pessano con Bornago	6,48	11,18	-4,02	173,96	31,14	49,05
Ambito 4 (media)	6,83	9,46	4,27	160,80	34,20	55,72

Tabella 11 - Indicatori sociodemografici per comune dell'Ambito 4 – Anno 2022. Valori espressi in ‰ per i tassi e % per gli indici. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

2022	Ambito 4	ATS Milano Città Metropolitana	Regione Lombardia	Italia
Tasso natalità	6,83	7	6,93	6,8
Tasso mortalità	9,46	10,4	11,3	12,1
Tasso migratorio totale	4,27	nd	7,4	3,9
Indice di vecchiaia	160,80	175,6	177,1	187,6

Dipendenza anziani	34,20	nd	nd	37,9
Dipendenza strutturale	55,72	56,1	56,9	57,5
Popolazione 31/12/2022	122.513	3.228.006	9.976.509	58.997.201

Tabella 12 - Indicatori sociodemografici a diversa scala territoriale – Anno 2022. Valori espressi in ‰ per i tassi e % per gli indici. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Istat.

3.2. Indici per il calcolo della vulnerabilità materiale e sociale

Il sistema 8milaCensus di Istat fornisce alcuni indicatori, riferiti ai dati censuari dal 1951 al 2011, utili a costruire un quadro più dettagliato sulla vulnerabilità materiale e sociale all'interno dei Comuni dell'Ambito territoriale di Cernusco sul Naviglio, e sono così definiti:

- Indice di vulnerabilità sociale e materiale (l'indice è costruito attraverso la combinazione di sette indicatori elementari che descrivono le principali dimensioni "materiali" e "sociali" della vulnerabilità; per costruzione, i valori sono tutti compresi nell'intervallo (70;130) e 100 rappresenta il dato di riferimento: media nazionale nell'anno 1991);
- Posizione nella graduatoria dei Comuni dell'indice di vulnerabilità (posizione occupata dal Comune nella graduatoria nazionale dell'indice di vulnerabilità sociale e materiale, ordinata in modo decrescente rispetto al valore comunale dell'indice);
- Incidenza di alloggi impropri (rapporto percentuale tra il numero degli altri tipi di alloggi e il totale delle abitazioni);
- Incidenza delle famiglie numerose (rapporto percentuale tra il numero di famiglie con 6 e più componenti e il totale delle famiglie);
- Incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico (rapporto percentuale tra il numero di famiglie con figli con la persona di riferimento in età fino a 64 anni nelle quali nessun componente è occupato o ritirato dal lavoro e il totale delle famiglie);
- Incidenza popolazione in condizione di affollamento (rapporto percentuale tra la popolazione residente in abitazioni con superficie inferiore a 40 mq e più di 4 occupanti o in 40-59 mq e più di 5 occupanti o in 60-79 mq e più di 6 occupanti, e il totale della popolazione residente in abitazioni occupate);
- Incidenza di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione (rapporto percentuale tra la popolazione residente di 15-29 anni in condizione non professionale diversa da studente e la popolazione residente di 15-29 anni);

Questi indicatori non sono stati aggiornati successivamente al censimento 2011, pertanto forniscono oggi un quadro interessante ma passabile di variazioni anche significative.

Per poter aggiornare il quadro descritto nel precedente periodo di programmazione, di seguito sono riportati alcuni dati disponibili a scala comunale.

Indice composito di fragilità territoriale è un indice Istat (disponibile all'anno 2021) restituito in classi di decili (1=minima; 10=massima) che fornisce una misura di sintesi della fragilità dei Comuni, intesa come l'esposizione di un territorio ai rischi di origine naturale e antropica e alle condizioni di criticità connesse con le principali caratteristiche demo-sociali della popolazione e del sistema economico-produttivo. L'indice è la combinazione dei seguenti indicatori: superficie a rischio di frane; consumo di suolo; indice di accessibilità ai servizi

essenziali; tasso di motorizzazione ad alta emissione; raccolta indifferenziata dei rifiuti urbani; aree protette; indice di dipendenza della popolazione aggiustato; popolazione 25 e 64 anni con bassi livelli di istruzione; tasso di occupazione 20-64 anni; tasso di incremento della popolazione; densità delle unità locali dell'industria e dei servizi; addetti delle unità locali a bassa produttività nominale del lavoro di settore per l'industria e i servizi. L'indice è espresso in classi di decili della distribuzione comunale al 2018.

L'indice nei Comuni dell'Ambito è compreso tra 1 e 2 in tutti i Comuni, ad eccezione del Comune di Bussero in cui l'indice è 4. Complessivamente, quindi, l'Ambito presenta una fragilità territoriale contenuta.

Indice sintetico di deprivazione socioeconomica e abitativa (Figura 6) è un indice sintetico sviluppato nell'ambito della Missione Valutativa 31/2022 per l'analisi e la qualificazione della distribuzione spaziale delle condizioni di criticità socioeconomica manifeste alla scala comunale e di Ambito. L'indice sintetico si compone di sei indicatori, costruiti sulla base dati del Censimento Permanente ISTAT. Le variabili prese in considerazione, disponibili a scala comunale, forniscono i dati aggregati per Ambito relativi al numero di: residenti totali nel 2021; persone senza fissa dimora nel 2021; contribuenti con reddito IRPEF fino a 10.000 euro nel 2020; stranieri residenti nel 2021; interventi dei servizi sociali nel 2019; tasso di disoccupazione. Sulla base della media tra i valori standardizzati attribuiti ad ogni indicatore è stato estratto un indice sintetico di deprivazione socioeconomica. Sebbene l'Ambito 4 non sia stato scelto come territorio pilota, il rapporto della Missione Valutativa fornisce, oltre a una metodologia eventualmente applicabile, una mappatura a scala regionale in cui si evince che i valori dell'indice nell'Ambito 4 sono inferiori alla media.

L'Ambito 4 è campito in azzurro chiaro e presenta, cioè, una condizione di vulnerabilità socio abitativa compresa tra -0,50 e -0,11 ad indicare una buona tenuta complessiva del territorio e dei servizi sociali.

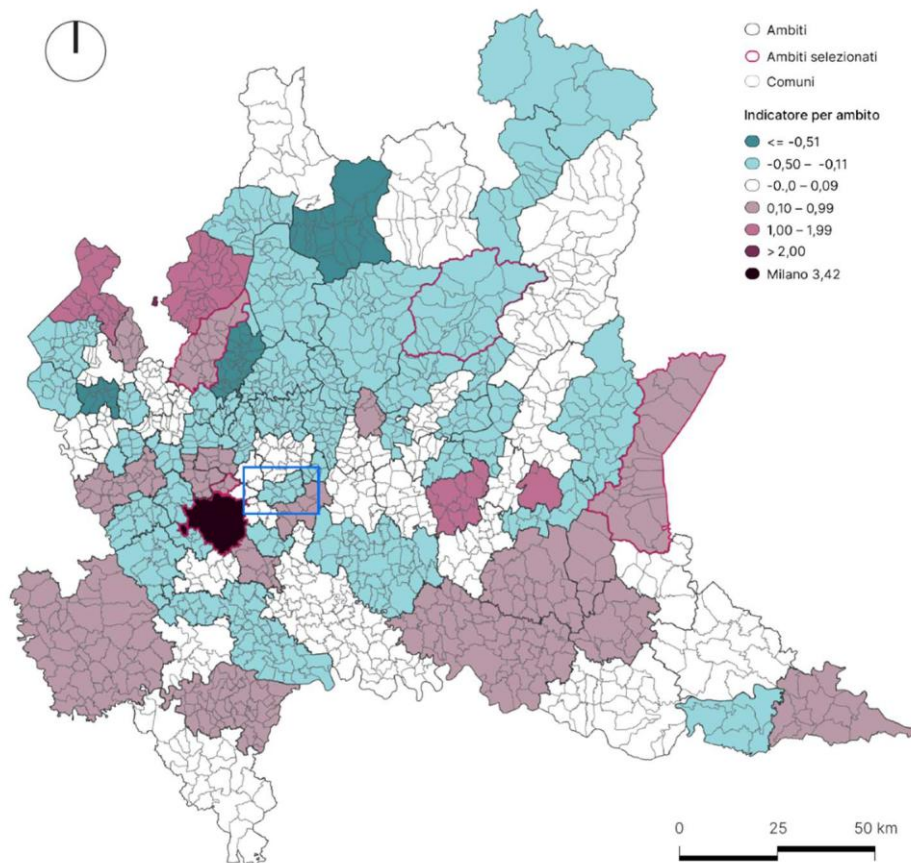


Figura 12 - Mappatura degli Ambiti in base a valori assegnati attraverso l'indice sintetico di deprivazione abitativa e socioeconomica. Elaborazione DASTU su dati del Censimento Permanente; ISTAT, 2019, 2020, 2021. Fonte: Belotti, Bricocoli, Sabatinelli, Savoldi (2023) pag.48.

Rispetto all'incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico, non disponendo dell'indice aggiornato si segnalano: l'incidenza, in crescita, (+33% tra 2011 e 2023, Tabella 13) dei nuclei monocomponente, che oggi rappresentano quasi il 33% delle famiglie residenti nell'Ambito e che, come anche indicato in seguito dai confronti con gli attori territoriali (cfr. capitolo 8) costituiscono una delle componenti sociali maggiormente esposte al rischio di disagio abitativo; l'incidenza delle famiglie con background migratorio, tipicamente più esposte a fragilità economica e abitativa, che rappresentano circa l'8% della popolazione residente nell'Ambito aumentata del 36,5% tra il 2011 e il 2025; le famiglie numerose, con 6 o più componenti, al 2023 rappresentano una percentuale ridotta delle famiglie residenti benché non trascurabile in termini assoluti (409 nuclei, concentrati in particolare a Gorgonzola e Cernusco, Tabella 14).

Completa il profilo della fragilità sociale la percentuale di popolazione in età lavorativa (25-64 anni) con bassi livelli di istruzione (fino alla licenza media) che vede una particolare concentrazione nei Comuni di Pessano con Bornago (30%), Bussero (28%) e Cambiagio (29%), mentre percentuali molto più basse nel Comune di Cernusco sul Naviglio (17%).

L'Istat fornisce inoltre il numero di persone senza tetto e senza dimora al 2021; nei Comuni dell'Ambito sono presenti un totale di 99 persone in condizioni di grave marginalità abitativa, con una concentrazione di oltre 70% (72 persone) nel Comune di Cernusco sul Naviglio.

Comuni	N. Famiglie monocomponente		Incidenza % 2023 su totale comune	Variazione 11-23
	2011	2023		
Bellinzago Lombardo	417	524	31,36	26%
Bussero	868	1103	30,11	27%
Cambiago	718	995	32,09	39%
Carugate	1.421	2148	31,72	51%
Cassina de' Pecchi	1.469	1872	31,07	27%
Cernusco sul Naviglio	3.774	5048	33,12	34%
Gessate	1.045	1317	33,68	26%
Gorgonzola	2.438	3238	34,40	33%
Pessano con Bornago	916	1165	30,47	27%
Ambito	13.066	17410	32,47	33%

Tabella 13 – Numero di famiglie monocomponente per comune e variazione %. Anni 2011 e 2023. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati Istat.

Famiglie residenti per n. componenti							
Comuni	1	2	3	4	5	6 e più	totale
Bellinzago Lombardo	524	521	321	248	40	17	1.671
Bussero	1.103	1.253	697	493	84	33	3.663
Cambiago	995	888	610	478	97	33	3.101
Carugate	2.148	1.948	1.340	1.113	184	38	6.771
Cassina de' Pecchi	1.872	1.941	1.067	882	212	52	6.026
Cernusco sul Naviglio	5.048	4.474	20.800	2.413	427	80	15.242
Gessate	1.317	1.159	742	570	98	24	3.910
Gorgonzola	3.238	2.792	1.725	1.307	260	92	9.414
Pessano con Bornago	1.165	1.147	798	547	126	40	3.823
Totale	17.410	16.123	28.100	8.051	1.528	409	53.621
Incidenza %	32,47	30,07	52,40	15,01	2,85	0,76	

Tabella 14 – Numero di famiglie residenti per n. di componenti per comune. Anno 2023. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati Istat.

4. CARATTERISTICHE E DINAMICHE ABITATIVE E REDDITUALI

4.1. Caratteristiche e dinamiche abitative

La ricerca condotta dal gruppo di lavoro del Politecnico di Milano ha permesso di aggiornare il quadro della precedente ricerca, condotta da un team coordinato da Francesca Cognetti e di ottenere una ricostruzione del quadro dell'offerta e della domanda abitativa dell'Ambito. La precedente ricerca aveva fatto emergere:

- il territorio dell'Ambito presenta un forte orientamento alla proprietà: le famiglie in locazione sarebbero il 12%, a fronte di una media provinciale del 12,8%, mentre quelle in proprietà sarebbero ben l'84,0%, contro una media provinciale pari a 80,9%.
- la netta maggioranza dei proprietari, in tutti i Comuni del territorio, sia composta da persone fisiche. Tra i proprietari appartenenti alla categoria delle figure giuridiche, i proprietari maggiormente presenti sul territorio sono Aler, i Comuni e Imprese o Società. Il sistema dell'affitto risulta dunque dominato da persone fisiche, proprietari di uno o più alloggi in locazione, ma con un ruolo rilevante del pubblico (Aler e Comuni) e una residuale presenza di altri attori (persone giuridiche, imprese, cooperative).

Vediamo ora la consistenza delle abitazioni e dei titoli di godimento nell'Ambito. Stando al censimento 2021 - per cui le modalità di stima sono cambiate rispetto al precedente censimento del 2011 - nell'Ambito sono presenti 58.194 abitazioni - oltre il 53% delle quali localizzate tra Cernusco, Gorgonzola e Gessate - a fronte di 53.031 famiglie residenti: secondo questo calcolo ci sono dunque 5.163 alloggi in più rispetto alle famiglie residenti. Secondo il catasto, invece, nell'Ambito ci sono 58.554 unità immobiliari residenziali, con un piccolo scostamento. Il numero di abitazioni è cresciuto, in dieci anni di poco più di mille unità (+2,1%), crescendo in particolare a Carugate (+4,69%), Cernusco (+3,57%), Cambiagio (2,73%), Gorgonzola (2,36%) e Bussero (+1,86%), mentre è rimasto sostanzialmente invariato in molti Comuni (Bellinzago, Gessate, Pessano) ed è diminuito a Cassina (-1,6%). Secondo il censimento Istat, le abitazioni non occupate da residenti (comunemente ma impropriamente chiamate "vuote") sono 5.815 nel 2021, cioè circa il 10% (Tabella 15), molto meno della media italiana (30%) e meno della media della città metropolitana di Milano (13,5%).

2021	Famiglie residenti	Abitazioni totali	Differenza Abitazioni - famiglie	Abitazioni non occupate da residenti	% non occupate da residenti
Bellinzago Lombardo	1.647	1.886	239	269	0,5%
Bussero	3.652	3.982	330	367	0,6%
Cambiagio	3.043	3.417	374	428	0,7%
Carugate	6.666	7.217	551	642	1,1%
Cassina de' Pecchi	5.975	6.529	554	599	1,0%
Cernusco sul Naviglio	15.211	16.512	1.301	1.461	2,5%
Gessate	3.857	4.390	533	575	1,0%
Gorgonzola	9.199	10.005	806	935	1,6%
Pessano con Bornago	3.781	4.256	475	539	0,9%
Totale Ambito	53.031	58.194	5.163	5.815	10,0%

Tabella 15 Abitazioni e nuclei familiari. Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati Istat

Come emerge dalla tabella 13, il titolo di godimento della locazione si distribuisce in modo differenziato nell’Ambito: vi è una maggiore presenza di famiglie che abitano in locazione nei Comuni attraversati dalla metropolitana e prossimi alla città di Milano. Percentuali minori di famiglie in affitto sono registrate nei Comuni più esterni, che si trovano oltre la TEEM, la Tangenziale Est Esterna di Milano. Nell’ultimo decennio rilevato, le famiglie residenti in locazione sono in crescita di 1.125 nuclei (+19,4%), crescita avvenuta in tutti i Comuni – in primis a Gessate, dov’è stata del 40% - a eccezione di Bussero e Pessano.

I Comuni dell’Ambito 4 si presentano, quindi, come territori generalmente orientati alla proprietà, con percentuali di famiglie in locazione inferiori alla media italiana (18,4%), ma con vocazioni abitative differenti tra i vari Comuni. I Comuni che si collocano lungo la linea metropolitana M2 risultano appartenere ad una fascia che presenta un orientamento alla locazione relativamente più alto che per gli altri Comuni, per quanto inferiore alla media italiana. In particolare, questo orientamento interessa i Comuni dalle maggiori dimensioni: Cernusco sul Naviglio e Gorgonzola. L’asse dei Comuni più esterni ad est risulta, invece, orientata alla proprietà ed è composta da Comuni che, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, hanno presentato negli ultimi anni una crescita importante della popolazione.

Comuni	Nuclei residenti in locazione	% abitazioni in locazione	Nuclei residenti in proprietà	% abitazioni in proprietà
Bellinzago Lombardo	184	11,2%	1373	83,4%
Bussero	270	7,4%	3198	87,6%
Cambiago	356	11,7%	2277	74,8%
Carugate	907	13,6%	5251	78,8%
Cassina de' Pecchi	749	12,5%	4913	82,2%
Cernusco sul Naviglio	2253	14,8%	11907	78,3%
Gessate	502	13,0%	3052	79,1%
Gorgonzola	1404	15,3%	6863	74,6%
Pessano con Bornago	284	7,5%	3250	85,9%
Totale Ambito	6.909	13,0%	42.083	79,4%

Tabella 16 - Nuclei residenti distinti per titolo di godimento. Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati Istat

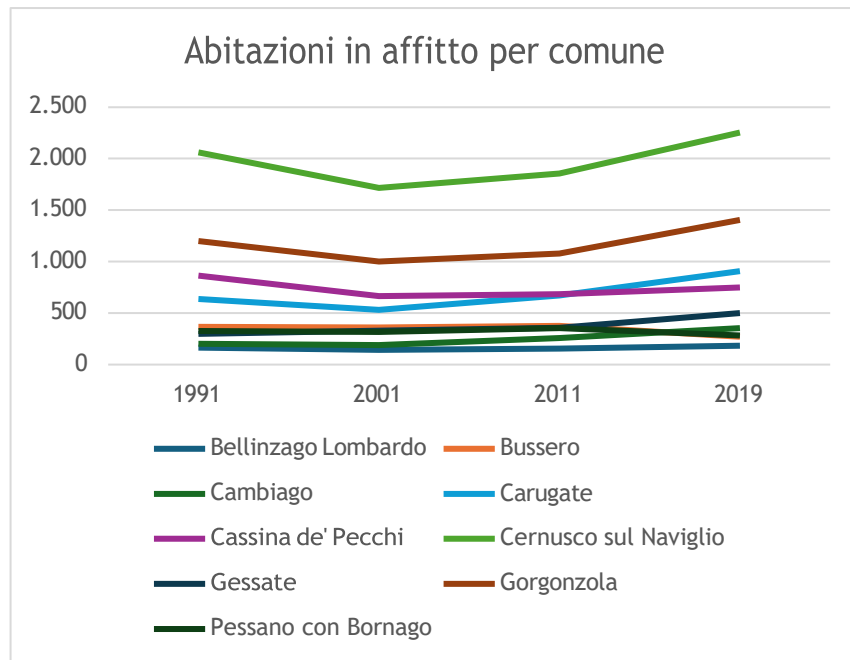


Figura 13 - Abitazioni in locazione per comune. Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati Istat

