



# DiAP

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
POLITECNICO DI MILANO



## L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia

---

### Compendio

Responsabile della Ricerca:  
Prof. Arch. Antonello Boatti

*con*

Arch. Filippo Quaranta

Dott. Maria Rosaria Tripodi



**CAPITOLO PRIMO**      **La ricerca e la metodologia****01.01**    **la ricerca in sintesi**

La Ricerca ha per obiettivo la valutazione dell'effettivo fabbisogno di abitazioni, inteso come differenza tra domanda e offerta, in tutte le Province lombarde, suddiviso in edilizia sociale, convenzionata, libera stimato al 2008 e proiettato al 2018. Il lavoro è stato svolto in due tempi, interessando in un primo momento le Province di Bergamo, Brescia, Como, Milano e Pavia ed in una seconda fase quelle di Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Sondrio e Varese. Dall'analisi è esclusa la Provincia di Monza e Brianza, ricompresa in un unicum con i dati relativi alla Provincia di Milano.

I due tronconi di Ricerca sono stati svolti con gli stessi indicatori, parametri e dati di riferimento.

Tuttavia, le tendenze migratorie dei cittadini stranieri nel nostro Paese, nei dati resi pubblici relativi al 2009 e al 2010, mostrano in generale un rallentamento del tasso di incremento della presenza di queste componenti. Per la Ricerca relativa alle Province di Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Sondrio e Varese i dati relativi agli immigrati tengono conto già di questo rallentamento. Per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Milano e Pavia si è provveduto a riparametrare la proiezione al 2018 sulla base dei dati venuti in possesso della Ricerca in data successiva alla consegna della prima tranche di lavoro. Nel corso della trattazione viene reso esplicito tale fattore correttivo, pertanto i dati così modificati sono da intendersi a tutti gli effetti omogenei.

Le Province che compongono la Regione Lombardia si presentano con uno spaccato geografico e demografico articolato, che di seguito viene proposto:

Provincia	superficie territoriale (Kmq)	abitanti al 31/12/2011	densità abitativa (ab/Kmq)	numero di Comuni
Bergamo	2.723	1.098.740	403,50	244
Brescia	4.784	1.256.025	262,50	206
Como	1.288	594.988	461,90	162
Cremona	1.772	363.606	205,40	115
Lecco	816	340.167	416,80	90
Lodi	782	227.655	291,00	61
Mantova	2.339	415.442	177,60	70
Milano	1.576	3.156.694	2.002,20	134
Monza e Brianza	405	849.636	2.095,30	55
Pavia	2.965	548.307	184,90	190
Sondrio	3.212	183.169	57,00	78
Varese	1.199	883.285	736,90	141
<b>Regione Lombardia</b>	<b>23.861</b>	<b>9.917.714</b>	<b>415,65</b>	<b>1.546</b>

## 01.02 le fonti

Fonti principali dalle quali sono stati desunti i dati, successivamente sottoposti ad elaborazione, sono le seguenti:

ISTAT: Censimento 2001, dati statistici ed indagini multiscopo

Comuni e Province: dati demografici

ORIM (Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità): Rapporti annuali sull'immigrazione nelle singole Province

ISMU – Fondazione Iniziative e Studi sulla Multietnicità

MIUR – Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca

MEF – Ministero dell'Economia e delle Finanze

Regione Lombardia: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

Istituto Eupolis Lombardia

Progetto AMeRiCA – Anagrafe Milanese e Redditi Individuali con Archivi

Strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale: Piani Regolatori Generali (PRG), Piani di Governo del Territorio (PGT), Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Strumenti di analisi della realtà territoriale esistente e della pianificazione vigente: Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) e riprese satellitari

Agenzia del Territorio e relative pubblicazioni

NB: eventuali piccoli scostamenti nell'ordine di poche unità sono fisiologici ed attribuibili al software di calcolo, pertanto influenti ai fini della determinazione dei fabbisogni nel loro complesso.

### 01.03 cenni metodologici e definizioni

La Ricerca ha seguito un iter ben preciso, articolato nei seguenti passaggi, per ciascuno dei quali si aggiunge una serie di definizioni utili ad una migliore comprensione del glossario utilizzato:

#### Determinazione dell'unità di misura del Fabbisogno

L'unità di misura prescelta per la stima del Fabbisogno è la stanza (vano utile), cui nella Ricerca si fa riferimento sempre con il termine di vano, la cui definizione viene fornita dall'Istat quale «vano compreso nell'abitazione, che abbia luce e aria diretta ed un'ampiezza sufficiente per contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ...) nonché la cucina ed i vani ricavabili dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità». In termini volumetrici adottiamo il parametro stabilito all'art. 3 D.M. 1444/68: 100 mc/abitante.

Anche il termine abitazione, assai ricorrente nella Ricerca, trae una sua definizione precisa dall'Istat, che lo intende come «l'alloggio costituito da un solo locale o da un insieme di locali (stanze e vani accessori), costruito con quei requisiti che lo rendono adatto ad essere dimora stabile di una o più persone, anche nel caso in cui una parte sia adibita ad ufficio (studio professionale, ...). Dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ...) o da spazi di disimpegno comuni (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ...); un accesso cioè tale che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni. Separato da altre unità abitative. Inserito in un edificio».

L'equivalenza tra numero di vani ed abitazioni, nei casi in cui non si siano resi disponibili dati maggiormente precisi, è stata fissata sulla base di un valore medio di 220 mc per alloggio, pari a ~ 75 mq di SLP [Superficie Lorda di Pavimento]. Facendo corrispondere un'abitazione ad ogni famiglia – ed essendo il numero medio dei componenti pari a ~ 2,2 – sempre sulla base di una volumetria pro capite pari a ~ 100 mc/abitante

#### Il Fabbisogno arretrato al 2001 originato da sovraffollamento, coabitazione, senza tetto e disagio abitativo

Il Fabbisogno arretrato al 2001 viene elaborato a partire dai dati del Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001 dell'Istat e da quelli emersi dai contemporanei Rapporti sull'immigrazione redatti dall'ORIM. Il risultato cui si giunge rappresenta un'eredità piuttosto consistente ed in termini decisamente negativi, specialmente perché rappresentativi di una situazione tuttora irrisolta anche considerando la produzione edilizia 2002 - 2008 ed un eventuale quota di riuso del patrimonio di abitazioni non occupate al 2001 così come emergono dal Censimento.

Il metodo di attribuzione dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia sociale, convenzionata, libera

Per tutte le realtà prese in esame nel corso della Ricerca, la domanda abitativa è stata suddivisa in base alle fasce di reddito, fissando le soglie di esso che implicino la necessità di fruire dell'edilizia sociale o la possibilità di accedere a quella convenzionata o libera.

Come regola generale, si è verificato che, qualora la rata del mutuo per l'acquisto di una casa incida per almeno il 50% sul reddito, ci si trova di fronte all'impossibilità di sostenere l'acquisto. In termini assoluti, la soglia di reddito adottata per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica è stata identificata in 17.000 €/anno per le famiglie unipersonali e in 20.000 €/anno per le coppie sulla base del reddito ISEE ERP stabilito a livello regionale per queste tipologie nel periodo di stesura della presente Ricerca. Un reddito pari o superiore a 40.000 €/anno consente di accedere all'edilizia residenziale libera; la restante fascia, ossia quella che oscilla tra 17.000 €/anno (20.000 €/anno per le coppie) e 40.000 €/anno, identifica coloro che pur non avendo necessità di accedere all'edilizia residenziale sociale dovranno comunque beneficiare di edilizia convenzionata, della quale almeno il 25% dovrà essere in affitto.

Elementi correttivi sono stati introdotti Provincia per Provincia, specialmente per distinguerle dai Comuni capoluogo.

Incidenza sul reddito della rata del mutuo e conseguenti mercati di edilizia residenziale accessibili

rata del mutuo < 30% reddito	<b>possibilità di pagare il mutuo</b>
30% < rata del mutuo < 50% reddito	<b>difficoltà a pagare il mutuo</b>
rata del mutuo > 50% reddito	<b>impossibilità di pagare il mutuo</b>

La domanda abitativa 2002 - 2008 di edilizia sociale, convenzionata, libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, disagio abitativo degli stranieri

Per giungere alla definizione di questo secondo livello di domanda pregressa, si sono utilizzate fonti diverse i cui dati sono stati lavorati per poter pervenire ad un risultato il più possibile aderente alla realtà e non erroneamente dimensionato. Metodologie e fonti sono state elaborate interpolando dati certi con stime fatte sulla base di tendenze. Per i matrimoni si sono utilizzati dati anagrafici comunali o Istat per quanto concerne il numero di celebrazioni, mentre la domanda abitativa è stata presunta ipotizzando che solo una percentuale tra il 45% e il 50% delle coppie risiederà nel Comune o comunque avrà necessità di un'abitazione. Le convivenze sono fissate in una quota pari al 30% dei matrimoni, sulla base di tendenze desumibili dai dati in possesso. Separazioni e divorzi sono stati stimati basandosi sui tassi regionali che riassumono l'espressione di tali fenomeni, sottoponendoli ad un'ulteriore correzione che tenesse in conto possibili rientri nella famiglia di origine. Per gli studenti fuori sede (tutti i Comuni capoluogo, eccezion fatta per Sondrio, hanno almeno una sede distaccata di un'Università) si è fatto riferimento ai dati MIUR per la consistenza del fenomeno e su una originale indagine campionaria condotta dai Ricercatori attraverso lo studio dell'offerta in

locazione di case, camere e posti letto per determinare caratteristiche ed entità del disagio abitativo degli stessi. Il consistente capitolo dedicato alla definizione del disagio abitativo degli stranieri si basa su dati ORIM, le cui pubblicazioni annuali per ciascuna Provincia consentono di stimare anche quelle componenti non censite ufficialmente, in primis quella degli irregolari.

L'offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale, convenzionata e libera mediante la stima dei vani residenziali derivati dai dati relativi alla produzione edilizia residenziale cui sommare una quota di abitazioni non occupate stimate dal Censimento 2001

Per valutare l'offerta di abitazioni tra il 2002 e il 2008, ossia la quantità di edilizia residenziale messa in campo dalle diverse Province e dai capoluoghi per rispondere al fabbisogno, si è fatto riferimento ai dati forniti dalle statistiche sulle nuove costruzioni dell'Agenzia del Territorio. Tali informazioni sono valide per il triennio 2005 – 2007, messo a confronto ed aggiornato con i dati della produzione edilizia nazionale divulgati dal Cresme, che hanno consentito di stimare la produzione per il periodo considerato, cioè 2002 – 2008.

Sulla base dei dati forniti dal Censimento della Popolazione e delle Abitazioni in Italia dell'anno 2001, a cura dell'Istat, si è anche stimata una quota attendibile di riuso di abitazioni non occupate, valutata nel 20% di esse per i Comuni capoluogo e nel 10% per le Province.

La ripartizione dell'offerta 2002 – 2008, stimata secondo la metodologia sopra esplicitata, nelle fasce di edilizia residenziale sociale, convenzionata e libera fa riferimento alle tendenze attuali studiate ed analizzate capoluogo per capoluogo. Queste stesse tendenze sono state adottate anche a livello provinciale pur nella consapevolezza di essere giunti ad una stima di edilizia libera in difetto, mentre la medesima stima riportata sulle fasce di edilizia sociale e convenzionata risulterà in eccesso. Casi specifici sono stati affrontati di volta in volta, adottando opportuni fattori di riduzione ove necessario: questo è avvenuto per i Comuni di Bergamo, Brescia, Cremona e Lecco.

Il fabbisogno al 2008 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera

Il fabbisogno riportato all'anno 2008 altro non è che la mera differenza aritmetica tra l'offerta 2002 – 2008 così come appena definita e la domanda considerata nel medesimo arco temporale, al netto del fabbisogno pregresso all'anno 2001.

La domanda abitativa 2009 - 2018 di edilizia sociale, convenzionata e libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, anziani, disagio abitativo degli stranieri e incremento della presenza di stranieri (ricongiungimenti, formazione di nuove coppie,...)

La domanda abitativa 2009 – 2018 è definita, per le componenti determinate da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, single, studenti fuori sede e stranieri in disagio abitativo, dagli stessi meccanismi descritti per la domanda 2002 – 2008, cui si rimanda.

Entrano in scena per la prima volta, invece, nuove componenti della domanda: gli anziani e le nuove famiglie di stranieri determinate da ricongiungimenti e formazione di nuove coppie. In entrambi i casi si tratta di componenti valutate con attenzione nella composizione della domanda abitativa 2009 – 2018, perché rappresentative di fenomeni sociali sempre più urgenti, quali le nuove povertà (che sempre più coinvolgono la fascia anziana della popolazione) e il grande processo di immigrazione che da anni interessa l'Italia.

L'offerta 2009 - 2018 di edilizia sociale, edilizia convenzionata, edilizia libera

L'offerta di edilizia abitativa ripartita nelle diverse fasce di edilizia sociale, convenzionata e libera ha seguito una definizione diversa per le Province e per i capoluoghi.

Per i Comuni capoluogo, sono state valutate le trasformazioni in corso riferite ai Piani attualmente vigenti (alcuni di questi Comuni ancora sono dotati di P.R.G. ex lege 1150/42). Tale studio è stato condotto attraverso colloqui ed incontri con i Comuni stessi, attraverso i quali si è ottenuta la mappatura delle aree interessate da trasformazioni in corso (progetti in istruttoria e/o in attuazione), unitamente alle quantità di esse destinate ad edilizia residenziale sociale, convenzionata e libera.

Per le Province (esclusi i capoluoghi) nel loro complesso, la stima è stata affrontata a partire dai dati ricavabili attraverso il MISURC, aggiornato al 2006. Per ciascuna Provincia, sono state individuate sulla base della densità numerose fasce omogenee di Comuni, all'interno delle quali sono stati scelti quattro Comuni campione. Di qui si è formato un coefficiente parametrico di riduzione applicabile a tutte le aree di espansione, che ha consentito di giungere ad una valutazione attendibile dell'offerta a scala provinciale. La ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera è stata fatta adottando le medesime tendenze del periodo 2002 – 2008.

Il fabbisogno al 2018 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera

Il fabbisogno insorgente all'anno 2018 altro non è che la mera differenza aritmetica tra l'offerta 2009 – 2018 così come appena definita e la domanda considerata nel medesimo arco temporale, al netto del fabbisogno pregresso e, ove riscontrato, dell'eccesso di offerta, precedentemente determinati per l'anno 2008.



#### Quadro sinottico finale

È costituito dalla fotografia al 2008 del fabbisogno di abitazioni nelle Province lombarde, suddiviso nelle diverse componenti (libera, convenzionata, sociale) e da una proiezione (con i limiti insiti in una proiezione) sottoposta a molte variabili difficilmente controllabili, ma tuttavia valida come monito rispetto a comportamenti di pianificazione e programmazione che devono, oggi più che mai, essere attenti alle reali esigenze, così come emergono dal corpo sociale.

## **CAPITOLO SECONDO**    **Il fabbisogno di abitazioni nelle Province lombarde al 2008**

### **02.01**    **il fabbisogno di abitazioni al 2008 nelle Province lombarde**

Un primo, consistente, perno attorno al quale ruota la Ricerca nel suo complesso è costituito dalla determinazione del fabbisogno di abitazioni all'anno 2008. È necessario ricordare come esso si componga di tre distinti fattori:

fabbisogno pregresso al 2001;

domanda abitativa 2002/2008;

offerta edilizia 2002/2008

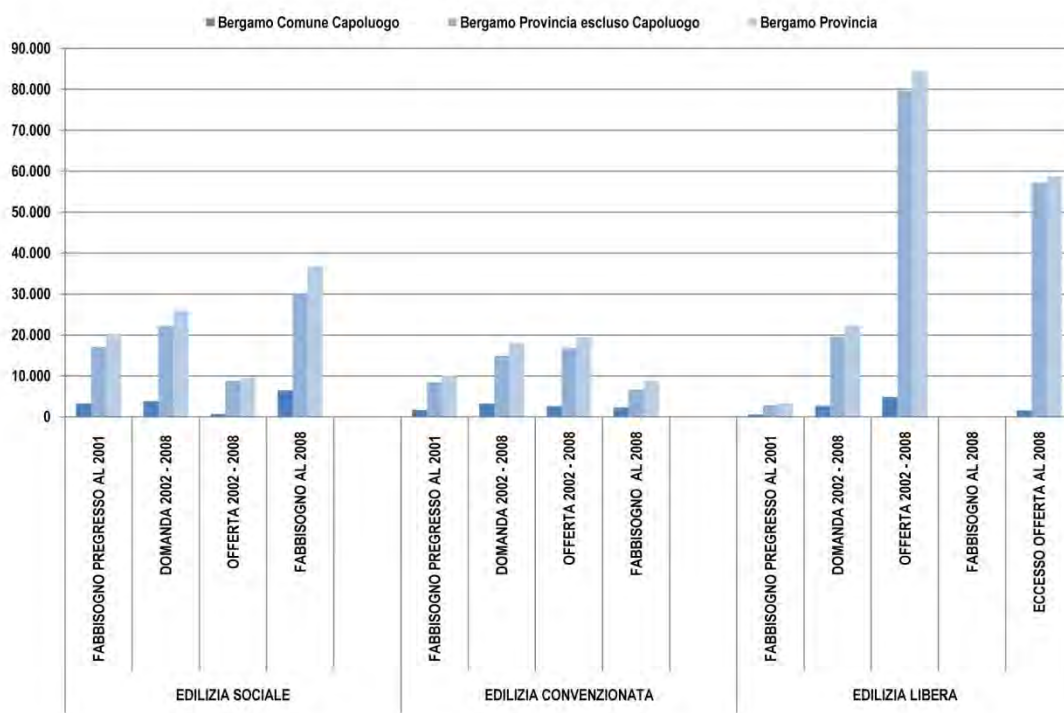
Tali elementi concorrono tutti alla definizione del fabbisogno al 2008, dal momento che esso non può essere considerato come semplice sottrazione dell'offerta calcolata nel periodo 2002/2008 alla stima della domanda generatasi nel medesimo periodo: è stato infatti preso in considerazione anche il fabbisogno pregresso stimato al 2001 che, in quanto tale, è espressione di una risposta mai fornita in termini di politiche abitative nella Regione Lombardia. Ci si riferisce principalmente ai dati di sovraffollamento e coabitazione registrati solo alle soglie censuarie (naturalmente, quel dato censuario è depurato dalle risposte contenute nella produzione edilizia 2002/2008).

Vengono, nelle prossime pagine, riportati i dati riassuntivi per ciascuna Provincia della Lombardia, nel periodo considerato.

		Bergamo					
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>		2.769	+	18.630	+	21.399	+
<i>domanda da coabitazione</i>		339	+	486	+	825	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>		2.379	=	9.173	=	11.552	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>		<b>5.487</b>		<b>28.289</b>		<b>33.776</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	3.292	60,00%	16.973	60,00%	20.266	60,00%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	1.646	30,00%	8.487	30,00%	10.133	30,00%
di cui	edilizia libera	549	10,00%	2.829	10,00%	3.378	10,00%
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		4.219	+	24.547	+	28.766	+
<i>domanda da convivenze</i>		1.266	+	7.364	+	8.630	+
<i>domanda da separazioni</i>		611	+	5.063	+	5.674	+
<i>domanda da divorzi</i>		384	+	3.190	+	3.574	+
<i>domanda da single</i>		933	+	4.288	+	5.220	+
<i>domanda da studenti</i>		548	+	0	+	548	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>		1.791	=	12.187	=	13.978	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>		<b>9.752</b>		<b>56.639</b>		<b>66.390</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	3.864	39,62%	22.111	39,04%	25.975	39,12%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	3.195	32,76%	14.906	26,32%	18.101	27,26%
di cui	edilizia libera	2.694	27,62%	19.622	34,64%	22.316	33,61%
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>		5.945		122.724		128.668	
<i>produzione residenziale considerata *</i>		5.945	+	85.907	+	91.852	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>		2.173	=	19.336	=	21.509	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>		<b>8.118</b>		<b>105.243</b>		<b>113.361</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	682	8,40%	8.840	8,40%	9.522	8,40%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	2.590	31,90%	16.786	15,95%	19.376	17,09%
di cui	edilizia libera	4.846	59,70%	79.616	75,65%	84.463	74,51%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

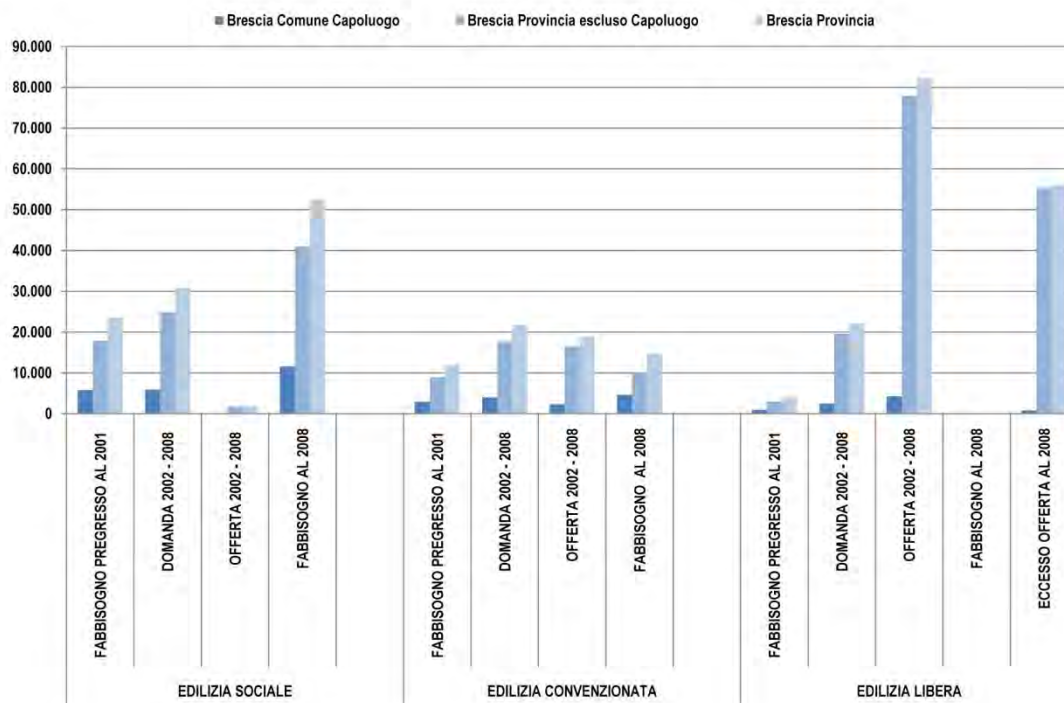
	Bergamo					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia sociale	3.292	+	16.973	+	20.266	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	3.864	-	22.111	-	25.975	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	682	=	8.840	=	9.522	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>6.474</b>		<b>30.244</b>		<b>36.718</b>	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia convenzionata	1.646	+	8.487	+	10.133	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	3.195	-	14.906	-	18.101	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	2.590	=	16.786	=	19.376	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>2.251</b>		<b>6.606</b>		<b>8.858</b>	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia libera	549	+	2.829	+	3.378	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	2.694	-	19.622	-	22.316	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	4.846	=	79.616	=	84.463	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.604</b>		<b>57.165</b>		<b>58.770</b>	



		Brescia					
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>		3.305	+	15.141	+	18.446	+
<i>domanda da coabitazione</i>		714	+	1.176	+	1.890	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>		5.640	=	13.442	=	19.082	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>		<b>9.659</b>		<b>29.759</b>		<b>39.418</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	5.795	60,00%	17.855	60,00%	23.651	60,00%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	2.898	30,00%	8.928	30,00%	11.825	30,00%
di cui	edilizia libera	966	10,00%	2.976	10,00%	3.942	10,00%
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		4.443	+	28.079	+	32.522	+
<i>domanda da convivenze</i>		1.333	+	8.424	+	9.757	+
<i>domanda da separazioni</i>		1.011	+	5.408	+	6.419	+
<i>domanda da divorzi</i>		635	+	3.408	+	4.043	+
<i>domanda da single</i>		1.521	+	4.529	+	6.050	+
<i>domanda da studenti</i>		393	+	0	+	393	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>		3.087	=	12.308	=	15.395	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>		<b>12.423</b>		<b>62.156</b>		<b>74.579</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	5.916	47,62%	24.838	39,96%	30.753	41,24%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	4.018	32,34%	17.733	28,53%	21.751	29,16%
di cui	edilizia libera	2.490	20,04%	19.585	31,51%	22.075	29,60%
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>		5.202		118.355		123.557	
<i>produzione residenziale considerata *</i>		5.202	+	82.849	+	88.051	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>		1.461	=	13.336	=	14.797	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>		<b>6.663</b>		<b>96.185</b>		<b>102.848</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	120	1,80%	1.731	1,80%	1.851	1,80%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	2.295	34,45%	16.568	17,23%	18.863	18,34%
di cui	edilizia libera	4.248	63,75%	77.885	80,98%	82.133	79,86%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

	Brescia					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	5.795	+	17.855	+	23.651	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	5.916	-	24.838	-	30.753	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	120	=	1.731	=	1.851	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>11.591</b>		<b>40.962</b>		<b>52.553</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	2.898	+	8.928	+	11.825	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	4.018	-	17.733	-	21.751	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	2.295	=	16.568	=	18.863	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>4.620</b>		<b>10.093</b>		<b>14.713</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	966	+	2.976	+	3.942	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	2.490	-	19.585	-	22.075	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	4.248	=	77.885	=	82.133	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>792</b>		<b>55.324</b>		<b>56.116</b>	



	Como					
	Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>						
<i>domanda da sovraffollamento</i>	1.823	+	9.855	+	11.678	+
<i>domanda da coabitazione</i>	48	+	310	+	358	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	1.341	=	3.871	=	5.212	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>3.212</b>		<b>14.036</b>		<b>17.248</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	1.927	60,00%	8.422	60,00%	10.349	60,00%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	964	30,00%	4.211	30,00%	5.174	30,00%
di cui	edilizia libera	321	10,00%	1.404	10,00%	1.725	10,00%

**Domanda abitativa 2002/2008**

<i>domanda da matrimonio</i>	1.933	+	14.313	+	16.246	+
<i>domanda da convivenze</i>	580	+	4.294	+	4.874	+
<i>domanda da separazioni</i>	435	+	2.653	+	3.088	+
<i>domanda da divorzi</i>	274	+	1.672	+	1.946	+
<i>domanda da single</i>	530	+	2.657	+	3.187	+
<i>domanda da studenti</i>	188	+	0	+	188	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	1.474	=	4.088	=	5.562	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>5.414</b>		<b>29.677</b>		<b>35.091</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	2.604	48,10%	10.307	34,73%	12.911	36,79%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	1.626	30,03%	8.725	29,40%	10.351	29,50%
di cui	edilizia libera	1.184	21,87%	10.642	35,86%	11.826	33,70%

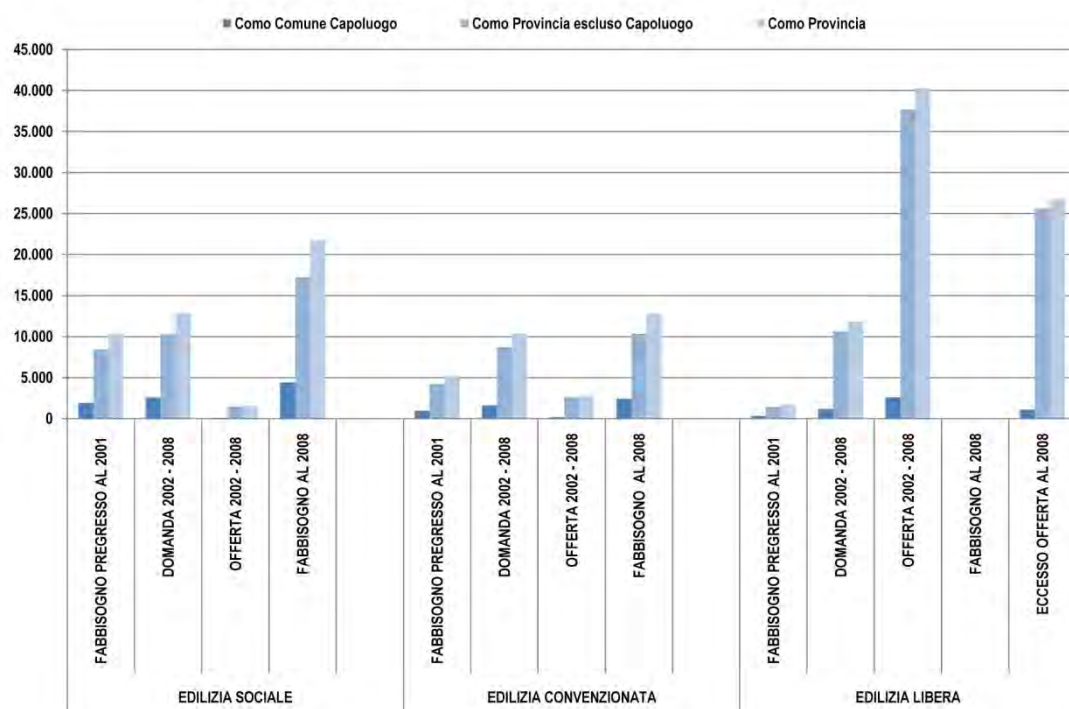
**Offerta residenziale 2002/2008**

<i>produzione residenziale</i>	1.723		46.160		47.883	
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.723	+	32.312	+	34.035	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	1.181	=	9.406	=	10.587	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>2.904</b>		<b>41.718</b>		<b>44.622</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	101	3,49%	1.456	3,49%	1.557	3,49%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	181	6,23%	2.599	6,23%	2.780	6,23%
di cui	edilizia libera	2.622	90,28%	37.663	90,28%	40.285	90,28%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

	Como					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	1.927	+	8.422	+	10.349	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	2.604	-	10.307	-	12.911	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	101	=	1.456	=	1.557	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>4.430</b>		<b>17.272</b>		<b>21.702</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	964	+	4.211	+	5.174	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	1.626	-	8.725	-	10.351	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	181	=	2.599	=	2.780	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>2.409</b>		<b>10.337</b>		<b>12.745</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	321	+	1.404	+	1.725	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	1.184	-	10.642	-	11.826	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	2.622	=	37.663	=	40.285	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.116</b>		<b>25.617</b>		<b>26.734</b>	