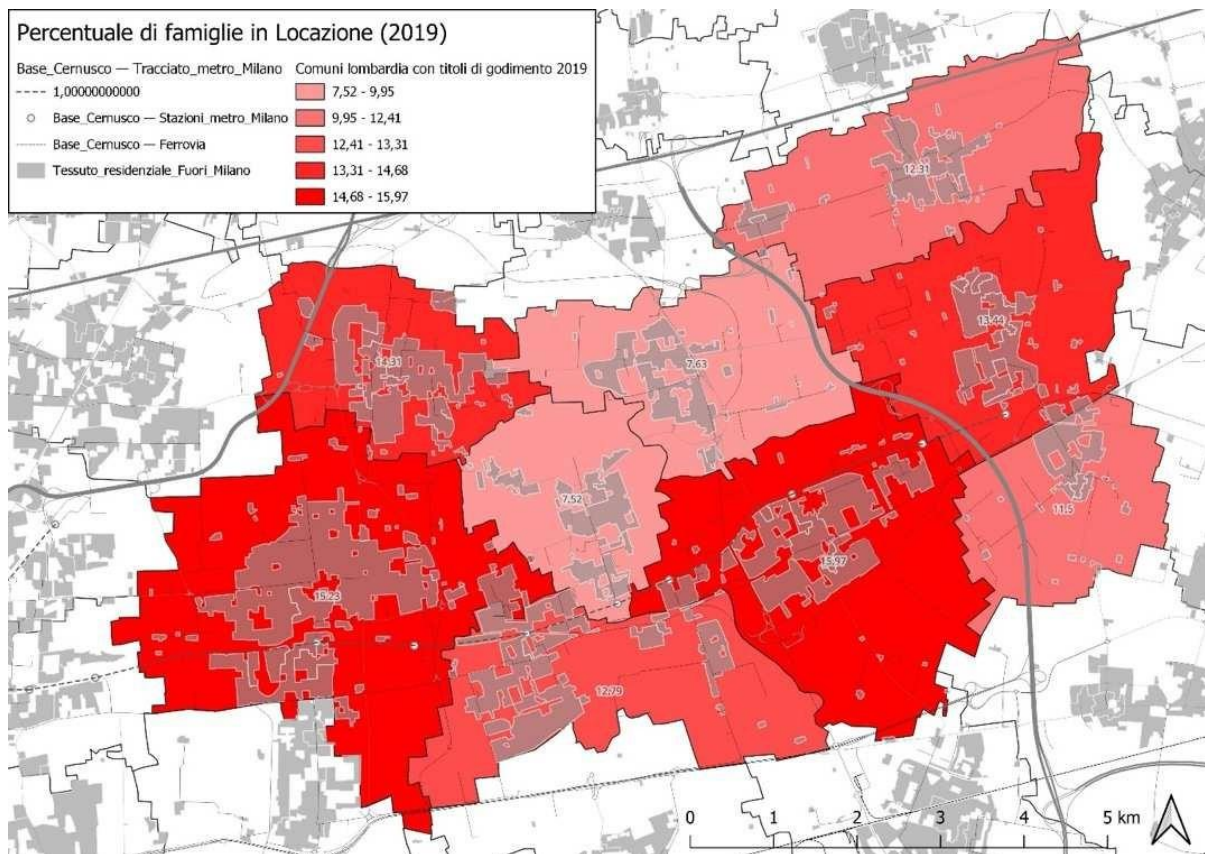


Figura 14 Percentuale di famiglie residenti che abitano in locazione. Dati riferiti all'anno 2019. Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati Istat

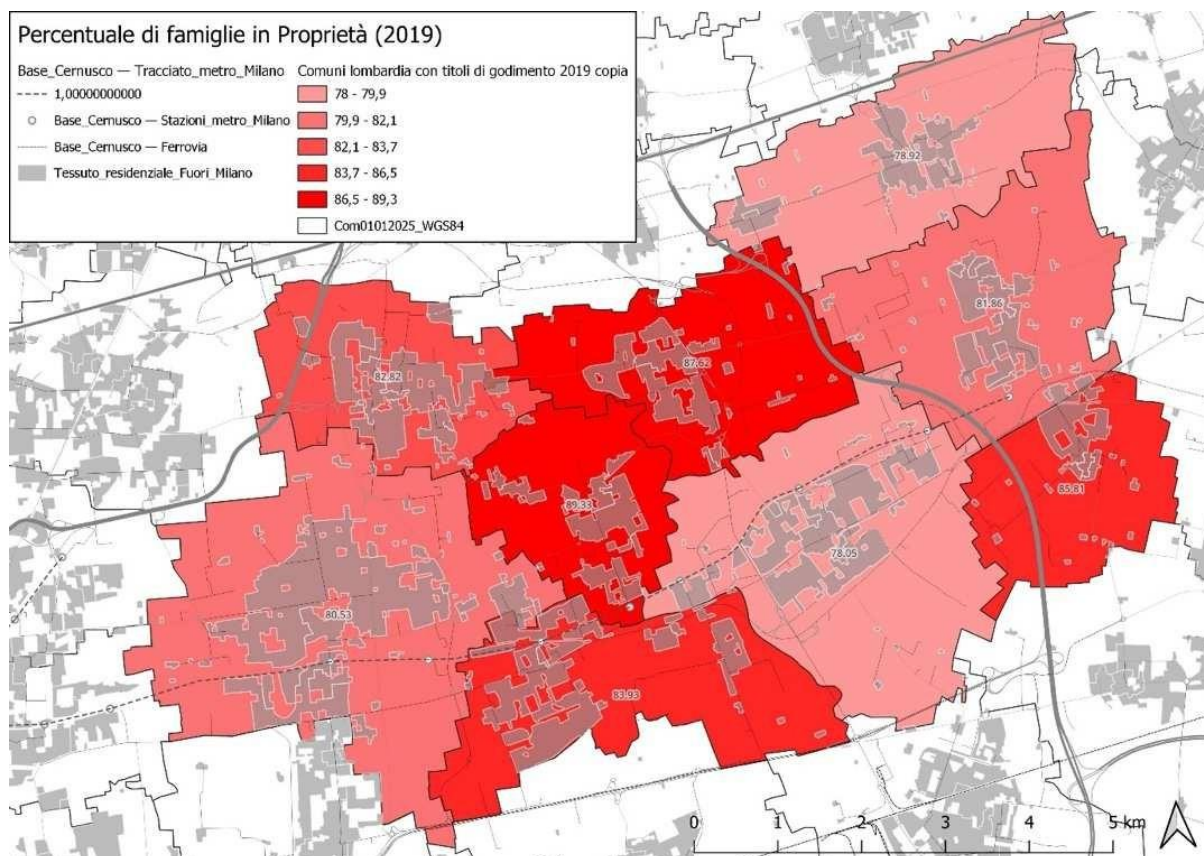


Figura 15 Percentuale di famiglie residenti che abitano in proprietà. Dati riferiti all'anno 2019. Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati Istat

4.2 Lavoro e redditi

Dal punto di vista lavorativo, si sono prese in considerazione misurazioni concernenti il numero di addetti, occupati e pendolari, e i relativi indici, relativi all'anno 2021 (Tabella 17, Figure 10 e 11). Il numero di addetti, che misura la quantità di posti di lavoro sussistenti sul territorio di ciascun Comune, è estremamente differenziato: Cernusco mostra il maggior numero, con oltre 15.000 addetti; Carugate segue con oltre 6.000 addetti; Gorgonzola, Cassina e Pessano si aggirano sui 4.000 addetti per ciascun Comune, seguiti da Gessate e Cambiagio con circa 3.000 addetti per ciascun Comune; i Comuni con meno posti di lavoro sono Bussero e Bellinzago, con circa 1.000 addetti per ciascun Comune.

Il numero di occupati invece misura la quantità di lavoratori e lavoratrici tra le persone residenti del Comune. Gessate e Carugate sono i Comuni con la più alta incidenza di occupati sulla popolazione. Tra i Comuni dell'Ambito, il numero di occupati è generalmente più alto di quello degli addetti, caratterizzando questo territorio come più residenziale che lavorativo: l'indice di autocontenimento, che misura il rapporto tra occupati all'interno del Comune e occupati totali, mostra infatti un territorio poco autocontenuto, a eccezione di Cambiagio e Cernusco sul Naviglio, dove il numero di addetti è vicino o superiore a quello di occupati e l'indice di autocontenimento più alto.

Per converso, l'indice di dipendenza, che misura il rapporto tra occupati all'esterno del Comune e occupati totali, mostra un territorio molto mobile, con alti livelli di pendolarismo, e la maggior parte dei Comuni ha indici di dipendenza vicini al 70%. L'indice di dipendenza mostra un pattern che è in parte legato alle infrastrutture di trasporto, ma ancor di più al numero di addetti.

			Occupati			Indici pendolarismo		
Comune	Addetti	Occupati	Interni	Usciti	Entrati	Autoconten.	Dipendenza	Occupati/pop
Bellinzago Lombardo	971	1.732	148	1.283	861	8,55%	74,08%	45,6%
Bussero	1318	3.768	367	2.764	949	9,74%	73,35%	45,0%
Cambiago	2959	2.511	480	1.640	1.682	19,12%	65,31%	35,3%
Carugate	6684	7.563	1.382	5.036	4.811	18,27%	66,59%	48,5%
Cassina de' Pecchi	4625	6.190	744	4.341	3.041	12,02%	70,13%	44,5%
Cernusco sul Naviglio	15494	15.921	2.976	9.967	11.031	18,69%	62,60%	45,5%
Gessate	3112	4.373	489	3.152	2.533	11,18%	72,08%	49,5%
Gorgonzola	4898	9.716	1.495	6.449	3.257	15,39%	66,38%	46,5%
Pessano con Bornago	3516	4.202	659	2.874	2.717	15,68%	68,40%	46,6%
TOTALE AMBITO	43.577	55.976						45,7%

Tabella 17 - Numero di addetti e occupati per comune, e relativi indici (2021). Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati Istat

Rispetto alla precedente ricerca, si è deciso anche di analizzare e mappare la condizione dei redditi dichiarati, disponibile da dichiarazioni MEF (ultima disponibile è quella relativa all'anno fiscale 2023 – Tabella 18, Figura 12).

Nell'Ambito sono presenti complessivamente quasi 94.000 contribuenti, concentrati soprattutto a Cernusco e Gorgonzola, Carugate e Cassina de Pecchi. Si può vedere come il reddito imponibile medio dichiarato per ogni contribuente dell'Ambito è di 30.890 euro l'anno, inferiore al valore medio di Milano e di poco inferiore al valore medio della città metropolitana di Milano, ma molto superiore alla media italiana. Guardando alla distribuzione dei redditi, possiamo vedere come nell'Ambito oltre la metà dei contribuenti dichiara un reddito inferiore a 26.000 euro l'anno, e il 24% inferiore a 15.000: dati inferiori al valore medio di Milano e significativamente inferiori al valore medio della città metropolitana di Milano. Tra i Comuni dell'Ambito, è possibile notare come quelli a maggior reddito siano quelli più vicini a Milano, e che i Comuni a reddito medio più alti siano quelli interessati dal tragitto della metropolitana, e comunque superiore al valore medio della CMM escludendo il comune di Milano. Interessante anche notare come, mentre la percentuale di contribuenti a basso reddito (meno di 15.000 euro annui – Figura 13) sia abbastanza uniforme (con solo Cernusco e Cassina che hanno valori un poco più bassi), la percentuale di contribuenti ad alto reddito (più di 75.000 euro annui, Figura 14) è molto differenziata, variando dal 3,19% di Gessate al 5,54% di Cernusco e al 6,34% di Cassina De Pecchi. Tuttavia, anche se ci sono sostanziali differenze tra i nove Comuni, è bene notare che nessun Comune ha valori di reddito medio inferiore a 27.000 euro l'anno. Questi dati caratterizzano l'Ambito di Cernusco come ad alto reddito rispetto al resto del territorio, con pochi contribuenti a basso reddito e molti nelle fasce centrali, e con il Comune di Cernusco sul Naviglio che si avvicina ai valori economici di Milano (anche se la percentuale di contribuenti che dichiarano più di 75.000 euro l'anno è significativamente più bassa che a Milano).

Dati redditi dichiarati (anno fiscale 2023)						
Comune	Reddito imponibile medio	% contribuenti < 15.000 €	% contribuenti < 26.000 €	% contribuenti > 75.000 €	Numero contribuenti	% contribuenti
Bellinzago Lombardo	27.478 €	24,8%	53,2%	3,5%	2916	3,1%
Bussero	28.740 €	23,0%	50,7%	3,9%	6572	7,0%
Cambiago	27.935 €	24,3%	53,9%	3,5%	5421	5,8%
Carugate	27.932 €	24,9%	54,3%	3,6%	12131	12,9%
Cassina De`Pecchi	32.175 €	25,1%	50,7%	6,3%	10600	11,3%
Cernusco Sul Naviglio	35.617 €	22,9%	46,5%	5,5%	26228	28,0%
Gessate	29.321 €	24,3%	51,6%	3,2%	6803	7,3%
Gorgonzola	29.448 €	25,0%	51,9%	4,5%	16215	17,3%
Pessano Con Bornago	27.053 €	25,2%	55,1%	3,2%	6925	7,4%
AMBITO	30.890 €	24,2%	50,8%	4,6%	93811	100,0%
Italia	23.953 €	37,1%	66,5%	3,0%		
Media CMM	32.481 €	28,9%	55,8%	6,3%		
Milano (Comune)	38.989 €	31,7%	54,1%	10,4%		

Tabella 18 Reddito imponibile medio e numero di contribuenti per comune, media ambito, città metropolitana e Comune di Milano. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano

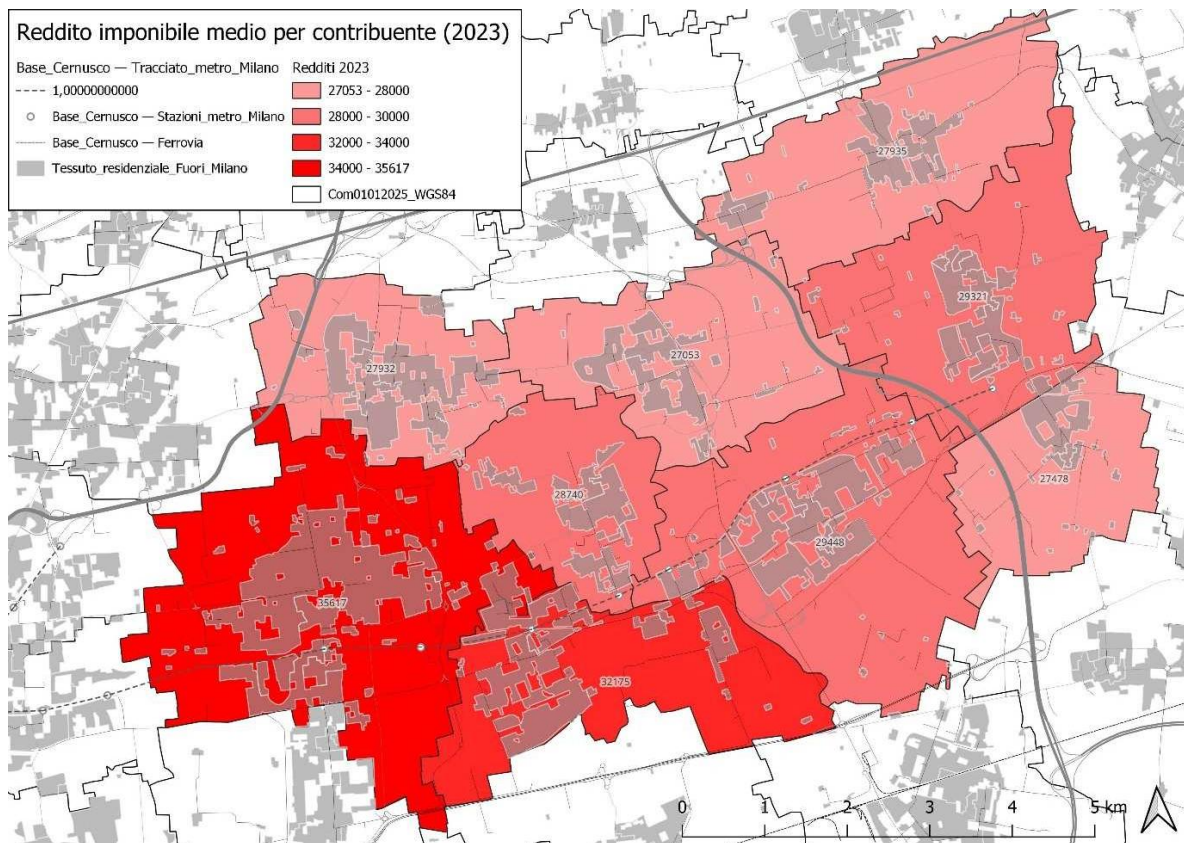


Figura 18 Reddito imponibile medio per comune. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano

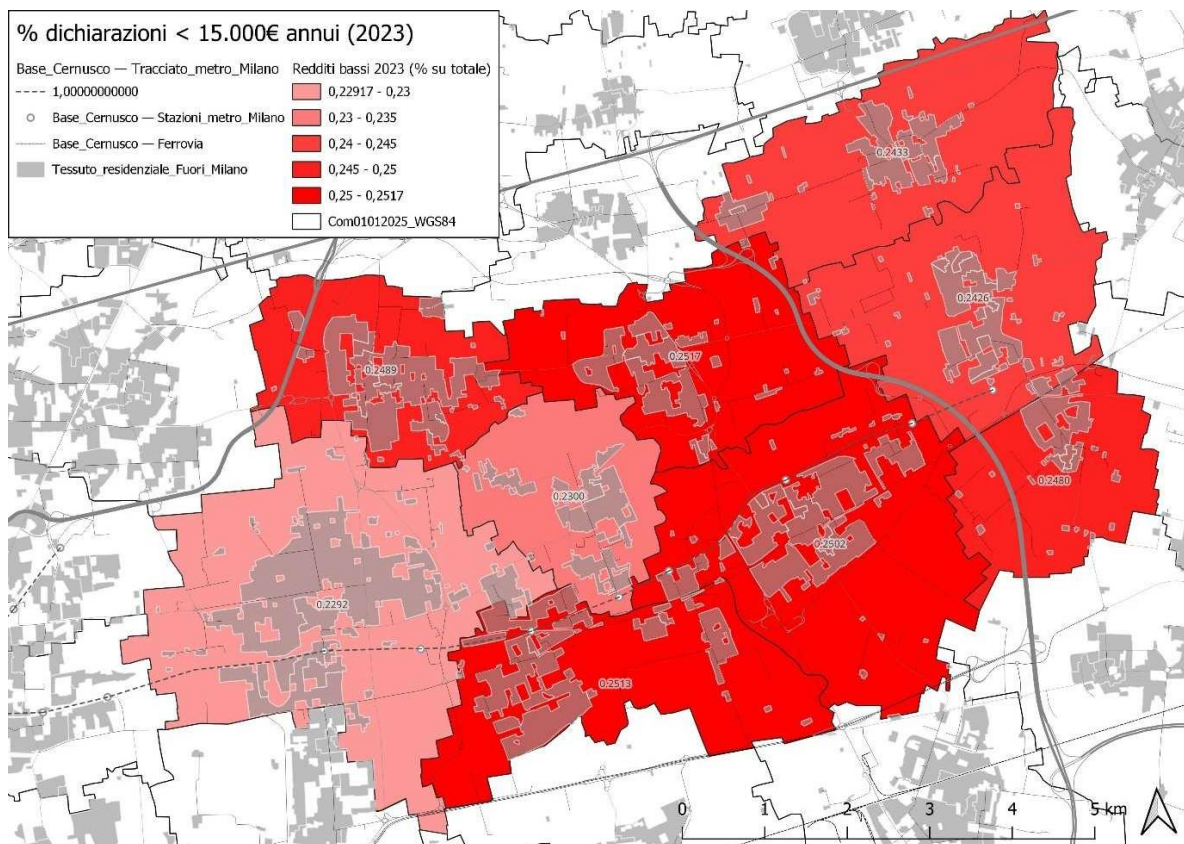


Figura 19 Percentuale di contribuenti che dichiarano meno di 15.000 euro all'anno sul totale dei contribuenti. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano.

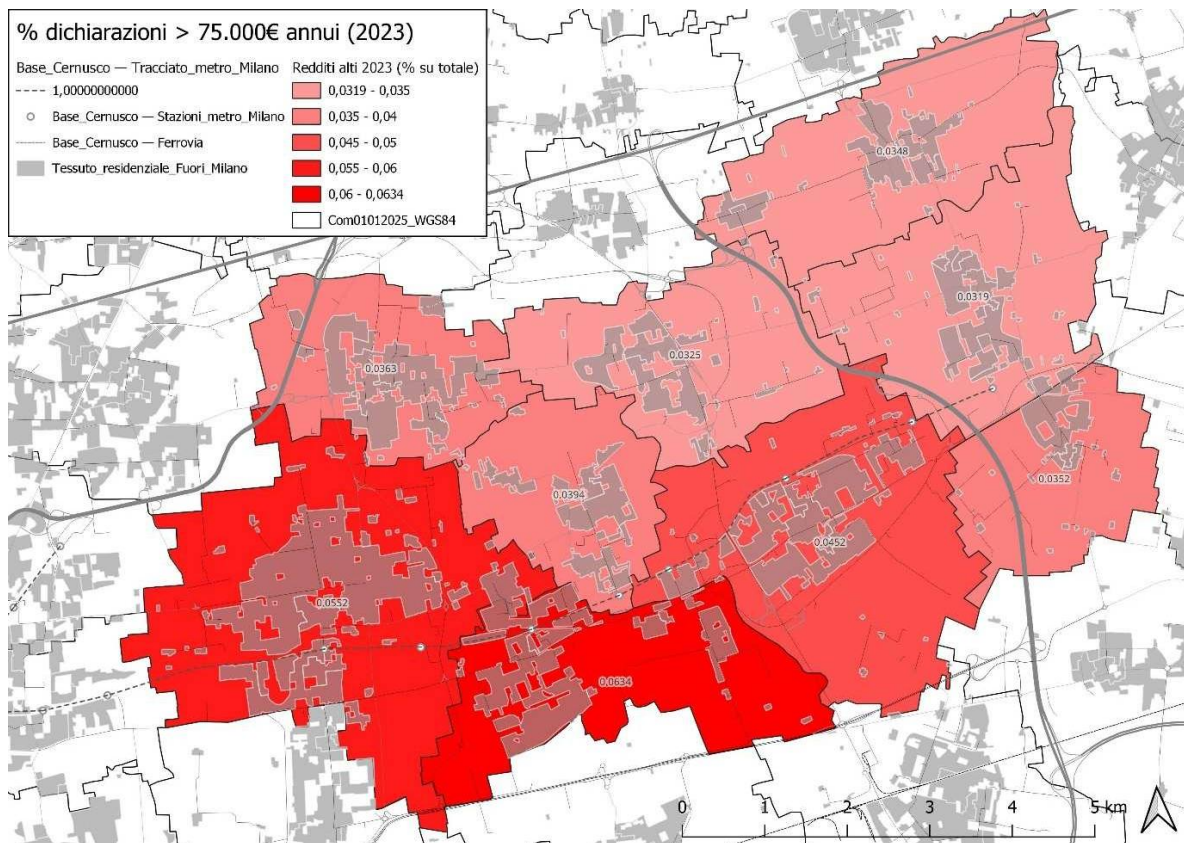


Figura 20 Percentuale di contribuenti che dichiarano più di 75.000 euro all'anno sul totale dei contribuenti. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano.

A livello di Ambito, la distribuzione dei redditi dichiarati (Figura 15) è abbastanza simile a quella rilevata per l'intera città metropolitana di Milano, anche se rispetto a questa presenta quote minori di contribuenti che dichiarano un reddito basso (sotto 15.000 euro l'anno) e molto elevato (oltre 120.000 euro l'anno) e una quota molto maggiore di redditi medio-alti (tra 26 e 55.000 euro l'anno).

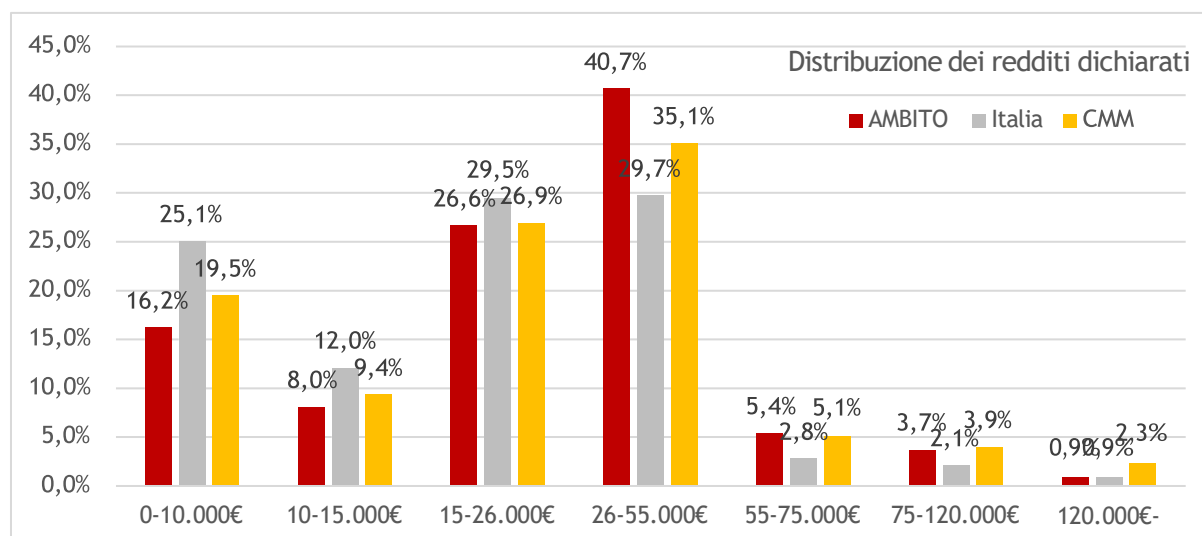


Figura 21 Distribuzione dei redditi dichiarati nel 2023 nell'ambito, in percentuale sul totale dei contribuenti, e confronto con la città metropolitana. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze. Elaborazione Dastu Politecnico di Milano.

Se guardiamo alla variazione dei redditi, in un periodo quadriennale come si è fatto per i valori immobiliari (cfr. infra, ma per il periodo 2019-2023) è possibile vedere come il numero di contribuenti sia aumentato del 2,6%, con aumenti che sono stati più elevati a Cambiagio (+4,9%) e Gessate (+4,2%) e come il reddito imponibile sia cresciuto del 12,9%, leggermente inferiore alla crescita media italiana (+14,1%) e comunque inferiore al tasso di inflazione cumulata per l'Italia (+16,7%).

5 DINAMICHE IMMOBILIARI E CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA NEL MERCATO

5.1 Un riferimento: indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario di Polis Lombardia

Il presente paragrafo fornisce elementi per costruire un quadro conoscitivo della domanda e dell'offerta abitativa (pubblica e di mercato) dell'Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio. Con la deliberazione n. XII/4896 del 1/8/2025 della Regione Lombardia, è stato approvato il Rapporto Annuale al Consiglio Regionale – Anno 2024 (ai sensi dell'art. 46 – clausola valutativa, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi), che presenta il lavoro dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa a supporto della programmazione degli interventi in ambito di edilizia residenziale pubblica. In tale documento è illustrato il quadro del fabbisogno abitativo primario della Regione Lombardia e dei singoli Ambiti, tra cui l'Ambito 4.

Polis Lombardia, Istituto Regionale per il Supporto alle Politiche della Lombardia, ha sviluppato una metodologia per la determinazione del fabbisogno abitativo in Lombardia, basata sull'applicazione di alcuni indicatori quantitativi; questa metodologia può essere replicata a livello di Ambito territoriale e viene qui proposta. Il fabbisogno “va inteso come potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini”² e deve essere calcolato a livello comunale, in modo da poter disporre delle informazioni necessarie per una corretta pianificazione degli interventi pubblici a sostegno della condizione abitativa. Il fabbisogno abitativo si articola in specifiche dimensioni. Le dimensioni scelte da Polis Lombardia per il calcolo del fabbisogno abitativo a livello comunale sono:

- antropizzazione (popolazione residente per km²);
- pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti);
- difficoltà di accesso mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita);
- domanda sostegno pubblico (somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo all'acquisto della prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP);
- difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).

I valori originari di questi cinque indici specifici a livello comunale sono poi trasformati con procedure statistiche per renderli comparabili e fare in modo che siano tutti interpretabili allo stesso modo, attraverso un procedimento di standardizzazione, per poi essere, infine, sintetizzati in un indice complessivo mediante media aritmetica ponderata. In questo modo i Comuni sono classificati sulla base dell'intensità del fabbisogno abitativo.

La classificazione dei Comuni lombardi è ottenuta incrociando i valori dell'indice con le caratteristiche strutturali dei territori. Secondo il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 tutti i Comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno: Acuto di Milano; Da Capoluogo; Critico; Elevato; In aumento; In media; Basso; Comune turistico.

Le prime cinque categorie sono relative alla più alta intensità di fabbisogno abitativo. Secondo l'aggiornamento del 2021, dei nove Comuni dell'Ambito Territoriale di Cernusco sul Naviglio,

² Polis Lombardia “Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo” Rapporto finale, marzo 2013 (Disponibile online, consultato il 19/12/2025).

3 appartengono alle categorie a più alta intensità di fabbisogno abitativo: Cernusco sul Naviglio (appartenente alla categoria “Elevato”) e Carugate e Gorgonzola (appartenenti alla categoria “In aumento”); gli altri Comuni appartengono alla classe “in media” ad eccezione del Comune di Bussero che è classificato come “basso”.

La tabella 19 illustra in dettaglio i Comuni dell’Ambito 4 appartenenti a queste classi indicanti un più alto fabbisogno abitativo, con dati aggiornati al 1° giugno 2021:

Comune	Classe fabbisogno	Valore indice	Antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso al mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Bellinzago L.	In media	0,1	0,4	0,2	0,9	-0,1	0,8
Bussero	In media	0,1	1,7	-1,1	1,6	0,1	1,5
Cambiago	Basso	-0,1	0,5	-0,1	0,6	-0,3	1,1
Carugate	In aumento	0,9	2,7	-0,1	1,4	0,9	0,7
Cassina de’ Pecchi	In media	0,5	1,5	0,2	1,8	0,7	2,2
Cernusco sul Naviglio	Elevato	1,0	2,3	0,9	3,1	1,2	2,5
Gessate	In media	0,0	0,7	-0,2	1,2	-0,0	1,5
Gorgonzola	In aumento	0,9	1,6	0,1	1,7	1,6	1,4
Pessano con Bornago	In media	0,4	1,0	0,4	1,2	0,2	0,9

Tabella 19 - Classificazione dei comuni dell’Ambito 4 per fabbisogno abitativo. Fonte: Regione Lombardia, 2021.

La lettura di questi indici ci permette di avere un quadro chiaro della situazione dell’Ambito 4 e di come il fabbisogno abitativo primario sia ripartito nel suo territorio.

Ulteriori indicatori utilizzabili per analizzare il fabbisogno abitativo sul territorio sono quelli indicati nel Rapporto annuale del 2017 al Consiglio Regionale della Direzione Generale Casa, allegato alla DGR 6955/2017 con il titolo "Rapporto al Consiglio regionale 2017". In questo rapporto sono utilizzati i seguenti indicatori:

- Numero di famiglie in affitto, in casa di proprietà, in graduatoria SAP;
- Incidenza sul reddito della spesa per affitto o mutuo;
- Indice di accessibilità al mutuo (Valore rata del mutuo < 30% reddito);
- Numero di compravendite immobiliari.

5.2 Valori immobiliari nel mercato residenziale dell’Ambito nel panorama lombarda

Nel Rapporto 2024 dell’Osservatorio Mercato Immobiliare riferito alla Regione Lombardia è indicata la dinamica delle compravendite di abitazioni, misurate dal Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN). Dopo due anni consecutivi di crescita molto forte delle transazioni

immobiliari (2021-2022), nel corso del 2023 il mercato residenziale lombardo ha subito un brusco calo. I dati relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia segnano una decrescita generalizzata rispetto al 2022 in tutti i Comuni, come mostra il grafico riportato in seguito (Grafico 5) tratto dal rapporto.

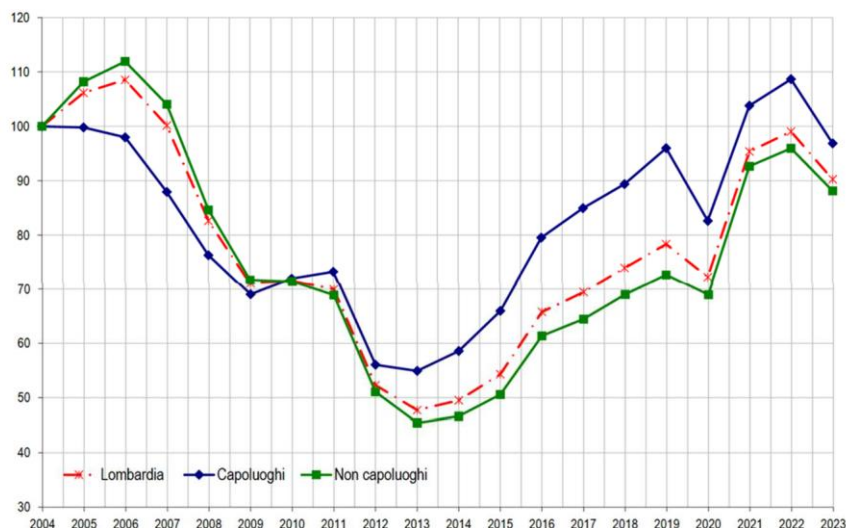


Figura 22 Numero indice NTN per regione Lombardia, comuni capoluogo e comuni non capoluogo. Fonte: Rapporto OMI "Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia", 2024 pag.8.

Come evidenziato dalla Figura 17, che rappresenta le distribuzioni delle compravendite di abitazioni nei Comuni della Regione, i Comuni dell’Ambito si collocano per la maggior parte nel gruppo di Comuni che hanno registrato tra 100 e 200 compravendite nel 2023, ad eccezione del Comune di Bellinzago Lombardo, che si attesta nella classe inferiore (50-100) e dei Comuni più grandi Gorgonzola e Cernusco, che hanno registrato tra 200 e 500 compravendite.

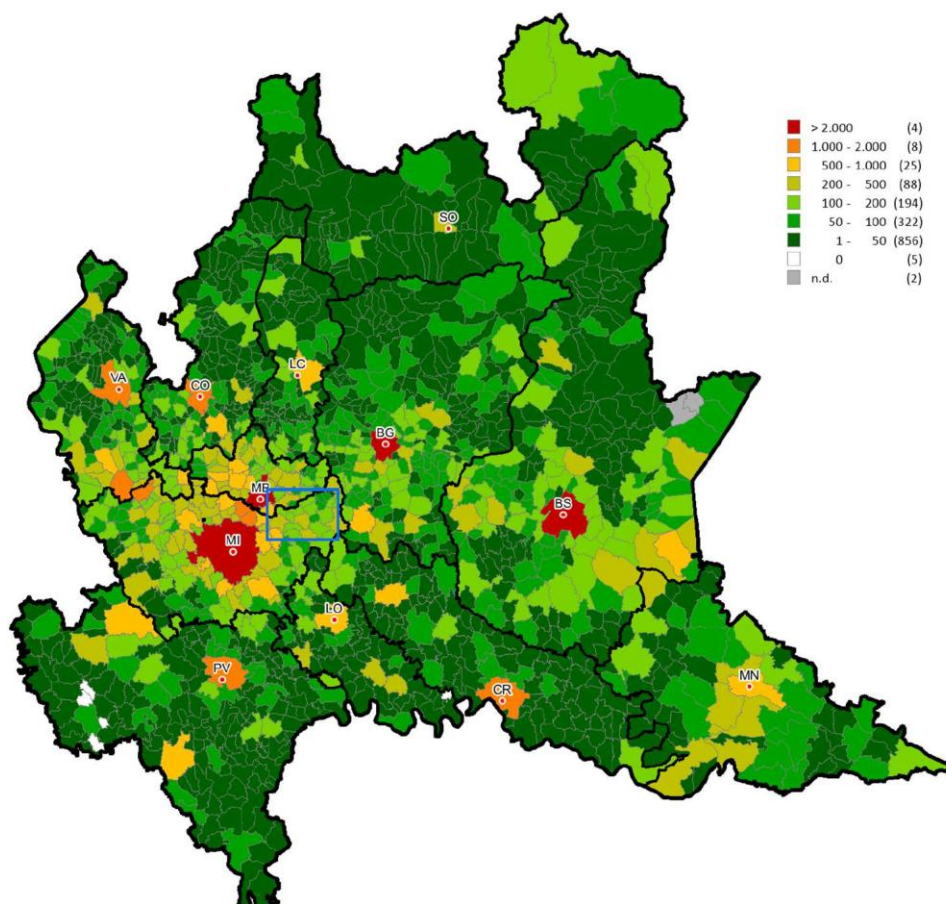


Figura 23 - Distribuzione NTN 2023 nei comuni della regione. Fonte: Rapporto OMI "Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia", 2024 pag. 9.

Il rapporto segnala inoltre che l'andamento delle quotazioni (Figura 18) evidenzia una crescita ininterrotta a livello regionale dal 2016 al 2023, con andamento più marcato nei Comuni capoluogo. Come evidenziato dalla mappa seguente, i Comuni dell'Ambito 4 presentano una dinamica di crescita dei valori immobiliari tra 2022 e 2023, in cui spicca il caso del Comune di Cernusco sul Naviglio che si colloca nella classe di incremento più elevata dopo i Comuni capoluogo.

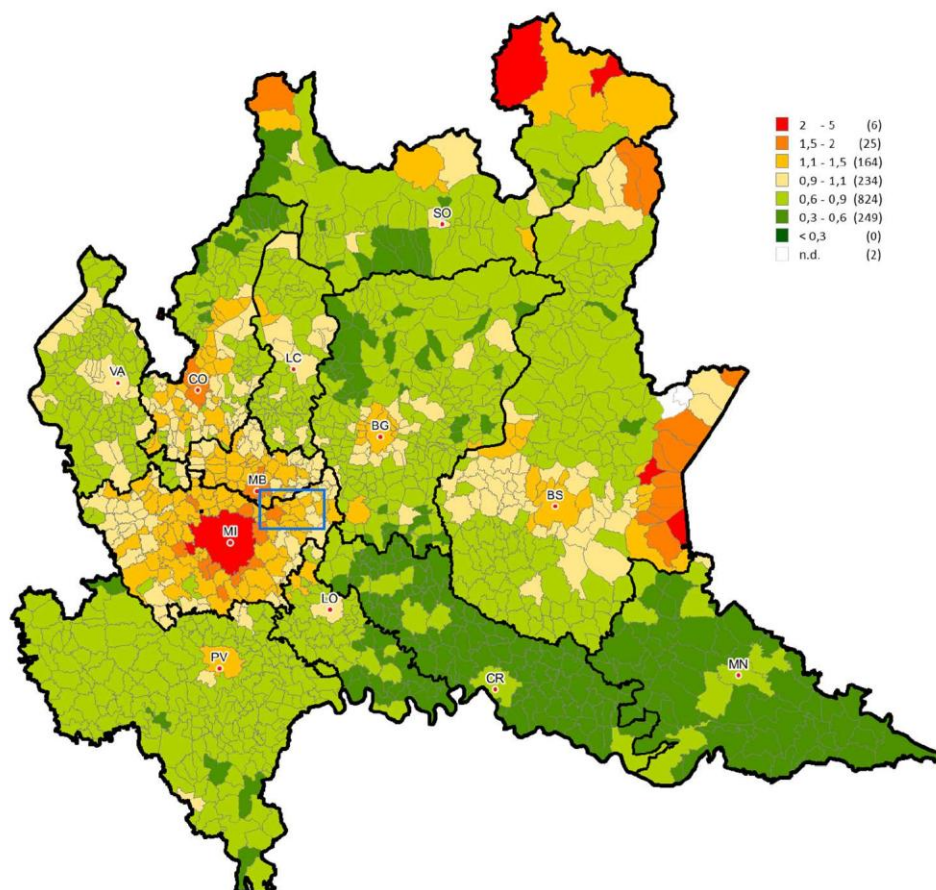


Figura 24 - Differenziale delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale =1). Fonte: Rapporto OMI “Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia”, 2024 pag. 14.

Per quanto riguarda l’incidenza della spesa per l’affitto, nel documento “Le risposte locali ai bisogni abitativi” esito della missione valutativa 31/2022 promossa dal Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione e dalla Commissione Territorio e infrastrutture della XI Legislatura (Giugno 2023)³ si indica che in Lombardia, l’8,1 per cento della popolazione nel 2019 faceva fronte a un problema di sostenibilità per l’eccessivo onere dell’abitazione: dato, questo, di poco inferiore a quello registrato a scala nazionale, pari all’8,7 per cento, ma superiore di quasi un punto a quello registrato nel Nord Italia nel suo complesso, pari al 7,2 per cento.

Infine, per quanto riguarda l’indice di accessibilità al mutuo (o affordability), nel Rapporto annuale del 2017 di cui sopra è stata riportata l’analisi dell’Associazione Bancaria Italiana (ABI) sulla capacità delle famiglie di acquistare un’abitazione. Per calcolare l’indice si è supposto che, per che la casa sia considerata un bene accessibile, la rata del mutuo non debba superare il 30% del reddito netto disponibile. Se l’indice è positivo, l’incidenza della rata sul reddito è minore del 30%; se negativo, l’incidenza è maggiore; dunque, l’acquisto della casa non è considerato accessibile per il nucleo familiare. Il calcolo dell’indice di affordability per la Lombardia, riportato nel Rapporto, è riferito all’anno 2015 e mostra un valore pari al 10%, inferiore sia al dato nazionale (11%) che a quello delle altre regioni settentrionali comparabili (Piemonte al 15%, Veneto al 13% ed Emilia-Romagna al 13%). Dunque, in Lombardia l’acquisto

³ Belotti E., Bricocoli M., Sabatinelli S., Savoldi P. (2023) “Le risposte locali ai bisogni abitativi. Report della missione valutativa per il Consiglio Regionale Lombardo”, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano.

della casa risulta mediamente accessibile, ma i prezzi elevati lo rendono più problematico rispetto a buona parte del resto del Paese.

5.3 L'accesso alla casa nel mercato dell'Ambito

Per la rilevazione dei valori immobiliari di dettaglio si farà principalmente riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il territorio dell'Ambito è suddiviso da OMI in zone di mercato omogenee, che vengono usate per elaborare e restituire i valori di vendita e locazione delle unità immobiliari, e in particolare delle abitazioni. I valori immobiliari (Figura 20 e 21) risultano essere particolarmente elevati, con alcune zone assimilabili all'area urbana centrale del Comune di Milano. L'Ambito 4, a differenza di altri contesti della CMM, presenta valori immobiliari elevati, con il Comune di Cernusco sul Naviglio che presenta valori immobiliari in linea con quelli delle zone interne alla circoscrizione di Milano. Alcuni Comuni attraversati dalla linea della metropolitana (Cassina de' Pecchi e Gorgonzola), invece, presentano valori immobiliari simili a quelli riscontrati nella prima cintura della città di Milano, pur essendo più distanti geograficamente. I valori di compravendita e locazione non sono presenti nelle zone in cui l'Agenzia delle Entrate non riscontri mercato – nel caso dei nostri Comuni, si tratta per lo più delle zone che hanno prevalentemente funzioni agricole o industriali. Di seguito vengono visualizzati i valori medi di compravendita e locazione, in euro per metro quadro commerciale (all'anno per la locazione), per le zone in cui è presente il dato, registrati nel 2025. Il valore è riferito alla tipologia "Abitazione Civile", che secondo le statistiche OMI è la tipologia più scambiata in tutte le zone ove vi sia mercato. Il valore è ottenuto facendo una media secca dei valori "medio minimo" e "medio massimo" fornito da OMI – e va pertanto inteso in prima linea come un parametro di comparazione, mentre il riferimento del mercato è dato piuttosto dalla forchetta tra questi due valori, che è indicata di seguito in tabella – per lo stato manutentivo prevalentemente scambiato.