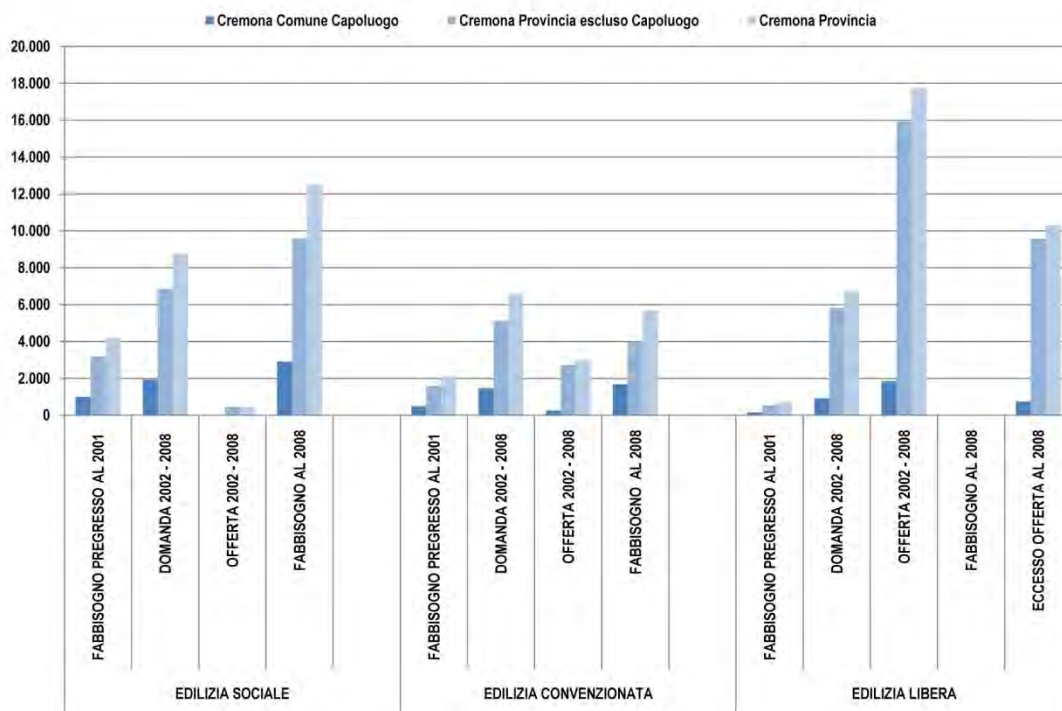




Cremona							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	1.032	+	3.363	+	4.395	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	40	+	271	+	311	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	577	=	1.666	=	2.243	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>1.649</b>		<b>5.300</b>		<b>6.949</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	989	60,00%	3.180	60,00%	4.169	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	495	30,00%	1.590	30,00%	2.085	30,00%	
di cui edilizia libera	165	10,00%	530	10,00%	695	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	1.608	+	8.202	+	9.810	+	
<i>domanda da convivenze</i>	482	+	2.461	+	2.943	+	
<i>domanda da separazioni</i>	385	+	1.531	+	1.916	+	
<i>domanda da divorzi</i>	242	+	964	+	1.206	+	
<i>domanda da single</i>	466	+	1.078	+	1.544	+	
<i>domanda da studenti</i>	111	+	0	+	111	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	1.004	=	3.561	=	4.565	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>4.298</b>		<b>17.797</b>		<b>22.095</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	1.919	44,64%	6.857	38,53%	8.776	39,72%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.457	33,89%	5.121	28,77%	6.578	29,77%	
di cui edilizia libera	923	21,47%	5.820	32,70%	6.743	30,52%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	1.401		24.359		25.760		
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.401	+	17.051	+	18.452	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	702	=	2.048	=	2.750	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>2.103</b>		<b>19.099</b>		<b>21.202</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	0	0,00%	451	2,36%	451	2,13%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	263	12,50%	2.729	14,29%	2.992	14,11%	
di cui edilizia libera	1.840	87,50%	15.919	83,35%	17.759	83,76%	

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

	Cremona					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	989	+	3.180	+	4.169	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	1.919	-	6.857	-	8.776	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	0	=	451	=	451	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>2.908</b>		<b>9.586</b>		<b>12.495</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	495	+	1.590	+	2.085	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	1.457	-	5.121	-	6.578	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	263	=	2.729	=	2.992	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>1.689</b>		<b>3.982</b>		<b>5.671</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	165	+	530	+	695	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	923	-	5.820	-	6.743	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	1.840	=	15.919	=	17.759	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>752</b>		<b>9.569</b>		<b>10.321</b>	



	Lecco					
	Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>						
<i>domanda da sovraffollamento</i>	1.094	+	5.892	+	6.986	+
<i>domanda da coabitazione</i>	33	+	147	+	180	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	539	=	2.073	=	2.612	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>1.666</b>		<b>8.112</b>		<b>9.778</b>	

di cui edilizia sociale (ERP)	1.000	60,00%	4.867	60,00%	5.867	60,00%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	500	30,00%	2.434	30,00%	2.933	30,00%
di cui edilizia libera	167	10,00%	811	10,00%	978	10,00%

**Domanda abitativa 2002/2008**

<i>domanda da matrimonio</i>	1.185	+	8.696	+	9.881	+
<i>domanda da convivenze</i>	356	+	2.608	+	2.964	+
<i>domanda da separazioni</i>	251	+	1.542	+	1.793	+
<i>domanda da divorzi</i>	158	+	971	+	1.129	+
<i>domanda da single</i>	218	+	994	+	1.212	+
<i>domanda da studenti</i>	35	+	0	+	35	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	412	=	2.302	=	2.714	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>2.615</b>		<b>17.113</b>		<b>19.728</b>	

di cui edilizia sociale (ERP)	947	36,21%	5.543	32,39%	6.490	32,90%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	964	36,88%	5.218	30,49%	6.182	31,34%
di cui edilizia libera	704	26,91%	6.352	37,12%	7.055	35,76%

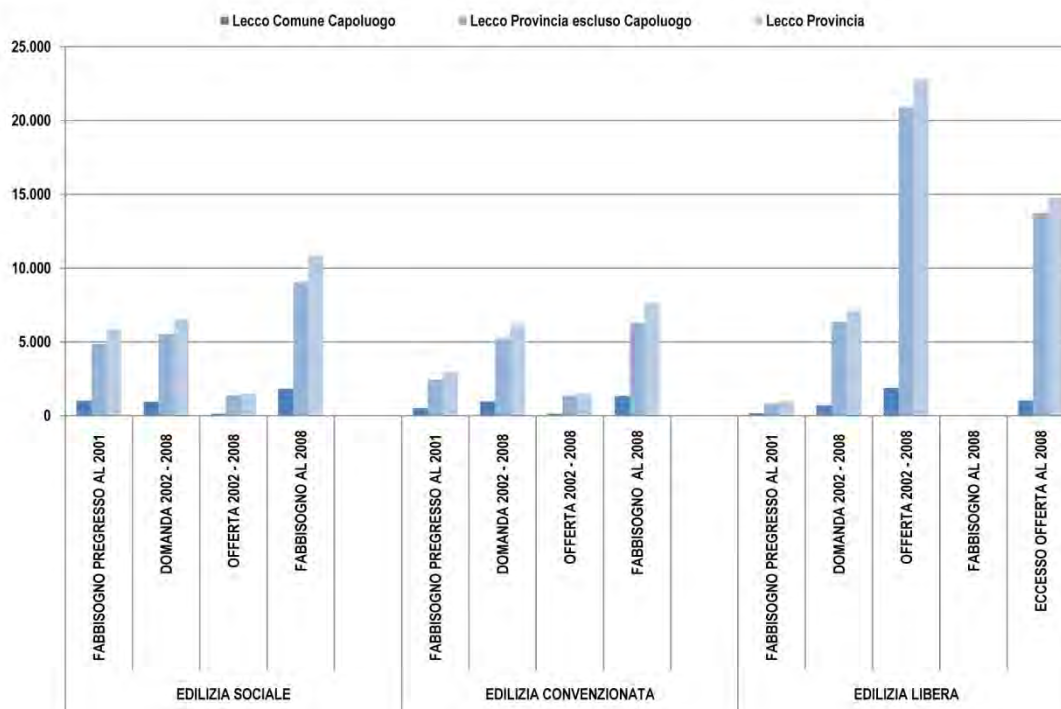
**Offerta residenziale 2002/2008**

<i>produzione residenziale</i>	1.582		23.854		25.436	
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.582	+	16.698	+	18.280	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	562	=	6.935	=	7.497	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>2.144</b>		<b>23.633</b>		<b>25.777</b>	

di cui edilizia sociale (ERP)	125	5,81%	1.373	5,81%	1.498	5,81%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	123	5,76%	1.361	5,76%	1.485	5,76%
di cui edilizia libera	1.896	88,44%	20.901	88,44%	22.797	88,44%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

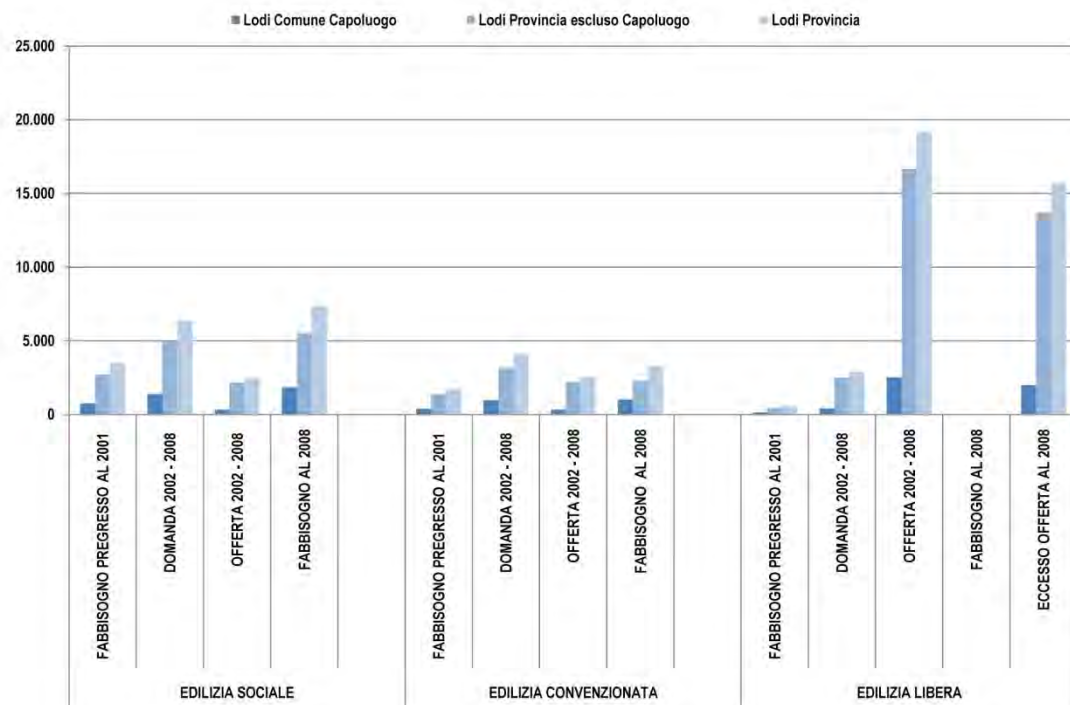
	Lecco					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	1.000	+	4.867	+	5.867	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	947	-	5.543	-	6.490	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	125	=	1.373	=	1.498	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>1.822</b>		<b>9.038</b>		<b>10.859</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	500	+	2.434	+	2.933	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	964	-	5.218	-	6.182	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	123	=	1.361	=	1.485	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>1.341</b>		<b>6.290</b>		<b>7.631</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	167	+	811	+	978	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	704	-	6.352	-	7.055	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	1.896	=	20.901	=	22.797	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.026</b>		<b>13.738</b>		<b>14.764</b>	



Lodi							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	759	+	2.708	+	3.467	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	52	+	100	+	152	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	463	=	1.719	=	2.182	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>1.274</b>		<b>4.527</b>		<b>5.801</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	764	60,00%	2.716	60,00%	3.481	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	382	30,00%	1.358	30,00%	1.740	30,00%	
di cui edilizia libera	127	10,00%	453	10,00%	580	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	1.022	+	4.377	+	5.399	+	
<i>domanda da convivenze</i>	307	+	1.313	+	1.620	+	
<i>domanda da separazioni</i>	233	+	944	+	1.177	+	
<i>domanda da divorzi</i>	146	+	596	+	742	+	
<i>domanda da single</i>	223	+	711	+	934	+	
<i>domanda da studenti</i>	14	+	0	+	14	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	831	=	2.710	=	3.541	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>2.776</b>		<b>10.651</b>		<b>13.427</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	1.404	50,59%	4.981	46,77%	6.386	47,56%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	964	34,72%	3.167	29,73%	4.130	30,76%	
di cui edilizia libera	408	14,69%	2.503	23,50%	2.910	21,68%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	2.771		28.623		31.394		
<i>produzione residenziale considerata *</i>	2.771	+	20.036	+	22.807	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	423	=	990	=	1.413	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>3.194</b>		<b>21.026</b>		<b>24.220</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	330	10,32%	2.170	10,32%	2.500	10,32%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	336	10,53%	2.214	10,53%	2.550	10,53%	
di cui edilizia libera	2.528	79,15%	16.642	79,15%	19.170	79,15%	

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

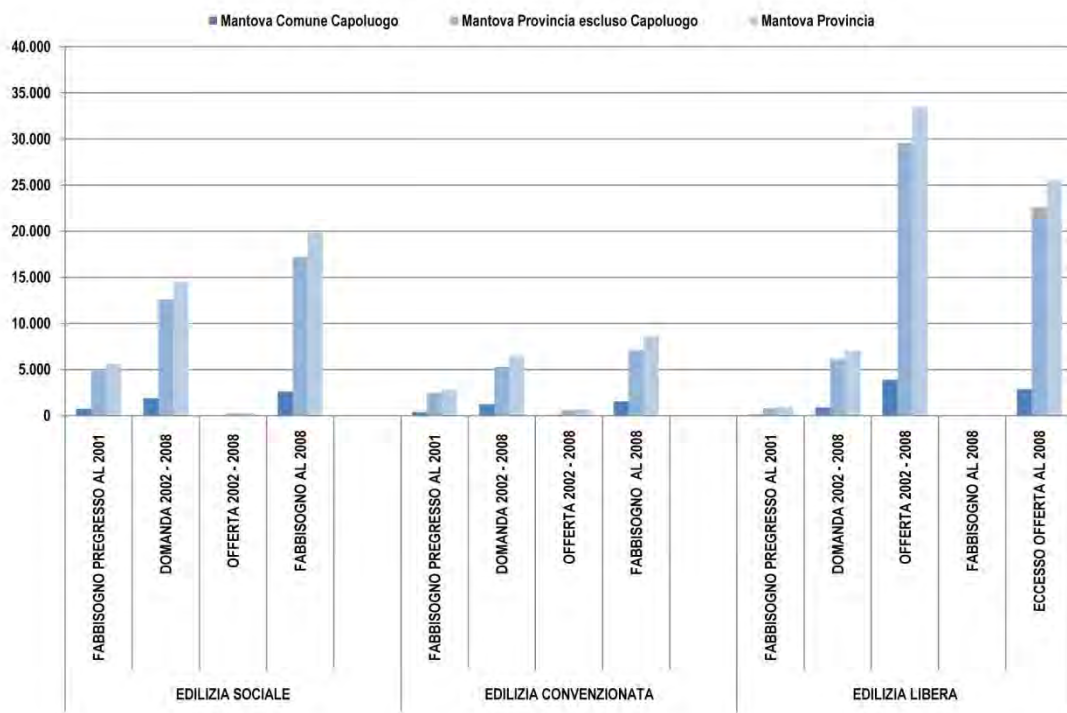
	Lodi					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
<b>Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia sociale</b>	764	+	2.716	+	3.481	+
<b>Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale</b>	1.404	-	4.981	-	6.386	-
<b>Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale</b>	330	=	2.170	=	2.500	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>1.839</b>		<b>5.527</b>		<b>7.367</b>	
<b>Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia convenzionata</b>	382	+	1.358	+	1.740	+
<b>Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata</b>	964	-	3.167	-	4.130	-
<b>Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata</b>	336	=	2.214	=	2.550	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>1.010</b>		<b>2.311</b>		<b>3.320</b>	
<b>Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia libera</b>	127	+	453	+	580	+
<b>Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera</b>	408	-	2.503	-	2.910	-
<b>Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera</b>	2.528	=	16.642	=	19.170	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia libera</b>	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.993</b>		<b>13.687</b>		<b>15.680</b>	



Mantova						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>						
<i>domanda da sovraffollamento</i>	652	+	3.817	+	4.469	+
<i>domanda da coabitazione</i>	24	+	483	+	507	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	610	=	3.781	=	4.391	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>1.286</b>		<b>8.081</b>		<b>9.367</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	772	60,00%	4.849	60,00%	5.620	60,00%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	386	30,00%	2.424	30,00%	2.810	30,00%
di cui edilizia libera	129	10,00%	808	10,00%	937	10,00%
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	1.543	+	8.242	+	9.785	+
<i>domanda da convivenze</i>	463	+	2.473	+	2.936	+
<i>domanda da separazioni</i>	255	+	1.962	+	2.217	+
<i>domanda da divorzi</i>	160	+	1.235	+	1.395	+
<i>domanda da single</i>	324	+	1.003	+	1.327	+
<i>domanda da studenti</i>	143	+	0	+	143	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	1.126	=	9.084	=	10.210	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>4.014</b>		<b>23.999</b>		<b>28.013</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	1.889	47,05%	12.595	52,48%	14.483	51,70%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.236	30,80%	5.287	22,03%	6.523	23,29%
di cui edilizia libera	889	22,14%	6.117	25,49%	7.006	25,01%
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>						
<i>produzione residenziale</i>	3.402		39.671		43.073	
<i>produzione residenziale considerata *</i>	3.402	+	27.770	+	31.172	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	598	=	2.586	=	3.184	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>4.000</b>		<b>30.356</b>		<b>34.356</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	29	0,73%	222	0,73%	251	0,73%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	78	1,95%	592	1,95%	670	1,95%
di cui edilizia libera	3.893	97,32%	29.542	97,32%	33.435	97,32%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

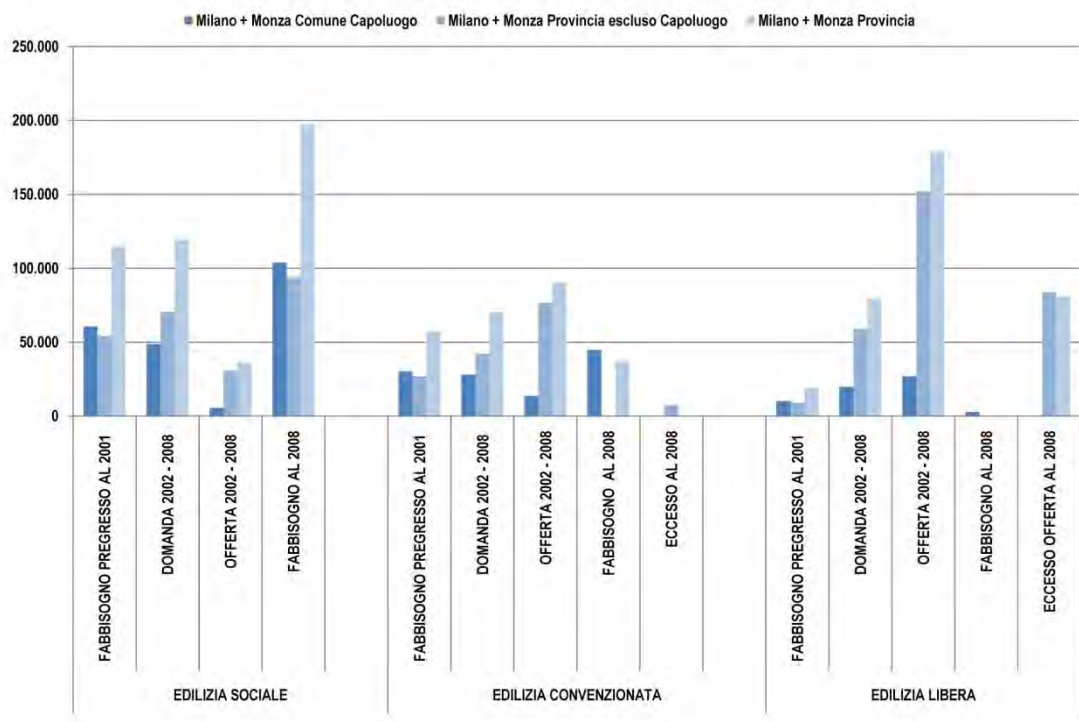
	Mantova					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia sociale	772	+	4.849	+	5.620	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	1.889	-	12.595	-	14.483	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	29	=	222	=	251	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>2.631</b>		<b>17.222</b>		<b>19.853</b>	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia convenzionata	386	+	2.424	+	2.810	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	1.236	-	5.287	-	6.523	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	78	=	592	=	670	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>1.544</b>		<b>7.119</b>		<b>8.663</b>	
Fabbisogno progressivo al 2001 di edilizia libera	129	+	808	+	937	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	889	-	6.117	-	7.006	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	3.893	=	29.542	=	33.435	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>2.876</b>		<b>22.617</b>		<b>25.492</b>	





Milano + Monza e Brianza							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	41.354	+	63.579	+	104.933	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	2.396	+	2.030	+	4.426	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	57.287	=	24.692	=	81.979	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>101.037</b>		<b>90.301</b>		<b>191.338</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	60.622	60,00%	54.181	60,00%	114.803	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	30.311	30,00%	27.090	30,00%	57.401	30,00%	
di cui edilizia libera	10.104	10,00%	9.030	10,00%	19.134	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	26.075	+	71.361	+	97.436	+	
<i>domanda da convivenze</i>	7.822	+	21.408	+	29.231	+	
<i>domanda da separazioni</i>	6.582	+	14.410	+	20.992	+	
<i>domanda da divorzi</i>	5.859	+	7.355	+	13.213	+	
<i>domanda da single</i>	14.324	+	16.181	+	30.505	+	
<i>domanda da studenti</i>	18.014	+	0	+	18.014	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	17.855	=	41.206	=	59.061	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>96.531</b>		<b>171.921</b>		<b>268.452</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	48.692	50,44%	70.537	41,03%	119.230	44,41%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	28.084	29,09%	42.167	24,53%	70.251	26,17%	
di cui edilizia libera	19.755	20,47%	59.216	34,44%	78.972	29,42%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	30.638		241.612		272.250		
<i>produzione residenziale considerata</i>	30.638	+	241.612	+	272.250	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	15.467	=	17.940	=	33.407	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>46.105</b>		<b>259.552</b>		<b>305.657</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	5.486	11,90%	30.887	11,90%	36.373	11,90%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	13.615	29,53%	76.646	29,53%	90.261	29,53%	
di cui edilizia libera	27.004	58,57%	152.020	58,57%	179.023	58,57%	

	Milano + Monza e Brianza					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	60.622	+	54.181	+	114.803	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	48.692	-	70.537	-	119.230	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	5.486	=	30.887	=	36.373	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>103.828</b>		<b>93.831</b>		<b>197.659</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	30.311	+	27.090	+	57.401	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	28.084	-	42.167	-	70.251	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	13.615	=	76.646	=	90.261	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>44.780</b>		<b>0</b>		<b>37.392</b>	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>0</b>		<b>7.388</b>		<b>0</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	10.104	+	9.030	+	19.134	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	19.755	-	59.216	-	78.972	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	27.004	=	152.020	=	179.023	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia libera</b>	<b>2.855</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>0</b>		<b>83.773</b>		<b>80.918</b>	



	Pavia					
	Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>						
<i>domanda da sovraffollamento</i>	1.056	+	5.740	+	6.796	+
<i>domanda da coabitazione</i>	75	+	738	+	813	+
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	607	=	2.581	=	3.188	=
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>1.738</b>		<b>9.059</b>		<b>10.797</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	1.043	60,00%	5.435	60,00%	6.478	60,00%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	521	30,00%	2.718	30,00%	3.239	30,00%
di cui	edilizia libera	174	10,00%	906	10,00%	1.080	10,00%

**Domanda abitativa 2002/2008**

<i>domanda da matrimonio</i>	1.892	+	11.709	+	13.601	+
<i>domanda da convivenze</i>	568	+	3.512	+	4.080	+
<i>domanda da separazioni</i>	378	+	2.456	+	2.834	+
<i>domanda da divorzi</i>	237	+	1.547	+	1.784	+
<i>domanda da single</i>	653	+	3.001	+	3.654	+
<i>domanda da studenti</i>	2.153	+	0	+	2.153	+
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	1.662	=	11.804	=	13.466	=
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>7.543</b>		<b>34.029</b>		<b>41.572</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	4.349	57,66%	17.215	50,59%	21.565	51,87%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	1.969	26,11%	7.527	22,12%	9.497	22,84%
di cui	edilizia libera	1.224	16,23%	9.287	27,29%	10.511	25,28%

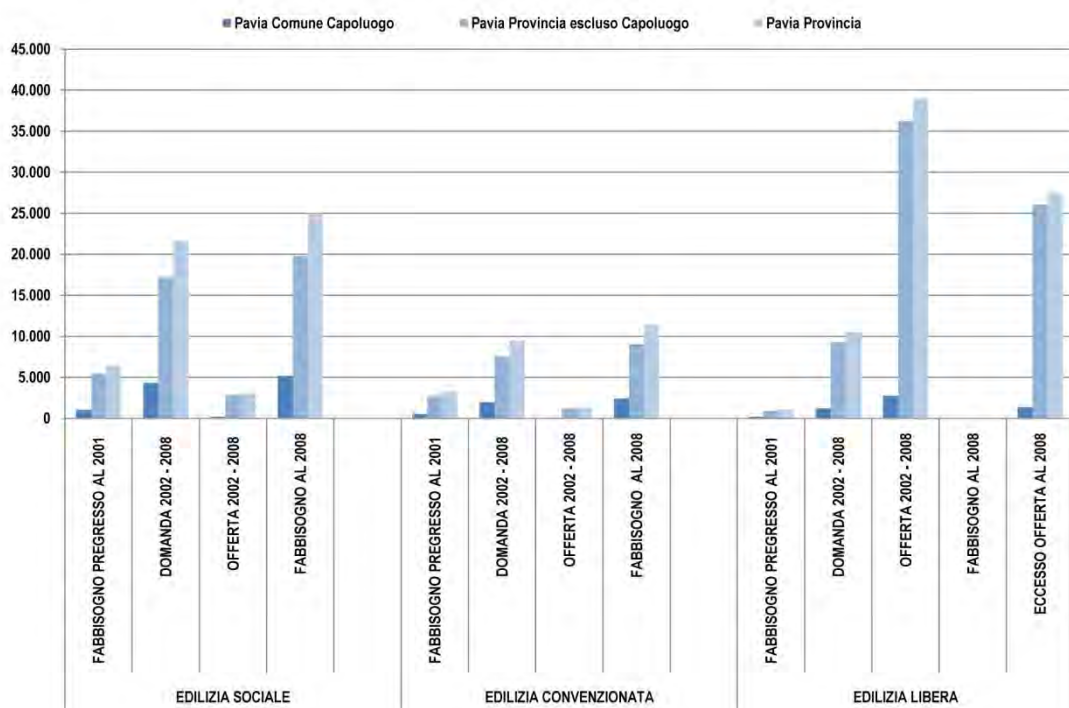
**Offerta residenziale 2002/2008**

<i>produzione residenziale</i>	1.703		47.951		49.654	
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.703	+	33.566	+	35.269	+
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	1.371	=	6.732	=	8.103	=
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>3.074</b>		<b>40.298</b>		<b>43.372</b>	

di cui	edilizia sociale (ERP)	217	7,07%	2.849	7,07%	3.066	7,07%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	93	3,03%	1.221	3,03%	1.314	3,03%
di cui	edilizia libera	2.764	89,90%	36.228	89,90%	38.991	89,90%

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

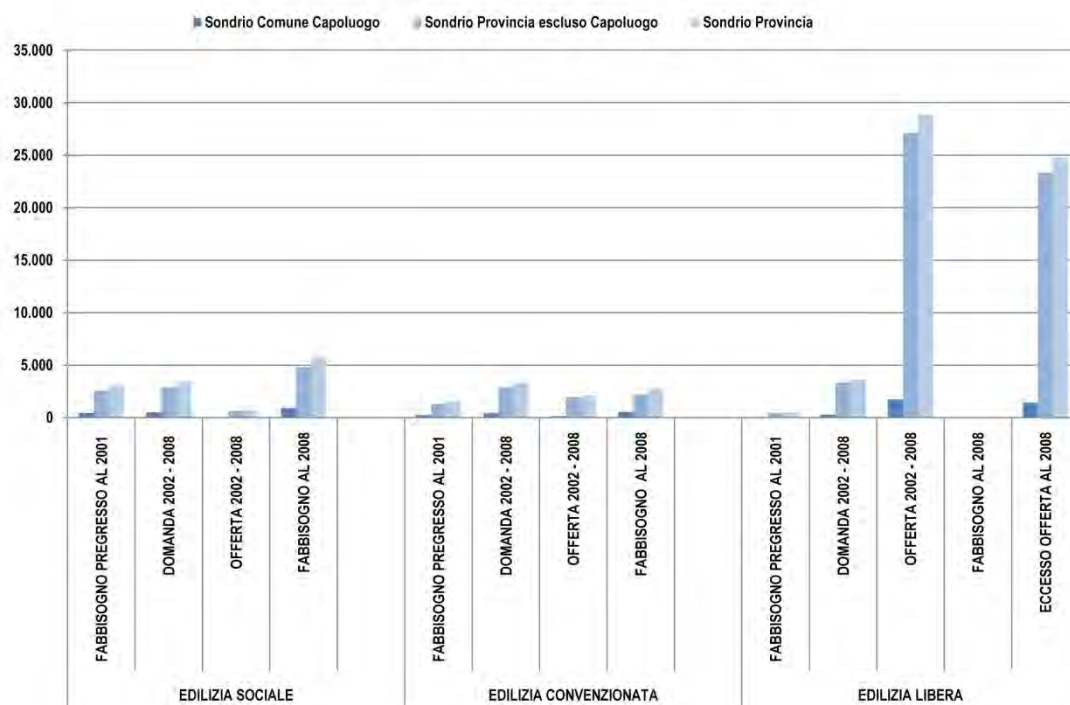
	Pavia					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	1.043	+	5.435	+	6.478	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	4.349	-	17.215	-	21.565	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	217	=	2.849	=	3.066	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>5.175</b>		<b>19.802</b>		<b>24.976</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	521	+	2.718	+	3.239	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	1.969	-	7.527	-	9.497	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	93	=	1.221	=	1.314	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>2.398</b>		<b>9.024</b>		<b>11.422</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	174	+	906	+	1.080	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	1.224	-	9.287	-	10.511	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	2.764	=	36.228	=	38.991	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.365</b>		<b>26.035</b>		<b>27.401</b>	