Per quanto riguarda la compravendita, si nota una variabilità significativa dei prezzi tra le diverse zone, con i centri di Bellinzago e Carugate che mostrano valori medi di compravendita relativamente bassi e al di sotto di 2.000 euro al metro quadro, la maggior parte delle zone che ha valori medi compresi tra 2.000 e 2.500 euro al metro quadro, e le due zone di Cernusco che invece hanno valori molto più alti, e con 3.700 euro al metro quadro si avvicinano ai valori di Milano città (Figura 19 e Tabella 20). Si nota come, laddove OMI differenzia tra zona centrale ed esterna (a Carugate e Gorgonzola), i valori sono più alti nella zona esterna che in quella centrale, probabilmente in relazione a tipologie residenziali più desiderate. È anche interessante notare che, secondo OMI, in tutte queste zone lo stato manutentivo delle abitazioni scambiate è "ottimo", a eccezione che nella zona esterna di Cambiagio e in quella centrale di Carugate – che infatti sembra stranamente più bassa della sua zona esterna – dove lo stato prevalente è "normale". Si può ipotizzare che queste due zone abbiano un bacino di abitazioni in peggiori condizioni, e dunque più economiche. La locazione mostra dinamiche simili, con Cernusco che presenta canoni medi simili a Milano città, ma con variazioni meno accentuate tra le diverse zone.

È interessante guardare all'andamento del numero di compravendite (Tabella 17), misurate da OMI attraverso l'indicatore del Numero di transazioni normalizzate di unità immobiliari residenziali, disponibile per Comune. Soffermandoci sul 2023, è possibile vedere come

Cernusco e Gorgonzola siano i due mercati residenziali più importanti, seguiti a grande distanza da Carugate e dagli altri Comuni. Guardando alla variazione decennale (Figura 13), si può notare come ci sia stata una crescita generale nel numero di transazioni, che per l'intero Ambito sono quasi raddoppiate in dieci anni (+89,7%). Tuttavia, se storicamente Cernusco è sempre stato un mercato molto più grande degli altri Comuni, Cambiagio, Gorgonzola e Cassina hanno visto una crescita molto importante del numero di transazioni nel decennio (Figura 19). Guardando invece al volume relativo di mercato (IMI), che misura la sua "dinamicità" pesata sullo stock abitativo, la situazione cambia, con Cambiagio in testa (annualmente viene compravenduto il 5,59% delle abitazioni), seguito da Gorgonzola (4,38%) e Carugate (4,18%). Bellinzago Lombardo sembra essere il Comune meno dinamico e in cui il numero di compravendite è rimasto abbastanza stabile (Tabella 20).

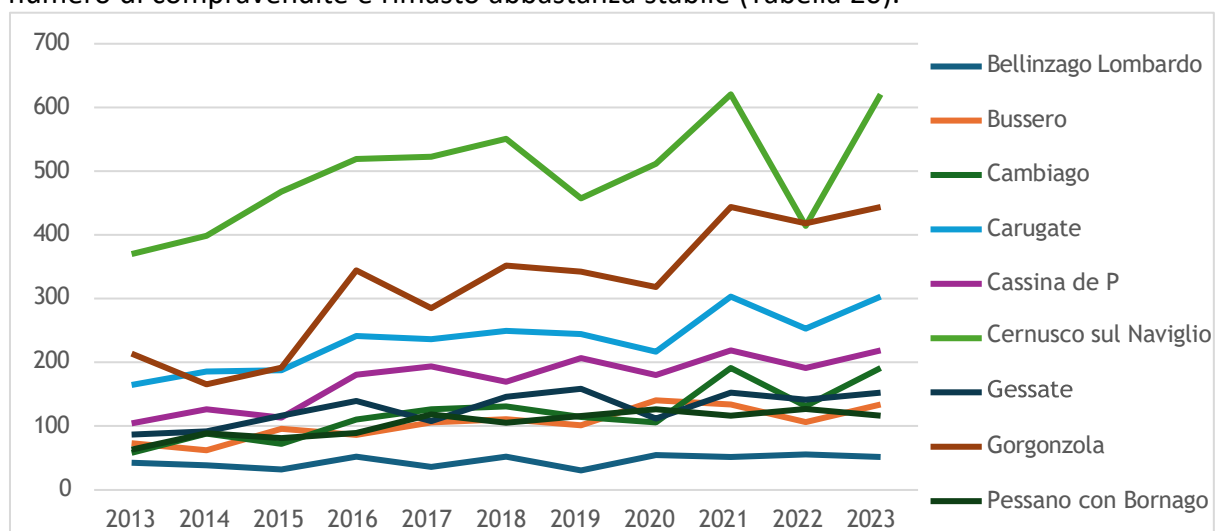


Figura 25 Numero di transazioni normalizzate di unità immobiliari residenziali 2013-2023. Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati OMI

	2023			2019			Variazione 2019-2023		
	Abitazioni	NTN	IMI	Abitazioni	NTN	IMI	Abitazioni	NTN	IMI
Bellinzago Lombardo	1890	51	2,72%	1878	30,5	1,62%	0,64%	68,30%	67,24%
Bussero	3990	134	3,35%	3983	101,46	2,55%	0,18%	31,89%	31,68%
Cambiagio	3424	191	5,59%	3405	114,15	3,35%	0,56%	67,62%	66,71%
Carugate	7259	303	4,18%	7227	244,55	3,38%	0,44%	23,94%	23,40%
Cassina de' Pecchi	6537	219	3,35%	6522	206,49	3,17%	0,23%	6,04%	5,81%
Cernusco sul Naviglio	16659	620	3,72%	16396	457,42	2,79%	1,60%	35,63%	33,48%
Gessate	4389	152	3,47%	4364	158,46	3,63%	0,57%	-3,88%	-4,43%
Gorgonzola	10135	444	4,38%	9923	341,99	3,45%	2,14%	29,84%	27,13%
Pessano con Bornago	4261	116	2,73%	4268	115,83	2,71%	-0,16%	0,25%	0,41%
Totale Ambito	58.544	2.231	3,81%	57.966	1.771	3,05%	1,00%	26,01%	24,77%

Tabella 20 Numero di abitazioni, di transazioni normalizzate di unità immobiliari residenziali e indice IMI. Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati OMI

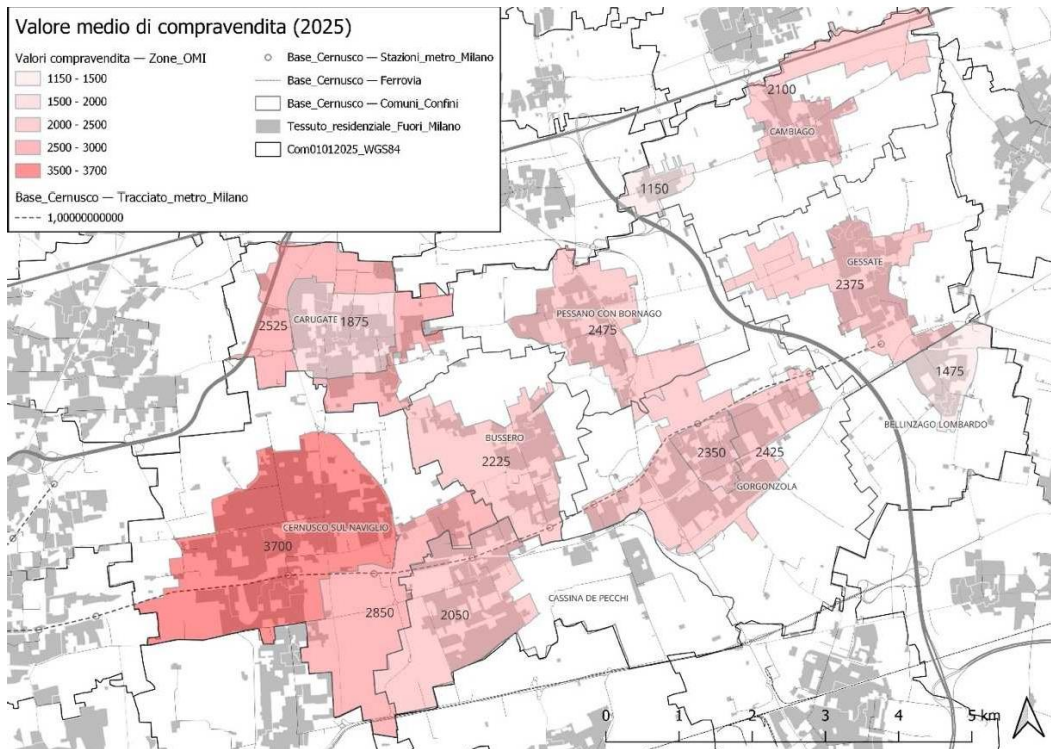


Figura 26 Valore medio di compravendita di abitazioni civili nel primo semestre 2025, per zona OMI (non colorato ove il dato non sia presente). Stato manutentivo prevalente. Fonte OMI. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano.

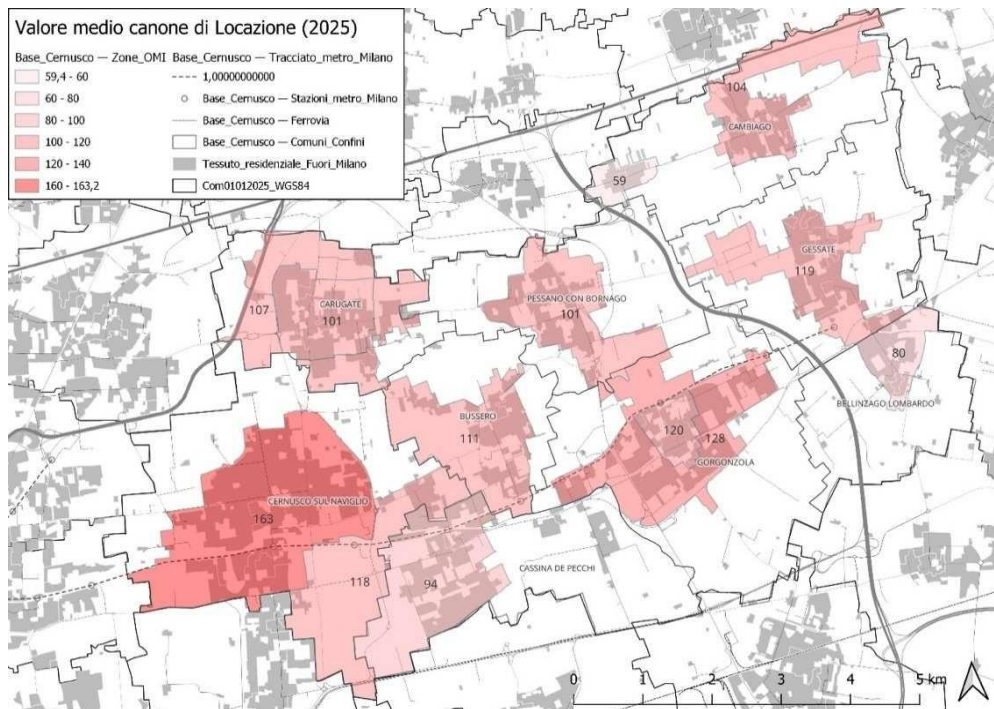


Figura 27 Valore medio di locazione di abitazioni civili nel primo semestre 2025, per zona OMI (non colorato ove il dato non sia presente). Stato manutentivo prevalente. Fonte OMI. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano.

Abitazioni Civili 2023	Zona	Stato	Stato Prev	Compravendita (€/mq comm.)			Locazione (€/mq annuo)		
				minima	massima	media	minima	massima	media
BELLINZAGO LOMBARDO	B1	OTTIMO	P	1.700 €	2.100 €	1.900 €	91 €	119 €	105 €
BELLINZAGO LOMBARDO	B1	NORMALE		1.300 €	1.650 €	1.475 €	70 €	90 €	80 €
BUSSERO	B1	OTTIMO	P	1.900 €	2.550 €	2.225 €	97 €	125 €	111 €
BUSSERO	B1	NORMALE		1.550 €	1.900 €	1.725 €	80 €	96 €	88 €
CAMBIAGO	B1	OTTIMO		1.800 €	2.400 €	2.100 €	88 €	121 €	104 €
CAMBIAGO	B1	NORMALE	P	1.350 €	1.800 €	1.575 €	66 €	86 €	76 €
CAMBIAGO	E1	NORMALE	P	1.050 €	1.250 €	1.150 €	48 €	71 €	59 €
CAMBIAGO	E1	OTTIMO		1.300 €	1.750 €	1.525 €	72 €	101 €	86 €
CARUGATE	B1	OTTIMO	P	2.200 €	2.800 €	2.500 €	114 €	156 €	135 €
CARUGATE	B1	NORMALE		1.650 €	2.100 €	1.875 €	90 €	113 €	101 €
CARUGATE	D1	OTTIMO	P	2.150 €	2.900 €	2.525 €	91 €	124 €	107 €
CARUGATE	D1	NORMALE		1.850 €	2.100 €	1.975 €	76 €	90 €	83 €
CASSINA DE'PECCHI	B1	OTTIMO		2.350 €	2.900 €	2.625 €	104 €	156 €	130 €
CASSINA DE'PECCHI	B1	NORMALE	P	1.800 €	2.300 €	2.050 €	85 €	103 €	94 €
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	B1	OTTIMO		3.200 €	4.200 €	3.700 €	139 €	187 €	163 €
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	B1	NORMALE	P	2.300 €	3.200 €	2.750 €	100 €	138 €	119 €
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	D1	OTTIMO		2.600 €	3.100 €	2.850 €	104 €	132 €	118 €
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	D1	NORMALE	P	1.900 €	2.550 €	2.225 €	90 €	103 €	97 €
GESSATE	B1	OTTIMO		2.050 €	2.700 €	2.375 €	103 €	134 €	119 €
GESSATE	B1	NORMALE	P	1.600 €	2.050 €	1.825 €	78 €	103 €	91 €
GORGONZOLA	B1	OTTIMO		2.150 €	2.550 €	2.350 €	106 €	134 €	120 €
GORGONZOLA	B1	NORMALE	P	1.650 €	2.150 €	1.900 €	80 €	106 €	93 €
GORGONZOLA	D1	OTTIMO		2.000 €	2.850 €	2.425 €	109 €	146 €	128 €
GORGONZOLA	D1	NORMALE	P	1.600 €	1.950 €	1.775 €	88 €	109 €	98 €
PESSANO CON BORNAGO	B1	OTTIMO		2.200 €	2.750 €	2.475 €	85 €	116 €	101 €
PESSANO CON BORNAGO	B1	NORMALE	P	1.650 €	2.150 €	1.900 €	59 €	84 €	71 €

Tabella 21 Valori di compravendita e locazione, medi minimi, medi massimi e medi per abitazioni civili per comune nel 2021, 2025 e variazione. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati OMI e Immobiliare.it

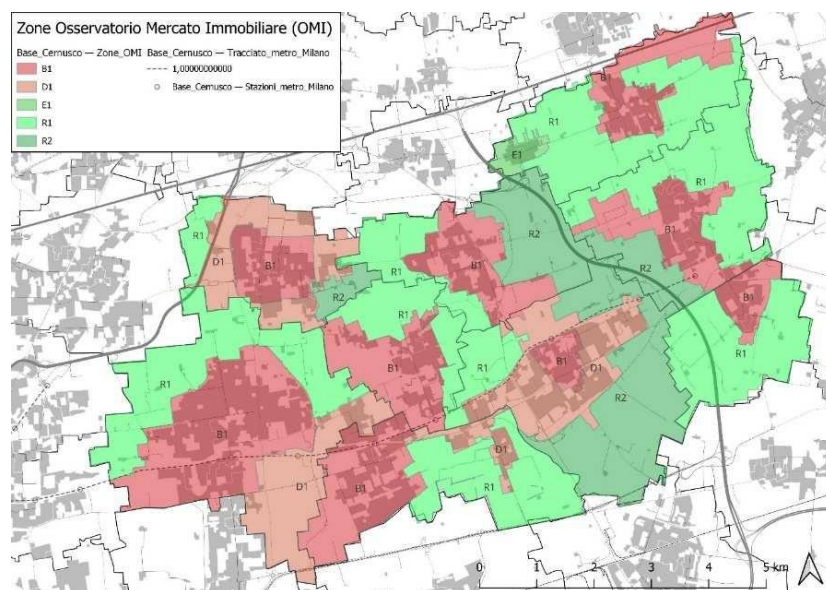


Figura 28 - Zone OMI nei territori dell'Ambito. Fonte: elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati OMI

Aggregando i valori al metro quadro OMI di compravendita e locazione di abitazioni civili – la tipologia di abitazioni maggiormente scambiate – nei nove Comuni, attraverso semplici operazioni di media tra le diverse componenti, è possibile fare una stima della variazione dei valori tra il 2021 e il 2025. Si tratta di un'operazione che presenta alcune limitazioni metodologiche, ma che comunque permette di stimare la variazione con un certo grado di certezza, e soprattutto di comparare gli andamenti delle varie componenti. Emerge un aumento molto significativo dei canoni medi di locazione, che in tutti i Comuni è stato significativamente maggiore di quello (comunque importante) dei valori di compravendita (Figura 23). A livello di Ambito, possiamo osservare come il canone medio di locazione sia aumentato tra il 2021 e il 2025 di ben il 38,4%, a fronte di un aumento del 20,2% del valore medio di compravendita nello stesso periodo. Ciò si può confrontare con un aumento del solo 12,9% dei redditi imponibili in un periodo di quattro anni. Questa maggiore variazione dei valori di locazione si sta verificando in quasi tutti i Comuni.

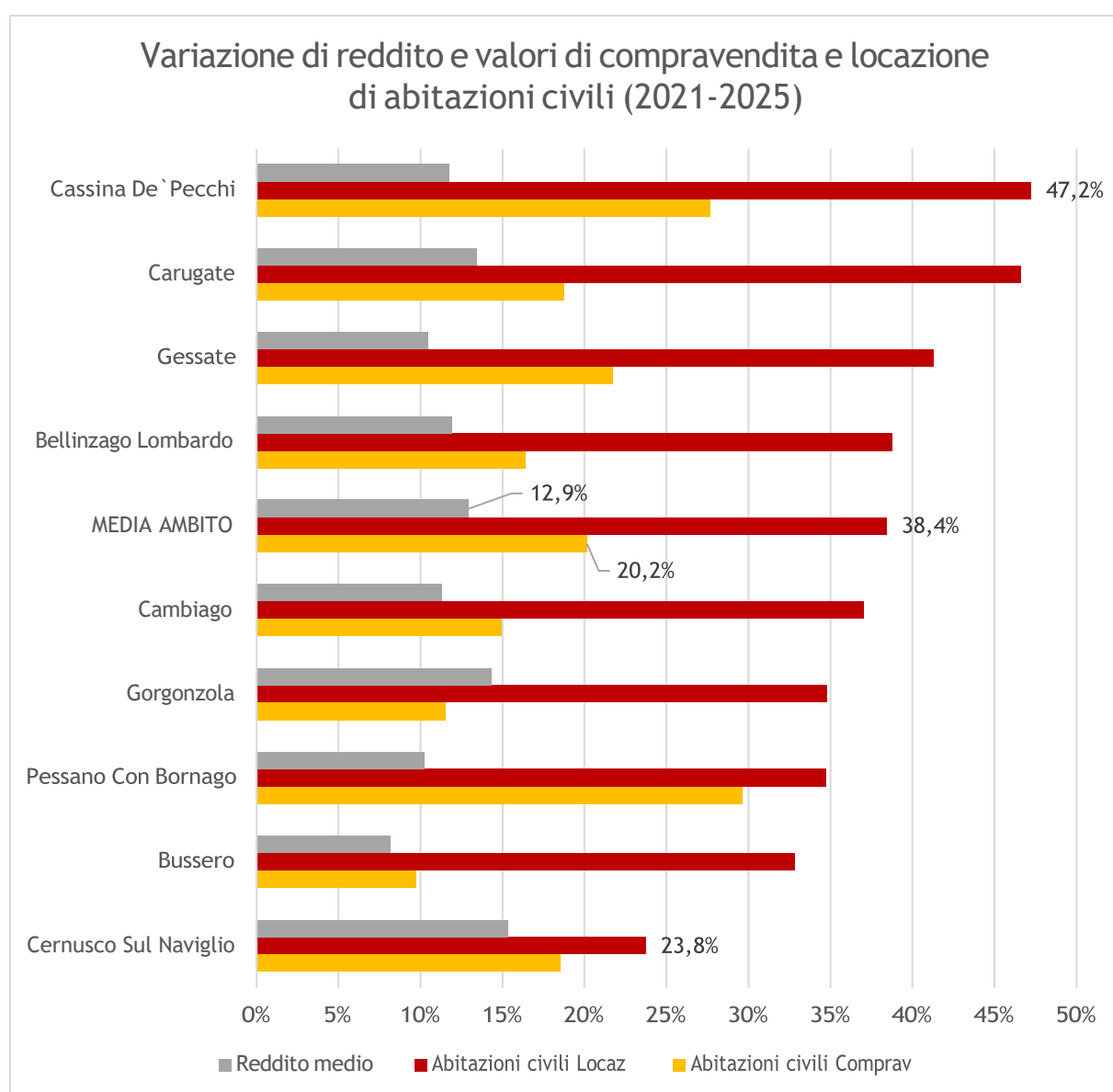


Figura 29 Variazione dei valori di acquisto e locazione per comune 2021-2025 (ordinati per valore di aumento dei canoni medi di locazione), e confronto con la variazione del reddito medio. Fonte OMI. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano.