Sondrio							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	543	+	3.544	+	4.087	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	54	+	40	+	94	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	161	=	712	=	873	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>758</b>		<b>4.296</b>		<b>5.054</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	455	60,00%	2.578	60,00%	3.032	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	227	30,00%	1.289	30,00%	1.516	30,00%	
di cui edilizia libera	76	10,00%	430	10,00%	505	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	463	+	4.558	+	5.021	+	
<i>domanda da convivenze</i>	139	+	1.367	+	1.506	+	
<i>domanda da separazioni</i>	113	+	838	+	951	+	
<i>domanda da divorzi</i>	71	+	527	+	598	+	
<i>domanda da single</i>	140	+	817	+	957	+	
<i>domanda da studenti</i>	0	+	0	+	0	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	274	=	1.006	=	1.280	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>1.200</b>		<b>9.113</b>		<b>10.313</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	512	42,69%	2.903	31,86%	3.416	33,12%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	413	34,44%	2.880	31,61%	3.293	31,93%	
di cui edilizia libera	274	22,85%	3.329	36,53%	3.604	34,94%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	1.489		27.298		28.787		
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.489	+	19.109	+	20.598	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	430	=	10.618	=	11.048	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>1.919</b>		<b>29.727</b>		<b>31.646</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	44	2,27%	675	2,27%	718	2,27%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	125	6,54%	1.944	6,54%	2.070	6,54%	
di cui edilizia libera	1.750	91,18%	27.105	91,18%	28.854	91,18%	

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

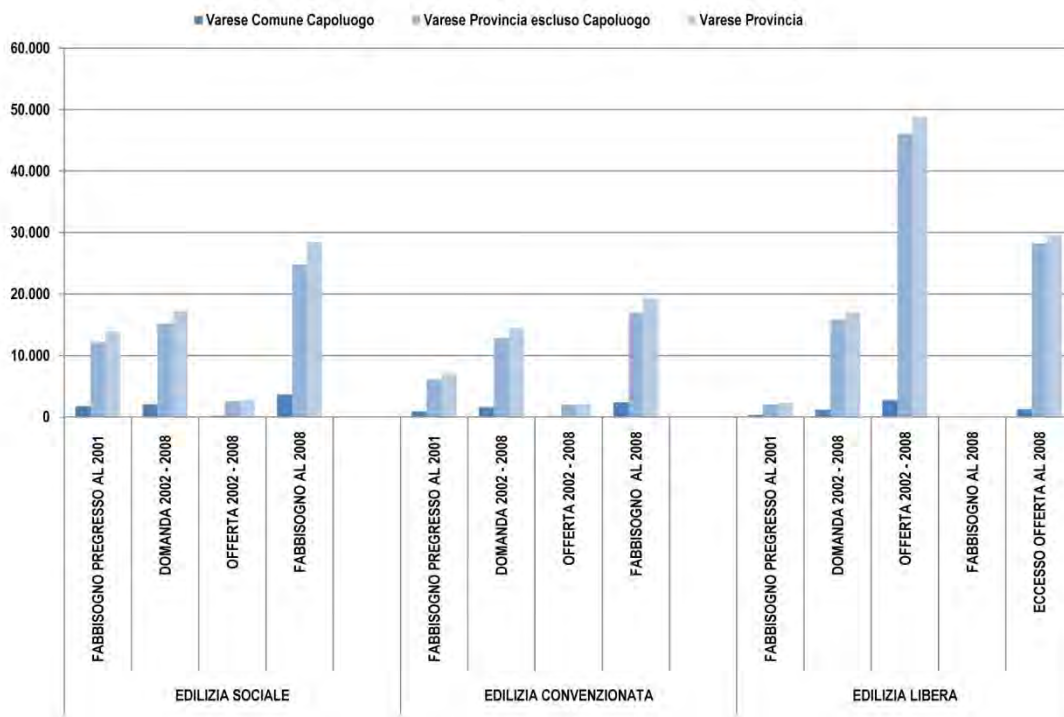
	Sondrio					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	455	+	2.578	+	3.032	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	512	-	2.903	-	3.416	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	44	=	675	=	718	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>924</b>		<b>4.806</b>		<b>5.730</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	227	+	1.289	+	1.516	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	413	-	2.880	-	3.293	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	125	=	1.944	=	2.070	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>515</b>		<b>2.225</b>		<b>2.740</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	76	+	430	+	505	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	274	-	3.329	-	3.604	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	1.750	=	27.105	=	28.854	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.400</b>		<b>23.346</b>		<b>24.745</b>	



Varese							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	1.706	+	14.855	+	16.561	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	159	+	723	+	882	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	1.072	=	4.684	=	5.756	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>2.937</b>		<b>20.262</b>		<b>23.199</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	1.762	60,00%	12.157	60,00%	13.919	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	881	30,00%	6.079	30,00%	6.960	30,00%	
di cui edilizia libera	294	10,00%	2.026	10,00%	2.320	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	1.889	+	20.824	+	22.713	+	
<i>domanda da convivenze</i>	567	+	6.247	+	6.814	+	
<i>domanda da separazioni</i>	443	+	4.321	+	4.764	+	
<i>domanda da divorzi</i>	278	+	2.721	+	2.999	+	
<i>domanda da single</i>	402	+	3.083	+	3.485	+	
<i>domanda da studenti</i>	230	+	0	+	230	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	983	=	6.662	=	7.645	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>4.792</b>		<b>43.858</b>		<b>48.650</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	2.028	42,33%	15.165	34,58%	17.193	35,34%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.597	33,33%	12.877	29,36%	14.474	29,75%	
di cui edilizia libera	1.166	24,34%	15.816	36,06%	16.982	34,91%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	1.637		62.241		63.878		
<i>produzione residenziale considerata *</i>	1.637	+	43.569	+	45.206	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	1.349	=	6.996	=	8.345	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>2.986</b>		<b>50.565</b>		<b>53.551</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	149	5,00%	2.528	5,00%	2.678	5,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	116	3,90%	1.972	3,90%	2.088	3,90%	
di cui edilizia libera	2.720	91,10%	46.064	91,10%	48.785	91,10%	

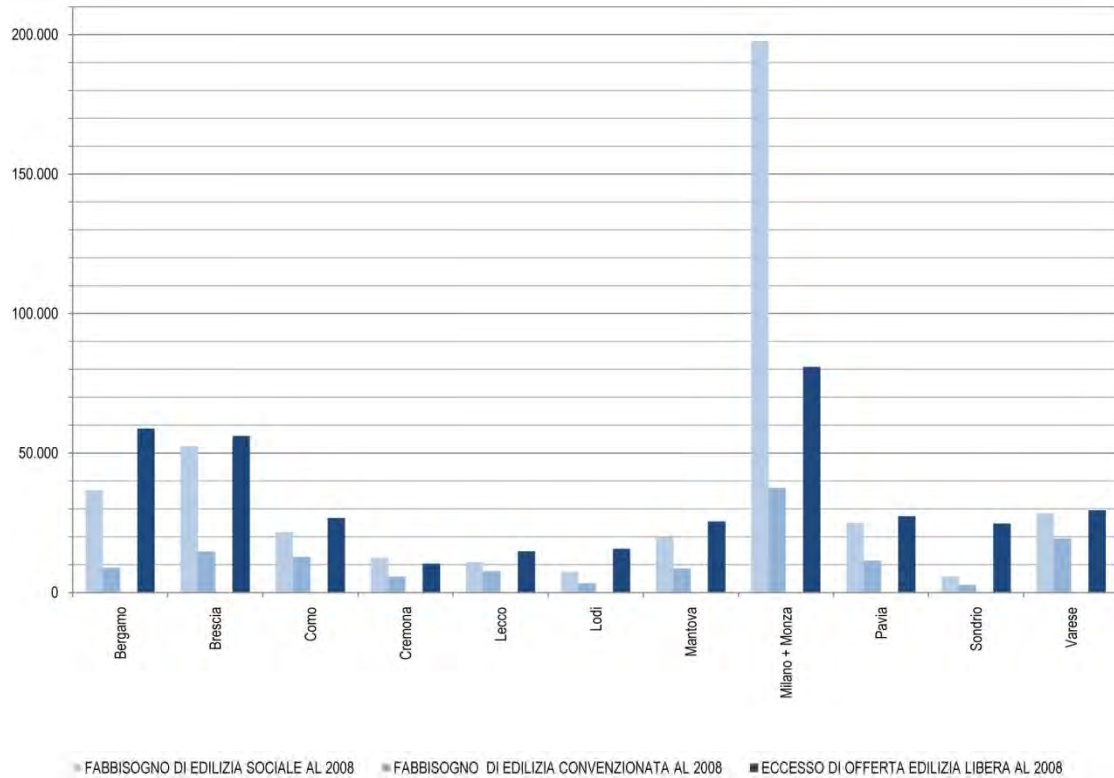
\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

	Varese					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	1.762	+	12.157	+	13.919	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	2.028	-	15.165	-	17.193	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	149	=	2.528	=	2.678	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>3.641</b>		<b>24.794</b>		<b>28.435</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	881	+	6.079	+	6.960	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	1.597	-	12.877	-	14.474	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	116	=	1.972	=	2.088	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>2.362</b>		<b>16.984</b>		<b>19.346</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	294	+	2.026	+	2.320	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	1.166	-	15.816	-	16.982	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	2.720	=	46.064	=	48.785	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>1.260</b>		<b>28.222</b>		<b>29.482</b>	





Quadro provinciale – anno 2008



Vengono ora sintetizzate le quote in valore assoluto e di incidenza percentuale sul valore complessivo di domanda e di offerta di edilizia sociale (ERP), convenzionata (ERS) e libera, evidenziando le punte minime e massime delle stesse:

## DOMANDA 2002 – 2008 DI EDILIZIA SOCIALE

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
<b>vani</b>	25.975	30.753	12.911	8.776	6.490	6.386	14.483	119.230	21.565	3.416	17.193
	39,12%	41,24%	36,80%	39,72%	32,90%	47,56%	51,70%	44,41%	51,87%	33,12%	35,34%

## DOMANDA 2002 – 2008 DI EDILIZIA CONVENZIONATA

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
<b>vani</b>	18.101	21.751	10.351	6.578	6.182	4.130	6.523	70.251	9.497	3.293	14.474
	27,26%	29,16%	29,50%	29,77%	31,34%	30,76%	23,29%	26,17%	22,84%	31,94%	29,75%

## DOMANDA 2002 – 2008 DI EDILIZIA LIBERA

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
<b>vani</b>	22.316	22.075	11.826	6.743	7.055	2.910	7.006	78.972	10.511	3.604	16.982
	33,61%	29,60%	33,70%	30,52%	35,76%	21,68%	25,01%	29,42%	25,28%	34,94%	34,91%

## OFFERTA 2002 – 2008 DI EDILIZIA SOCIALE

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
vani	9.522	1.851	1.557	451	1.498	2.500	251	36.373	3.066	718	2.678
	8,40%	1,80%	3,49%	2,13%	5,81%	10,32%	0,73%	11,90%	7,07%	2,27%	5,00%

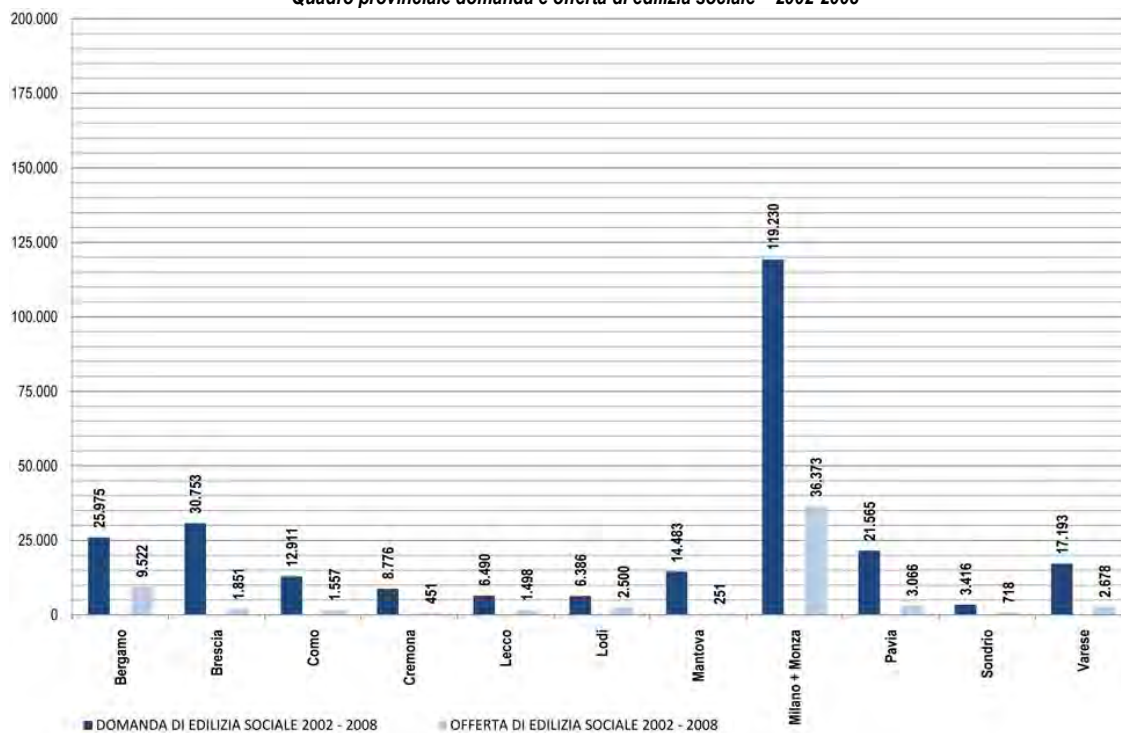
## OFFERTA 2002 – 2008 DI EDILIZIA CONVENZIONATA

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
vani	19.376	18.863	2.780	2.992	1.485	2.550	670	90.261	1.314	2.070	2.088
	17,09%	18,34%	6,23%	14,11%	5,76%	10,53%	1,95%	29,53%	3,03%	6,54%	3,90%

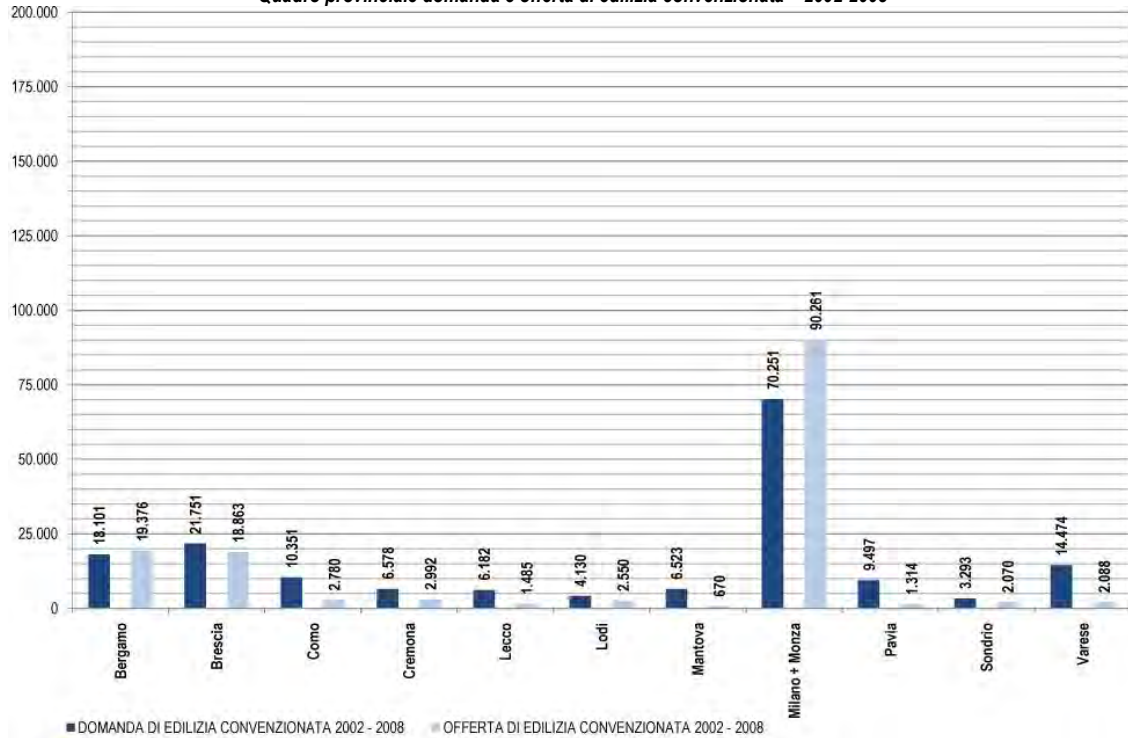
## OFFERTA 2002 – 2008 DI EDILIZIA LIBERA

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano + Monza	Pavia	Sondrio	Varese
vani	84.463	82.133	40.285	17.759	22.797	19.170	33.435	179.023	38.991	28.854	48.785
	74,51%	79,86%	90,28%	83,76%	88,43%	79,15%	97,32%	58,57%	89,90%	91,19%	91,10%

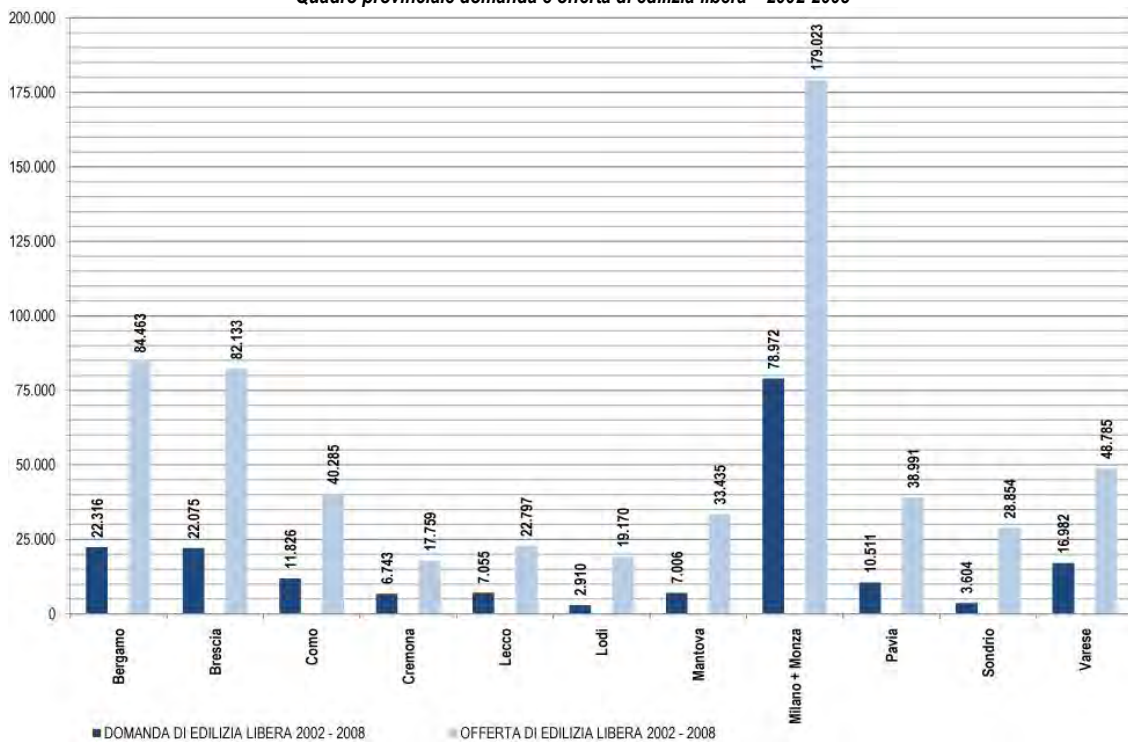
Quadro provinciale domanda e offerta di edilizia sociale – 2002-2008



Quadro provinciale domanda e offerta di edilizia convenzionata – 2002-2008



Quadro provinciale domanda e offerta di edilizia libera – 2002-2008



Mettendo a confronto la domanda e l'offerta per il periodo 2002 – 2008 ed escludendo in entrambi i casi il picco evidentissimo delle Province di Milano con Monza e Brianza, emerge una sostanziale mancanza di corrispondenza tra i valori della prima e le quantità messe in campo della seconda.

Svetta, su tutti, il dato provinciale di Brescia, la cui domanda di ERP, in valore assoluto pari ad oltre 30.000 vani, non viene soddisfatta dalla relativa offerta, che risulta inferiore ad 1/16 della richiesta. Analizzando percentualmente la componente sociale, emergono le Province di Mantova e Pavia, nelle quali la domanda ad essa relativa ricopre oltre il 50% della complessiva. Appare interessante notare, inoltre, che l'offerta di edilizia sociale proprio nella Provincia di Mantova si colloca in ultima posizione, con un valore di quasi 60 volte inferiore rispetto alla domanda!

Per ciò che concerne la domanda di ERS, invece, al di là del dato in valore assoluto, quasi scontato a causa anche dell'estensione territoriale, della Provincia di Brescia (21.751 vani), appare un ossimoro il caso di Sondrio, la cui Provincia mostra il risultato minore in termini assoluti (3.293 vani), ma con un peso notevole sul suo piccolo territorio, determinando 1/3 della domanda totale.

L'offerta messa in campo, invece, testimonia un'attenzione particolare e storica nella Provincia di Bergamo sia in termini assoluti che percentuali, con oltre il 17% della produzione destinata ad ERS. Ancora una volta è la Provincia di Mantova a segnalarsi per un'offerta esigua (1,95% sul totale).

Analizzando infine domanda ed offerta di edilizia residenziale libera, si assiste ad un comportamento inversamente proporzionale ancora più accentuato. La Provincia di Bergamo presenta in entrambi i casi i valori assoluti più elevati, ma a destare preoccupazione sono quelle Province nelle quali l'offerta incide per oltre l'80% sul totale: Como, Cremona, Lecco, Mantova, Pavia, Sondrio e Varese.

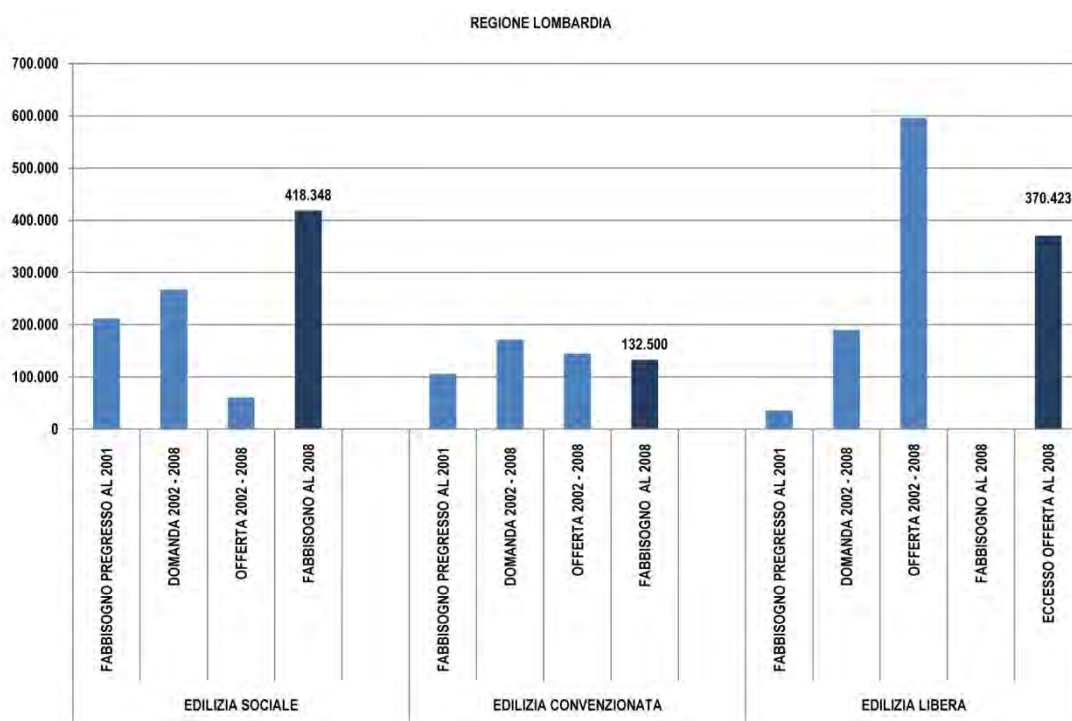
## 02.01.01 sintesi regionale al 2008

Regione Lombardia							
		Comuni capoluogo		Province esclusi i capoluoghi		Province compresi i capoluoghi	
<b>Fabbisogno pregresso al 2001</b>							
<i>domanda da sovraffollamento</i>	56.093	+	147.124	+	203.217	+	
<i>domanda da coabitazione</i>	3.934	+	6.504	+	10.438	+	
<i>domanda da senza tetto e disagio abitativo</i>	70.676	=	68.394	=	139.070	=	
<b>totale fabbisogno al 2001</b>	<b>130.703</b>		<b>222.022</b>		<b>352.725</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	78.422	60,00%	133.213	60,00%	211.635	60,00%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	39.211	30,00%	66.607	30,00%	105.818	30,00%	
di cui edilizia libera	13.070	10,00%	22.202	10,00%	35.273	10,00%	
<b>Domanda abitativa 2002/2008</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	46.272	+	204.908	+	251.180	+	
<i>domanda da convivenze</i>	13.883	+	61.471	+	75.355	+	
<i>domanda da separazioni</i>	10.697	+	41.128	+	51.825	+	
<i>domanda da divorzi</i>	8.444	+	24.186	+	32.629	+	
<i>domanda da single</i>	19.734	+	38.342	+	58.075	+	
<i>domanda da studenti</i>	21.829	+	0	+	21.829	+	
<i>domanda da disagio abitativo degli stranieri</i>	30.499	=	106.918	=	137.417	=	
<b>totale domanda 2002/2008</b>	<b>151.358</b>		<b>476.953</b>		<b>628.310</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	74.125	48,97%	193.053	40,48%	267.177	42,52%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	45.524	30,08%	125.608	26,34%	171.131	27,24%	
di cui edilizia libera	31.710	20,95%	158.290	33,19%	190.000	30,24%	
<b>Offerta residenziale 2002/2008</b>							
<i>produzione residenziale</i>	57.493		782.848		840.340		
<i>produzione residenziale considerata *</i>	57.493	+	620.477	+	677.970	+	
<i>riuso abitazioni non occupate al Censimento 2001</i>	25.717	=	96.923	=	122.640	=	
<b>totale offerta 2002/2008</b>	<b>83.210</b>		<b>717.401</b>		<b>800.610</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	7.283	8,75%	53.182	7,41%	60.465	7,55%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	19.817	23,82%	124.632	17,37%	144.449	18,04%	
di cui edilizia libera	56.110	67,43%	539.586	75,21%	595.696	74,41%	

\* la produzione residenziale considerata corrisponde al 100% per i Comuni capoluogo e al 70% per le Province esclusi i Comuni capoluogo

Regione Lombardia		
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	211.635	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia sociale	267.177	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale	60.465	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia sociale</b>	<b>418.348</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	105.818	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	171.131	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	144.449	=
<b>Fabbisogno al 2008 di edilizia convenzionata</b>	<b>132.500</b>	
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	35.273	+
Domanda 2002 – 2008 di edilizia libera	190.000	-
Offerta 2002 – 2008 di edilizia libera	595.696	=
Fabbisogno al 2008 di edilizia libera	0	
<b>Eccesso offerta al 2008 di edilizia libera</b>	<b>370.423</b>	

L'andamento del grafico di sintesi mostra nella Regione Lombardia innanzitutto un fabbisogno al 2008 di 550.848 vani, corrispondenti a 250.385 abitazioni sulla base dell'equivalenza precedentemente esposta (ossia un alloggio pari a 2,2 vani teorici). Naturalmente, quando si parla di fabbisogno ci si riferisce alla sommatoria delle sue diverse componenti.



Tale fabbisogno infatti è composto da due elementi. Innanzitutto vi è il fabbisogno di abitazioni a canone sociale in affitto e di proprietà, pubblica in prima e fondamentale istanza, o privata da offrire in affitto alle medesime condizioni. Tale fabbisogno, per usare un termine sintetico, d'ora in poi verrà definito ERP in assonanza con il termine Edilizia

Residenziale Pubblica. Il secondo fondamentale elemento è costituito dal fabbisogno di abitazioni a canone moderato, convenzionato o concordato, di proprietà privata o di enti e che d'ora in poi verrà definito ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

La corrispondenza di ERP o ERS a limiti di reddito precisi è stata precisata nel precedente capitolo primo.

Esisterebbe, infine, un altro fabbisogno: quello di edilizia libera e cioè quello riservato alle componenti di reddito che possono permettersi un alloggio attingendo dal libero mercato.

Esisterebbe, poiché l'analisi condotta al 2008 ci mostra, in tutte le Province lombarde, un *surplus* di produzione di edilizia libera che, d'altra parte, sotto gli occhi di tutti, si presenta nelle forme dell'invenduto.

I dati sintetici (clamorosi) possono essere così esposti:

- il 75,95% (in valori assoluti 418.348 vani – corrispondente a 190.158 abitazioni) del fabbisogno complessivo al 2008 (come detto pari a 550.848 vani, ossia 250.385 abitazioni), sulla base dell'analisi dei redditi, è ascrivibile alle politiche di ERP
- il 24,05% del medesimo fabbisogno (in valori assoluti 132.500 vani – corrispondente a 60.227 abitazioni) è invece ascrivibile alla domanda di ERS

Il *surplus* di edilizia residenziale libera ammonta, già al 2008, a 370.423 vani (168.374 abitazioni).

Il peso relativo del fabbisogno complessivo di abitazioni, concentrato nella Provincia di Milano e comprendente anche la città di Monza e il territorio dell'omonima Provincia, ammonta al 42,70% del totale. Se si considera la sola componente legata ad ERP, tale incidenza aumenta al 47,25%.

Da qualunque parte si guardi il problema, l'esigenza di una Città Metropolitana milanese appare improrogabile ed urgente. Solo una politica che sappia dislocare risposte al fabbisogno nell'area vasta, collegata ad adeguate politiche di trasporto pubblico e allo sviluppo di nuove polarità metropolitane, può evitare al capoluogo una crisi da densificazione eccessiva e alle periferie un destino di secondo piano.

Nella Regione Lombardia i diversi fabbisogni si ridistribuiscono poi in modo disuguale, mettendo in primo piano la concentrazione urbana nella Provincia di Brescia, con oltre 52.553 vani (23.888 alloggi) di ERP e 14.713 (6.688 abitazioni) di ERS, subito seguita da quella di Bergamo, con 36.718 vani (16.690 abitazioni) di ERP.

Tutti i fabbisogni di ERP delle altre Province sono contenuti tra i 28.435 vani (12.925 alloggi) di Varese e i 5.730 vani (2.605 alloggi) di Sondrio. Meno significativa l'escursione del fabbisogno di ERS, che varia dai 19.346 vani (8.794 abitazioni) di Varese ai 2.740 vani (1.245 alloggi) di Sondrio.

Segue ritmi differenti l'eccesso di produzione di edilizia libera: dai 58.770 vani (26.714 abitazioni) della Provincia di Bergamo ai 10.321 vani (4.691 alloggi) di Cremona.