2025	Valori e canoni medi OMI (2025, 1° semestre)						Immobiliare.it (2025)	
	Abitazioni civili		Abitazioni di tipo economico		Ville e Villini			
	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz
Bellinzago Lombardo	1.688 €	92 €	1.400 €	70 €	1.613 €	77 €	2.041 €	122 €
Bussero	1.975 €	100 €	1.550 €	81 €	2.038 €	89 €	2.401 €	175 €
Cambiago	1.588 €	82 €	1.317 €	63 €	1.606 €	75 €	2.097 €	134 €
Carugate	2.219 €	107 €	1.617 €	79 €	2.213 €	93 €	2.623 €	137 €
Cassina De`Pecchi	2.338 €	112 €	1.763 €	83 €	1.875 €	89 €	2.660 €	162 €
Cernusco Sul Naviglio	2.881 €	124 €	2.300 €	93 €	2.544 €	107 €	3.513 €	174 €
Gessate	2.100 €	105 €	1.613 €	80 €	1.950 €	93 €	2.256 €	165 €
Gorgonzola	2.113 €	110 €	1.692 €	86 €	2.125 €	92 €	2.529 €	166 €
Pessano Con Bornago	2.188 €	86 €	1.675 €	61 €	1.763 €	79 €	2.195 €	138 €
Media Ambito	2.145 €	103 €	1.672 €	78 €	1.989 €	89 €	2.479 €	153 €
2021	Valori e canoni medi OMI (2021)						Immobiliare.it (2021)	
	Abitazioni civili		Abitazioni di tipo economico		Ville e Villini			
	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz
Bellinzago Lombardo	1.450 €	67 €	1.213 €	54 €	1.525 €	68 €	1.691 €	135 €
Bussero	1.800 €	75 €	1.513 €	65 €	1.900 €	78 €	1.931 €	118 €
Cambiago	1.381 €	60 €	1.144 €	49 €	1.650 €	68 €	1.703 €	125 €
Carugate	1.869 €	73 €	1.519 €	61 €	1.950 €	73 €	2.038 €	117 €
Cassina De`Pecchi	1.831 €	76 €	1.575 €	62 €	1.725 €	69 €	2.216 €	135 €
Cernusco Sul Naviglio	2.431 €	100 €	2.050 €	84 €	2.594 €	103 €	2.834 €	141 €
Gessate	1.725 €	74 €	1.325 €	59 €	1.825 €	75 €	1.785 €	112 €
Gorgonzola	1.894 €	81 €	1.575 €	66 €	1.888 €	77 €	2.144 €	139 €
Pessano Con Bornago	1.688 €	64 €	1.375 €	52 €	1.813 €	68 €	1.929 €	123 €
Media Ambito	1.785 €	74 €	1.476 €	61 €	1.874 €	76 €	2.030 €	127 €
var 2021 2025	Variazioni 2021 - 2025 OMI						Variazioni 2021 - 2025 Immobiliare.it	
	Abitazioni civili		Abitazioni di tipo economico		Ville e Villini			
	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz	Comprav	Locaz
Bellinzago Lombardo	16,4%	38,7%	15,5%	30,0%	5,7%	12,8%	20,7%	-9,8%
Bussero	9,7%	32,8%	2,5%	24,0%	7,2%	13,9%	24,3%	49,0%
Cambiago	14,9%	37,0%	15,1%	28,4%	-2,7%	9,6%	23,1%	7,8%
Carugate	18,7%	46,6%	6,4%	30,0%	13,5%	26,6%	28,7%	17,4%
Cassina De`Pecchi	27,6%	47,2%	11,9%	33,7%	8,7%	29,3%	20,0%	20,4%
Cernusco Sul Naviglio	18,5%	23,8%	12,2%	11,1%	-1,9%	3,6%	24,0%	24,1%
Gessate	21,7%	41,3%	21,7%	36,2%	6,8%	23,9%	26,4%	47,4%
Gorgonzola	11,6%	34,8%	7,4%	30,3%	12,6%	18,6%	18,0%	19,3%
Pessano Con Bornago	29,6%	34,7%	21,8%	16,1%	-2,8%	14,9%	13,8%	12,1%
Media Ambito	20,2%	38,4%	13,2%	27,0%	6,1%	17,2%	22,1%	20,2%

Tabella 22 - Valori di compravendita e locazione medi per tipologia residenziale per comune nel 2021, 2025 e variazione. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano su dati OMI e Immobiliare.it

5.4 Indici di abbordabilità della casa

Guardando all'Ambito in relazione al resto del territorio, possiamo riferirci al lavoro sul "Fuori Milano" realizzato dall'Osservatorio Casa Abbordabile⁴ che include una serie di mappature utili a ricostruire caratteristiche e dinamiche abitative dei Comuni dell'Ambito e dinamiche di accesso alla casa e "abbordabilità", cioè la relazione tra redditi, salari e costi abitativi. Le mappature rilevanti vengono proposte nelle pagine seguenti.

Guardando ai valori di compravendita e locazione, il territorio dell'Ambito si trova in una posizione intermedia tra i Comuni di cintura di Milano e quelli esterni, con Cernusco che mostra valori simili a Milano.

Guardando alla "abbordabilità interna" – un indice che calcola il numero di metri quadri commerciali cui si può accedere nel mercato spendendo il 30% del reddito medio netto comunale, in acquisto con mutuo o in locazione – la maggior parte dei Comuni dell'Ambito sono in una situazione già critica, con valori dell'indice inferiori a 50 metri quadri in compravendita e a 70 metri quadri in locazione. Questi indici ci fanno pensare che i nuclei che intendono accedere alla casa devono garantire la sussistenza di almeno due redditi per nucleo.

Guardando invece alle condizioni di abbordabilità per una persona che lavori nel Comune di Milano e viva nei Comuni dell'Ambito, utilizziamo i due indicatori seguenti:

- Incidenza di costi abitativi e costo e tempo di viaggio con trasporto pubblico su un salario di 1.500 euro mensili (salario medio "operaio") per un pendolare su Milano, in acquisto (mutuo) e locazione di una abitazione di 70 metri quadri commerciali;
- Incidenza di costi abitativi e costo e tempo di viaggio con trasporto pubblico su un salario di 2.800 euro mensili (salario medio "impiegato") per un pendolare su Milano, in acquisto (mutuo) e locazione di una abitazione di 70 metri quadri commerciali.

Guardando a questi due indici, è possibile vedere come:

- i Comuni più prossimi e accessibili (Cernusco e Carugate) e quelli intermedi (Gorgonzola e Pessano, ma anche Bellinzago) mostrano incidenze così elevate (oltre il 70%) sul salario da escludere la maggior parte delle condizioni lavorative medio-basse;
- anche per condizioni salariali medio-alte, Cernusco mostra incidenze molto alte (oltre il 60%) e anche gli altri Comuni intermedi (Carugate, Gorgonzola e Pessano) hanno incidenze oltre il 50%;
- i Comuni più esterni dell'Ambito sono relativamente più abbordabili rispetto alla cintura di Milano per categorie di lavoratori a basso reddito, con indici che però rimangono alti – in acquisto con mutuo, con il salario medio di un operaio si superano sempre incidenze del 60% per casa e trasporti – e presuppongono la sussistenza di almeno due redditi per nucleo:

⁴ Si fa riferimento al sito dell'osservatorio (www.oca.milano.it) e al report: Bricocoli M., Peverini M., Caresana L. (2025), *Abitare fuori Milano - L'abbordabilità della casa tra città attrattiva e regione urbana*, Secondo Rapporto di Ricerca OCA Osservatorio Casa Abbordabile, DAStU - Politecnico di Milano.

- i Comuni esterni dell’Ambito hanno incidenze ancora alte ma relativamente buone per redditi medio-alti.

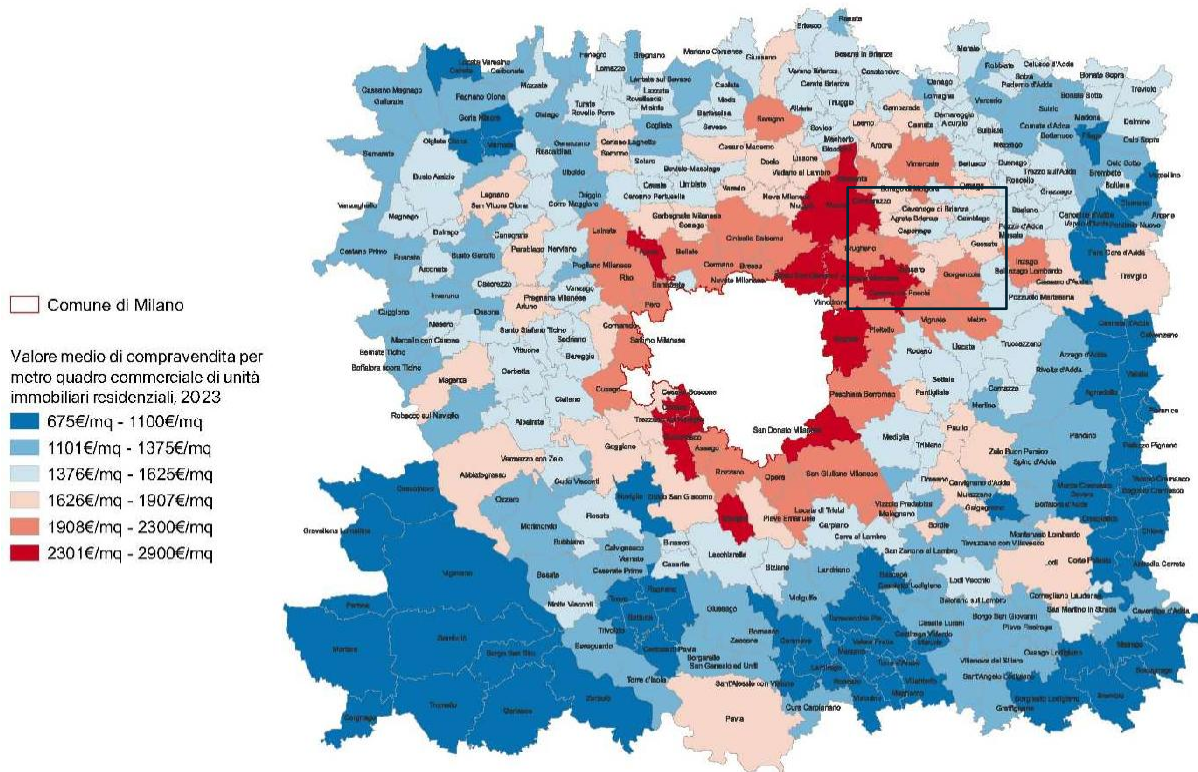


Figura 30 Valore medio di compravendita per comune nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abordabile su dati OMI.

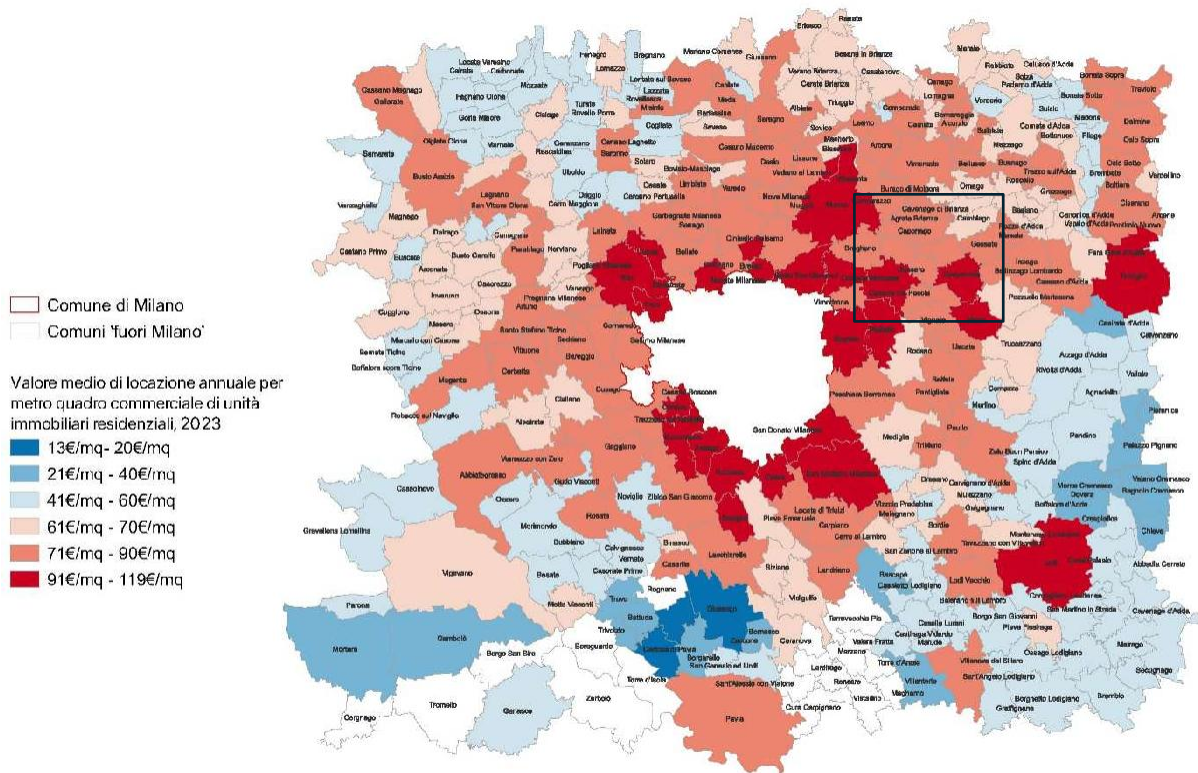


Figura 31 Valore medio di locazione per comune nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abbandabile su dati OMI

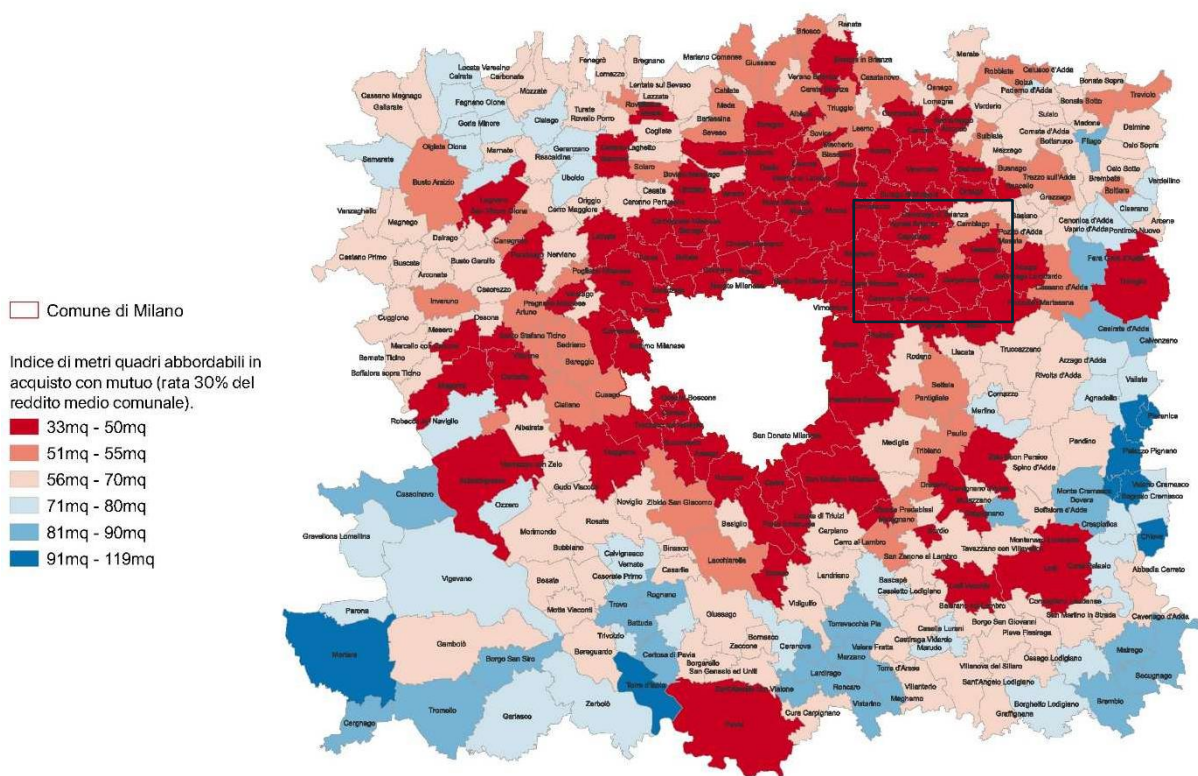


Figura 32 Abbordabilità interna (numero di metri quadri abbordabili spendendo il 30% del reddito medio netto comunale) in acquisto con mutuo, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abbandabile su dati OMI

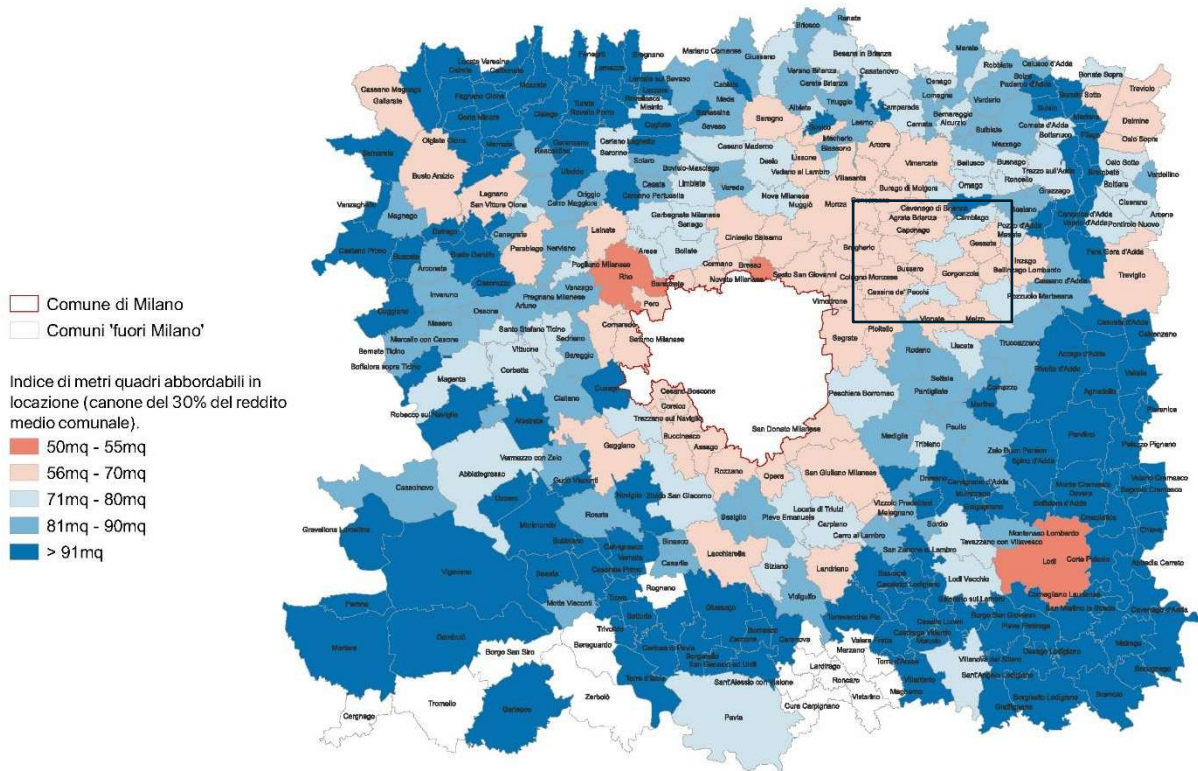


Figura 33 *Abbondanza interna (numero di metri quadri abbondanti spendendo il 30% del reddito medio netto comunale) in locazione, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abbandante su dati OMI*