Questo quadro sinottico invoglia a riprendere in mano il tema della programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, assumendo la sostanza dell'impostazione dei Piani decennali di applicazione della Legge 457/78, titolo I, quando si smise, per un breve periodo, di provvedere agli interventi pubblici nell'edilizia attraverso una distribuzione a pioggia e casuale, ma al contrario vi fu l'obbligo di predisporre un quadro di riferimento basato sul fabbisogno. Vedremo in seguito come il PRERP della Regione Lombardia non prenda in considerazione l'elemento fondamentale costituito dal fabbisogno.

Come si può osservare confrontando i dati del fabbisogno Provincia per Provincia e quelli regionali con i dati di domanda ed offerta di abitazioni, il peso sempre crescente di ERP e di ERS si accentua nel tempo in ragione di un'offerta non sufficiente di ERS e sostanzialmente irrilevante di ERP.

## 02.02 le politiche abitative di Regione Lombardia all'anno 2008

### 02.02.01 il Prerp 2002 – 2004

Con il trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni, anche alla Lombardia e quindi ai suoi enti locali, sono state conferite funzioni di determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi, di programmazione delle risorse finanziarie, di gestione e attuazione degli interventi nonché di determinazione delle tipologie degli stessi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica

Il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della programmazione della spesa è costituito dal Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (Prerp) di cui all'art. 3, comma 52 della Legge Regionale n. 1 del 2000, definito a cadenza triennale dal Consiglio regionale. Alla Giunta spetta l'approvazione del programma annuale di attuazione, che individua gli interventi ammessi a finanziamento, l'entità delle risorse finanziarie disponibili e ricopre, inoltre, un ruolo ricognitivo durante la fase di attuazione del programma triennale, valutando lo stato di realizzazione degli interventi programmati.

Il Prerp, nelle intenzioni del legislatore, «assume il valore di strumento della transizione verso un nuovo modello che deve fare i conti con l'esaurimento delle risorse Gescal, con il mutato contesto sociale e con il federalismo fiscale», in vista di un modello futuro che si vorrebbe orientato ad un sistema in grado di autosostenersi sul fronte dell'edilizia sociale in locazione.

La strategia a monte del Prerp va in direzione di una politica a favore dell'affitto anche attraverso azioni di partenariato tra privato e pubblico, secondo una strategia volta a:

- mantenere un ruolo preminente del pubblico per il sostegno alle fasce più deboli della popolazione attraverso l'offerta di alloggi pubblici a canone sociale, unitamente ad un ruolo di regia con i soggetti del privato sociale
- offrire una quota di alloggi a «canoni moderati» il cui importo oltre a essere sostenibile dalle famiglie a basso reddito renda non appetibile la ricerca di alloggi in proprietà in zone marginali, e nel contempo sostenere nell'affitto le famiglie in difficoltà
- contenere la pressione esercitata sui canoni da coloro che ricercano sistemazioni temporanee
- semplificare la realizzazione dell'offerta privilegiando strumenti urbanistici riconducibili ai cosiddetti Programmi complessi
- individuare le aree laddove esista un effettivo disagio abitativo, avviando una politica di offerta non più unicamente basata sulla delocalizzazione territoriale

Il Prerp 2002 - 2004 individua diverse misure di intervento, delle quali alcune erano già avviate nella fase di stesura di questo documento

#### Misure di intervento già avviate

Locazione temporanea	Provvedimento finalizzato alla promozione dell'offerta di alloggi in affitto da destinare a soggetti che hanno l'esigenza di un alloggio per periodi limitati legati a condizioni di studio o di lavoro o ad eventi di carattere eccezionale
Fondo sostegno affitti	Si tratta di risorse derivanti da un «fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione» - legge nazionale n. 431 del 1998 - che, integrate da fondi regionali, sono impiegate per la concessione di un contributo per il pagamento degli affitti a favore di quei cittadini con una situazione di ricchezza economica di scarsa sopportabilità del canone di locazione o totalmente incapaci di sostenerlo, in quest'ultimo caso anche i Comuni cofinanziano il fondo. Il Fondo è istituito infatti in compartecipazione con risorse statali e regionali e i comuni con risorse proprie, iscritte nei rispettivi bilanci.
Osservatorio regionale sulla condizione abitativa territorio	Misura finalizzata alla acquisizione in tempo reale e all'elaborazione delle informazioni raccolte agli sportelli disseminati sul territorio
Progetto Quartiere Sicuro	Progetti sperimentali in quartieri ALER considerate a rischio sicurezza, sulla base di esperienze estere di attuazione di sistemi preventivi finalizzati all'individuazione di fenomeni criminosi mediante reti di videosorveglianza.
Mutui prima casa ex L.R. 23/1999	Misura finalizzata ad agevolare l'acquisto della prima casa. Si tratta di una misura destinata prioritariamente a giovani coppie, genitori con figli a carico, donne sole in gravidanza, nuclei familiari con almeno tre figli. Si tratta di un sostegno diretto ai nuclei senza mediazioni da parte di operatori accreditati



Le nuove misure di intervento previste nascono in applicazione della legge n.21 dell'8 febbraio del 2000, «Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione», secondo alcuni decreti attuativi che prevedono modalità coerenti con la programmazione di ciascuna regione ed un coinvolgimento stesso delle regioni in termini di finanziamento.

#### Nuove misure di intervento

(Decreti ministeriali attinenti alla sfera di competenza regionale in materia di Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione)

20.000 abitazioni in affitto	Il decreto prevede la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione e alla locazione differita secondo «canoni concordati» È previsto un bando regionale Piano Operativo Regionale contenente tutti gli interventi ammessi dalla Regione
Contratti di quartiere II	L'obiettivo previsto è l'infrastrutturazione dei quartieri ERP, è prevista anche in questo caso la redazione di un bando regionale di concerto con il Ministero delle Infrastrutture
Alloggi in affitto per gli anziani del 2000 edilizia residenziale universitaria	Il programma prevede la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in locazione permanente a canone agevolato ad utenti anziani
Programmi regionali per l'edilizia residenziale pubblica	Programmi volti a creare nuclei di integrazione sociale e funzionale e promuovere l'offerta di alloggi in locazione permanente, con l'obiettivo di assicurare una risposta adeguata alle specifiche esigenze delle diverse fasce sociali privilegiando l'integrazione sociale e la localizzazione in aree ad elevata accessibilità

Nel seguente quadro sinottico si riassumono le misure adottate così come sintetizzate nel programma regionale:

Misure di intervento	Aree di bisogno	destinatari	Soggetti attuatori principali
Mutui prima casa	Area della difficoltà	Famiglie, giovani coppie ecc.	Comuni
Locazione temporanea	Area del disagio e della difficoltà	Lavoratori temporanei, soggetti in formazione, familiari di soggetti aventi necessità di cura e assistenza in altra città diversa da quella di residenza	Comuni e Agenzie per la locazione, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, ALER, sottoscrittori del patto per lo sviluppo
Sportello Affitti	Disagio grave, disagio diffuso e difficoltà	Soggetti conduttori di alloggi di proprietà privata	Comuni
Progetto Quartiere Sicuro	Disagio grave e disagio diffuso	Inquilinato ERP	Comuni e ALER
DM 20.000 abitazioni in affitto	Disagio e difficoltà	Canone concordato	Comuni, ALER, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
DM Contratti di quartiere II	Difficoltà	Canone sociale	Comuni, ALER, Fondazioni e Terzo settore, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
DM Anziani 2000	Disagio diffuso	Canone sociale e moderato	Comuni, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
Edilizia residenziale Universitaria	Difficoltà	Canone convenzionato	Università, ISU, Fondazioni universitarie e Terzo settore
Programmi Regionali per l'Edilizia Residenziale Sociale	Marginalità sociale	Canone sociale	Comuni, ALER, Fondazioni e Terzo settore, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
	Disagio grave	Canone sociale	
	Disagio diffuso	Canone sociale e moderato	Comuni, ALER, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
	Difficoltà	Canone moderato	

Di seguito l'allocazione delle risorse prevista per ogni misura:

Misure di intervento	Risorse in euro	Tipologia di canone
Fondo Sostegno Affitti (FSA)	72.303.966	Mercato
Mutui prima casa l.r. 23/1999 – III, IV, V bando	72.303.966	
Locazione temporanea	25.967.472	Convenzionato
Osservatorio Regionale sulla Casa	6.213.020	
DM 20.000 abitazioni in affitto POR Regionale	64.557.112	Concordato
DM Contratti di quartiere II – Bando Regionale	34.912.486 (Stima)	Sociale
Quota reg.le per Contratti di Quartiere	34.912.486 (Stima)	Sociale
DM Anziani 2000	Da quantificare	Sociale e convenzionato
Progetto quartiere sicuro	1.549.371	
Edilizia Residenziale universitaria	4.704.542	Convenzionato
Programmi Regionali per l'Edilizia Residenziale Sociale	238.117.618	Sociale
	218.441.209	Moderato
<b>totale</b>	<b>773.983.248</b>	

Allo scadere del primo Prerp è possibile esaminare il bilancio e la sintesi finale messi a disposizione dalla stessa Regione nell'incipit del Prerp 2007 - 2009.

Si osserva che sono stati realizzati 8.787 alloggi (dei quali poco più del 64% è destinato al canone sociale), le famiglie sostenute attraverso il contributo sull'acquisto della prima casa ammontano a 26.918; mentre per mezzo del contributo all'affitto sono state sostenute 200.898 famiglie.

#### Alloggi e posti letto finanziati e realizzati

Tipologia di alloggio	Importo €	Alloggi	Posti letto
Locazione a canone sociale	642.197.481,32	5.651	180
Locazione a canone moderato	53.817.821,82	1.622	0
Locazione a canone concordato	71.000.000,00	1.462	0
Locazione temporanea	25.769.546,72	0	1.171
Edilizia universitaria	4.704.542,00	0	577
Locazione per inclusione	12.535.050,53	52	613
<b>Totale</b>	<b>810.024.442,39</b>	<b>8.787</b>	<b>2.541</b>

#### Contributo acquisto prima casa

Prerp	Risorse complessive	Risorse Stato €	Risorse Regione €	N. famiglie beneficiarie
Prerp 2002 - 2005	144.648.966,00	22.500.000,00	122.148.966,00	26.918
<b>Totale</b>	<b>144.648.966,00</b>	<b>22.500.000,00</b>	<b>122.148.966,00</b>	<b>26.918</b>

#### Integrazione canone di locazione

Prerp	Risorse complessive	Risorse Stato €	Risorse Regione €
2002-2004	163.598.359,50	119.706.830,50	43.891.529,00
2005 (*)	63.033.973,13	46.558.973,13	16.475.000,00
<b>Totale</b>	<b>226.632.332,63</b>	<b>166.265.803,63</b>	<b>60.366.529,00</b>

(\*) il bando FSA 2005 è stato programmato extra risorse PRERP in attuazione di un provvedimento nazionale con le risorse messe a disposizione dallo Stato e dalla Regione per un importo complessivo pari a 61.558.973,13 euro e integrato con le economie del PRERP 2002 - 2004 pari a 1.475.000 euro. Ai fini del rendiconto successivamente saranno ripresi solo gli importi relativi al PRERP 2002 - 2004

In sintesi, su un ammontare complessivo di 1.193.925.610,61:

- il 67,8% è destinato per la realizzazione e riqualificazione degli alloggi;
- il 25,9% è stato destinato al sostegno per le famiglie  
(prima casa 12,12%, FSA 13,7%, integrazione FSA 0,12%)
- il 2,25% è stato destinato per altre misure;
- il 3,13% è andato in economia e può essere disponibile per il prossimo PRERP;
- lo 0,84% è in avanzo di amministrazione e non può essere reinvestito.

#### Bilancio e sintesi finale

MISURA	TOTALE	%
REALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI	810.024.442,39	67,85
CONTRIBUTI 1^ CASA PER ACCESSO ALLA PROPRIETA'	144.648.966,00	12,12
CONTRIBUTI PER FONDO SOSTEGNO AFFITTO-2002-04	163.598.359,50	13,7
INTEGRAZIONE FSA 2005 DERIVANTE DA ECONOMIE DEL PRERP 02 -04	1.475.000,00	0,12
ALTRE MISURE	26.828.676,99	2,25
ECONOMIE DEL 1 PRERP CHE VANNO IN AVANZO DI AMM. (FdF)	10.000.000,00	0,84
ECONOMIE DEL 1 PRERP CHE POSSONO ESSERE REINVESTITE	37.350.165,73	3,13
<b>TOTALE</b>	<b>1.193.925.610,61</b>	<b>100</b>
F.S.A. 2005	63.033.973,13	

**02.02.02 il Prerp 2007 – 2009**

Dalla data di scadenza del primo PRERP, fissata al 31/12/2005, alla data di approvazione del secondo PRERP, prevista entro il 31/12/2006, intercorre un intero anno.

In questo periodo, per evitare l'eventuale perdita di finanziamenti statali o la realizzazione di economie (nel caso di investimenti riferiti a risorse autonome), sono stati comunque avviati alcuni procedimenti, destinati quasi esclusivamente al sostegno all'affitto e all'acquisto e in misura quasi insignificante alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio ERP (la parte più debole dell'edilizia pubblica residenziale viene rifinanziata solo attraverso i contratti di quartiere con una quota irrisoria di 5.000.000 €).

**Procedimenti avviati durante l'anno di transizione tra il primo e il secondo Prerp**

MISURA	Risorse	Stima domande soddisfatte	Domande attese / pervenute
Bando sostegno affitti 2006	60.962.352	-	70.000
6 Bando acquisto prima casa ( per sostenere 2.000 domande)	10.000.000	2.000	6.000
Integrazione Contratti di Quartiere II	5.000.000		
Locazione studenti	7.551.851	700	1423

Il PRERP 2007-2009 viene presentato come documento che intende definire la politica dell'abitare in Lombardia come risposta complessa e articolata.

Le prerogative di partenza sono rappresentate dalla volontà che l'edilizia residenziale pubblica si trasformi in un servizio abitativo «una casa integrata ad un insieme di servizi collegati» (che può essere qualificato anche come servizio di interesse pubblico ed economico generale – SIEEG) e, in tale ottica, la necessità abitativa diventi solo uno degli aspetti di un ventaglio più ampio di bisogni.

Viene così espressa la volontà di non limitarsi a fornire soluzioni al problema abitativo esclusivamente in termini di assegnazione di alloggi, ma sottolineata l'urgenza di creare nuovi percorsi di integrazione urbana degli interventi oltre che misure in grado di favorire l'autonomia economica e sociale dell'utenza.

Il servizio deve essere generatore di un'articolata offerta abitativa, inserita all'interno del sistema di edilizia residenziale pubblica, caratterizzata dalle finalità che persegue ed indipendente dalla tipologia del finanziamento: sia esso pubblico o privato, l'integrazione fra questi è infatti auspicata dal programma stesso che individua come prioritaria la messa in atto di strumenti e meccanismi in grado di «creare processi generatori di risorse in grado di reintegrare nel tempo le capacità finanziarie disponibili»

Tali premesse motivano la volontà, dichiarata nel secondo PRERP, che, «pur sostenendo soltanto gli insediamenti ERP in locazione, [il Prerp] promuoverà l'integrazione urbana e sociale degli interventi attraverso la promozione dell'offerta abitativa (locativa ed in proprietà) in modo da: soddisfare tutte le esigenze abitative, realizzare il mix sociale e realizzare una leva finanziaria finalizzata all'E.R.P.».

In tale ottica, tra le misure previste viene inserita anche la locazione con patto di futura vendita, definita un nuovo modello di sviluppo e di soddisfacimento per il segmento di fabbisogno rappresentato dalle famiglie di giovani con lavoro atipico e che non sono ritenute dal sistema delle banche sufficientemente solvibili.

Diversamente dal Primo Prerp gli obiettivi sono definiti a partire dai "prodotti" (definizione fornita dal documento stesso) che i beneficiari si attendono:

- alloggi a canone sociale;
- alloggi a canoni inferiori al mercato ma superiori al sociale (comprendente convenzionato, concordato, finanziario, speciale, ecc.);
- alloggi a locazione temporanea (per studenti, insegnanti, ricercatori e altre categorie meritevoli di aiuto: per sicurezza – poliziotti, per sanità – infermieri, per sostegno produttivo – lavoratori Interinali, ecc.);
- posti alloggio o posti letto per l'inclusione sociale ( detenuti, lavoratori stranieri ecc.);
- contributi economici per integrare i canoni di locazione privati (FSA);
- contributi economici per sostenere la famiglia nell'acquisto della prima casa;
- contributi economici, aree e formazione per consentire l'autocostruzione della casa a proprietà differita;
- manutenzione dell'esistente;
- ed inoltre investimenti strumentali per la gestione della politica da parte della Regione, dei Comuni e delle ALER (Osservatorio, ricerche, maggiori oneri di esproprio e strumenti per il credito, ecc.).

Le risorse disponibili stimate per il triennio 2007-2009 ammontano a 512.786.613,16 euro così ripartite tra le misure previste:

MISURE PRERP 2007 -2009	2007 -€	2008 -€	2009 -€	TOTALE €	SUB TOTALI €	%	%	
Fondo Sostegno Affitti Regione	14.500.000,00	14.500.000,00	14.500.000,00	43.500.000,00	164.896.212,47	32,2	49,7	
Fondo Sostegno Affitti Stato	51.396.212,47	35.000.000,00	35.000.000,00	121.396.212,47				
Acquisto prima casa	30.000.000,00	30.000.000,00	30.000.000,00	90.000.000,00	90.000.000,00	17,6		
AQST Regione (Risorse autonome)		12.000.000,00	11.000.000,00	23.000.000,00	163.000.000,00	31,8	49	
AQST Regione (Risorse vincolate)	55.000.000,00	45.000.000,00	40.000.000,00	140.000.000,00				
Nuovo CdQ regionale	10.000.000,00	25.000.000,00	25.000.000,00	60.000.000,00	70.500.000,00	13,8		
Reintegrazione CQ2	5.000.000,00			5.000.000,00				
Fondo DG Famiglia per CdQ	5.500.000,00			5.500.000,00				
Fondo acquisto aree	13.100.000,00			13.100.000,00		2,55		
Barriere Architettoniche	697.152,10			697.152,10		0,14		
Espropri ALER Lombardia	3.711.412,26			3.711.412,26		0,72		
Osservatorio	1.000.000,00	500.000,00	500.000,00	2.000.000,00		0,39		0,39
Accantonamento			4.881.836,33	4.881.836,33		0,95		0,95
<b>TOTALE</b>	<b>189.904.776,83</b>	<b>162.000.000,00</b>	<b>160.881.836,33</b>	<b>512.786.613,16</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

In aggiunta alle misure indicate viene espressa l'intenzione di aprire un fondo per favorire il coinvolgimento dei soggetti pubblici e soprattutto privati, nella realizzazione di alloggi in affitto a canoni inferiori a quelli di mercato, trovando copertura sul Fondo Unico attivato da regione Lombardia già previsto nel Bilancio Pluriennale regionale per gli anni 2007 – 2009, attraverso la concessione di agevolazioni per abbattere il costo dei mutui accesi per costruire gli alloggi, oltre a queste ulteriori risorse facenti capo ad altre direzioni regionali per finanziare i contratti di quartiere.

Gli obiettivi che il programma si prefigge e finanziabili dalle risorse messe a disposizione sono sintetizzati nella seguente tabella

OBIETTIVI	Strumento	Area Beneficiari	Selezione interventi	n. alloggi	n. posti alloggio
Canone sociale	AQST, AdP, Programmi, comunali di intervento	Disagio grave, inclusione	bando comunale,	1.825	
Canone moderato	AQST, AdP, Programmi, comunali di intervento	Disagio diffuso, difficoltà	bando comunale	1.812	
Alloggi temporanei	AQST, AdP, Programmi, comunali di intervento	Difficoltà, categorie definite	bando comunale		1.044
Alloggi per inclusione sociale	AdP/Bando	Inclusione sociale	bando		340
Integrazione canone di locazione famiglie non abbienti in locazione privata (FSA)	Bando tipo regionale e criteri generali per rilevazione fabbisogno	Disagio grave, inclusione	Graduatoria su base ISEE o bando comunale	210.000 famiglie	
Contributi acquisto 1 casa	Bando	Disagio diffuso. Difficoltà	Graduatoria per categorie e ISEE	10.000 famiglie	

Anche solo confrontando i dati emersi dal bilancio consuntivo del Prerp 2002 – 2004 con le intenzioni programmatiche evidenziate nelle previsioni del secondo Prerp, appare di notevole evidenza la direzione auspicata dalla Regione.

Infatti il primo evidente dato che emerge è di natura generale e nasce dal confronto tra i finanziamenti totali così come dichiarati nei Prerp:

- bilancio preventivo Prerp 2002 – 2004	773.983.248	€
- bilancio consuntivo Prerp 2002 – 2004	1.193.925.610,61	€
- bilancio preventivo Prerp 2007 – 2009	512.786.613,16	€

Questo a significare che i fondi previsti per il secondo Prerp sono valutati in entità considerevolmente inferiore rispetto anche solo a quelli ipotizzati per il primo programma. Se si analizza lo stesso dato confrontandolo con quanto realmente è stato stanziato per il primo triennio di operatività, i risultati appaiono ancor più significativi (rispetto al bilancio preventivo 2002 – 2004 è prevista una riduzione pari al 33%; rispetto al bilancio consuntivo per il medesimo periodo si assiste ad una ancor più drastica riduzione, che tocca il 60%).

Andando più a fondo, dall'analisi delle voci singole risulta che gli stanziamenti per il FSA e il contributo prima casa incidono sul bilancio preventivo del PRERP 2007 – 2009 quasi per il 50%; rispetto al bilancio consuntivo del precedente PRERP tale incidenza è raddoppiata, sebbene in valore assoluto l'incremento per il FSA non appaia comunque così significativo (+ 1.297.852,97 euro), mentre in generale si assiste ad una riduzione di circa 54 milioni di euro sul complesso dei finanziamenti stanziati per il FSA e il contributo prima casa.

Il capitolo ERP subisce un destino inversamente proporzionale a quello appena descritto per l'FSA. L'attenzione nei confronti dell'incremento di offerta ERP viene sostanzialmente meno, dal momento che, a fronte del 67,8% dello stanziamento complessivo ed effettivo del Prerp 2002 – 2004 destinato alla realizzazione e riqualificazione degli alloggi, per il periodo successivo tale percentuale scende pericolosamente sotto la soglia psicologica del 50%. Se si osservano i valori assoluti, il fenomeno assume aspetti inquietanti: la riduzione degli stanziamenti ammonta a 576.524.442 euro, portandoli da 810.024.442 euro a 233.500.000 euro: oltre il 70% in meno!

Un approfondimento merita la stima del fabbisogno di alloggi a canone sociale e di integrazione affitti secondo il PRERP 2007-2009, definito come differenza tra la domanda ERP complessiva stimata e l'offerta minima di alloggi ERP che si prevede venga realizzata nel triennio, a cui si aggiunge il fabbisogno FSA.

I criteri che definiscono la stima della domanda complessiva si basano esclusivamente sull'osservazione dei dati acquisiti dalle amministrazioni e raccolte dall'Osservatorio Regionale, relativi alle domande per l'accesso all'E.R.P. pervenute tra il 2005 ed il 2006 e alle domande per il F.S.A. del bando 2005.

I dati di partenza vengono depurati dei duplicati (sovrapposizioni ERP/FSA, ossia le famiglie che hanno richiesto accesso alle case popolari e anche il sostegno all'affitto e pari a circa l'11% sul totale delle domande presentate) e delle domande considerate dalla Regione come compatibili con il sostegno di un canone moderato (poco meno del 12% delle domande al netto dei duplicati).

	TOTALE	Di cui ERP	Di cui FSA
DOMANDE PERVENUTE	124.500	58.500	66.000
DUPLICATI (11% sul tot. ERP+FSA)	13.695	12.764	931
<b>DOMANDE AL NETTO DEI DUPLICATI</b>	<b>110.805</b>	<b>45.736</b>	<b>65.059</b>
Domande compatibili con canone moderato (12% del totale)	13.297	3.324	9.972
<b>DOMANDA STIMATA (2005 – 06)</b> al netto delle domande duplicate e delle domande che possono sostenere il canone moderato	<b>97.508</b>	<b>42.412</b>	<b>55.096</b>

Secondo quanto dichiarato dallo stesso programma la Regione stima una percentuale di crescita annua nel quinquennio stimata nel 2% annuo.

La domanda minima e massima è stimata in funzione del fatto che si tenga conto o meno della domanda di canone moderato "annegata" nella domanda complessiva (il 12% costituito dalle domande compatibili con canone moderato); il fabbisogno minimo di ERP, pari a 35.412 alloggi, si ottiene come differenza tra la domanda minima e l'offerta massima stimata (pari a 7.000 alloggi definiti dalla Regione sulla base dello storico e degli interventi in corso), mentre il fabbisogno massimo, pari a 41.236 alloggi, risulta dalla differenza tra la domanda massima e l'offerta minima stimata (4.500 alloggi).

Il fabbisogno FSA coincide, invece, con la stessa domanda, anche in questo caso depurata o meno della domanda di canone moderato, pertanto il fabbisogno FSA massimo è pari a 65.069 nuclei familiari mentre quello minimo a 55.096 unità.

Nella tabella sottostante si riporta in sintesi la stima del fabbisogno definita dal PRERP.

	Min	Max
DOMANDA ERP	42.412	45.736
OFFERTA ERP (2006 – 08)	7.000	4.500
<b>FABBISOGNO ALLOGGI ERP</b>	<b>35.412</b>	<b>41.236</b>
<b>FABBISOGNO FSA</b>	<b>55.096</b>	<b>65.069</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO</b>	<b>90.508</b>	<b>106.305</b>

### 02.03 i risultati della Ricerca e il Prerp 2007 – 2009 a confronto

Accettando la valutazione effettuata dal Prerp 2007 – 2009 nella sua versione massima e sommando il fabbisogno di alloggi ERP, stimato per la Lombardia in 41.236 unità al fabbisogno derivante dal FSA (Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione così come istituito dalla L. 9/12/98, n. 431, art. 11, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria), quantificato in 65.069 alloggi, si giunge ad una stima complessiva valutata dalla Regione Lombardia in 106.305 abitazioni.

È necessario sottolineare che l'incremento medio annuo previsto nel quinquennio e stimato dalla Regione in realtà non entra mai in gioco nel calcolo del fabbisogno.

A fronte di tali considerazioni emerge che il fabbisogno stimato dalla Regione, basato esclusivamente sulle domande pervenute, sia in contrasto con le previsioni di crescita ammesse dalla stessa; se si tiene conto di queste, pur adottando la medesima metodologia di calcolo, è possibile stimare in quantità comunque superiore a quello dichiarato.

È inoltre legittimo ipotizzare, che proprio per queste ragioni, essa sia non indicativa della reale condizione di disagio abitativo, in quanto entrano in azione numerosi fattori dei quali bisogna tener conto. In primo luogo, si consideri che nuove fasce sociali entrano a concorrere alla domanda di ERP: secondo l'Istat, nel 2010 il 18,2% dei residenti in Italia è a rischio povertà e il 6,9% vive in condizione di grave deprivazione materiale, ma ancora più allarmante è il dato relativo alla quota di persone che vivono in famiglie a bassa intensità di lavoro, dove cioè le persone di età compresa tra i 18 e i 59 anni lavorano meno di un quinto del tempo, aumentato al 10,2%.

Nel complesso, l'indicatore sintetico del rischio di povertà e di esclusione sociale, che considera vulnerabile chi si trova in almeno una di queste tre condizioni, è pari al 24,5% della popolazione residente in Italia e, pur essendo pressoché costante rispetto allo stesso parametro valutato per l'anno 2009, sembra non essere preso in considerazione nella stima di quel 2% di incremento valutato dal Prerp.

Tale evidenza si manifesta particolarmente proprio nelle categorie sociali generalmente meno indagate ed oggetto di studio della Ricerca, ossia i single, gli anziani soli e gli studenti fuorisede.

Non va dimenticato, in secondo luogo, che esiste altresì una componente di tutto rilievo, anch'essa impossibilitata a presentare domanda, costituita dagli immigrati irregolari e regolari non residenti, presenti in quantità ingente proprio sul territorio lombardo: la somma di queste due componenti, come è evidente dalla tabella riportata in seguito, ammonta a 221.800 unità al 1° luglio 2008, secondo i Rapporti provinciali sugli immigrati in Lombardia a cura dell'Orim.

Tutto il mondo degli stranieri non regolari nel nostro Paese fuoriesce dalle statistiche regionali. I cittadini irregolari, che nella maggior parte ambiscono alla regolarizzazione, e che in larga misura già lavorano a Milano (badanti, colf...), all'anno 2008, sommano, sempre secondo i dati Orim, a 38.200 nel solo Comune capoluogo, salendo a 74.700 se si considera la Provincia nella sua interezza (questo dato include anche la Provincia di Monza e Brianza, nata nel 2009).

Il dato è considerevole anche nelle Province di Bergamo e Brescia, dall'immigrazione storicamente assai forte, e più in generale la Regione Lombardia vede una presenza di rilievo con 148.100 immigrati irregolari stimati sul territorio a quell'anno.

Prendendo in considerazione la quota di immigrati regolari ma non residenti, si genera un'ulteriore quantità pari a 73.700 unità per l'intera Regione.



Province	immigrati residenti	immigrati regolari non residenti	immigrati irregolari	totale presenze	immigrati presenti da meno di 5 anni in Lombardia (al 2008)	incidenza sul totale presenze
Bergamo	96.700	4.100	14.000	114.800	44.198	38,5%
Brescia	141.100	8.300	17.800	167.200	59.189	35,4%
Como	35.800	2.200	5.500	43.500	14.007	32,2%
Cremona	34.300	4.200	5.500	44.000	22.308	50,7%
Lecco	22.600	2.800	3.900	29.300	12.687	43,3%
Lodi	20.900	1.400	2.800	25.100	7.455	29,7%
Mantova	44.700	3.600	7.400	55.700	24.954	44,8%
Milano						
Capoluogo	161.000	16.800	38.200	216.000	62.640	29,0%
Provincia (con MB)	176.400	19.200	36.500	232.100	88.662	38,2%
Pavia	42.800	8.000	7.900	58.700	36.511	62,2%
Sondrio	6.800	700	900	8.400	4.570	54,4%
Varese	55.000	2.400	7.700	65.100	25.780	39,6%
<b>Regione Lombardia</b>	<b>838.100</b>	<b>73.700</b>	<b>148.100</b>	<b>1.059.900</b>	<b>402.961</b>	

Anche per quanto concerne la componente regolare e residente è necessario operare dei distinguo: la L.R. 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica), all'art. 28 afferma che «i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Regione Lombardia da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda e non devono essere stati occupanti senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi cinque anni», in recepimento della L.R. 1/2000.

Questo comporta un inevitabile ridimensionamento delle possibilità di presentare domanda di accesso all'ERP.

Infatti, a partire dai dati messi a disposizione dall'Orim, si stimano per l'intera Regione Lombardia 402.961 immigrati presenti sul territorio da un periodo inferiore ai cinque anni. Questo rilevante risultato, pur non essendo quantificabile come fabbisogno perché riferito a popolazione presente e non residente, della quale poco si conosce sulle relative reali esigenze abitative, rappresenta tuttavia un evidente e significativo potenziale di domanda inespressa.

Un ulteriore elemento che tenderà in futuro ad emergere sempre più prepotentemente è rappresentato dalle crescenti difficoltà ad accedere alle diverse forme di credito. Il tema dei mutui si è ancor più aggravato da quando gli istituti bancari hanno interrotto una prassi da loro stessi incentivata, cessando di erogare mutui a copertura del 100% del costo dell'immobile. La crisi economica, la precarietà del mondo del lavoro odierno e il periodo di recessione che sta coinvolgendo i mercati hanno portato ad un'inversione di tendenza.

Diminuisce infatti la possibilità di indebitamento delle famiglie e parallelamente diminuisce l'offerta dei mutui da parte delle banche. Contemporaneamente aumenta la difficoltà ad accedere al libero mercato edilizio, prepotentemente incentrato sui meccanismi tipicamente italiani della compravendita e sulla posizione sempre più marginale attribuita all'affitto.

Queste considerazioni giustificano ampiamente l'insorgere di una nuova domanda di edilizia a canone sociale così come riscontrato dalla Ricerca.

Oltre a quanto emerso fin qui, è necessario considerare anche un certo disincanto dell'opinione pubblica.

A fronte delle considerazioni fatte, l'incremento di domande per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (FSA) appare assai modesto rispetto ai primi anni del Duemila, quando è iniziata la sua efficacia, quasi a confermare la difficoltà, nonostante le misure introdotte, di far fronte alle spese necessarie per sostenere un canone d'affitto.

anno	Totale domande ammesse	domande ammesse provenienti da famiglie in grave difficoltà	totale famiglie al 31.12 (*)	incidenza percentuale
2001	30.938	n.d.	3.652.954	0,85%
2002	40.768	n.d.	3.716.938	1,10%
2003	49.116	n.d.	3.858.736	1,27%
2004	51.435	14.211	3.955.656	1,30%
2005	59.107	16.768	4.016.233	1,47%
2006	67.179	19.204	4.072.207	1,65%
2007	65.077	19.586	4.132.818	1,57%
2008	70.039	20.750	4.203.176	1,67%
2009	59.339	16.888	4.249.155	1,40%
2010	69.257	21.228	4.306.626	1,61%
2011	64.856	19.662	-	-

(\*) il valore per l'anno 2002 è ricostruito sulla base dell'incremento medio annuo

La domanda di case ERP in Lombardia rimane costante nel tempo e, da molti anni, si parla sempre di circa 40.000 domande giacenti, confermate dal dato al 2011 così come di seguito riportato.

Il dato al 2011 è paragonabile se non addirittura superiore, al dato "Domande al netto dei duplicati " del periodo 2005 – 2006.

Province	canone sociale				canone moderato			
	Domande	Assegnazioni regolari	Assegnazioni in deroga	Domande inevase	Domande	Assegnazioni regolari	Assegnazioni in deroga	Domande inevase
Bergamo	4.280	1.582	205	2.493	282	22	3	257
Brescia	7.930	2.513	366	5.051	362	128	3	231
Como	1.924	716	36	1.172	33	3	1	29
Cremona	2.469	942	60	1.467	120	17	1	102
Lecco	1.088	573	43	472	79	43	4	32
Lodi	1.330	536	33	761	14	3	1	10
Mantova	2.155	912	202	1.041	162	43	18	101
Milano	22.394	3.580	627	18.187	1102	147	3	952
Monza e Brianza	4.362	1.110	134	3.118	97	38	3	56
Pavia	2.391	786	170	1.435	41	4	-	37
Sondrio	645	408	32	205	13	1	-	12
Varese	3.319	1.689	198	1.432	106	33	2	71
<b>Regione Lombardia</b>	<b>54.287</b>	<b>15.347</b>	<b>2.106</b>	<b>36.834</b>	<b>2.411,00</b>	<b>482,00</b>	<b>39,00</b>	<b>1890</b>

Queste tendenze costituiscono evidenti segnali di scarsa fiducia nei confronti dell'intervento pubblico.

L'incremento minimo delle domande per il FSA e il numero costante di domande di accesso all'ERP in giacenza testimoniano questo fenomeno.

Le cause vanno ricercate innanzitutto nella quantità di interventi di ERP, che sono drasticamente calati nel tempo. I quartieri di edilizia popolare infatti, che negli anni '60 e '70 del Novecento hanno ricoperto un ruolo strategico nel rilancio dell'economia italiana e in talune occasioni anche ruoli paradigmatici dal punto di vista sperimentale (ad esempio il Quartiere Harar – Dessiè o il QT8 a Milano), oltre a diminuire numericamente (l'offerta di alloggi a canone sociale – secondo il Prerp – stimata sulla base dello storico e degli interventi in corso, oscilla da un minimo di 4.500 ad un massimo di 7.000 alloggi) hanno cominciato anche a presentare evidenti aspetti di degrado architettonico e sociale cui non si è data risposta adeguata, fino a determinare un immaginario negativo, ulteriormente avvalorato anche dalla sempre più rara applicazione delle normative riguardanti la materia.

Il fatto che la stima del fabbisogno di abitazioni ERP derivante dalla nostra Ricerca si attesti a 190.158 alloggi (contro i 106.305 alloggi riscontrabili nel Prerp 2007 – 2009) appare dunque molto giustificato, anche proprio in rapporto alla stima stessa del Prerp e alle sue evidenti omissioni e/o carenze.

Paradossalmente, quindi, proprio la differenza tra i due dati, può essere assunta come caposaldo dei risultati della Ricerca e come base di partenza per stimare il fabbisogno di abitazioni in Lombardia.

Un'ulteriore interessante considerazione si può fare osservando la domanda pura di abitazioni. Chi ha svolto la Ricerca non nega l'esistenza di una domanda 2002/2008, anche rilevante, di edilizia libera. In Lombardia tale domanda è pari a 190.000 (86.363 alloggi), a fronte di una domanda di edilizia convenzionata di 171.131 (77.787 abitazioni). Le due componenti, sommate, danno luogo alla domanda complessiva dei ceti medio, medio alto e alto, che coincide con il 57,48% della domanda totale.

È l'offerta completamente sterilizzata di edilizia sociale (soli 60.465 vani – corrispondenti a 27.484 alloggi) e, in seconda istanza, di edilizia convenzionata (144.449 vani – ossia 65.659 alloggi), a mettere ancor più in evidenza la già enorme sproporzione del medesimo dato riferito all'offerta di edilizia libera (595.696 vani – pari a 270.771 alloggi).

L'offerta di edilizia residenziale libera è dieci volte maggiore rispetto all'offerta di edilizia sociale! È proprio questo evidente rapporto a creare lo squilibrio e a generare quel fabbisogno al 2008, già gravante di un progresso al 2001.

Si rende pertanto sempre più urgente una riabilitazione delle politiche abitative, le quali, come si vedrà meglio in seguito, devono però obbligatoriamente tenere in considerazione la crescente sensibilità dell'opinione pubblica nei confronti di tematiche legate all'ambiente e l'evidente impossibilità di consumare ulteriore suolo

## CAPITOLO TERZO

## Il fabbisogno di abitazioni nelle Province lombarde: proiezione al 2018

## 03.01 la proiezione del fabbisogno di abitazioni al 2018

La proiezione del fabbisogno al 2018 si incardina su un procedimento statistico di sviluppo delle previsioni demografiche in rapporto agli andamenti della popolazione nelle sue diverse componenti. Due macro rilevazioni: il saldo naturale non supera mai la quantità dello 0,1% annuo rispetto alla popolazione residente nella Regione Lombardia; il saldo migratorio, al contrario, raggiunge punte massime dell'1,5% annuo ed arriva ad incidere sulla crescita, modesta, della popolazione regionale anche fino al 93%. Addirittura, osservando l'incremento della popolazione residente tra il 2001 e il 2010 (pari a 884.112 unità), il saldo migratorio ha contribuito alla crescita della Regione nel decennio per oltre il 98% (con 866.907 unità).

	Popolazione	Nati	Morti	Saldo naturale	saldo migratorio	saldo totale	Popolazione finale
2001	8.987.075	85.075	84.368	707	45.820	46.527	9.033.602
2002	9.033.602	86.633	85.482	1.151	73.892	75.043	9.108.645
2003	9.108.645	87.559	89.822	-2.263	140.414	138.151	9.246.796
2004	9.246.796	92.898	82.585	10.313	135.983	146.296	9.393.092
2005	9.393.092	92.480	85.585	6.895	75.215	82.110	9.475.202
2006	9.475.202	95.156	84.834	10.322	59.917	70.239	9.545.441
2007	9.545.441	96.280	85.465	10.815	86.150	96.965	9.642.406
2008	9.642.406	98.672	89.755	8.917	91.353	100.270	9.742.676
2009	9.742.676	98.792	89.567	9.225	74.240	83.465	9.826.141
2010	9.826.141	97.815	90.165	7.650	83.923	91.573	9.917.714

Questa è la chiave di lettura della Ricerca, che è volta sin dal principio all'analisi della domanda di abitazioni a partire dalle componenti non inerenti al saldo naturale e, più esattamente, il traguardo del 2018 è stato osservato dal punto di vista della popolazione straniera di nuova immigrazione, della formazione e scioglimento di nuove unioni, della tendenza a vivere da soli, delle necessità indotte dagli studenti fuori sede e della condizione abitativa degli anziani soli.

Il dato più rilevante, e vera novità rispetto agli scenari del 2008, oltre alla proiezione statistica effettuata per gli altri casi in costanza di dati iniziali di partenza, è costituito dall'analisi del disagio abitativo, dei ricongiungimenti familiari e delle nuove famiglie determinati dai nuovi ingressi della popolazione straniera. Il solo campo dei ricongiungimenti familiari incide del 10,62% sulla domanda complessiva di abitazioni stimata nel periodo 2009 – 2018. L'intera componente determinata dagli stranieri rappresenta nella Regione Lombardia il 35,67%.

Per scrupolo, avendo constatato per notizie di stampa e per dati statistici diffusi, una riduzione del trend di incremento della popolazione straniera, che rimane positiva ma rallenta leggermente, sono stati aggiornati i dati della prima fase della Ricerca, e cioè quelli relativi alle Province di Bergamo, Brescia, Como, Milano e Pavia, uniformandoli ai risultati delle altre Province, redatti con i dati più recenti.

Nella tabella sottostante si riportano i dati di sintesi emersi dal confronto tra i risultati presentati nella prima parte della Ricerca e gli stessi aggiornati sulla base delle ultime tendenze ed adottati nelle stime del fabbisogno trattate nel paragrafo successivo.

	Bergamo		Brescia		Como		Milano		Pavia	
	Capoluogo	Provincia	Capoluogo	Provincia	Capoluogo	Provincia	Capoluogo	Provincia	Capoluogo	Provincia
RES DENTI Incremento medio annuo 2001/2008	1.271	9.686	1.750	13.686	975	3.529	9.414	27.485	590	4.843
<b>RESIDENTI</b> <b>Incremento medio</b> <b>annuo 2001/2010</b>	<b>1.356</b>	<b>9.489</b>	<b>1.663</b>	<b>13.167</b>	<b>959</b>	<b>3.489</b>	<b>10.478</b>	<b>28.222</b>	<b>827</b>	<b>4.600</b>
IRREGOLARI Incremento medio annuo 2001/2008	184	1.171	358	1.614	87	386	986	5.329	219	1.429
<b>IRREGOLARI</b> <b>Incremento medio</b> <b>annuo 2001/2010</b>	<b>243</b>	<b>1.522</b>	<b>314</b>	<b>1.433</b>	<b>30</b>	<b>122</b>	<b>756</b>	<b>2.567</b>	<b>100</b>	<b>667</b>
% condizioni abitative precarie 2001/2008	20,8%		21,6%		22,1%		32,0%		28,0%*	
<b>% condizioni abitative precarie 2001/2010</b>	<b>21,7%</b>		<b>19,6%</b>		<b>19,6%</b>		<b>31,8%</b>		<b>26,7%*</b>	
Proiezione stranieri al 2018	32.411	223.370	54.807	320.200	20.868	82.650	320.000	776.240	15.948	121.420
<b>Proiezione stranieri al 2018 - aggiornata</b>	<b>35.142</b>	<b>225.989</b>	<b>57.204</b>	<b>312.976</b>	<b>20.594</b>	<b>77.489</b>	<b>334.167</b>	<b>741.811</b>	<b>16.358</b>	<b>104.333</b>
Domanda abitativa 2009/2018 stranieri	7.364	55.990	9.864	78.194	4.437	17.377	72.237	206.734	4.027	31.794
<b>Domanda abitativa 2009/2018 stranieri - aggiornata</b>	<b>8.807</b>	<b>58.475</b>	<b>10.542</b>	<b>71.949</b>	<b>4.292</b>	<b>15.028</b>	<b>79.728</b>	<b>183.573</b>	<b>4.137</b>	<b>23.434</b>
Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale sociale	13.951	83.244	24.155	134.358	9.911	44.752	232.912	449.777	13.442	55.610
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale - aggiornata</b>	<b>15.020</b>	<b>85.377</b>	<b>24.474</b>	<b>129.024</b>	<b>9.790</b>	<b>42.964</b>	<b>238.362</b>	<b>431.816</b>	<b>13.493</b>	<b>49.719</b>
Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata	3.757	19.085	7.692	37.690	5.344	27.405	93.136	108.728	6.283	28.516
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata - aggiornata</b>	<b>4.013</b>	<b>19.331</b>	<b>7.921</b>	<b>37.216</b>	<b>5.328</b>	<b>27.089</b>	<b>94.513</b>	<b>106.224</b>	<b>6.323</b>	<b>27.155</b>
Eccesso al 2018 di edilizia libera	5.921	138.368	5.460	107.081	5.501	65.996	0	86.421	4.184	98.283
<b>Eccesso al 2018 di edilizia libera - aggiornata</b>	<b>5.805</b>	<b>138.263</b>	<b>5.372</b>	<b>107.518</b>	<b>5.510</b>	<b>66.240</b>	<b>0</b>	<b>89.115</b>	<b>4.165</b>	<b>99.393</b>
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0	0	0	0	0	0	14.764	0	0	0
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia libera - aggiornata</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(\*) il dato si riferisce alla Provincia di Milano escluso il capoluogo

Osservando l'incremento medio annuo della componente straniera residente ed irregolare/non residente si nota come, nel complesso, tale valore decresce anche se in maniera variabile. La diminuzione della componente regolare è poco consistente se paragonata a quella degli irregolari/non residenti: nella Provincia di Pavia si assiste ad un dimezzamento di quest'ultima (da 1.420 unità a 667), a fronte di una riduzione dell'incremento medio annuo di stranieri residenti di sole 283 unità, lo stesso si verifica nella Provincia di Como ed in modo ancor più significativo nella Provincia di Milano, dove l'incremento medio annuo della componente irregolare/non residente passa da 5.329 a 2.587, mentre si osserva un leggero aumento della componente regolare presente nel capoluogo.

Un'eccezione è rappresentata dalla Provincia di Bergamo, dove si assiste ad un aumento generale dell'incremento della componente straniera, sia nel capoluogo che negli altri Comuni della Provincia.

Prendendo in considerazione la condizione di disagio abitativo si conferma una leggera riduzione di tale incidenza in tutte le realtà analizzate eccezion fatta, anche in questo caso, per la Provincia di Bergamo, unica nella quale il fenomeno risulta essere in controtendenza.

A partire da tali considerazioni è chiara la tendenza alla diminuzione della presenza straniera proiettata al 2018 in tutte le Provincie (esclusa quella di Bergamo) ed in generale all'incremento della presenza stimata nei capoluoghi (esclusi Como e Pavia). Tali risultati dipendono, oltre che dalle citate variazioni, anche dal dato di partenza utilizzato per

proiettare i valori al 2018, più elevato rispetto a quello utilizzato durante la prima parte della Ricerca, perché riferito alla popolazione straniera presente al 01/07/2010 anziché al 01/07/2008 (fonte ORIM).

La domanda abitativa determinata dall'incremento della componente straniera segue le medesime tendenze e determina variazioni più o meno significative sulla domanda complessiva suddivisa in edilizia sociale, convenzionata e libera.

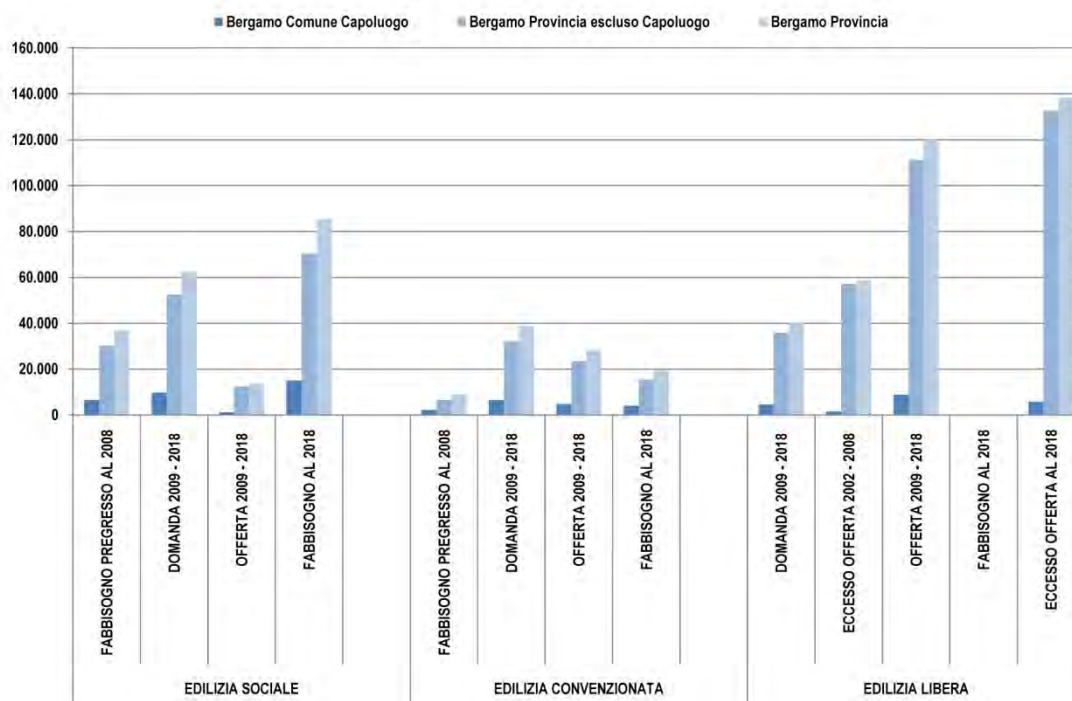
Il fabbisogno di edilizia sociale e di edilizia convenzionata si riduce in tutte le Province, ad esclusione di quella di Bergamo. Un aumento è registrato anche nei Comuni di Bergamo, Brescia e Milano, mentre i capoluoghi di Como e Pavia seguono le tendenze provinciali. In termini generali, rispetto ai risultati della prima Ricerca si osserva una diminuzione di circa il 9,65% della domanda abitativa determinata dall'incremento degli stranieri (da 390.089 vani a 352.459), che si traduce in un decremento del fabbisogno di edilizia sociale pari al 3,76% (da 767.741 vani a 738.9000 vani) e, meno consistente ma comunque significativo, del fabbisogno di edilizia convenzionata (da 221.424 vani a 217.015 vani). Si riscontra, invece, un peggioramento del dato relativo alla stima dell'eccesso di offerta di edilizia libera, la quale aumenta dello 0,88% ( da 496.149 vani a 500.529 vani).

Nel bilancio complessivo, voci tradizionalmente rilevanti sono rappresentate dalle nuove unioni (37,41% della domanda) e dallo scioglimento delle stesse (divorzi e separazioni incidono del 10,22%).

Così come per il fabbisogno pregresso al 2008, vengono, nelle prossime pagine, riportati i dati riassuntivi per ciascuna Provincia della Lombardia, nel periodo 2009 – 2018, giungendo a definire il fabbisogno insorgente a quell'anno.

Bergamo							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		5.769	+	33.881	+	39.650	+
<i>domanda da convivenze</i>		1.857	+	10.768	+	12.625	+
<i>domanda da separazioni</i>		870	+	7.235	+	8.105	+
<i>domanda da divorzi</i>		555	+	9.655	+	10.210	+
<i>domanda da single</i>		1.741	+	8.493	+	10.234	+
<i>domanda da studenti</i>		774	+	0	+	774	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>		502	+	738	+	1.240	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>		1.121	+	12.097	+	13.218	+
<i>single 2009/2013</i>		220	+	846	+	1.066	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>		984	+	3.775	+	4.759	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>		243	+	1.279	+	1.522	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>		1.319	+	5.062	+	6.381	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>		863	+	5.428	+	6.291	+
<i>single 2014/2018</i>		154	+	969	+	1.123	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>		3.902	=	20.214	=	24.116	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>		<b>20.874</b>		<b>120.440</b>		<b>141.314</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	9.795	46,93%	52.453	43,55%	62.248	44,05%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	6.468	30,99%	32.143	26,69%	38.611	27,32%
di cui	edilizia libera	4.611	22,09%	35.844	29,76%	40.455	28,63%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<i>totale previsione offerta residenziale</i>		<b>14.766</b>		<b>146.909</b>		<b>161.675</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	1.249	8,46%	12.340	8,40%	13.589	8,41%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	4.706	31,87%	23.432	15,95%	28.138	17,40%
di cui	edilizia libera	8.811	59,67%	111.137	75,65%	119.948	74,19%

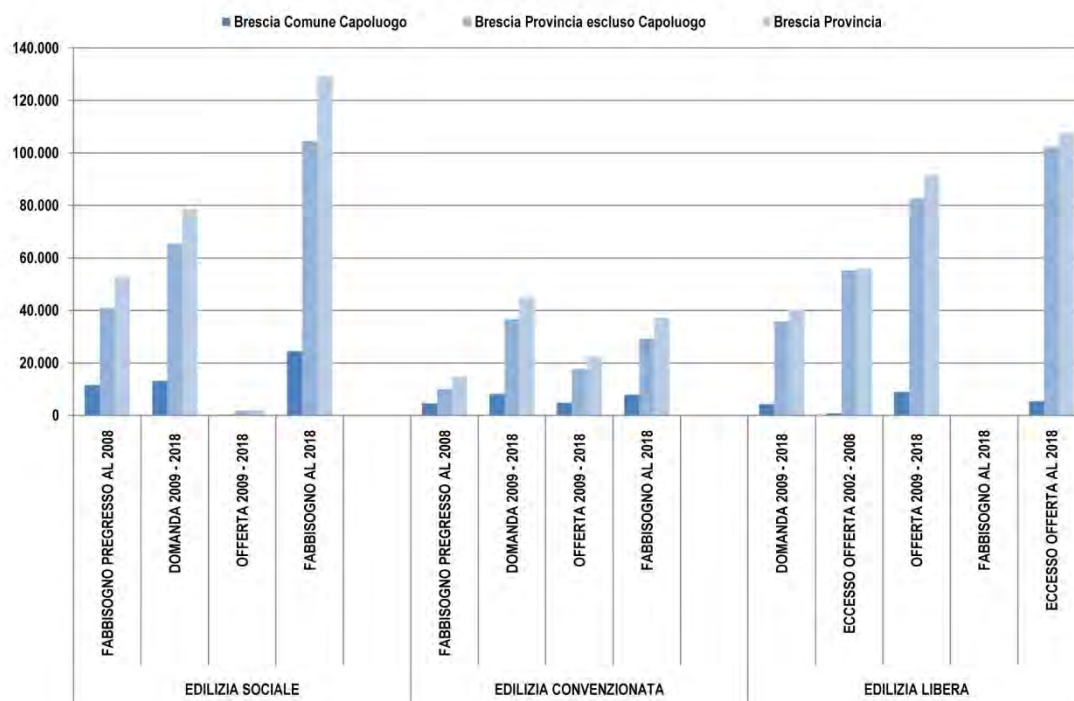
	Bergamo					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	6.474	+	30.244	+	36.718	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	9.795	-	52.453	-	62.248	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	1.249	=	12.340	=	13.589	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>15.020</b>		<b>70.357</b>		<b>85.377</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	2.251	+	6.606	+	8.858	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	6.468	-	32.143	-	38.611	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	4.706	=	23.432	=	28.138	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>4.013</b>		<b>15.317</b>		<b>19.331</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	4.611	-	35.844	-	40.455	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.604	-	57.165	-	58.770	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	8.811	=	111.137	=	119.948	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>5.805</b>		<b>132.458</b>		<b>138.263</b>	





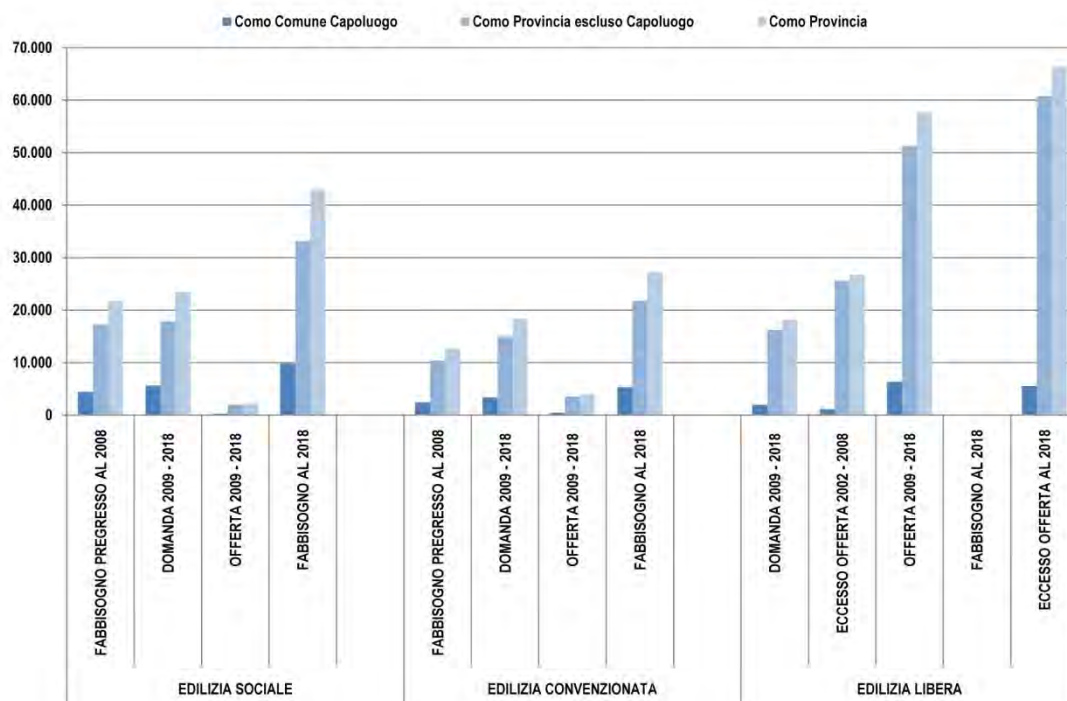
		Brescia					
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		6.078	+	39.579	+	45.657	+
<i>domanda da convivenze</i>		1.958	+	12.141	+	14.099	+
<i>domanda da separazioni</i>		1.444	+	7.725	+	9.169	+
<i>domanda da divorzi</i>		908	+	4.868	+	5.776	+
<i>domanda da single</i>		2.452	+	9.086	+	11.538	+
<i>domanda da studenti</i>		1.225	+	0	+	1.225	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>		1.035	+	3.182	+	4.217	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>		1.863	+	14.011	+	15.874	+
<i>single 2009/2013</i>		287	+	1.347	+	1.634	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>		1.080	+	5.067	+	6.147	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>		314	+	1.119	+	1.433	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>		1.395	+	6.546	+	7.941	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>		1.035	+	7.009	+	8.044	+
<i>single 2014/2018</i>		294	+	1.994	+	2.288	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>		4.232	=	24.355	=	28.587	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>		<b>25.600</b>		<b>138.029</b>		<b>163.629</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	13.135	51,31%	65.426	47,40%	78.561	48,01%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	8.123	31,73%	36.785	26,65%	44.908	27,44%
di cui	edilizia libera	4.342	16,96%	35.819	25,95%	40.160	24,54%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<b>totale previsione offerta residenziale</b>		<b>13.997</b>		<b>102.060</b>		<b>116.057</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	253	1,81%	1.837	1,80%	2.090	1,80%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	4.822	34,45%	17.583	17,23%	22.405	19,31%
di cui	edilizia libera	8.922	63,74%	82.640	80,97%	91.562	78,89%

	Brescia					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	11.591	+	40.962	+	52.553	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	13.135	-	65.426	-	78.561	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	253	=	1.837	=	2.090	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>24.474</b>		<b>104.550</b>		<b>129.024</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	4.620	+	10.093	+	14.713	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	8.123	-	36.785	-	44.908	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	4.822	=	17.583	=	22.405	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>7.921</b>		<b>29.295</b>		<b>37.216</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	4.342	-	35.819	-	40.160	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	792	-	55.324	-	56.116	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	8.922	=	82.640	=	91.562	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>5.372</b>		<b>102.146</b>		<b>107.518</b>	