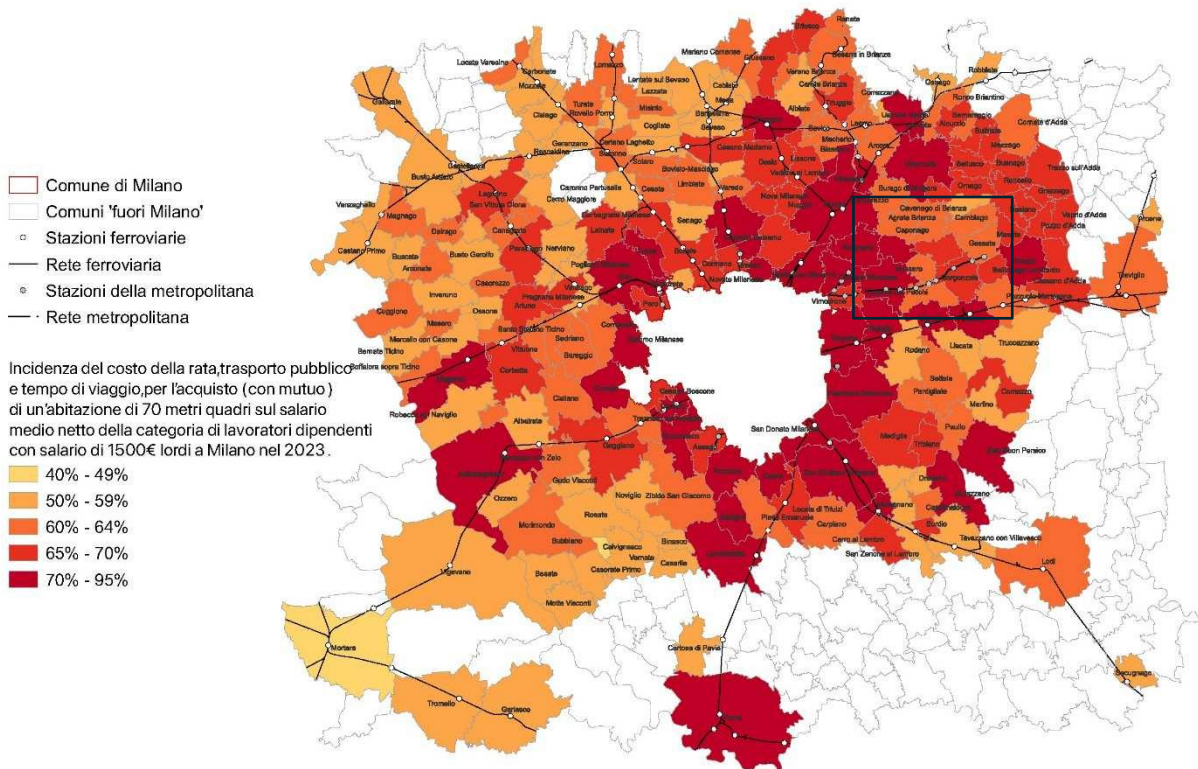


Figura 34 *Incidenza di mutuo e tempo di viaggio su un salario di 1.500 euro mensili (salario medio "operaio") per un pendolare su Milano, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abbandante su dati OMI*

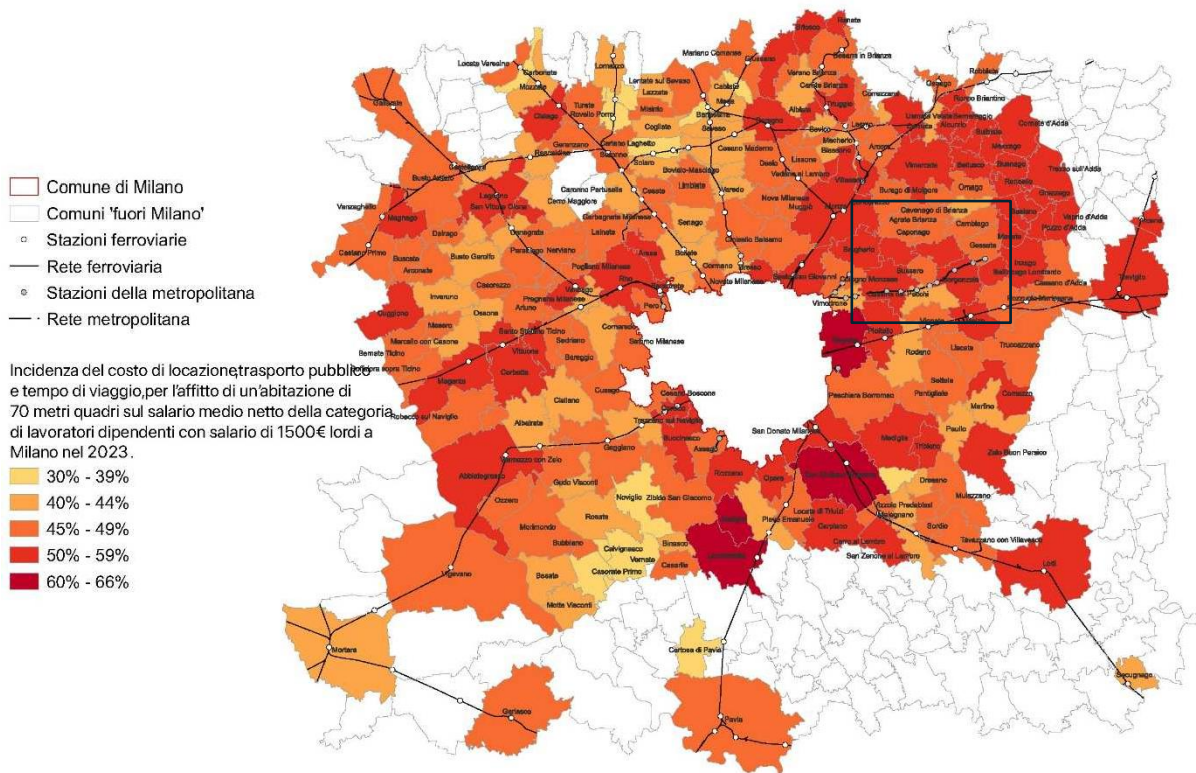


Figura 35 Incidenza di affitto e tempo di viaggio su un salario di 1.500 euro mensili (salario medio "operaio") per un pendolare su Milano, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abordabile su dati OMI

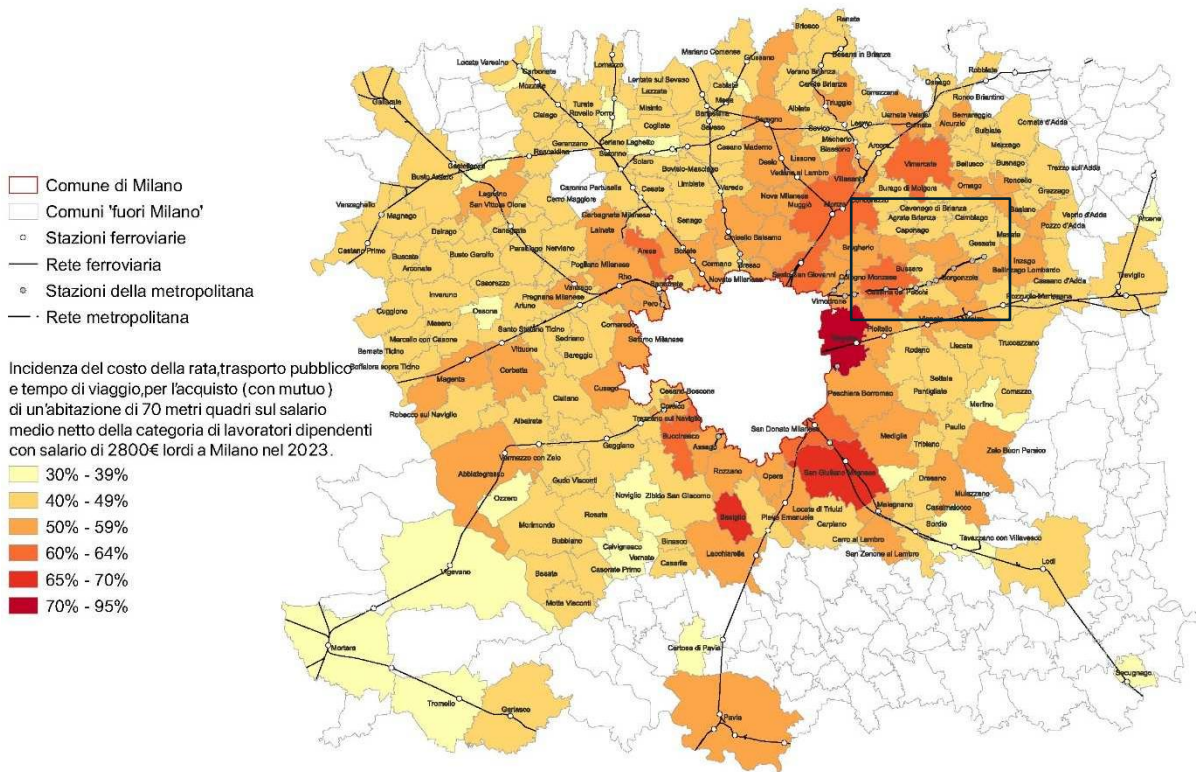


Figura 36 Incidenza di mutuo e tempo di viaggio su un salario di 2.800 euro mensili (salario medio "impiegato") per un pendolare su Milano, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abordabile su dati OMI

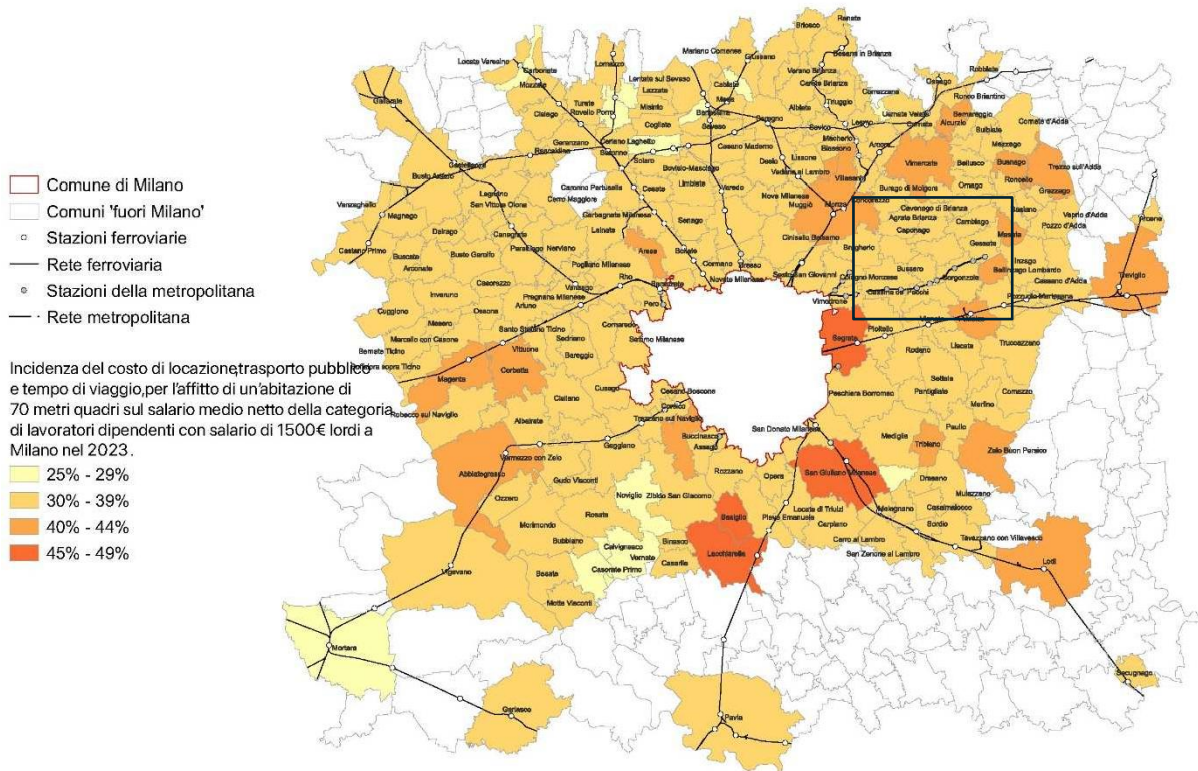


Figura 37 Incidenza di affitto e tempo di viaggio su un salario di 2.800 euro mensili (salario medio "impiegato") per un pendolare su Milano, nel 2023. Fonte: Osservatorio Casa Abbandabile su dati OMI

5.5 Emergenza abitativa

Come segnalato in precedenza, il territorio dell’Ambito, presenta alcuni segnali di fragilità abitativa acuta, che possono essere rilevati, per difetto, guardando alla registrazione delle residenze fittizie (Tabella 23), per lo più registrate da persone senza dimora, che nell’Ambito sono state rilevate in 99 persone.

	n. Residenze fittizie per comune
Bellinzago	3
Bussero	2
Cambiago	0
Carugate	8
Cassina	0
Cernusco	89
Gessate	9
Gorgonzola	10
Pessano	11
Totale Ambito	132

Tabella 23 N. residenze fittizie per comune. Fonte: Ufficio di Piano, 2025.

Inoltre, la Prefettura di Milano segnala per il 2024 che nei Comuni dell’Ambito sono stati eseguiti 42 sfratti – di cui solo 5 sono stati segnalati dai Comuni (Tabella 24).

Anno 2024	Intimazioni di sfratto	Avvisi di soggio	Sfratti eseguiti	Sfratti eseguiti per 1.000 ab
Bellinzago Lombardo	6	2	1	0,11
Bussero	1	6	4	1,06
Cambiago	5	3	2	0,24
Carugate	0	0	0	0,00
Cassina De Pecchi	25	12	8	0,23
Cernusco sul Naviglio	54	19	11	1,23
Gessate	4	7	3	0,41
Gorgonzola	9	22	12	0,56
Pessano con Bornago	6	2	1	0,06
Totale Ambito	110	73	42	0,34
CMM			1.597	0,49
Lombardia			4.802	0,48
Italia			21337	0,36

Tabella 24 Procedure di esecuzione e rilascio di immobili a uso abitativo. Fonte: elaborazione Dastu Politecnico di Milano su dati Ministero dell’Interno e Prefettura di Milano

6 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI⁵

6.5 Il patrimonio residenziale pubblico dell'Ambito 4

Dal punto di vista delle abitazioni di proprietà pubblica, largamente corrisponde al patrimonio SAP, l'Ambito si caratterizza come intermedio tra i Comuni di cintura milanese, che hanno alte percentuali di alloggi pubblici, e i Comuni più esterni, che mostrano percentuali basse. La situazione è simile guardando alla percentuale di cooperative abitative.

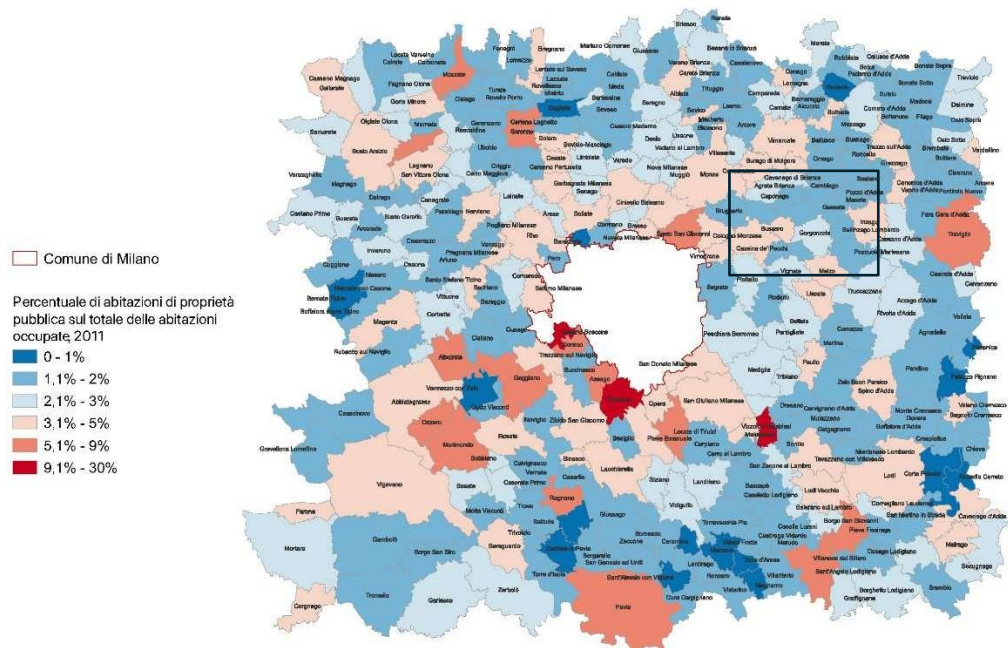


Figura 38 Percentuale di abitazioni di proprietà pubblica sul totale delle abitazioni occupate, dato 2011 (ultimo dato disponibile). Fonte: Osservatorio Casa Abordabile.

⁵ I dati contenuti in questa sezione sono stati forniti all'Ufficio di Piano dai Comuni.

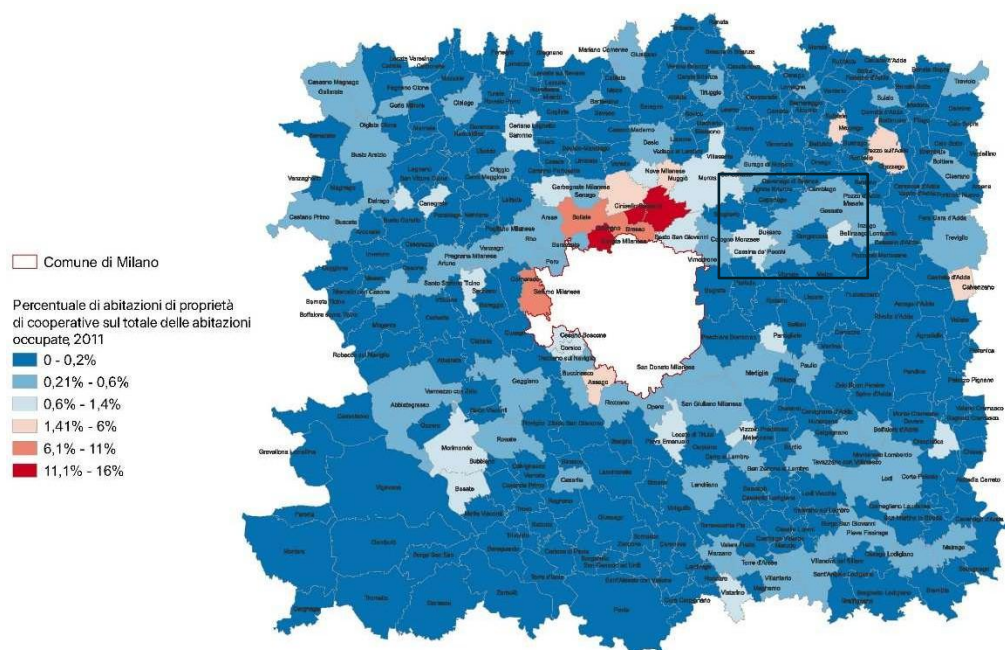


Figura 39 Percentuale di abitazioni di proprietà di cooperative sul totale delle abitazioni occupate, dato 2011 (ultimo dato disponibile). Fonte: Osservatorio Casa Abbordabile.

Il patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici, sulla base dei dati raccolti dai diversi Comuni, l'Ambito territoriale di Cernusco sul Naviglio è costituito da 1.311 unità abitative in totale, di cui 720 di proprietà di ALER (pari al 55% delle unità abitative dell'Ambito 4) e le restanti 591 di proprietà dei Comuni dell'Ambito 4 (pari al 45% delle unità abitative). Questo patrimonio corrisponde allo 0,8% del patrimonio abitativo pubblico della Regione Lombardia.

Nella seguente tabella è illustrato il numero dei servizi abitativi pubblici dell'Ambito territoriale di Cernusco sul Naviglio, con l'indicazione, per ciascun Comune, delle Unità Abitative di proprietà Comunale e di proprietà di Aler.

Comune	UI Comuni	UI Aler	IU Totali
Bellinzago Lombardo	14	6	20
Bussero	29	116	145
Cambiago	18	1	19
Carugate	95	0	95
Cassina de' Pecchi	19	48	67
Cernusco sul Naviglio	257	385	642
Gessate	25	39	64
Gorgonzola	119	69	188
Pessano con Bornago	15	56	71
Totale	591	720	1.311
%	45%	55%	100%

Tabella 25 Servizi Abitativi Pubblici. Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 30 dicembre 2025. Fonte: Ufficio di Piano, 2025

6.6 Utilizzo del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati riportati in seguito indicano il numero di Unità Immobiliari dell’Ambito 4 – gli enti proprietari sono i 9 Comuni dell’Ambito 4 e Aler - e la loro attuale condizione di utilizzo.

Dai dati forniti dai Comuni emerge che il patrimonio è perlopiù assegnato, con percentuali di occupazione senza titolo molto contenute (7 alloggi), indice di una buona gestione complessiva. Tuttavia, i dati mostrano che il patrimonio potrebbe essere ulteriormente valorizzato riattivando alloggi ad oggi sfitti (Tabella 26): oltre a 18 unità in ristrutturazione nei patrimoni dei Comuni, emerge il dato di ben 100 alloggi sfitti per carenze manutentive (Tabella 26), concentrati in modo particolare nei Comuni di Cernusco sul Naviglio (71) e in misura molto minore di Gorgonzola (13), Bussero (9) Pessano con Bornago (3), Bellinzago (2) Cassina e Gessate (1).