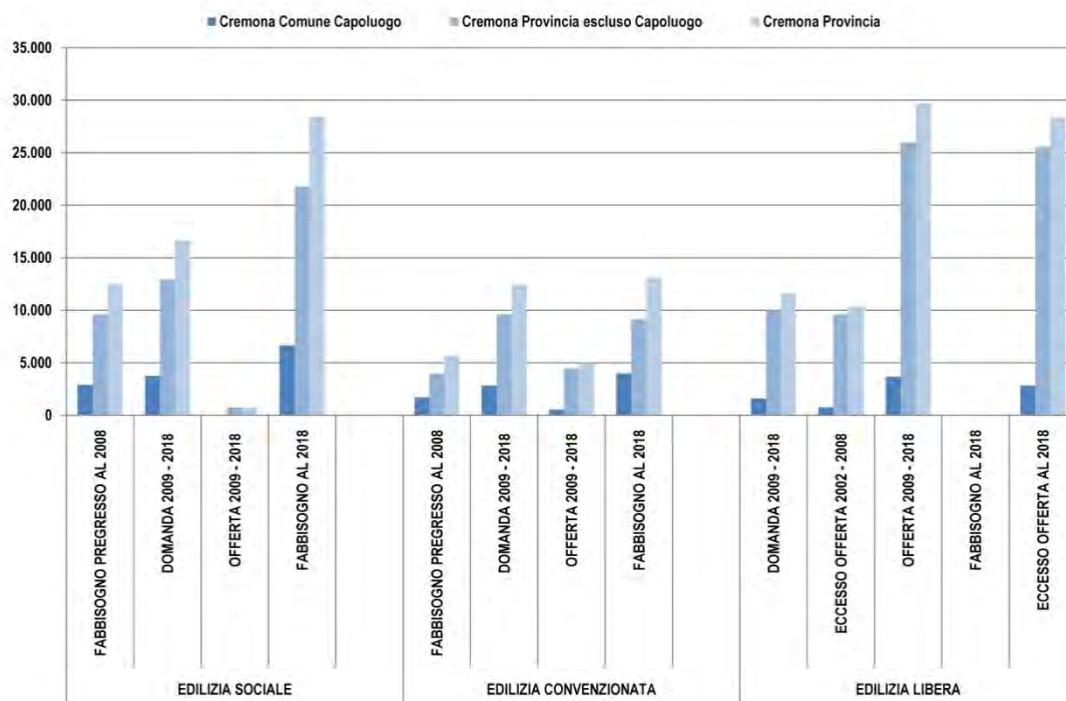
Como						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	2.762	+	20.447	+	23.209	+
<i>domanda da convivenze</i>	829	+	6.134	+	6.963	+
<i>domanda da separazioni</i>	621	+	3.791	+	4.412	+
<i>domanda da divorzi</i>	391	+	2.389	+	2.780	+
<i>domanda da single</i>	925	+	4.956	+	5.881	+
<i>domanda da studenti</i>	614	+	0	+	614	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	492	+	602	+	1.094	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	295	+	1.983	+	2.278	+
<i>single 2009/2013</i>	91	+	153	+	244	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	491	+	823	+	1.314	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	30	+	92	+	122	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	536	+	900	+	1.436	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	474	+	1.313	+	1.787	+
<i>single 2014/2018</i>	89	+	246	+	335	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	2.285	=	5.227	=	7.512	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>10.925</b>		<b>49.056</b>		<b>59.981</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	5.606	51,31%	17.885	36,46%	23.491	39,16%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	3.358	30,74%	14.965	30,51%	18.323	30,55%
di cui edilizia libera	1.961	17,95%	16.206	33,04%	18.167	30,29%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<i>totale previsione offerta residenziale</i>	<b>7.039</b>		<b>56.843</b>		<b>63.882</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	246	3,49%	1.984	3,49%	2.230	3,49%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	438	6,22%	3.541	6,23%	3.979	6,23%
di cui edilizia libera	6.355	90,28%	51.318	90,28%	57.673	90,28%

	Como					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	4.430	+	17.272	+	21.702	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	5.606	-	17.885	-	23.491	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	246	=	1.984	=	2.230	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>9.790</b>		<b>33.174</b>		<b>42.964</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	2.409	+	10.337	+	12.745	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	3.358	-	14.965	-	18.323	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	438	=	3.541	=	3.979	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>5.328</b>		<b>21.761</b>		<b>27.089</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.961	-	16.206	-	18.167	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.116	-	25.617	-	26.734	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	6.355	=	51.318	=	57.673	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>5.510</b>		<b>60.730</b>		<b>66.240</b>	



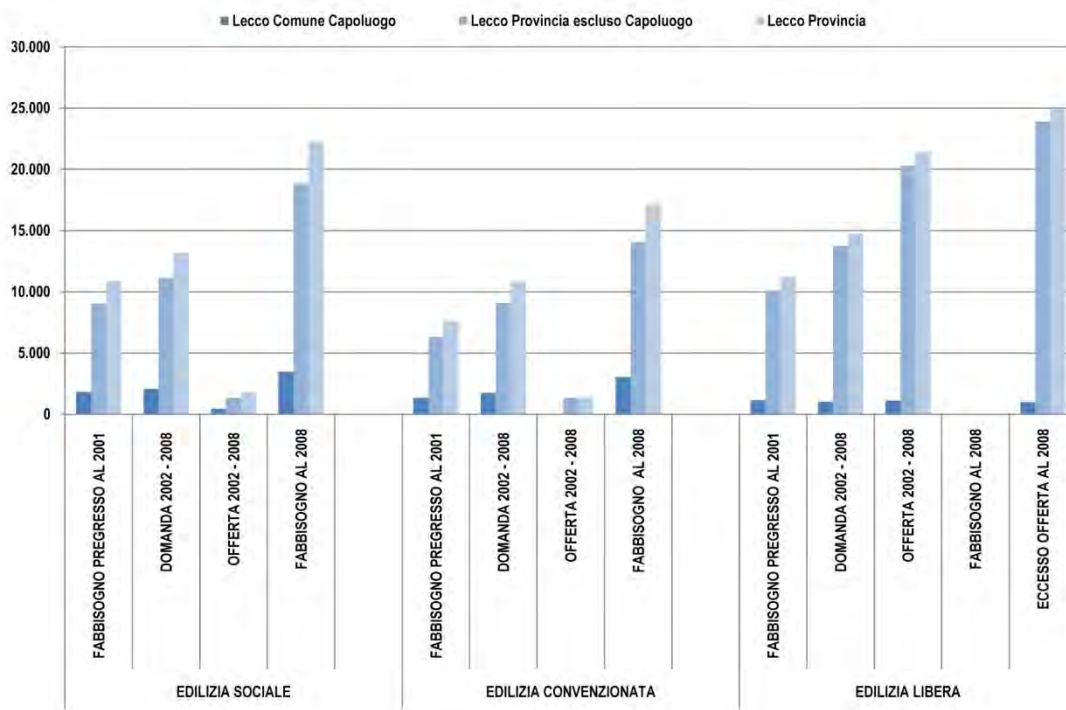
Cremona							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		2.244	+	11.770	+	14.014	+
<i>domanda da convivenze</i>		692	+	3.794	+	4.486	+
<i>domanda da separazioni</i>		549	+	2.188	+	2.737	+
<i>domanda da divorzi</i>		345	+	1.378	+	1.723	+
<i>domanda da single</i>		796	+	1.967	+	2.763	+
<i>domanda da studenti</i>		120	+	0	+	120	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>		300	+	584	+	884	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>		325	+	2.220	+	2.545	+
<i>single 2009/2013</i>		80	+	210	+	290	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>		397	+	1.039	+	1.436	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>		114	+	375	+	489	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>		267	+	697	+	964	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>		505	+	1.706	+	2.211	+
<i>single 2014/2018</i>		99	+	335	+	434	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>		1.335	=	4.250	=	5.585	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>		<b>8.168</b>		<b>32.513</b>		<b>40.681</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	3.743	45,82%	12.908	39,70%	16.651	40,93%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	2.825	34,59%	9.604	29,54%	12.429	30,55%
di cui	edilizia libera	1.600	19,59%	10.001	30,76%	11.601	28,52%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<i>totale previsione offerta residenziale</i>		<b>4.194</b>		<b>31.183</b>		<b>35.377</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	0	0,00%	736	2,36%	736	2,08%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	524	12,50%	4.456	14,29%	4.980	14,08%
di cui	edilizia libera	3.670	87,50%	25.991	83,35%	29.661	83,84%

	Cremona					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	2.908	+	9.586	+	12.495	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	3.743	-	12.908	-	16.651	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	0	=	736	=	736	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>6.651</b>		<b>21.758</b>		<b>28.410</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	1.689	+	3.982	+	5.671	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	2.825	-	9.604	-	12.429	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	524	=	4.456	=	4.980	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>3.990</b>		<b>9.129</b>		<b>13.119</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.600	-	10.001	-	11.601	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	752	-	9.569	-	10.321	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	3.670	=	25.991	=	29.661	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>2.822</b>		<b>25.559</b>		<b>28.381</b>	



Lecco						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	1.670	+	12.061	+	13.731	+
<i>domanda da convivenze</i>	509	+	3.745	+	4.254	+
<i>domanda da separazioni</i>	358	+	2.203	+	2.561	+
<i>domanda da divorzi</i>	225	+	1.388	+	1.613	+
<i>domanda da single</i>	389	+	1.837	+	2.226	+
<i>domanda da studenti</i>	56	+	0	+	56	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	237	+	598	+	835	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	279	+	2.855	+	3.134	+
<i>single 2009/2013</i>	34	+	108	+	142	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	148	+	470	+	618	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	31	+	158	+	189	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	146	+	464	+	610	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	206	+	1.114	+	1.320	+
<i>single 2014/2018</i>	56	+	306	+	362	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	620	=	3.006	=	3.626	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>4.964</b>		<b>30.313</b>		<b>35.277</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	2.070	41,71%	11.122	36,69%	13.192	37,40%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.751	35,27%	9.085	29,97%	10.836	30,72%
di cui edilizia libera	1.143	23,02%	10.106	33,34%	11.249	31,89%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<b>totale previsione offerta residenziale</b>	<b>1.595</b>		<b>22.933</b>		<b>24.528</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	438	27,43%	1.332	5,81%	1.770	7,22%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	47	2,92%	1.321	5,76%	1.367	5,58%
di cui edilizia libera	1.111	69,65%	20.282	88,44%	21.393	87,22%

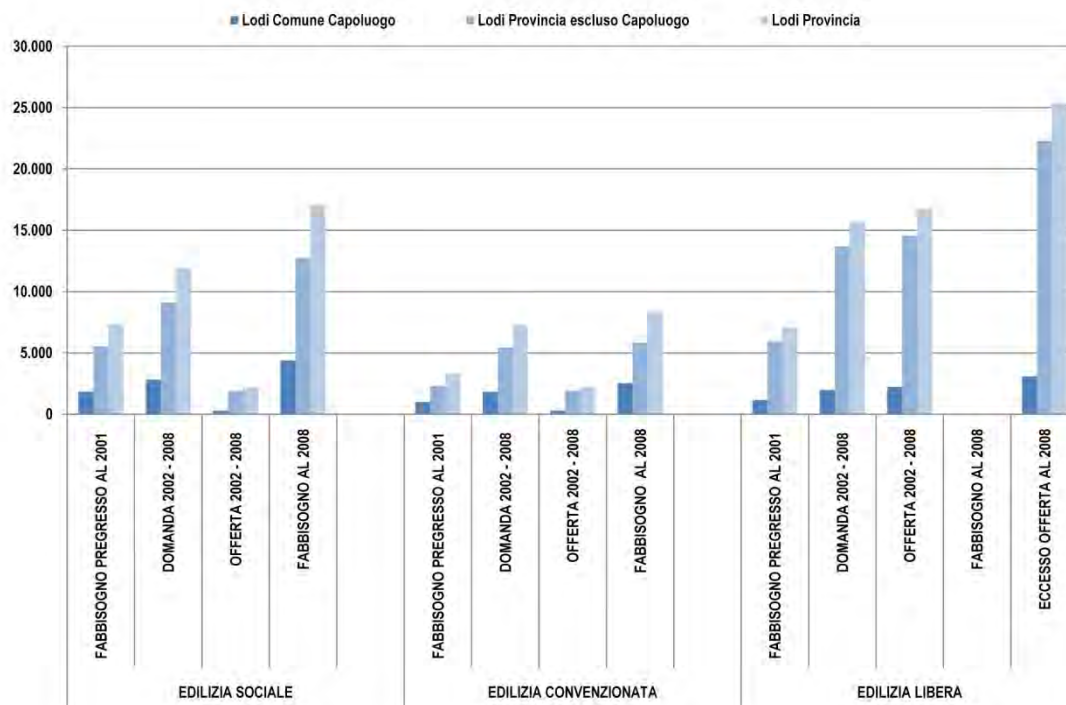
	Lecco					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	1.822	+	9.038	+	10.859	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	2.070	-	11.122	-	13.192	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	438	=	1.332	=	1.770	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>3.455</b>		<b>18.827</b>		<b>22.282</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	1.341	+	6.290	+	7.631	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	1.751	-	9.085	-	10.836	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	47	=	1.321	=	1.367	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>3.045</b>		<b>14.054</b>		<b>17.099</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.143	-	10.106	-	11.249	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.026	-	13.738	-	14.764	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	1.111	=	20.282	=	21.393	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>994</b>		<b>23.914</b>		<b>24.908</b>	





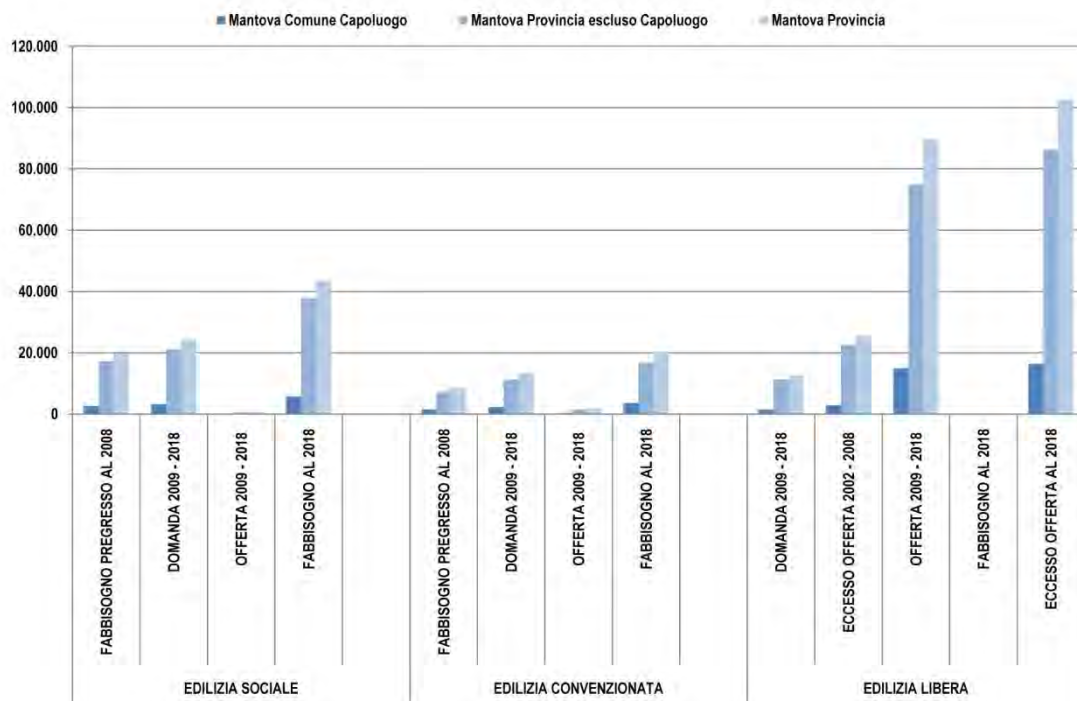
Lodi						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	1.457	+	6.187	+	7.644	+
<i>domanda da convivenze</i>	438	+	1.879	+	2.317	+
<i>domanda da separazioni</i>	332	+	1.349	+	1.681	+
<i>domanda da divorzi</i>	209	+	850	+	1.059	+
<i>domanda da single</i>	455	+	1.419	+	1.874	+
<i>domanda da studenti</i>	31	+	0	+	31	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	92	+	297	+	389	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	158	+	1.102	+	1.260	+
<i>single 2009/2013</i>	113	+	252	+	365	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	371	+	831	+	1.202	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	28	+	94	+	122	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	182	+	407	+	589	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	320	+	1.112	+	1.432	+
<i>single 2014/2018</i>	99	+	343	+	442	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	1.517	=	4.377	=	5.894	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>5.802</b>		<b>20.499</b>		<b>26.301</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	2.820	48,61%	9.112	44,45%	11.932	45,37%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.815	31,29%	5.441	26,54%	7.257	27,59%
di cui edilizia libera	1.166	20,10%	5.946	29,01%	7.112	27,04%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<i>totale previsione offerta residenziale</i>	<b>2.836</b>		<b>18.377</b>		<b>21.213</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	293	10,32%	1.897	10,32%	2.190	10,32%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	299	10,53%	1.935	10,53%	2.234	10,53%
di cui edilizia libera	2.244	79,15%	14.545	79,15%	16.789	79,15%

	Lodi					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	1.839	+	5.527	+	7.367	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	2.820	-	9.112	-	11.932	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	293	=	1.897	=	2.190	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>4.367</b>		<b>12.743</b>		<b>17.109</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	1.010	+	2.311	+	3.320	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	1.815	-	5.441	-	7.257	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	299	=	1.935	=	2.234	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>2.526</b>		<b>5.817</b>		<b>8.343</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.166	-	5.946	-	7.112	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.993	-	13.687	-	15.680	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	2.244	=	14.545	=	16.789	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>3.071</b>		<b>22.286</b>		<b>25.357</b>	



Mantova						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	1.457	+	6.187	+	7.644	+
<i>domanda da convivenze</i>	438	+	1.879	+	2.317	+
<i>domanda da separazioni</i>	332	+	1.349	+	1.681	+
<i>domanda da divorzi</i>	209	+	850	+	1.059	+
<i>domanda da single</i>	455	+	1.419	+	1.874	+
<i>domanda da studenti</i>	31	+	0	+	31	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	92	+	297	+	389	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	158	+	1.102	+	1.260	+
<i>single 2009/2013</i>	113	+	252	+	365	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	371	+	831	+	1.202	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	28	+	94	+	122	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	182	+	407	+	589	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	320	+	1.112	+	1.432	+
<i>single 2014/2018</i>	99	+	343	+	442	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	1.517	=	4.377	=	5.894	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>5.802</b>		<b>20.499</b>		<b>26.301</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	2.820	48,61%	9.112	44,45%	11.932	45,37%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	1.815	31,29%	5.441	26,54%	7.257	27,59%
di cui edilizia libera	1.166	20,10%	5.946	29,01%	7.112	27,04%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<i>totale previsione offerta residenziale</i>	<b>2.836</b>		<b>18.377</b>		<b>21.213</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	293	10,32%	1.897	10,32%	2.190	10,32%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	299	10,53%	1.935	10,53%	2.234	10,53%
di cui edilizia libera	2.244	79,15%	14.545	79,15%	16.789	79,15%

	Mantova					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	2.631	+	17.222	+	19.853	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	3.210	-	21.143	-	24.353	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	112	=	561	=	673	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>5.729</b>		<b>37.803</b>		<b>43.532</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	1.544	+	7.119	+	8.663	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	2.333	-	11.217	-	13.550	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	300	=	1.499	=	1.799	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>3.577</b>		<b>16.837</b>		<b>20.414</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.465	-	11.269	-	12.734	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	2.876	-	22.617	-	25.492	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	14.971	=	74.827	=	89.798	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>16.382</b>		<b>86.174</b>		<b>102.556</b>	



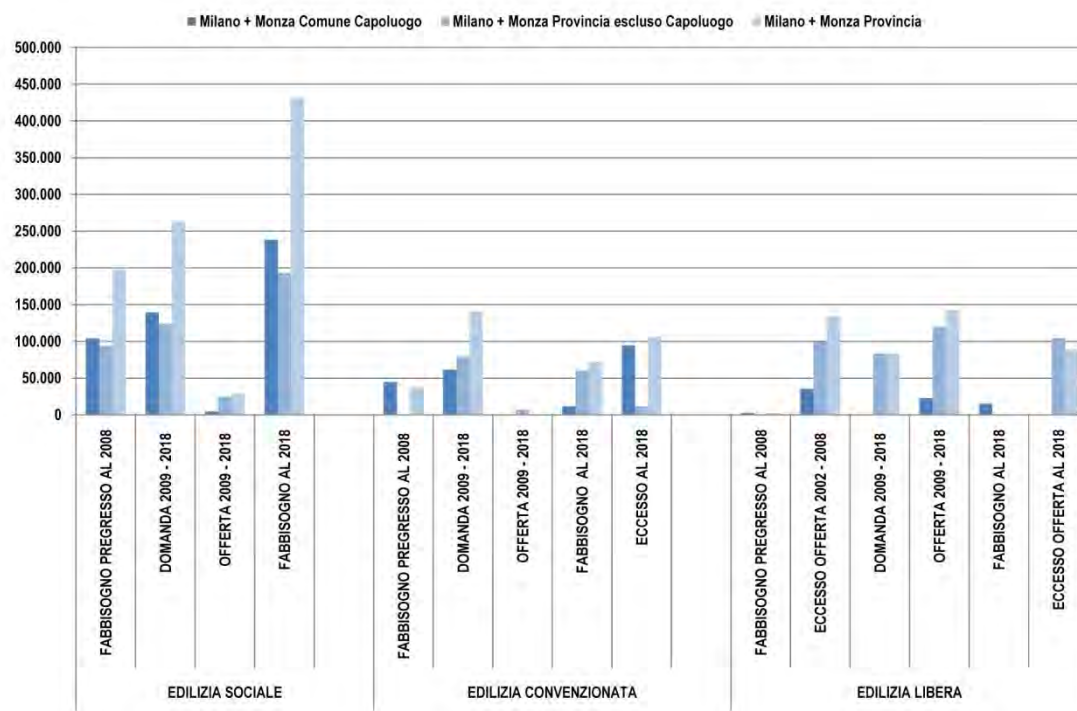
Milano + Monza e Brianza							
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		36.126	+	98.817	+	134.943	+
<i>domanda da convivenze</i>		11.400	+	31.209	+	42.609	+
<i>domanda da separazioni</i>		9.403	+	20.585	+	29.988	+
<i>domanda da divorzi</i>		8.369	+	10.507	+	18.876	+
<i>domanda da single</i>		29.814	+	33.047	+	62.861	+
<i>domanda da studenti</i>		40.431	+	0	+	40.431	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>		20.639	+	4.208	+	24.847	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>		20.678	+	22.516	+	43.194	+
<i>single 2009/2013</i>		1.508	+	1.746	+	3.254	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>		5.373	+	7.367	+	12.740	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>		756	+	1.811	+	2.567	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>		5.184	+	7.579	+	12.763	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>		6.415	+	12.080	+	18.495	+
<i>single 2014/2018</i>		2.209	+	3.963	+	6.172	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>		37.607	=	46.783	=	84.390	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>		<b>235.912</b>		<b>302.218</b>		<b>538.130</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	139.174	58,99%	123.931	41,01%	263.104	48,89%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	61.273	25,97%	79.420	26,28%	140.693	26,14%
di cui	edilizia libera	35.465	15,03%	98.868	32,71%	134.332	24,96%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<i>totale previsione offerta residenziale</i>		<b>39.070</b>		<b>204.268</b>		<b>243.338</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	4.640	11,88%	24.308	11,90%	28.948	11,90%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	11.540	29,54%	60.320	29,53%	71.860	29,53%
di cui	edilizia libera	22.890	58,59%	119.640	58,57%	142.530	58,57%

	Milano + Monza e Brianza					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	103.828	+	93.831	+	197.659	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	139.174	-	123.931	-	263.104	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	4.640	=	24.308	=	28.948	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>238.362</b>		<b>193.454</b>		<b>431.816</b>	

Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	44.780	+	0	+	37.392	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	61.273	-	79.420	-	140.693	-
Eccesso offerta 2002 – 2008 di edilizia convenzionata	0	-	7.388	-	0	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	11.540	=	60.320	=	71.860	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>94.513</b>		<b>11.711</b>		<b>106.225</b>	

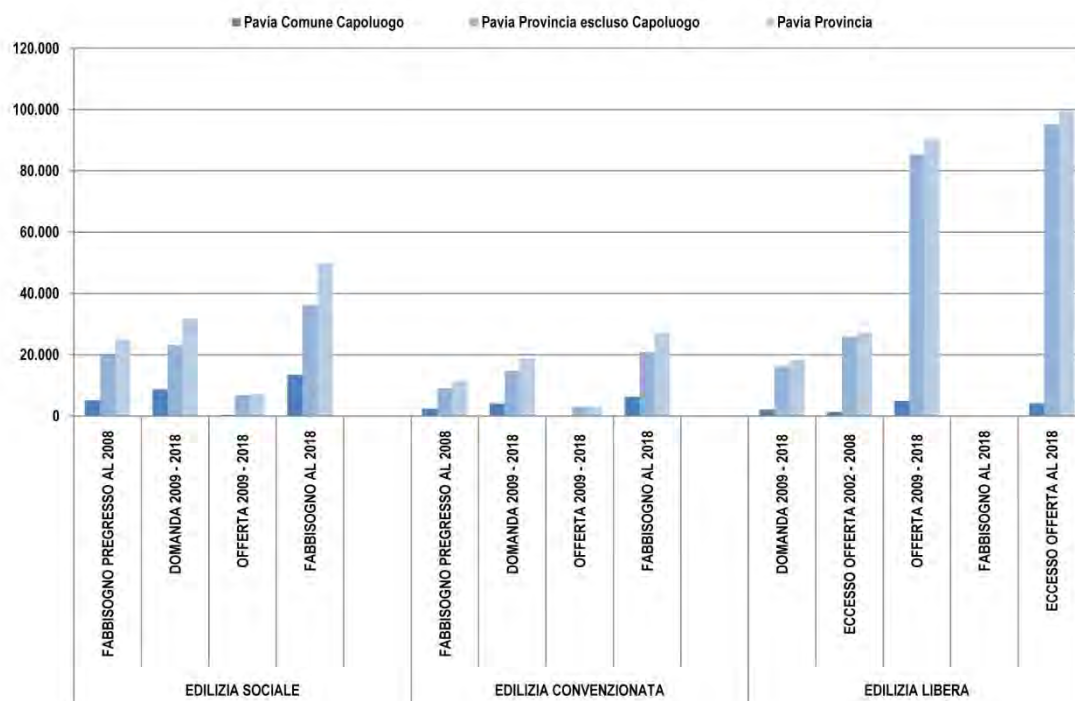
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia libera	2.855 (*)	+	0	+	0	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	35.465	-	98.868	-	134.332	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	0	-	83.773	-	80.918 (*)	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	22.890	=	119.640	=	142.530	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia libera</b>	<b>15.430</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>0</b>		<b>104.545</b>		<b>89.115</b>	

(\*) il fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia libera per il Comune di Milano viene assorbito dall'eccesso 2002/2008 di offerta negli altri Comuni della Provincia; tale motivazione giustifica la differenza tra l'eccesso negli altri Comuni e quello nella Provincia nel suo complesso.



Pavia						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	2.664	+	16.613	+	19.277	+
<i>domanda da convivenze</i>	818	+	5.042	+	5.860	+
<i>domanda da separazioni</i>	540	+	3.508	+	4.048	+
<i>domanda da divorzi</i>	339	+	2.210	+	2.549	+
<i>domanda da single</i>	1.219	+	6.186	+	7.405	+
<i>domanda da studenti</i>	4.671	+	0	+	4.671	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	580	+	1.142	+	1.722	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	188	+	2.405	+	2.593	+
<i>single 2009/2013</i>	159	+	563	+	722	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	456	+	1.614	+	2.070	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	100	+	567	+	667	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	417	+	1.477	+	1.894	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	596	+	2.860	+	3.456	+
<i>single 2014/2018</i>	287	+	1.374	+	1.661	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	1.933	=	8.437	=	10.370	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>14.967</b>		<b>53.998</b>		<b>68.965</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	8.708	58,18%	23.138	42,85%	31.846	46,18%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	4.093	27,35%	14.685	27,20%	18.778	27,23%
di cui edilizia libera	2.166	14,47%	16.175	29,96%	18.341	26,59%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<i>totale previsione offerta residenziale</i>	<b>5.523</b>		<b>94.958</b>		<b>100.481</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	390	7,06%	6.713	7,07%	7.103	7,07%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	168	3,04%	2.877	3,03%	3.045	3,03%
di cui edilizia libera	4.965	89,90%	85.368	89,90%	90.333	89,90%

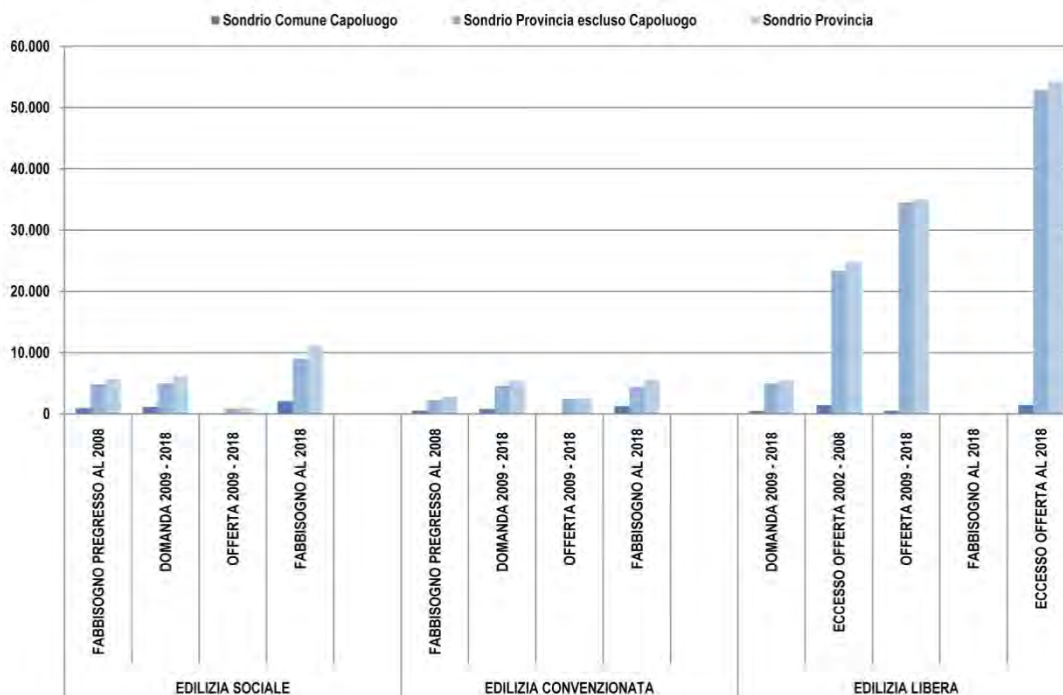
	Pavia					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	5.175	+	19.802	+	24.976	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	8.708	-	23.138	-	31.846	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	390	=	6.713	=	7.103	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>13.493</b>		<b>36.227</b>		<b>49.719</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	2.398	+	9.024	+	11.422	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	4.093	-	14.685	-	18.778	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	168	=	2.877	=	3.045	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>6.323</b>		<b>20.832</b>		<b>27.155</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	2.166	-	16.175	-	18.341	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.365	-	26.035	-	27.401	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	4.965	=	85.368	=	90.333	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>4.165</b>		<b>95.228</b>		<b>99.393</b>	





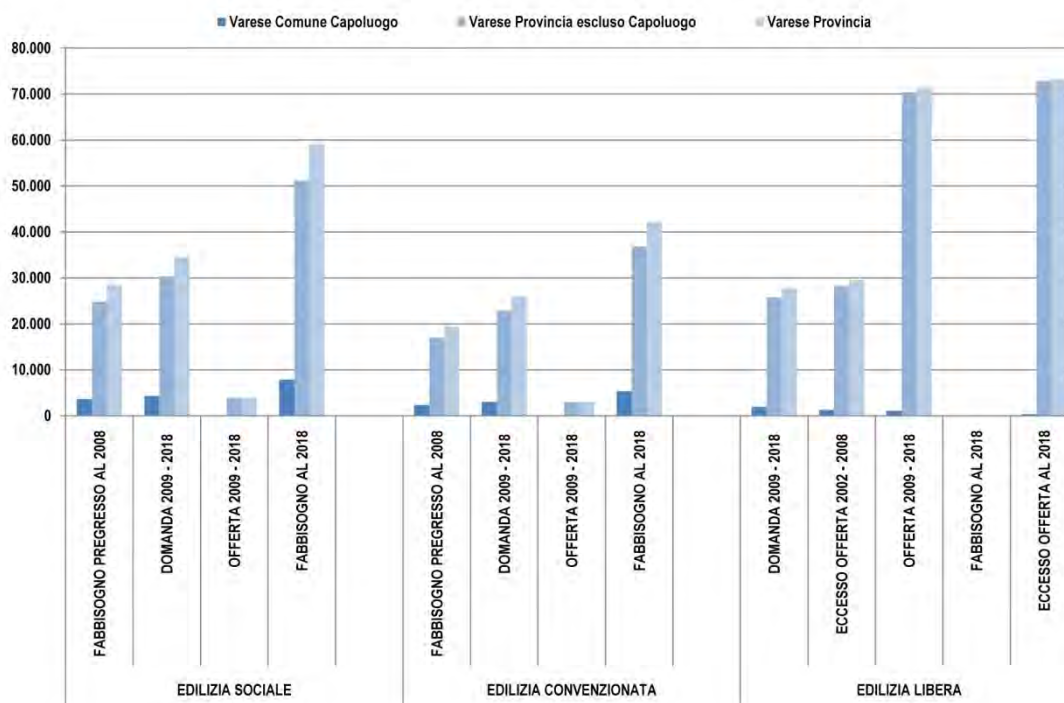
Sondrio						
Comune capoluogo			Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>						
<i>domanda da matrimonio</i>	649	+	6.365	+	7.014	+
<i>domanda da convivenze</i>	199	+	1.961	+	2.160	+
<i>domanda da separazioni</i>	162	+	1.197	+	1.359	+
<i>domanda da divorzi</i>	102	+	753	+	855	+
<i>domanda da single</i>	266	+	1.522	+	1.788	+
<i>domanda da studenti</i>	0	+	0	+	0	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	115	+	319	+	434	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>						
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	54	+	451	+	505	+
<i>single 2009/2013</i>	46	+	84	+	130	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	80	+	144	+	224	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	9	+	35	+	44	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	88	+	157	+	245	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	88	+	293	+	381	+
<i>single 2014/2018</i>	35	+	118	+	153	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	474	=	1.252	=	1.726	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>2.367</b>		<b>14.651</b>		<b>17.018</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	1.136	47,98%	5.041	34,41%	6.177	36,30%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	779	32,89%	4.589	31,32%	5.367	31,54%
di cui edilizia libera	453	19,13%	5.018	34,25%	5.471	32,15%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>						
<i>totale previsione offerta residenziale</i>	<b>527</b>		<b>37.841</b>		<b>38.368</b>	
di cui edilizia sociale (ERP)	12	2,27%	859	2,27%	871	2,27%
di cui edilizia convenzionata (ERS)	34	6,54%	2.475	6,54%	2.509	6,54%
di cui edilizia libera	481	91,18%	34.504	91,18%	34.984	91,18%

	Sondrio					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	924	+	4.806	+	5.730	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	1.136	-	5.041	-	6.177	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	12	=	859	=	871	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>2.047</b>		<b>8.989</b>		<b>11.036</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	515	+	2.225	+	2.740	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	779	-	4.589	-	5.367	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	34	=	2.475	=	2.509	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>1.259</b>		<b>4.339</b>		<b>5.598</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	453	-	5.018	-	5.471	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.400	-	23.346	-	24.745	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	481	=	34.504	=	34.984	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>1.427</b>		<b>52.832</b>		<b>54.259</b>	



		Varese					
		Comune capoluogo		Provincia escluso capoluogo		Provincia compreso capoluogo	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>		2.593	+	29.388	+	31.981	+
<i>domanda da convivenze</i>		815	+	8.942	+	9.757	+
<i>domanda da separazioni</i>		632	+	6.174	+	6.806	+
<i>domanda da divorzi</i>		397	+	3.887	+	4.284	+
<i>domanda da single</i>		806	+	6.891	+	7.697	+
<i>domanda da studenti</i>		290	+	0	+	290	+
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>		415	+	2.295	+	2.710	+
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>		395	+	4.351	+	4.746	+
<i>single 2009/2013</i>		69	+	370	+	439	+
<i>nuove coppie 2009/2013</i>		374	+	2.002	+	2.376	+
<i>incremento medio annuo irregolari</i>		137	+	719	+	856	+
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>		352	+	1.888	+	2.240	+
<i>nuove coppie 2014/2018</i>		445	+	2.721	+	3.166	+
<i>single 2014/2018</i>		83	+	505	+	588	+
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>		1.460	=	8.748	=	10.208	=
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>		<b>9.263</b>		<b>78.881</b>		<b>88.144</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	4.270	46,10%	30.259	38,36%	34.529	39,17%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	3.035	32,77%	22.868	28,99%	25.903	29,39%
di cui	edilizia libera	1.957	21,13%	25.747	32,64%	27.704	31,43%
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<i>totale previsione offerta residenziale</i>		<b>1.161</b>		<b>77.232</b>		<b>78.393</b>	
di cui	edilizia sociale (ERP)	58	5,00%	3.862	5,00%	3.920	5,00%
di cui	edilizia convenzionata (ERS)	45	3,90%	3.012	3,90%	3.057	3,90%
di cui	edilizia libera	1.058	91,10%	70.359	91,10%	71.416	91,10%

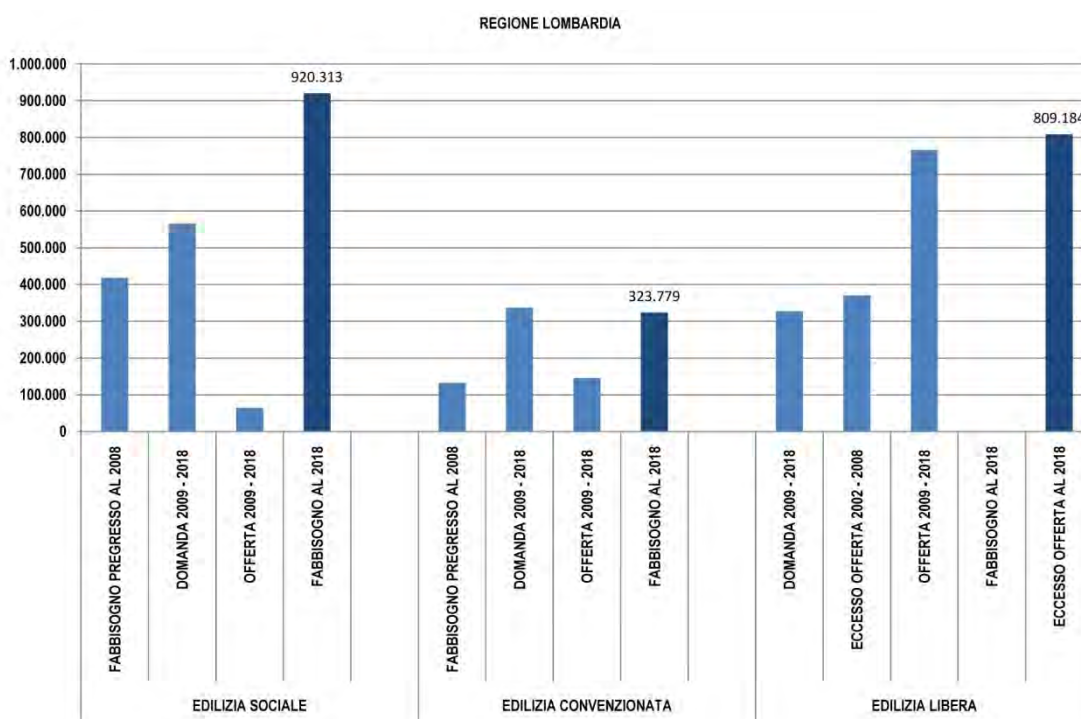
	Varese					
	Comune Capoluogo		Provincia escluso Capoluogo		Provincia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	3.641	+	24.794	+	28.435	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale	4.270	-	30.259	-	34.529	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale	58	=	3.862	=	3.920	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>	<b>7.854</b>		<b>51.191</b>		<b>59.044</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	2.362	+	16.984	+	19.346	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	3.035	-	22.868	-	25.903	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata	45	=	3.012	=	3.057	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>	<b>5.352</b>		<b>36.839</b>		<b>42.191</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera	1.957	-	25.747	-	27.704	-
Eccesso 2002 – 2008 di offerta di edilizia libera	1.260	-	28.222	-	29.482	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera	1.058	=	70.359	=	71.416	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera	0		0		0	
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>	<b>361</b>		<b>72.834</b>		<b>73.195</b>	



## 03.01.01 sintesi regionale al 2018

Regione Lombardia							
		Comuni capoluogo		Province esclusi i capoluoghi		Province compresi i capoluoghi	
<b>Domanda abitativa 2009/2018</b>							
<i>domanda da matrimonio</i>	64.169	+	286.712	+	350.881	+	
<i>domanda da convivenze</i>	20.178	+	89.156	+	109.334	+	
<i>domanda da separazioni</i>	15.275	+	58.758	+	74.033	+	
<i>domanda da divorzi</i>	12.069	+	39.649	+	51.718	+	
<i>domanda da single</i>	39.505	+	77.625	+	117.130	+	
<i>domanda da studenti</i>	48.468	+	0	+	48.468	+	
<i>domanda da single anziani (over 65)</i>	24.662	+	15.093	+	39.755	+	
<i>domanda determinata dalla componente straniera</i>							
<i>ricongiungimenti 2009/2013</i>	25.636	+	67.992	+	93.628	+	
<i>single 2009/2013</i>	2.661	+	6.052	+	8.713	+	
<i>nuove coppie 2009/2013</i>	9.995	+	24.801	+	34.796	+	
<i>incremento medio annuo irregolari</i>	1.858	+	6.975	+	8.833	+	
<i>ricongiungimenti 2014/2018</i>	10.135	+	26.906	+	37.041	+	
<i>nuove coppie 2014/2018</i>	11.252	+	38.098	+	49.350	+	
<i>single 2014/2018</i>	3.487	+	10.816	+	14.303	+	
<i>disagio abitativo 2009/2018</i>	56.500	=	135.594	=	192.094	=	
<b>totale domanda abitativa 2009/2018</b>	<b>345.850</b>		<b>884.227</b>		<b>1.230.077</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	193.668	56,00%	372.416	42,12%	566.085	46,02%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	95.854	27,72%	240.800	27,23%	336.655	27,37%	
di cui edilizia libera	56.328	16,29%	270.999	30,65%	327.327	26,61%	
<b>Offerta residenziale 2009/2018</b>							
<b>totale previsione offerta residenziale</b>	<b>106.091</b>		<b>869.492</b>		<b>975.583</b>		
di cui edilizia sociale (ERP)	7.691	7,25%	56.428	6,49%	64.119	6,57%	
di cui edilizia convenzionata (ERS)	22.924	21,61%	122.452	14,08%	145.375	14,90%	
di cui edilizia libera	75.477	71,14%	690.610	79,43%	766.087	78,53%	

		Regione Lombardia	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale		418.348	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia sociale		566.085	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia sociale		64.119	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale</b>		<b>920.313</b>	
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata		132.500	+
Domanda 2009 – 2018 di edilizia convenzionata		336.655	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia convenzionata		145.375	=
<b>Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata</b>		<b>323.779</b>	
Domanda 2009 – 2018 di edilizia libera		327.327	-
Eccesso offerta 2002 – 2008 di edilizia libera		370.423	-
Offerta 2009 – 2018 di edilizia libera		766.087	=
Fabbisogno al 2018 di edilizia libera			
<b>Eccesso offerta al 2018 di edilizia libera</b>		<b>809.184</b>	



Emerge in modo clamoroso il fabbisogno di abitazioni a canone sociale in affitto e di proprietà, pubblica in prima e fondamentale istanza, o privata da offrire in affitto alle medesime condizioni, e cioè quello collegato principalmente a finanziamenti pubblici. Nel capitolo quarto del presente Compendio regionale sarà trattato il tema dell'urgenza ed indifferibilità del rifinanziamento dell'edilizia pubblica.

Tutti i dati della Ricerca ci mostrano una condizione reddituale che tende ad aggravarsi, sulla base della componente straniera e delle nuove situazioni di povertà e di precarietà che si vengono a creare nel territorio nazionale (ben evidenti anche in Lombardia).

Fatta anche una tara possibile di una quota di dichiarazioni dei redditi infedeli, che mascherino quindi sostanziali evasioni fiscali, è evidente che un dato così clamoroso non può essere sovvertito o capovolto, ma solo parzialmente modificato dal fenomeno dell'evasione o dell'elusione fiscale.

D'altra parte, il confronto tra i dati della Ricerca AMeRiCA (Anagrafe Milanese e Redditi Individuali con Archivi) e del MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) mette casomai in luce, nel caso di Milano capoluogo, una tendenza dei dati ministeriali a valutare i redditi degli italiani mediamente più alti rispetto a quanto emerso dall'analisi divulgata dall'Anagrafe milanese. Se si considera il numero medio di quanti dichiarano un reddito lordo imponibile inferiore ai 20.000 euro le differenze sono nell'ordine del 15%.

Tenendo quindi presente che i dati da noi utilizzati dall'origine e nelle proiezioni sono tutti di base ministeriale, gli elementi di preoccupazione aumentano anziché diminuire.

Il secondo fondamentale elemento è costituito dal fabbisogno di abitazioni a canone moderato, convenzionato o concordato, di proprietà privata o di enti, ossia l'ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

Dovrebbe esistere, infine, un altro fabbisogno: quello di edilizia libera e cioè quello riservato alle componenti di reddito che possono permettersi un alloggio attingendo dal libero mercato.

Dovrebbe esistere, poiché, come vedremo alla fine di questo capitolo, ad una domanda ancora consistente di edilizia libera che trova conforto nell'analisi reddituale, fa da contraltare un'offerta spropositata di aree per l'edilizia residenziale libera.

Quindi, in tutte le Province lombarde emerge un clamoroso *surplus* di offerta di edilizia libera che fa presagire un'altrettanta clamorosa crescita dell'invenduto.

I dati sintetici possono essere così esposti:

- il 73,97% (in valori assoluti 920.313 vani – corrispondente a 418.324 abitazioni) del fabbisogno complessivo al 2018 (come detto pari a 1.244.093 vani, ossia 565.497 abitazioni), sulla base dell'analisi dei redditi, è ascrivibile alle politiche di ERP
- il 26,03% del medesimo fabbisogno (in valori assoluti 323.779 vani – corrispondente a 147.172 abitazioni) è invece ascrivibile alla domanda di ERS

il *surplus* di edilizia residenziale libera ammonta a 809.184 vani (367.811 abitazioni).

Il peso relativo del fabbisogno complessivo di abitazioni, concentrato nella Provincia di Milano e comprendente anche la città di Monza e il territorio dell'omonima Provincia, ammonta al 43,25% del totale. Se si considera la sola componente legata ad ERP, tale incidenza aumenta al 46,92%.

Una volta di più si evidenzia l'urgenza di un'Area Metropolitana milanese. Come già emerso dalla quantificazione del fabbisogno al 2008, si rende necessario un approccio in grado di riformulare le risposte a queste esigenze su un'area vasta, incentivando parallelamente adeguate pratiche di sviluppo di nuove polarità e di trasporto collettivo a sostegno delle stesse. Le politiche abitative, alla scala della Città Metropolitana, verrebbero affrontate necessariamente con un approccio nuovo e maggiormente condiviso tra il Capoluogo milanese e il territorio più vasto, ricco di nuove polarità, aree agricole, risorse naturali.

Un primo passo in questa direzione è stato appena formalizzato (16 marzo 2012) attraverso l'avvio dell'iter istitutivo da parte di Comune e Provincia di Milano, unitamente ad altri diciotto Comuni dell'hinterland.

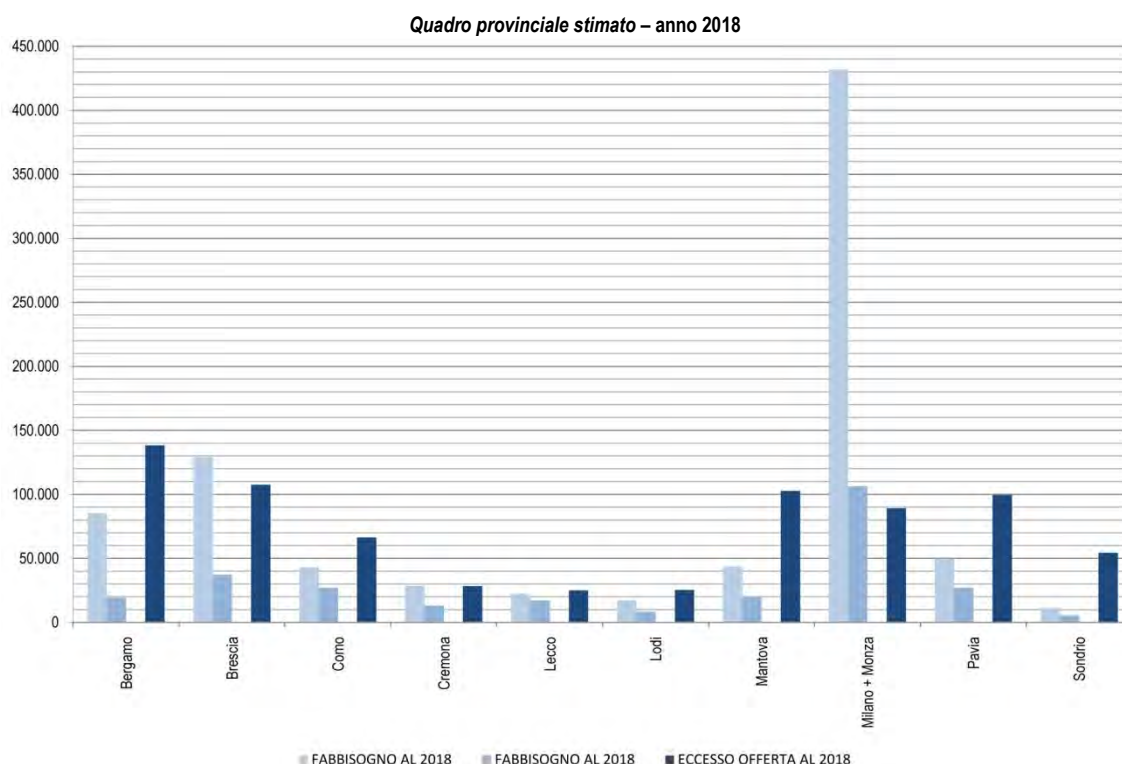
Nelle Province della Lombardia i diversi fabbisogni si collocano poi in modo eterogeneo, mettendo in primo piano anche al 2018 l'urgenza rappresentata dalla Provincia di Brescia, con 129.024 vani (58.647 alloggi) di ERP e 37.216 (19.916 abitazioni), subito seguita da quella di Bergamo, con 85.377 vani (38.808 abitazioni) di ERP. Tutti i fabbisogni di ERP delle altre Province variano dagli 11.036 vani di Sondrio (5.016 alloggi) ai 59.044 vani di Varese (26.838 alloggi). Il fabbisogno di ERS all'anno 2018 presenta situazioni ancor più differenziate. Eccezion fatta per la Provincia

di Milano, è Varese a mostrare l'entità maggiore, con un deficit di 42.191 vani (19.178 alloggi). Sondrio si conferma la Provincia con il fabbisogno di minor entità (ma solo in termini assoluti), pari a 5.598 vani (2.545 alloggi).

È necessario, prima di valutare l'eccesso di offerta di edilizia residenziale libera stimato al 2018, soffermarsi su alcune valutazioni di carattere essenzialmente teorico.

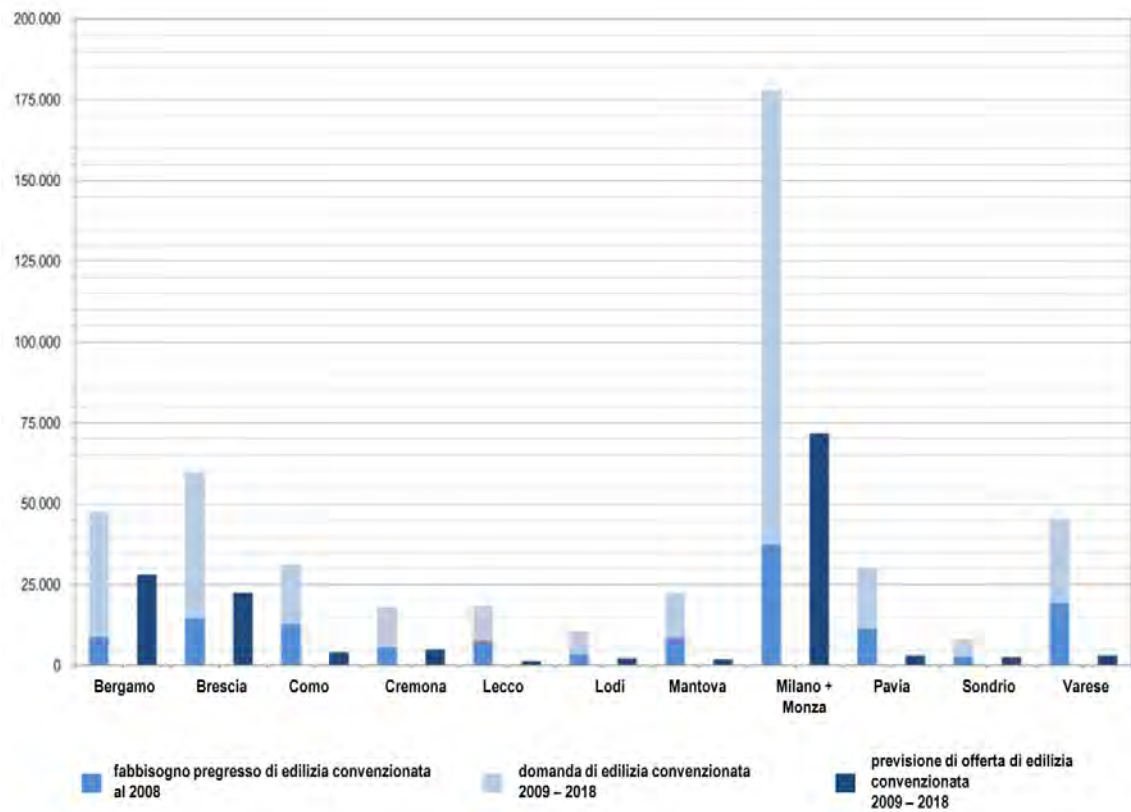
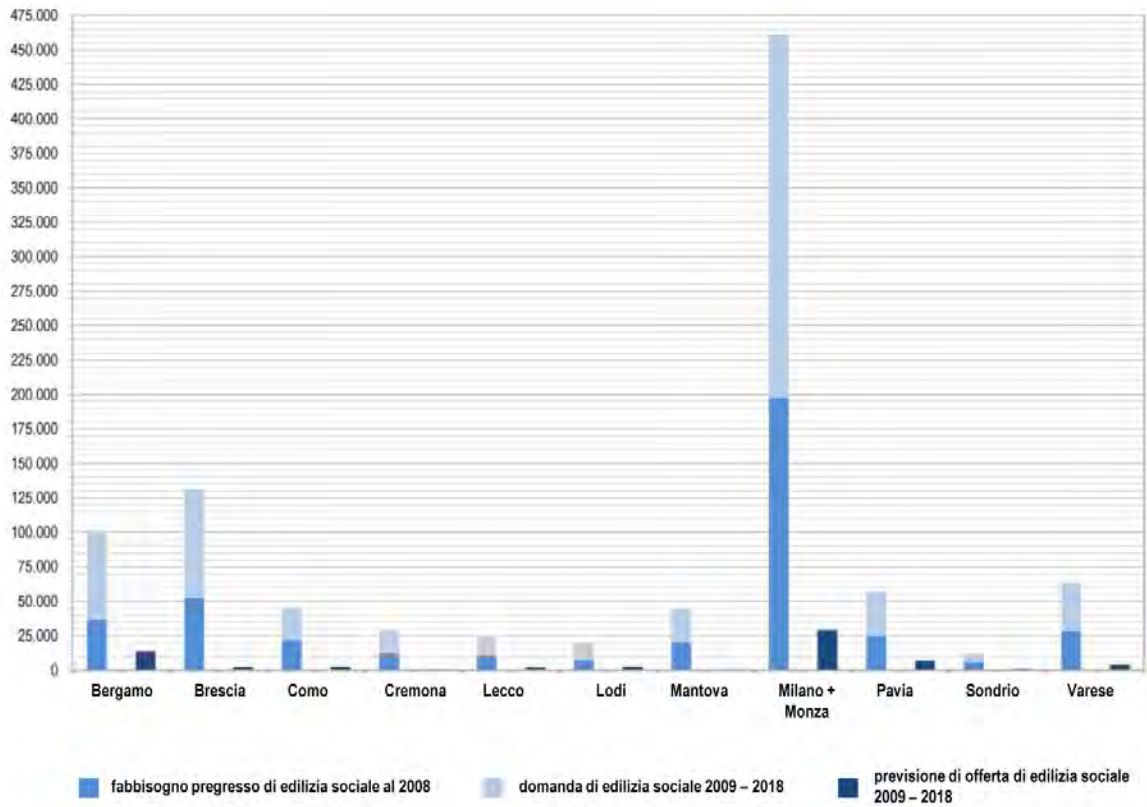
Innanzitutto, bisogna tenere in considerazione l'estrema varietà del territorio lombardo. La Regione Lombardia presenta un paesaggio assai variegato, che comprende estese superfici lacustri, montane e pianeggianti. Questo significa che alcune Province sono state interessate nel corso dei decenni da un'intensa attività edificatoria legata al turismo e al mercato delle seconde case. Una quota fisiologica rappresentativa di tale fenomeno è stata nella Ricerca già considerata in fase di valutazione dell'offerta, ma è bene ricordare che altri fattori possono ulteriormente incidere sui fabbisogni, spesso indirettamente: Province storicamente più legate ad attività produttive in senso stretto, infatti, si confronteranno con tipologie di fabbisogni notevolmente diverse rispetto a quelle realtà provinciali caratterizzate da rilevanti oscillazioni della popolazione presente, dovute proprio alla vocazione turistica, con notevoli ricadute sull'eccesso di edilizia residenziale libera.

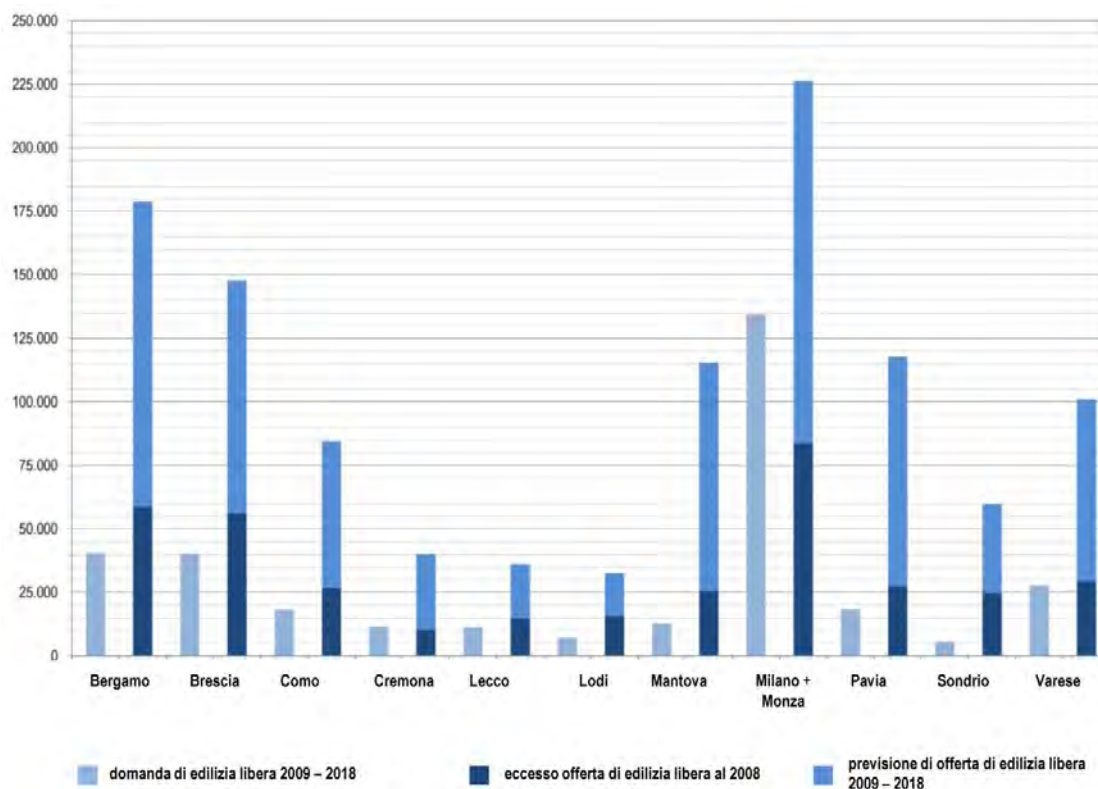
Parziale conferma di queste considerazioni può essere riscontrata, infatti, nella stima al 2018 del rilevante eccesso di produzione di edilizia libera: 138.263 vani (62.847 abitazioni) nella Provincia di Bergamo, 107.518 vani (48.872 alloggi) in quella di Brescia e 102.556 vani (46.616 alloggi) in quella di Mantova. La serie prosegue fino al minimo di Lecco, che si attesta a 24.908 vani (11.322 abitazioni).



Come si è già visto per il 2008, è il crollo dell'offerta Erp e la limitatezza dell'offerta Ers a determinare fabbisogno di edilizia a carattere sociale.







Alla luce del quadro appena descritto al 2018 e tenendo presente il particolare periodo storico, sociale ed economico che il nostro Paese sta attraversando, unitamente alla consapevolezza del ruolo trainante della Regione Lombardia, occorre verificare urgentemente la direzione di marcia.

Pur con le dovute differenze è interessante allora guardare a quell'Italia del dopoguerra che, con la L. 43/1949, istituiva il Comitato di attuazione di un piano per incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori. L'impatto dei Piani INA-Casa sull'economia nazionale fu notevole e il suo promotore, l'allora Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale Amintore Fanfani, basò la sua idea su una proposta che consentisse di contrastare la forte disoccupazione di quel periodo. Non si vuole qui sostenere una ripetizione pedissequa di quel modello messo in crisi da altri fattori concomitanti (veri e propri errori strategici, come la formazione di quartieri ghetto monoclasse ed un'eccessiva spinta alla cementificazione del Paese).