	Alloggi totali	Alloggi assegnati		Alloggi liberi		Alloggi sfitti per carenze manutentive		Alloggi sfitti per ristrutturazione		Alloggi occupati senza titolo	
		Aler	Comuni	Aler	Comuni	Aler	Comuni	Aler*	Comuni	Aler	Comuni
<i>Bellinzago Lombardo</i>	20	6	14	0	0	1	1	nd	0	0	0
<i>Bussero</i>	145	105	23	0	2	6	3	nd	1	1	0
<i>Cambiago</i>	19		14	1	4	0	0	nd	0	0	0
<i>Carugate</i>	95	1	79	0	0	0	0	nd	16	0	0
<i>Cassina de' Pecchi</i>	67	44	16	0	3	1	0	nd	0	2	0
<i>Cernusco sul Naviglio</i>	642	339	217	0	4	35	36	nd	0	4	0
<i>Gessate</i>	64	37	23	0	2	1	0	nd	0	0	0
<i>Gorgonzola</i>	188	66	102	0	6	2	11	nd	0	0	0
<i>Pessano con Bornago</i>	71	53	13	0	1	3	0	nd	1	0	0
Totale per proprietario		650	500	1	22	51	49	nd	18	7	0
Totale	1.311	1150		23		100		18*		7	
%	100	87,7%		1,7%		7,6%		1,4%		0,5%	

Tabella 26 Disponibilità degli alloggi pubblici per proprietario [* il dato non è disponibile]. Fonte: Ufficio di Piano, 2025.

I dati riportati in seguito indicano invece il numero di Unità Immobiliari dell’Ambito 4 – gli enti proprietari sono i 9 Comuni dell’Ambito 4 e Aler - destinate per Servizi Abitativi Sociali, Servizi Abitativi Pubblici e Servizi Abitativi Transitori.

Il totale delle Unità Abitative destinate a tali tipologie di servizi nell’Ambito 4 è pari a 1.311 (dato aggiornato al mese di dicembre 2025), di cui 1.250 alloggi (pari al 95,3% del totale) destinati ai Servizi Abitativi Pubblici, 59 (pari al 4,5%) destinati ai Servizi Abitativi Sociali concentrati nel Comune di Cernusco sul Naviglio, e 2 destinati ai Servizi Abitativi Transitori, presenti esclusivamente nel Comune di Cassina de Pecchi (Tabella 27).

Comuni	Alloggi totali	Nr. SAP		Nr. SAS		Nr. SAT	
		Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune
Bellinzago Lombardo	20	6	14	0	0	0	0
Bussero	145	116	29	0	0	0	0
Cambiago	19	1	18	0	0	0	0
Carugate	95	0	95	0	0	0	0
Cassina de' Pecchi	67	47	17	1*	0	1	1
Cernusco sul Naviglio	642	334	250	51	7	0	0
Gessate	64	39	25	0	0	0	0
Gorgonzola	188	69	119	0	0	0	0
Pessano con Bornago	71	56	15	0	0	0	0
Totale parziale		668	582	52	7	1	1
Totale	1.311	1.250		59		2	
%	100%	95,3%		4,5%		0,2%	

Tabella 27 Destinazione degli alloggi pubblici per proprietario. Fonte: Ufficio di Piano, 2025

6.7 Capacità di risposta dell'offerta abitativa pubblica

In base all'andamento delle assegnazioni tra il 2023 e il 2025 (Tabella 28), e alle previsioni raccolte dai Comuni dell'Ambito, si prevede che negli anni 2026 e 2027, il numero complessivo di Unità Immobiliari disponibili potrà coprire circa il 5% della domanda per anno. Aler, sulla base dei dati forniti a Regione Lombardia, ha indicato una previsione di 57 alloggi disponibili nel triennio 2026-2028, mentre i Comuni hanno stimato una disponibilità di circa 13 alloggi nel prossimo anno.

	2023		2024		2025	
	domande	assegnazioni	domande	assegnazioni	domande	assegnazioni
Bellinzago	9	2	4	0	5	0
Bussero	117	4	22	3	33	2
Cambiago	0	0	0	0	0	1
Carugate	0	0	0	0	0	0
Cassina	0	0	0	1	0	0
Cernusco	167	7	35	3	57	3
Gessate	0	0	0	0	8	1
Gorgonzola	60	5	28	6	83	4
Pessano	0	0	0	0	0	0
Totali per anno	353	18	89	13	186	11
% soddisfazione	5,10%		14,6%		5,9%	

Tabella 28 Andamento delle domande e delle assegnazioni di alloggi pubblici nell'Ambito e percentuale di soddisfazione alla domanda. Fonte: Ufficio di Piano, Elaborazione DATU Politecnico di Milano.

7 LINEE D'AZIONE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

7.5 Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione

La Legge regionale dell'8 luglio 2016 n.16 stabilisce la "Disciplina regionale dei servizi abitativi" (precedentemente Edilizia Residenziale Pubblica), mentre il regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 "Programmazione, accesso e permanenza nei servizi abitativi" contiene le disposizioni particolareggiate a riguardo.

La legge regionale descrive l'impianto generale del sistema dei servizi abitativi e riserva ai Comuni un ruolo programmatico in tale ambito.

Come espresso nell'art.1 comma 1, la legge regionale disciplina i soggetti, i servizi e gli strumenti del sistema regionale dei servizi abitativi al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio. All'art.6, è identificato il Piano Triennale come lo strumento principale di programmazione in ambito locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale. È specificato che l'Ambito territoriale di riferimento del Piano coincide con quello dei Piani di Zona.

Secondo la legge, i servizi abitativi sono distinti in tre categorie:

- servizi abitativi pubblici, rivolti alle famiglie in stato di disagio economico, familiare ed abitativo;
- servizi abitativi sociali, rivolti alle famiglie aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico;
- azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione, forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole volte a compensare la proprietà dell'alloggio, la mobilità nel settore della locazione e l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato o agevolato (DGR 6465/2017, 606/2018, 2065/2019, 3008/2020, 4678/2021).

Nel periodo di programmazione 2023–2025, i Comuni afferenti all'Ambito territoriale 4 hanno dato attuazione a un insieme articolato di misure di sostegno economico finalizzate alla tenuta abitativa, in coerenza con gli indirizzi regionali in materia di politiche abitative e di prevenzione dell'emergenza casa.

Le principali linee di intervento attivate nel triennio sono riconducibili a tre strumenti distinti ma complementari:

- la **Misura Unica per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione**
- il **Contributo regionale di solidarietà**
- il **Fondo per la morosità incolpevole destinato ai Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA)**

La **Misura Unica per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione** è rivolta ai nuclei familiari residenti in alloggi in affitto sul mercato privato (ivi compresi i contratti a canone concordato) che si trovano in una condizione di temporanea difficoltà economica tale da compromettere la sostenibilità del canone. L'obiettivo principale è **prevenire l'insorgenza di situazioni di morosità e il conseguente rischio di sfratto**, sostenendo la continuità abitativa attraverso l'erogazione di contributi economici a copertura parziale dei costi di locazione.

La misura è attuata dai Comuni mediante avvisi pubblici, sulla base delle risorse assegnate da Regione Lombardia e secondo criteri definiti a livello locale, nel quadro delle deliberazioni regionali che ne disciplinano il funzionamento (tra cui la **D.G.R. XI/6491/2022**, la **D.G.R. XI/6970/2022** e i successivi provvedimenti di rifinanziamento adottati nel 2023).

Il **Contributo regionale di solidarietà** è invece destinato ai nuclei assegnatari di alloggi dei **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)**, in condizioni di indigenza o di comprovata difficoltà economica, che non riescono a sostenere il pagamento del canone sociale e delle spese accessorie. Tale misura ha una finalità prevalentemente **compensativa e di tutela della permanenza nell'alloggio pubblico**, contribuendo a ridurre il rischio di accumulo di debito e di perdita dell'abitazione. Il contributo è disciplinato dall'**articolo 25 della Legge Regionale 16/2016** e dal **Regolamento Regionale n. 11 del 10 ottobre 2019**, che ne definisce criteri di accesso, modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Il **Fondo per la morosità incolpevole**, infine, è rivolto agli inquilini del mercato privato destinatari di procedimenti di sfratto o a rischio di sfratto a seguito di eventi economici indipendenti dalla loro volontà (quali perdita del lavoro, riduzione significativa del reddito, malattia o altre cause documentabili). Il Fondo, istituito a livello nazionale dall'**articolo 6, comma 5, del Decreto-Legge 102/2013**, è stato attuato in Regione Lombardia attraverso la ripartizione delle risorse ai **Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA)** e disciplinato da specifiche deliberazioni regionali di assegnazione e indirizzo. L'obiettivo principale è **contenere l'emergenza sfratti**, favorendo la sanatoria della morosità pregressa o, in alternativa, accompagnando il nucleo verso soluzioni abitative sostenibili.

7.6 Le misure utilizzate nell'Ambito 4 di Cernusco sul Naviglio

Nel periodo di programmazione precedente 2023-2025, sul territorio dell'Ambito 4 sono state introdotte ed implementate tutte le misure regionali descritte nel paragrafo precedente, in modo **diffuso ma differenziato**, adattandole alle specifiche pressioni locali e **integrandole** frequentemente con **risorse comunali proprie**. La regia delle azioni è stata facilitata attraverso il coordinamento ed il supporto dell'Ufficio di Piano, integrandole con le recenti fonti di finanziamento europee *NEXT GENERATION IN UE*.

In generale, la **Misura Unica** è stata attivata dalla maggior parte dei Comuni come **strumento principale di prevenzione della perdita dell'alloggio nel mercato privato**, con un utilizzo concentrato soprattutto nel **2023** e, in alcuni casi, esteso sull'intero triennio, rendendo necessario il ricorso a **fondi regionali residui e integrazioni comunali**, a fronte dell'elevata domanda.

Il **Contributo di solidarietà per gli alloggi SAP** è stato utilizzato in modo continuativo da diversi Comuni (Bussero, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Gessate, Gorgonzola), con applicazione pluriennale **2023-2025**.

Il **Fondo per la morosità incolpevole** è stato attivato da tre dei Comuni ATA dell'Ambito (Carugate, Cassina e Cernusco sul Naviglio).

Accanto alle misure regionali, la maggior parte dei Comuni hanno attivato **contributi economici comunali straordinari**, spesso una tantum e valutati dai Servizi sociali, inserendoli in **percorsi di presa in carico e accompagnamento all'autonomia**. Questi interventi hanno

svolto una funzione complementare, consentendo di rispondere a bisogni non pienamente coperti dai dispositivi regionali.

7.6.1 Il Contenimento dell'emergenza abitativa: la sperimentazione di un sistema di housing temporaneo di Ambito

In risposta all'Avviso pubblico 1/2022 PNRR - Next Generation Eu - Proposte di intervento per l'inclusione sociale di soggetti fragili e vulnerabili - M5C2 – Linee di investimento 1.3.1 – Housing temporaneo, l'Ambito ha presentato un progetto per rispondere all'emergenza abitativa.

Sono stati, infatti, coinvolti i nove Comuni dell'Ambito territoriale affinché venissero messi a disposizione 16 alloggi finalizzati all'accoglienza in housing temporaneo del target previsto dal PNRR e che possano rispondere ai bisogni delle fasce più fragili della popolazione attraverso specifiche progettazioni.

I partner di progetto, in seguito alla coprogettazione realizzata nel corso del 2024, sono l'Ambito 4 di Cernusco sul Naviglio con capofila il Comune di Gorgonzola e le tre realtà del Terzo Settore che hanno risposto come Associazione Temporanea di Scopo. In particolare, al privato sociale è stata affidata la gestione degli alloggi pubblici e le progettualità, dal punto di vista educativo, dei nuclei beneficiari coinvolti, in collaborazione con i servizi sociali invianti. Il progetto ha, quindi, una duplice finalità: la gestione di una rete di appartamenti di proprietà pubblica e lo sviluppo di un sistema di presa in carico ed accompagnamento multilivello, che garantisca una metodologia di lavoro orientata alla comunità e alla costruzione di reti solidaristiche, grazie all'importante contributo degli Enti del Terzo Settore coinvolti.

La valutazione delle segnalazioni da parte dei Servizi Sociali dei nove Comuni dell'Ambito è stata avviata nel settembre 2024, con una prima raccolta massiva delle domande per l'inserimento all'interno di 14 appartamenti a disposizione. Gli altri due alloggi pubblici ospitavano già dei nuclei familiari le cui progettualità sono state valorizzate all'interno del progetto.

Nei mesi successivi la Cabina di Regia di progetto ha valutato di raccogliere le segnalazioni solo a fronte della disponibilità di uno o più alloggi, prevedendo che l'Ufficio di Piano inviasse una mail per la raccolta delle segnalazioni fornendo indicazioni specifiche sul tipo di alloggio e sull'ubicazione dello stesso.

Le segnalazioni vengono presentate in equipe di valutazione multidisciplinare alla presenza dell'Assistente sociale comunale, dell'Ufficio di Piano e della referente dell'Associazione Temporanea di Scopo. Gli elementi che vengono considerati per valutare l'assegnazione sono principalmente: l'urgenza della situazione; la temporaneità del progetto; la presa in carico da parte dei Servizi Sociali del Comune (in termini di sostenibilità economica del progetto); l'eventuale presa in carico da parte dei Servizi Specialistici (ove necessario); l'esistenza o l'ipotesi concreta di un progetto Educativo; la compatibilità di alloggi disponibili e di convivenza con altri nuclei in cohousing.

Al termine della presentazione in EVM delle situazioni, viene valutato il match tra la segnalazione e gli alloggi disponibili e viene data comunicazione ai Servizi sociali segnalanti. In caso di assegnazione viene fornito il contatto dell'Ente gestore degli alloggi per concordare l'avvio del progetto, mentre nel caso in cui la situazione segnalata non venga collocata all'interno degli alloggi disponibili da progetto PNRR vengono fornite indicazioni rispetto a

eventuali motivi ostacolanti, in modo da poter eventualmente provvedere per le prossime segnalazioni e vengono proposte altre soluzioni attivabili da parte del Servizio sociale.

Oltre all'accoglienza dei nuclei in condizione di fragilità all'interno degli alloggi a disposizione, all'interno del progetto è stata avviata l'attività di mappatura delle realtà territoriali in risposta all'emergenza abitativa; sono stati realizzati degli incontri di coprogrammazione territoriale finalizzati all'analisi del bisogno abitativo e all'individuazione delle strategie attivabili ed è stato, infine, attuato un percorso laboratoriale e formativo sulle esperienze dei territori limitrofi nel settore delle politiche abitative.

Le prime assegnazioni hanno riscontrato numerose criticità legate alla reale disponibilità degli alloggi comunali, in quanto molti di questi richiedevano lavori di manutenzione che ne impedivano l'immediata abitabilità, mentre altri appartamenti dovevano ancora ottenere lo svincolo da parte di Regione per poter essere destinati al progetto di Housing e non più ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP). La richiesta di adeguamento ha comportato il ritardo nell'assegnazione degli appartamenti ma non è stato necessario ricorrere a soluzioni alternative, come ad esempio gli alloggi "ponte" previsti dal PNRR.

Nonostante le difficoltà che la Cabina di Regia ha dovuto affrontare con il contributo dei Comuni e dei loro uffici (non solo Sociali ma anche Tecnici), ad oggi, è stato raggiunto il target previsto dal PNRR e il progetto prosegue accogliendo i bisogni del territorio e l'approvazione politica. L'avvio e la realizzazione del progetto hanno permesso la sperimentazione di una gestione associata di un servizio, a livello di Ambito territoriale sociale, rivolto all'emergenza abitativa. Una sfida che ha richiesto la collaborazione di diversi settori, non solo quelli dei servizi sociali ma anche gli uffici tecnici, spesso coinvolti nell'adeguamento degli appartamenti.

Pertanto, l'Ufficio di Piano ha avviato su mandato dell'Assemblea dei Sindaci di Ambito, un tavolo di lavoro per garantire la prosecuzione del progetto e la sostenibilità al termine dei fondi PNRR.

7.6.2 Il sostegno per il mantenimento dell'abitazione

Come già introdotto, nel corso dell'anno 2020 e successivamente nel 2021 e nel 2022 (DGR 3008/2020, 4678/2021, 5324/2021, 6491/2022) Regione Lombardia ha deciso di adottare, con l'approvazione delle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19", una misura unica.

La misura unica è un'agevolazione economica per le famiglie in affitto nei servizi abitativi pubblici di proprietà dei Comuni o di ALER per sostenerle nei costi della locazione (canone spese per i servizi comuni), ha cadenza annuale e copre il pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento nonché l'eventuale debito pregresso della locazione sociale. Per i beneficiari – oltre all'erogazione economica – è prevista una presa in carico da parte del servizio sociale di riferimento per la progettazione di un percorso di sostegno alla fragilità. Ogni Comune è responsabile annualmente della pubblicazione del bando in favore dei propri cittadini e in riferimento all'Ambito di Cernusco sul Naviglio tutti i Comuni afferenti all'Ambito hanno attivato la misura nel corso del triennio 2020 -2022.

Sono stati promossi tre bandi fino all'anno 2022, dopodiché le successive allocazioni di contributi sono avvenute per scorrimento delle graduatorie e redistribuzione di risorse residue

(Figura 24; Tabella 29 e 30). Nell'anno 2024 solo alcuni Comuni hanno offerto un contributo attraverso l'utilizzo di fondi residui degli anni precedenti.

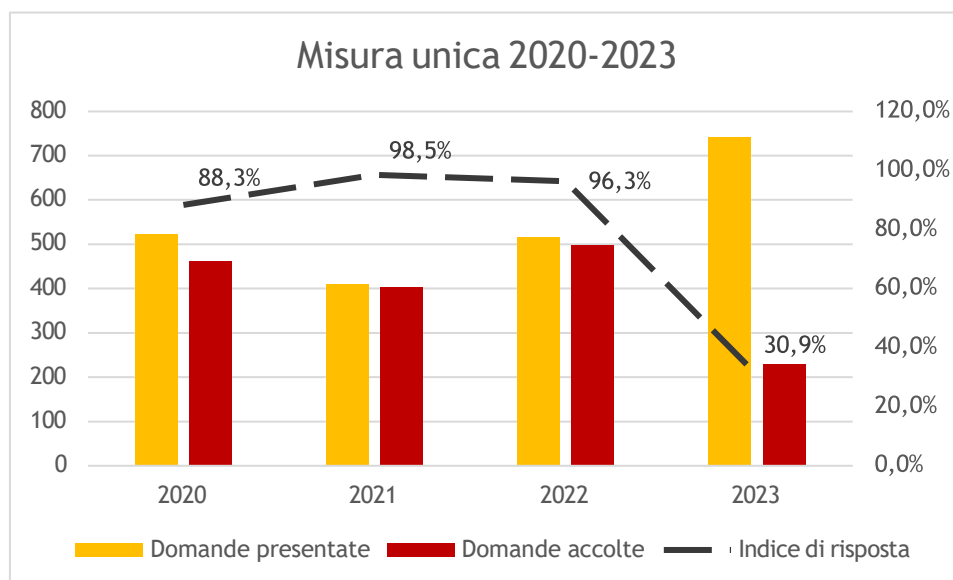


Figura 40 Andamento delle richieste e delle assegnazioni per la misura unica. Anni 2020-2023. Fonte Ufficio di Piano. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano.

Anni	2020	2021	2022	2023
Domande presentate	522	409	516	742
Domande accolte	461	403	497	229
Indice di risposta	88,3%	98,5%	96,3%	30,9%

Tabella 29 Andamento delle richieste e delle assegnazioni per la misura unica. Anni 2020-2023. Fonte Ufficio di Piano. Elaborazione DASTU Politecnico di Milano.

COMUNI	NUMERO DOMANDE ACCOLTE 2023	NUMERO DOMANDE PRESENTATE 2023	Indice di risposta	Differenza sul 2022
Bellinzago lombardo	4	20	20,0%	-50,0%
Bussero	4	32	12,5%	-78,9%
Cambiago	9	36	25,0%	-50,0%
Carugate	23	120	19,2%	-76,8%
Cassina de' pecchi	48	106	45,3%	-18,6%
Cernusco sul naviglio	50	158	31,6%	-51,9%
Gessate	16	38	42,1%	-42,9%
Gorgonzola	48	164	29,3%	-60,7%
Pessano con bornago	27	68	39,7%	-32,5%
Totale Ambito	229	742	30,9%	-53,9%
Finanziamenti disponibili	€ 305.318,64			-58,6%
Media sostegno per domanda accolta	1.333 €			

7.7 Il sostegno al reddito

Il sostegno al reddito è rilevante in quanto contribuisce alle risorse economiche con cui i nuclei possono provvedere al pagamento dell'abitazione, e inoltre da una misura del numero di nuclei che fa domanda, e la cui domanda viene accolta, in relazione ad altri territori.

La precedente misura di sostegno al reddito, il Reddito di Cittadinanza, è stata sostituita dalla misura dell'Assegno di Inclusione (ADI), che prevede:

- ISEE: Non superiore a 10.140 € (limite del 2025); Reddito familiare non oltre i 6.500 € annui (o 8.190 € per nuclei over 67/disabili gravi), moltiplicato per la scala di equivalenza; patrimonio immobiliare non oltre 30.000 € (esclusa la casa di abitazione);
- limiti al patrimonio mobiliare secondo soglie specifiche che variano con i componenti del nucleo.
- Per l'accoglimento deve anche essere presente almeno una delle seguenti figure nel nucleo: Persona con disabilità; Minorenne; Persona con almeno 60 anni; Soggetto in condizione di svantaggio inserito in programmi sociali.

L'importo dipende dal valore ISEE, e dalla composizione del nucleo (scala di equivalenza) e viene erogato attraverso la Carta di Inclusione erogata da Poste Italiane, utilizzabile per spese alimentari, utenze, e per pagare affitto/mutuo. Il sostegno viene erogato per 18 mesi, rinnovabili per altri 12 con un mese di pausa. L'importo medio a livello nazionale è di circa 620 euro mensili (il valore medio per la città Metropolitana di Milano è di 618 euro mensili). Al sussidio può accompagnarsi un contributo al sostegno dell'affitto, che a livello nazionale è in media di 204 euro mensili.

Nel 2024 (Tabella 31) sono state accolte le domande di 365 nuclei familiari nell'Ambito 4, con un rapporto di 6,8 nuclei sostenuti da ADI ogni mille nuclei, significativamente inferiore al dato provinciale (10,3) e regionale (9,2). I Comuni con una maggiore incidenza di domande sono Pessano (8,6), Gorgonzola (7,9), e Cassina de Pecchi (7,6).

Comune	Domande ADI	Rapporto domande ADI accolte per 1.000 famiglie
Bellinzago	5	3,0
Bussero	23	6,3
Cambiago	22	7,1
Carugate	31	4,6
Cassina de Pecchi	46	7,6
Cernusco sul Naviglio	104	6,8
Gessate	27	6,9
Gorgonzola	74	7,9
Pessano con Bornago	33	8,6
Totale Ambito	365	6,8
Città metropolitana di Milano	16109	10,3
Regione Lombardia	41239	9,2

Tabella 31 - Domande ADI accolte nel 2024 per comune e rapporto tra domande ADI accolte e famiglie residenti (in migliaia) nei comuni, nell'ambito e in confronto con il dato provinciale e nazionale. Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati di Ambito e INPS.

8 PROSPETTIVE DI INTERVENTO

8.5 Indicazioni dalla ricerca

La lettura integrata delle dimensioni demografiche, socioeconomiche e insediative consente di ragionare sulle traiettorie prioritarie per le politiche abitative nell'Ambito 4 di Cernusco sul Naviglio.

Il territorio presenta una popolazione complessivamente stabile (123.088 abitanti nel 2025, +0,4% rispetto al 2021), ma caratterizzata da un marcato invecchiamento e da un saldo naturale negativo, elementi che prefigurano una domanda crescente di alloggi accessibili, di dimensioni contenute, ben localizzati e adattabili alle esigenze di una popolazione anziana crescente. Parallelamente, l'aumento significativo delle famiglie monocomponente (32% del totale, +33% dal 2011) ma anche di una popolazione giovane che si affaccia all'autonomia abitativa, ridefinisce la domanda abitativa, rafforzando il fabbisogno di soluzioni flessibili, economicamente sostenibili e non necessariamente orientate alla proprietà.

La presenza stabile ma territorialmente differenziata di popolazione di origine straniera (8,4%), spesso più esposta al rischio abitativo, soprattutto in presenza di minori, evidenzia ulteriormente il ruolo delle politiche abitative come leva di inclusione sociale, in un contesto caratterizzato da valori immobiliari elevati.

Sul piano economico, a fronte di un reddito medio relativamente alto, l'elevato pendolarismo lavorativo (circa 70%) e una percentuale, comunque, non trascurabile di nuclei a basso reddito (>15.000 euro) identificano una fragilità latente, rafforzando la vulnerabilità di una quota significativa di nuclei che, pur non rientrando nelle soglie di fragilità estrema, faticano a mantenere l'accesso al mercato della casa.

La dinamica del mercato immobiliare vede: l'aumento dei prezzi di compravendita (+20% dal 2021) e, soprattutto, dei canoni di locazione (+38%), a fronte di una crescita dei redditi molto più contenuta (+12,9%), produce un progressivo peggioramento dell'affordability e un avvicinamento dei valori locali a quelli del capoluogo, in particolare nei Comuni più prossimi a Milano. In un territorio storicamente orientato alla casa in proprietà, questa dinamica riduce ulteriormente le possibilità di accesso per giovani adulti, famiglie monoparentali, anziani soli e nuclei a reddito medio-basso, contribuendo all'emergere di segnali di sofferenza abitativa quali l'aumento degli sfratti e l'ampliamento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

La domanda di ERP risulta infatti nettamente superiore alla capacità di risposta del sistema pubblico, stimata intorno al 5% annuo nel biennio 2023–2025, mentre l'attuale consistenza e gestione del patrimonio abitativo pubblico mostrano limiti strutturali nella capacità di offrire soluzioni diversificate e tempestive. In questo quadro, gli alloggi pubblici attualmente sfitti per carenze manutentive (7,6%) rappresentano una risorsa potenziale strategica, così come le sperimentazioni di housing temporaneo attivate attraverso il PNRR in coprogettazione con il Terzo Settore, che introducono modelli innovativi di risposta al bisogno, seppur ancora fragili e non strutturali.

8.6 Obiettivi integrati con il Piano di Zona dell’Ambito 4 per il periodo 2025-2027

Il Piano di Zona (istituito dalla l.r. 328/2000 e normato in Lombardia dalla LR 3/2008) è il documento redatto dai Comuni degli Ambiti territoriali, d’intesa con le aziende sanitarie, per la pianificazione degli interventi sociali e sociosanitari. Il Piano di zona individua gli obiettivi strategici e le priorità di intervento, nonché gli strumenti necessari per mettere in atto tali interventi e le modalità organizzative. Inoltre, indica le risorse finanziarie, strutturali e professionali e gli standard qualitativi da tenere in considerazione nella programmazione degli interventi e per la loro successiva implementazione e valutazione. Il Piano Triennale dei Servizi Abitativi e il Piano di Zona sono due strumenti in grado di integrarsi su più livelli, sempre per quanto riguarda l’ambito delle politiche e degli interventi abitativi.

Le linee di indirizzo per i nuovi Piani di Zona 2025-2027, approvate con il DGR XII/2167 del 15 Aprile 2024, definiscono tale macroarea di interventi, che avranno il compito, in questa fase, consolidare le sperimentazioni di nuovi modelli di intervento e politiche introdotte nel periodo pandemico anche attraverso il confronto tra attori pubblici e del privato sociale. Le Linee di indirizzo per la programmazione zonale 2021-2023 hanno supportato la sistematizzazione di queste innovazioni, invitando gli Ambiti a perseguire una programmazione in grado di valorizzare due aspetti: la trasversalità negli interventi e il rafforzamento della cooperazione sovra Ambito, specialmente nell’ottica di una migliore integrazione sociosanitaria. La programmazione per il triennio 2025-2027 dovrà quindi prioritariamente consolidare il percorso intrapreso con la programmazione zonale 2021-2023.

Rispetto all’area delle politiche abitative, le linee di indirizzo regionali indicano la necessità di indirizzare l’azione programmatica degli ambiti verso azioni di sistema, raccordando gli interventi su un bacino territoriale ampio (possibilmente distrettuale) e partecipato da una composita rete di attori sociali pubblici e privati in grado di affrontare situazioni diversificate e multidimensionali di povertà abitativa, due in particolare sono le linee di indirizzo operative indicate da Regione:

- La sperimentazione di strumenti di integrazione e coordinamento tra politiche sociali e politiche abitative, anche attraverso la promozione e il finanziamento – ad es. attraverso l’utilizzo di fondi PNRR – di programmi di Housing First e Housing Led.
- il potenziamento del modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di governance come le Agenzie per l’abitare in grado di supportare la definizione di azioni di “scala” (raccordi a livello di Ambito, coinvolgimento di attori territoriali pubblici e privati ecc.) e favorire lo sviluppo di interventi non solo riparativi rispetto all’emergenza o legati alla erogazione monetaria in aiuto ai soggetti in difficoltà

Recependo questi indirizzi il Piano di Zona 2025-2027 per l’Ambito 4 ha individuato i seguenti obiettivi per la macroarea “Politiche abitative” in continuità con gli obiettivi del precedente periodo di programmazione. La ricerca condotta dal Politecnico di Milano nel 2022 aveva messo in luce tre campi di intervento abitativi prioritari per l’Ambito da esplorare nella triennalità 2021-2023:

1. esplorazione e rivalutazione di accordi locali per il canone concordato;
2. formazione e avvio di un ufficio/Agenzia per la casa distrettuale;

3. ricognizione, messa in rete e promozione di interventi per l'accoglienza abitativa temporanea, esplorando esperienze di mix abitativo e progettualità di social-housing, anche in riferimento ai grandi vuoti mappati nella prima fase della ricerca.

La definizione di tali campi di esplorazione, in aggiunta alle linee di indirizzo per i nuovi Piani di Zona 2021- 2023 nell'ambito delle politiche abitative, ha permesso di individuare un obiettivo strategico a livello distrettuale che è stato inserito nel Documento di Piano 2021-2023 dell'Ambito 4, raggiunto però solo in parte.

Come si vedrà in seguito, mentre la sperimentazione di interventi di social housing è stata portata avanti anche grazie alle risorse introdotte dal PNRR, le altre due linee di lavoro non sono state perseguite sufficientemente. Pertanto, il Piano di Zona 2025-2027 richiama come assi di lavoro prioritari strategici per la macroarea "Politiche abitative" i seguenti punti:

- Avviamento di un lavoro di confronto e realizzazione di un Accordo di Ambito per il canone concordato in relazione al tema emergente degli sfratti;
- Approfondimento del tema dell'Agenzia Casa al fine di chiarirne in modo dettagliato obiettivi, funzioni e fattibilità;
- Sviluppo, in collaborazione con ALER, di strategie di gestione e utilizzo efficiente del patrimonio pubblico per una maggiore mobilità alloggiativa a scala di Ambito;

Questi obiettivi sono inseriti nel quadro di programmazione strategica 2025-2027 per l'Area Povertà, Abitare e Politiche del Lavoro, per cui si prevede di:

1. Istituire una Equipe multidisciplinare e multidimensionale che possa sostenere e orientare efficacemente l'azione volta al fabbisogno abitativo, integrandola con quello lavorativo ed economico, favorendo una presa in carico integrata del nucleo familiare e della persona che faciliti la riuscita della progettualità nel lungo periodo;
2. Promuovere luoghi di socialità, iniziative locali e di Ambito volte alla sensibilizzazione ed alla formazione della comunità sul tema dell'abitare nel senso più generale
3. Avviare uno studio di fattibilità ed una raccolta di dati per la costituzione di una agenzia per l'abitare che possa rappresentare il servizio in risposta ai bisogni fino a qui trattati.

I risultati e gli impatti attesi di questa attività sono, coerentemente con il quadro di bisogno tracciato in precedenza:

- Potenziamento e diversificazione dell'offerta abitativa del territorio;
- Mobilitazione delle risorse del mercato privato a beneficio della collettività;
- Allargamento degli alloggi inseriti nel sistema d'Ambito anche a soggetti privati;
- Rafforzamento dello scambio con gli ETS attraverso il loro più forte coinvolgimento nelle progettazioni;
- Maggiore conoscenza del territorio e delle opportunità abitative da parte della popolazione;
- Buona riuscita del passaggio da percorsi di housing sociale a situazioni abitative stabili e sicure.

8.7 Verso un sistema-abitare integrato

L'Ambito 4 ha avviato, attraverso una consulenza con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, una riflessione progettuale per il disegno di un sistema-abitare di Ambito, in grado da un lato di valorizzare percorsi e risorse esistenti nel territorio rafforzandone la sinergia e la capacità di risposta ai bisogni abitativi. Cuore di questo sistema è individuato nell'istituzione di un Ufficio Casa d'Ambito, strumento e luogo di ideazione e gestione di una politica abitativa integrata e partecipata che possa rispondere con più efficacia all'esigenza di pianificare e promuovere politiche abitative distrettuali.

Nell'autunno 2025, l'Ambito di Gorgonzola ha svolto un percorso di formazione e riflessione condivisa sul tema della casa e dell'abitare, coinvolgendo amministrazioni locali, servizi sociali, politici, tecnici e realtà del terzo settore. Il percorso è stato guidato dall'Ufficio di Piano dell'Ambito insieme ad Alice Ranzini e Marco Peverini, del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano⁶.

L'obiettivo del percorso era costruire una visione comune e strategie innovative per affrontare le sfide abitative del territorio, anche in vista del nuovo Piano Triennale dell'Offerta Abitativa. Il percorso si è articolato in due laboratori partecipativi, dopo una prima fase di restituzione dei dati sulla domanda e sull'offerta abitativa.

Nei tavoli di lavoro si è discusso di bisogni emergenti, criticità del sistema attuale e prospettive di intervento, con particolare attenzione alla possibilità di istituire un'Agenzia o Ufficio Casa di Ambito.

Rispetto ai bisogni, dalle discussioni sono emerse due grandi categorie di fragilità:

- Persone sole, in particolare anziani e giovani in cerca di autonomia, penalizzati da redditi insufficienti e da una scarsa offerta di locazione.
- Famiglie fragili, come nuclei monoparentali e famiglie numerose, spesso di origine straniera, che incontrano ostacoli economici e culturali nell'accesso al mercato privato.

Tra i temi più urgenti, il territorio ha segnalato la necessità, da un lato, di promuovere soluzioni in condivisione, ad oggi non presenti nel territorio, e di supporto alla riorganizzazione degli spazi destinati ad affrontare le necessità abitative della popolazione anziana, spesso in condizione di solitudine e difficoltà nel mantenimento dell'abitazione; dall'altro di lavorare alla individuazione di intermedie (stanze, coabitazioni) e percorsi di accompagnamento all'autonomia dedicati all'autonomia abitativa dei giovani.

Al contempo è stato segnalato come le famiglie monoparentali incontrino enormi difficoltà a uscire dall'housing temporaneo per assenza di strumenti di transizione e crescenti costi della locazione; i nuclei di origine straniera invece fanno i conti con una forte diffidenza del mercato privato e ricorrono molto spesso a subaffitti irregolari.

Si nota, infine, un aumento consistente degli sfratti e l'assenza di risposte immediate.

Tre le principali criticità emerse, gli incontri di co-formazione hanno identificato:

- Selettività del mercato privato: offerta locativa ridotta, canoni elevati, garanzie onerose.

⁶ Una sintesi di dettaglio dei contenuti della formazione è allegata a questo documento.

- Pressione immobiliare crescente: la domanda proveniente da Milano spinge i prezzi verso l'alto.
- Patrimonio pubblico insufficiente: tempi lunghi di assegnazione, morosità, scarsa efficienza gestionale.
- Assenza di soluzioni intermedie: mancano strumenti per la cosiddetta "fascia grigia".
- Progetti frammentati: dipendenza da finanziamenti temporanei, scarsa continuità.
- Rete debole: collaborazione tra attori non strutturata.

Al contempo, i partecipanti hanno individuato alcune linee di lavoro strategiche:

1. Valorizzare il patrimonio pubblico: ridurre tempi di manutenzione, favorire cambi alloggio, sperimentare assegnazioni "in stato di fatto".
2. Costruire un'offerta abitativa intermedia: housing di secondo livello, cohousing per anziani, cooperative edilizie.
3. Mobilitare il mercato privato: incentivi, garanzie, mappatura degli alloggi sfitti, revisione del canone concordato.
4. Rafforzare la cultura dell'abitare: formazione per amministrazioni e sensibilizzazione della cittadinanza.
5. Promuovere modelli relazionali: coabitazioni e case di corte come risorsa sociale.
6. Intercettare precocemente il bisogno: sistemi di alert e prevenzione sfratti.

In sintesi, il percorso ha messo in luce la necessità di un approccio sistemico e integrato, capace di superare logiche emergenziali e frammentazione. L'istituzione di un'Agenzia Casa di Ambito, insieme alla costruzione di un'offerta abitativa diversificata e alla mobilitazione del patrimonio privato, rappresenta la leva principale per garantire risposte efficaci e sostenibili ai bisogni abitativi del territorio.

8.8 L'Ufficio Casa di Ambito

L'Ambito promuove una visione delle politiche abitative come elemento strategico per il territorio:

- Da un lato intende le politiche abitative come politiche di sviluppo territoriale, guardando alla facilitazione dell'accesso alla casa da parte dei giovani e delle neo-famiglie come leva per riequilibrare i trend di invecchiamento della popolazione che interessano l'Ambito;
- Dall'altro lato riconosce la dimensione sociale della tematica abitativa e le ricadute sui servizi sociali in termini di fragilità complessiva, sostenendo risposte in rete di contrasto all'emergenza casa.

Di fronte a queste sfide l'Agenzia Casa si pone come snodo strategico del sistema-abitare, investita di funzioni quali la programmazione delle politiche e degli interventi, il matching domanda/offerta, lo sviluppo di servizi di supporto all'utenza e di rafforzamento delle reti. L'Ufficio Casa d'Ambito, immaginato come una struttura in seno all'Ufficio di Piano, avrà l'obiettivo di approfondire un approccio alla governance delle politiche abitative di carattere intercomunale e intersettoriale (servizi sociali e uffici tecnici), sull'esperienza di quanto sperimentato negli ultimi anni. L'Ufficio Casa d'Ambito, ponendosi a coordinamento e a sostegno dell'azione dei singoli Comuni, avrà il duplice ruolo di programmazione e di gestione innovativa a livello distrettuale di politiche integrate volte a:

- Favorire l'accesso e il mantenimento della casa;
- Ampliare gli strumenti per la gestione virtuosa del patrimonio ERP;

- Incrementare il patrimonio in locazione a canoni accessibili
- Promuovere il rafforzamento delle reti territoriali e la loro integrazione con le componenti tecnico-politiche dei Comuni.

Cruciale per la buona riuscita di questo dispositivo sarà la dimensione incrementale del suo sviluppo, integrando gradualmente più funzioni e servizi a partire da quattro funzioni principali che si potranno sviluppare con flessibilità nel lungo periodo, in base all'andamento del processo e all'adattabilità a future esigenze e risorse. Le quattro funzioni principali previste sono:

1. PROGRAMMAZIONE (Pianificazione, coordinamento e valutazione delle politiche abitative)
2. COORDINAMENTO SAP (Innovazione della gestione ordinaria e valorizzazione di una buona gestione)
3. RETE HOUSING TEMPORANEO (Uso strategico delle risorse per una gestione efficiente delle emergenze)
4. AGENZIA LOCAZIONE SOCIALE (Promuovere il Canone Concordato come strumento per mobilitare lo sfritto privato, incrementare l'accessibilità alla casa e prevenire gli sfratti tramite ricontrattualizzazioni dei canoni o misure di garanzia)

8.9 Conclusioni

L'Ambito 4 sul tema abitare sta perseguendo gli obiettivi del Piano di Zona, cercando di stabilire maggiore collaborazione tra gli Uffici coinvolti e strutturare un sistema sovracomunale al fine di rispondere alle esigenze territoriali.

Le politiche abitative, prima di rispondere all'emergenza sempre più evidente, dovrebbero intervenire offrendo soluzioni alternative al fine di prevenire e contenere il disagio. Negli anni si sono susseguite diverse forme di sostegno, principalmente economico, volte a favorire il mantenimento dell'alloggio. Oggi, purtroppo, queste soluzioni non sembrano essere sufficienti per rispondere al bisogno dei cittadini, soprattutto per quelle fasce di popolazione che non riescono a reperire soluzioni alloggiative né tramite i Servizi Abitativi Pubblici, in quanto non possiedono un ISEE sufficientemente basso per potervi accedere, né sul mercato privato in considerazione della scarsa disponibilità e dei costi in continuo aumento.

Inoltre, risultano in notevole incremento le situazioni di precarietà sulle quali i Servizi Sociali devono intervenire con le scarse risorse e soluzioni disponibili.

Risulta, pertanto, fondamentale investire su politiche abitative innovative, che possano rispondere alle diverse esigenze territoriali. È questo il percorso intrapreso dall'Ambito a partire dal 2025, attraverso l'analisi del bisogno grazie all'attività di coprogrammazione e con l'avvio di uno studio di fattibilità per la realizzazione di un'agenzia per l'abitare. Quest'ultima, in particolare, avrà lo scopo da un lato di uniformare le politiche abitative e rafforzare una visione sovracomunale, e dall'altro diversificare le possibili risposte ai bisogni, attraverso la gestione di misure e servizi così da monitorare le richieste e offrire, quando possibile, soluzioni innovative. A Tal fine l'Ufficio Casa di Ambito potrà svolgere una funzione di "osservatorio permanente" con l'obiettivo di leggere ed analizzare in itinere le esigenze territoriali e le risorse attive/attivabili, che alimentino costantemente l'attività di coprogrammazione e coprogettazione di Ambito.