Sta di fatto che, in una situazione in cui molte imprese di costruzione falliscono o sono sull'orlo della chiusura per assenza di consistenti commesse private, investire nel rilancio di un'edilizia residenziale pubblica incardinata sul riuso del patrimonio esistente (e quindi sul risparmio di uso del suolo), così come sull'integrazione di funzioni e diverse tipologie residenziali, può costituire uno dei modi per il rilancio produttivo dell'Italia, trascinando insieme all'edilizia tutto l'indotto collegato all'abitare.

Si rende pertanto sempre più urgente una riabilitazione delle politiche abitative, le quali, come si vedrà meglio in seguito, devono però obbligatoriamente tenere in considerazione la crescente sensibilità dell'opinione pubblica nei confronti di tematiche legate all'ambiente e l'evidente impossibilità di consumare ulteriore suolo.

Anche se il nostro studio è basato su elementi a carattere campionario incardinati sulle logiche dei rispettivi capoluoghi, tuttavia la stima si basa comunque su aree di espansione nella pianificazione vigente, e cioè i vecchi PRG, senza considerare i nuovi PGT che potrebbero aggravare questi squilibri come vedremo nel successivo paragrafo dedicato a quella che potremmo definire l'incognita dei PGT.

### 03.01 l'incognita dei PGT: alcuni casi

Dopo l'ubriacatura della deregulation, che ha dominato incontrastata la scena dagli anni Novanta ad oggi, l'avvento della L.R. 12/2005, con i suoi limiti più volte analizzati, ha imposto però una nuova epoca di pianificazione del territorio. Cioè, grazie a questa legge, saremo in grado, almeno, di sapere a partire da un punto zero, quali siano gli orientamenti assunti dalla pianificazione in Lombardia.

Come saranno i PGT lombardi dipenderà dalla capacità complessiva delle diverse comunità di regolare la propria pianificazione in rapporto ai temi dominanti dell'agenda politica ed economica che, come si è visto, ci parlano di consumo di suolo, livelli occupazionali ed innovazione della produzione, *surplus* di produzione edilizia, qualità ambientale del territorio, velocità ed efficienza del trasporto pubblico, ecc...

In questa fase possiamo solo mettere in luce alcune delle direzioni intraprese in importanti Comuni capoluogo di Provincia e, più esattamente, Milano e Monza.

#### 03.01.01 Milano

Milano si era presentata sulla scena con un Piano sovradimensionato a tal punto che gli stessi Enti sovraordinati (Regione e Provincia) ne chiesero conto nella fase della presentazione delle osservazioni e della compilazione dei pareri. A più riprese fu stimato, sulla base anche di esplicite dichiarazioni contenute nei documenti del Piano, uno sviluppo della capacità insediativa sino a giungere a quasi 1.800.000 abitanti (+ 500.000).

Ma quel Piano costituisce oggi il passato ed è stata revocata la Delibera di approvazione dalla nuova Amministrazione comunale della città: pertanto è più opportuno ragionare sull'ipotesi delle nuove controdeduzioni e sull'approvazione del Piano come verrà modificato.

Dalle dichiarazioni espresse durante la presentazione dei principali contenuti del PGT nel gennaio 2012, riportiamo dei principi generali che possono costituire elementi di controtendenza rispetto ad una prassi consolidata di densificazione da un lato e di consumo di suolo dall'altro.

Primo fra tutti, la decisione di giungere ad una riduzione del carico insediativo con ridefinizione degli indici massimi territoriali (0,7 mq/mq medio) e l'eliminazione del coefficiente di densificazione.

In secondo luogo, l'eliminazione delle Aree di Trasformazione Urbanistica di San Vittore e di Cadorna FNM e soprattutto delle aree di altri ambiti di trasformazione di interesse pubblico generale che occupavano suolo agricolo, come Forlanini, Monluè e Porto di Mare.

Completano il quadro l'eliminazione delle potenzialità edificatorie attribuite agli Ambiti di Trasformazione Periurbana, coincidenti con larga parte del territorio ricadente nel Comune di Milano del Parco Agricolo Sud (da sola quest'operazione riduce di 2,8 milioni di mq la capacità insediativa).

Il quadro complessivo delle quantità in campo con il nuovo PGT, anche in base ad interventi operati nel TUC (Tessuto Urbano Consolidato) e alla riduzione del carico insediativo con l'abbassamento degli Indici massimi Territoriali nelle Aree di Trasformazione, riconduce il nuovo strumento urbanistico di Milano a dimensioni più ragionevoli, ammettendo una capacità massima di 155.000 nuovi abitanti teorici e di 106.617 addetti in più (commercio, terziario, ...).

Un Piano così inquadrato, con quantità standard per i servizi precisate e riorganizzate, ad esempio con l'obbligo della cessione del 50% della superficie territoriale delle aree di trasformazione per standard urbanistici, fa pensare ad una revisione di tendenza significativa, pur rimanendo nell'alveo del tracciato imposto dal Piano precedente.

Ma, tornando al tema di questo Compendio, e cioè la questione della residenza sociale e più precisamente dell'edilizia residenziale pubblica, dobbiamo constatare che l'arretramento generale imposto a questo comparto dell'edilizia residenziale da anni ed anni di pratiche urbanistiche locali e da politiche urbanistiche nazionali lascia comunque la sua traccia pesante sulle singole realtà territoriali.

È vero che la nuova versione del PGT ha aumentato sostanzialmente la quota di edilizia residenziale sociale, nella sua accezione più vasta e cioè a canone sociale, convenzionato, concordato e agevolato, portandola nel complesso delle Aree di Trasformazione a 0,35 mq/mq di superficie territoriale a fronte di altri 0,35 mq/mq di superficie territoriale di edilizia libera.

Così come è vero che oggi nel nuovo Piano esiste l'obbligo della cessione diretta del 30% della superficie territoriale per la realizzazione delle diverse tipologie sociali di edilizia residenziale e che tale obbligo è esteso anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica, che saranno realizzati nel TUC, superiori a 10.000 mq.

I conti complessivi portano a dire che il monte alloggi realizzabile attuando gli interventi in corso e secondo le previsioni del PGT somma a 24.000 unità. Ma al suo interno, le aree di ERP, cioè a canone sociale sono solo 3.670, pari a 0,5 mq/mq di superficie territoriale.

Ciò vuol dire che, mentre la somma di tutto il convenzionato, agevolato, concordato, moderato e sociale non supera mai il 34% del complesso della capacità insediativa del Piano (70.580 alloggi), l'ERP, invece, non va oltre i 3.670 alloggi, ossia il 5,20% del totale.

Inoltre, tutta l'edilizia del comparto sociale, e quindi anche l'ERP, è subordinata al principio di sussidiarietà con i privati: in altri termini, se non partono interventi privati non si giunge ad una adeguata provvista di aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Come uscire da questa situazione nei Piani urbanistici locali in assenza di risorse ed anche di norme specifiche che consentano, in carenza di accordi con i privati, di acquisire autonomamente aree per l'edilizia residenziale pubblica?

Solo un nuovo rapporto tra Enti locali e Governo nazionale per rilanciare l'edilizia residenziale pubblica è in grado di smuovere la situazione, così come si vedrà nel capitolo quinto.

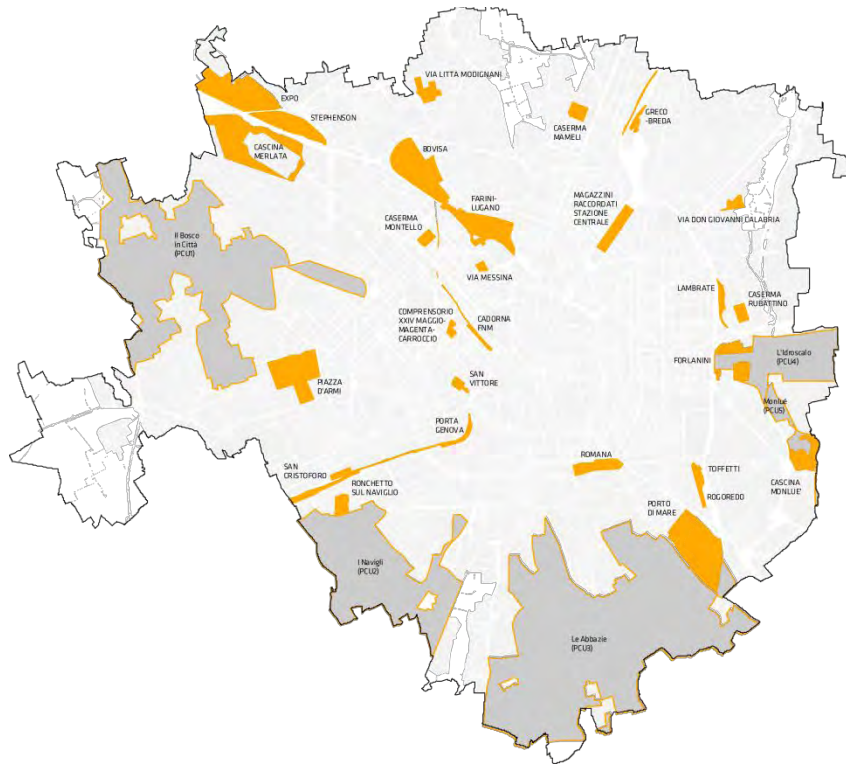
Tuttavia, un'idea che può partire dal PGT di Milano assumendo un valore emblematico a livello nazionale può essere quella di attribuire ai processi di sdemanializzazione di alcuni beni statali, in primis le caserme, un vincolo che una quota significativa delle nuove costruzioni o del recupero di quelle esistenti previste nelle aree di trasformazione relative a questi manufatti sia riservata a ERP.

Analizziamo le caratteristiche essenziali di un'operazione così concepita. Lo Stato pone in vendita il bene per la parte riservata all'edilizia libera, che deve permanere in questi comparti sia per garantirne la fattibilità economica come per assicurare un'elevata mescola di destinazioni e di tipologie residenziali, mentre per la parte riservata ad ERP ne trasmette la proprietà ai Comuni a titolo gratuito.

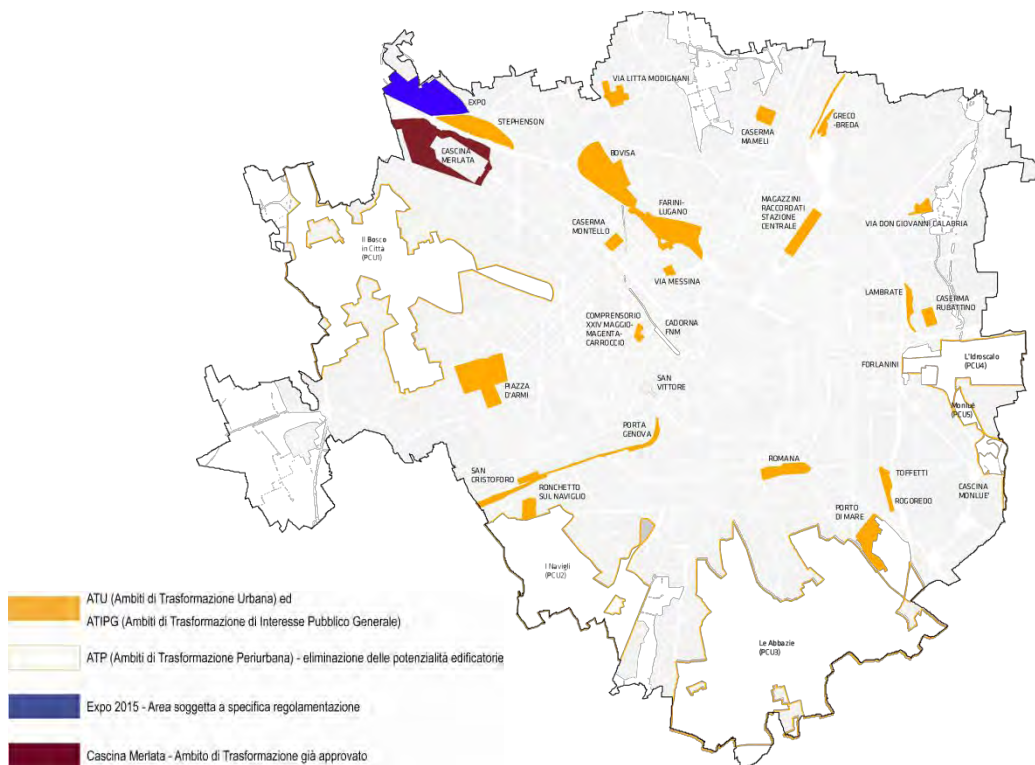
Un esempio, quindi, di sviluppo sinergico di interesse pubblico tra Stato ed Enti locali.

Da stime effettuate, a Milano riservando lo 0,35 mq/mq di slp dei comparti caserme all'edilizia libera e lo 0,35 mq/mq di slp all'edilizia sociale ERP (ponendo per la cessione delle aree un limite minimo del 30% della St per questa finalità), si otterrebbe un incremento consistente delle quantità riservate ad ERP che potrebbero salire sino a 7.819 alloggi, raggiungendo il ragguardevole traguardo di destinare l'11% dell'intera capacità insediativa del Piano ad edilizia residenziale pubblica.

Su questa base si può aprire un ragionamento più generale sui modi e sui tempi del finanziamento dell'ERP che verrà trattato nel capitolo quinto.



Il PGT di Milano approvato dalla Giunta Moratti nel luglio 2010



Il PGT proposto dalla Giunta Pisapia nel 2012

### 03.01.02 Monza

Anche per il Comune di Monza si assiste, guardando alla Variante 2011, ad un sovradimensionamento della capacità insediativa, squilibrato verso l'edilizia residenziale libera. Inoltre, come si vedrà, era previsto anche un incremento di uso del suolo di tutto rilievo.

In primo luogo va evidenziato come in questo caso ci si trovi di fronte ad un PGT approvato ed efficace, risalente all'anno 2007, per il quale è stata adottata una Variante nell'ottobre del 2011, mentre era Assessore all'urbanistica per il Comune di Monza Paolo Romani, in seguito Ministro della Repubblica, proseguita poi dal suo successore.

Il tentativo da parte dell'Amministrazione cittadina di giungere ad un'approvazione in "zona Cesarini" della Variante si è arenato con il Consiglio comunale di domenica 18 marzo 2012, durante il quale è stata certificata l'assenza dei numeri per la maggioranza e la necessità di nuova adozione, con conseguente fase per le osservazioni e le controdeduzioni.

I recenti fatti di cronaca avevano infatti già messo in luce, anche a livello istituzionale, i limiti intrinseci di tale Variante, la quale era stata sottoposta in tempi strettissimi (sei giorni) ad una revisione dopo aver registrato un parere fortemente negativo da parte della Regione Lombardia.

I tecnici della Regione che hanno redatto un vero e proprio documento di bocciatura evidenziano come sia urgente ridurre le volumetrie, anche in virtù di un consumo di suolo sfrenato che, al ritmo attuale, porterebbe al completo esaurimento delle aree verdi entro ventisei anni (oltre 1,4 milioni di mq di superficie territoriale – includendo tutte le destinazioni d'uso – sottratti all'agricolo). È stato sottolineato, infatti, come il Piano non contenga alcun obiettivo inerente le strategie per la riduzione del consumo di suolo. Un ulteriore elemento che ha contribuito ad impedire la verifica di compatibilità del PGT con la L.R. 12/2005 è stato riscontrato nella mancanza di una quantificazione certa del numero di abitanti teoricamente insediabili dal Piano.

Gli approfondimenti condotti sul PGT dalla presente Ricerca hanno permesso di verificare nel dettaglio l'entità delle trasformazioni previste dalla Variante, anche dal punto di vista delle politiche abitative. Alla luce delle notizie susseguitesesi nel mese di marzo, le quantità di seguito dichiarate vanno intese come suscettibili di variazioni nel prossimo futuro.

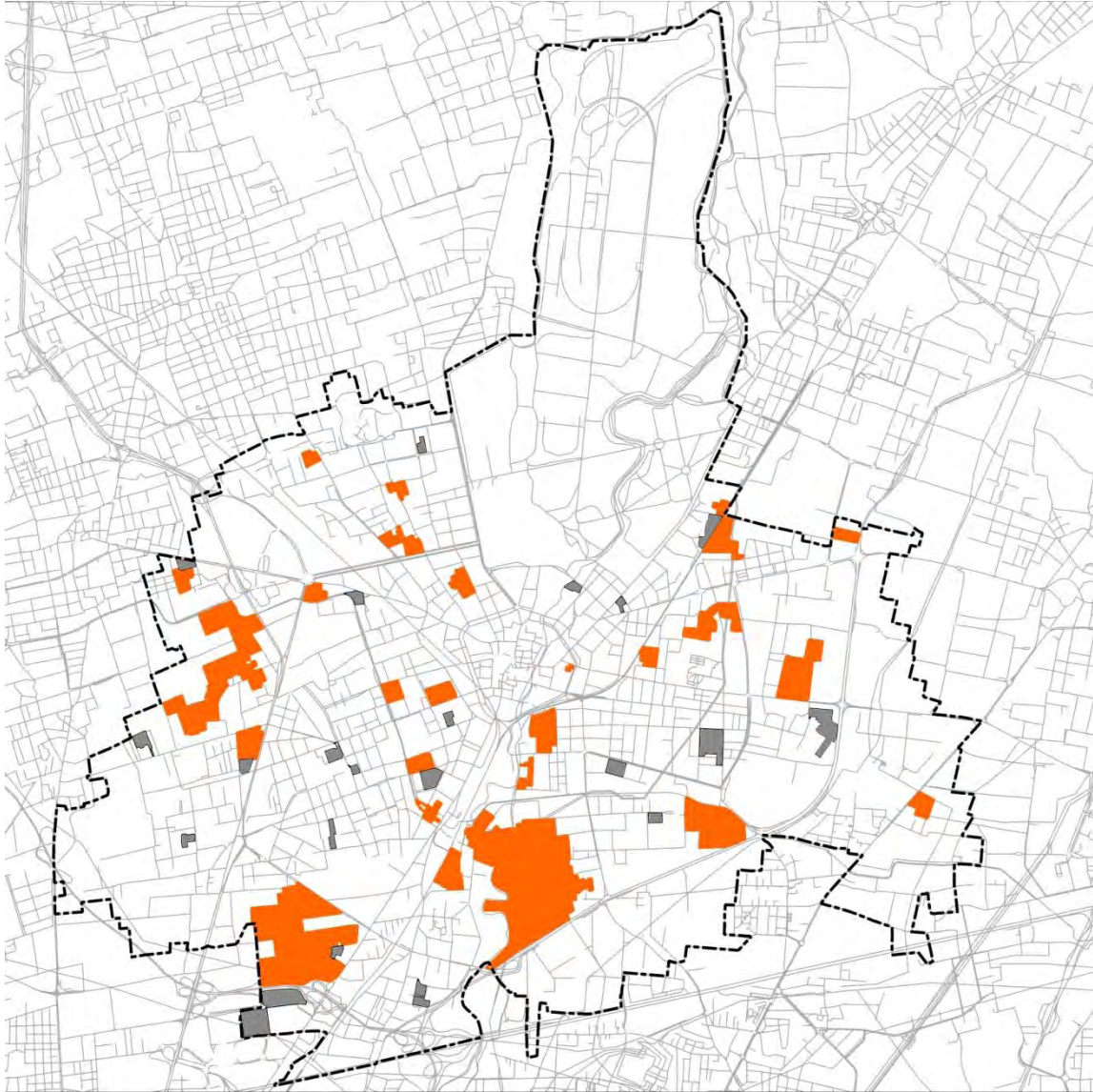
Le volumetrie messe in campo dal nuovo strumento urbanistico monzese ammontano, nel complesso, a circa 4.000.000 di mc. La parte destinata all'edilizia residenziale, secondo l'analisi da noi condotta, somma a 1.700.000 mc circa (applicando sempre gli indici massimi e la possibilità di ottenere incentivi volumetrici sulla base di criteri premiali), corrispondenti a quasi 7.730 alloggi.

Di questi, soltanto l'1,26% (97 alloggi) sono destinati ed ERP ed il 13,88% ad ERS (1.073 alloggi). La restante quota, assai elevata (6.559 alloggi), è prevista in edilizia residenziale libera.

L'offerta messa in campo e fin qui descritta riguarda esclusivamente le grandi aree di trasformazione, tra le quali spicca l'area della Cascinazza, oggetto del contendere almeno dal lontano 1971. Ciò significa che nella quantificazione non è stata considerata una consistente e fisiologica quota relativa alle possibilità edificatorie che si aprono nel tessuto consolidato la quale, se valutata, non farebbe che aumentare le volumetrie, già elevate come detto, potenzialmente realizzabili a Monza.

■ Aree interessate da trasformazioni in corso (PGT 2007)

■ Ambiti di Trasformazione (Variante PGT 2011)



## CAPITOLO QUARTO Politiche per la casa nazionali e regionali

### 04.01 gli ultimi sviluppi delle politiche abitative a livello nazionale

In Italia i picchi positivi nella produzione di edilizia pubblica sono situati tra il 1949 e il 1963 (con l'incidenza al 7% sulla produzione residenziale totale del Paese), con origine nel Piano Fanfani, mentre già a partire dal successivo Piano GESCAL si registra l'inizio del calo di produttività tra il '64 e il '71, con un'incidenza media che scende al 3%.

Tra il 1995 e il 1998 si consuma la fine del meccanismo GESCAL, parallelamente da una produzione edilizia di nuovi alloggi sovvenzionati nel 1984 pari a 34.000 unità all'anno, si scende nel 2004 a 1.900 unità, mentre in Francia e in Gran Bretagna, nello stesso anno, si producevano rispettivamente 80.000 e 30.000 alloggi<sup>1</sup>, e ciononostante i diversi bienni di applicazione della L. 457/78, Titolo II, che ha svolto una delle utili funzioni di distribuzione dei finanziamenti per l'edilizia pubblica residenziale, peraltro basati giustamente sulla stima dei fabbisogni.

Parallelamente, le abitazioni costruite a regime agevolato con contributo pubblico sono calate nello stesso periodo da 56.000 ad 11.000 e per di più lo stock abitativo pubblico è sceso nel decennio 1991 - 2001 da oltre un milione di alloggi nel 1991 ai circa ottocentomila di oggi, considerando le cartolarizzazioni effettuate negli ultimi anni e la irrisoria produzione di nuovi alloggi.

Con la chiusura della sezione autonoma edilizia residenziale della Cassa Depositi e Prestiti, i fondi giacenti vengono suddivisi tra edilizia sovvenzionata, convenzionata e altre forme di intervento così come stabilite dalla L. 21/2001, l'ultima ad ipotizzare un finanziamento pubblico statale: la Finanziaria 2002, infatti, per la prima volta non prevede erogazione di risorse per l'edilizia pubblica da parte dello Stato.

Soltanto con la L. 9/2007 è stata riconosciuta a livello nazionale la necessità di impostare un programma di intervento di medio termine, istituendo il Tavolo generale di concertazione sulle politiche abitative, che ha portato alla sottoscrizione di un documento ufficiale condiviso da parte di Stato, Regioni, Amministrazioni locali, operatori di settore ed organizzazioni sindacali, nell'ottica di una ripresa delle politiche nel settore.

La Finanziaria del 2008 (Governo Prodi) ha recepito solo parzialmente le linee guida di tale documento, destinando in buona sostanza gran parte delle risorse a compensare la riduzione dell'ICI sulla prima casa e distribuendo a pioggia, una tantum, quelle destinate alla produzione.

Dei 544 milioni di euro ripartiti dai Ministri Ferrero e Di Pietro attraverso la L. 222/2007 (già ridotti ad un quarto rispetto a quanto ritenuto necessario dal documento definito durante il Tavolo generale di concertazione sulle politiche abitative appena citato) per un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, soltanto 197,6 milioni verranno effettivamente resi disponibili dal Governo Berlusconi nel frattempo subentrato. I restanti 350 milioni sono invece rimasti bloccati sino al marzo 2010, quando sono stati destinati all'attivazione della complessa macchina del sistema dei Fondi Immobiliari per il cofinanziamento degli interventi anche da parte di privati in project financing, nonché di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

Il Governo Berlusconi quater ha quindi più che dimezzato (e con un ritardo di due anni) la distribuzione dei fondi già stanziati per interventi urgenti al patrimonio pubblico, così come è stato dimezzato tra il 2009 e il 2011 il FSA ex lege 431/1998, unico ammortizzatore sociale nei confronti degli sfratti per morosità (80% delle cause di sfratto).

La legge di riferimento è la 133/2008, Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) e si differenzia dalla precedente, n. 222/2007, oltretutto per la drastica riduzione degli stanziamenti (come detto, da 544 a 197,6 milioni di euro), anche per uno squilibrio nella distribuzione degli stessi tra Regioni del nord e del centro – sud.

---

<sup>1</sup> Presidenza del Consiglio dei Ministri – Unità di analisi strategica delle politiche di Governo, *Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento*, 2007



Le principali differenze tra i due provvedimenti sono riscontrabili dalle tavole riassuntive, dalle quali emerge chiaramente l'entità dello stanziamento e la tipologia di intervento sul parco alloggi sociale.

ex lege 222/2007	acquisto	7%
<i>centrosinistra</i>	nuova costruzione e completamento	13%
	locazione sul mercato	19%
	manutenzione straordinaria ed adeguamento	7%
	recupero, ristrutturazione e restauro	54%
	numero totale alloggi	11.812
ex lege 133/2008	acquisto	3%
<i>centrodestra</i>	nuova costruzione e completamento	9%
	locazione sul mercato	4%
	manutenzione straordinaria ed adeguamento	13%
	recupero, ristrutturazione e restauro	71%
	numero totale alloggi	5.047

La L. 133 (impropriamente definita anche Piano Casa) concentra gli stanziamenti per l'84% sul patrimonio esistente, destinando un'esigua quota ad una politica di incremento del patrimonio (e quindi dell'offerta) basata su acquisto, nuova costruzione e locazione.

In applicazione della L. 133/2008, con DPCM del 16/07/2009, successivamente pubblicato nella G.U. 19 ottobre 2009 n. 191, è stato approvato il PNEA.

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa si rivolge ad una platea di soggetti differenti e si articola nelle seguenti linee di intervento:

- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale. ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche all'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;
- c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale;
- f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con D.M. del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta. L'immediata fattibilità degli interventi è accertata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sulla scorta della comunicazione che, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, le

regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano effettuano per documentare lo stato delle procedure tecnico-amministrative di realizzazione di ogni singola opera.

Riguardo agli interventi di cui alla lettera f) del DPCM, e cioè alla quota più specificatamente riservata agli interventi ERP, viene ripartito lo stanziamento totale:

Interventi di cui all'articolo 1 , comma 1, lettera f) del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16.07.2009.

**Ripartizione della disponibilità di euro 197.663.998,83**

<i>Regioni e Province autonome</i>	<i>coefficiente (%)</i>	<i>importo</i>
Piemonte	8,27	16.353.389,05
Valle d'Aosta	0,45	889.081,53
<b>Lombardia</b>	<b>21,36</b>	<b>42.223.714,07</b>
Trento	2,77	5.482.811,66
Bolzano	0,00	0,00
Veneto	10,54	20.828.452,80
Friuli-Venezia Giulia	4,34	8.580.991,72
Liguria	5,62	11.115.991,38
Emilia-Romagna	9,18	18.138.215,38
Toscana	5,23	10.344.075,17
Umbria	3,36	6.644.241,22
Marche	1,73	3.422.171,52
Lazio	8,58	16.953.640,97
Abruzzo	0,12	233.195,46
Molise	0,97	1.920.894,14
Campania	8,92	17.625.333,22
Puglia	2,08	4.115.610,27
Basilicata	2,40	4.751.037,66
Calabria	0,11	219.499,21
Sicilia	1,16	2.293.400,96
Sardegna	2,80	5.528.251,43
<b>Totale</b>	<b>100,00</b>	<b>197.663.998,83</b>

La Regione Lombardia quindi fruisce di 42.223.714,07 euro per l'ERP (si vedrà nel paragrafo dedicato alla parte regionale la prospettiva di utilizzo di questi finanziamenti). Inoltre di rilievo è lo stanziamento di 150 milioni di euro per la costruzione del sistema integrato di fondi immobiliari a capitale pubblico e privato che, dovendo essere remunerativi come ogni altra forma di investimento, sono riferibili ad edilizia convenzionata (ERS).

Anche in questo caso si vedrà il riferimento regionale (Patto per la Casa e Piano Casa).

## 04.02 gli ultimi sviluppi delle politiche abitative a livello regionale

### 04.02.01 Il Patto per la casa: la via lombarda per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare

Come si è visto nel paragrafo 02.02, l'ultimo PRERP risale al triennio 2007 – 2009. In attesa della definizione di un nuovo PRERP, il cui ritardo sembra imputabile in maniera quasi esclusiva all'incertezza dei finanziamenti, la Regione Lombardia si è orientata verso alcuni provvedimenti finalizzati a colmare questo grave ritardo e, in tempi di forte crisi dei finanziamenti pubblici, a riunire le forze di istituzioni pubbliche, operatori privati, associazioni di categoria.

Il giorno 2 febbraio 2012 è stato siglato il "Patto per la casa" alla presenza di soggetti pubblici privati e del sociale che operano nel mondo della casa, istituzioni locali (sindaci dei capoluoghi di Provincia, Anci, Upl), sindacati (degli inquilini e confederali), associazioni dei costruttori, artigiani e banche, cooperative, categorie professionali come notai e architetti, mondo del volontariato e del non profit, prefetto di Milano. Il patto è stato sottoscritto dai segretari generali per la Lombardia di Cisl (Gigi Petteni), Cgil (Nino Baseotto), Uil (Walter Galbusera) e i presidenti della Fondazione Cariplo Giuseppe Guzzetti e dell'Unione dei Piccoli Proprietari immobiliari (Uppi) Paolo Giuggioli.

Il documento costituisce il risultato di un percorso di confronto e condivisione sviluppatosi nel corso del secondo semestre del 2011, nato dalla volontà della Regione di coinvolgere i diversi protagonisti delle politiche abitative, secondo una logica sussidiaria, e definisce le azioni prioritarie per lo sviluppo di nuove politiche in Lombardia riassunte nelle seguenti linee di intervento:

#### *Welfare abitativo*

L'obiettivo individuato come principale è il sostegno nelle possibilità abitative per le famiglie, in particolare quelle appartenenti alle fasce sociali più deboli e colpite dalla crisi economica.

In primo luogo viene attivato un sostegno per la copertura degli oneri di affitto per le famiglie in condizione di disagio più acuto; la disponibilità immediata è pari a dodici milioni di euro, ai quali si dovranno aggiungere ulteriori stanziamenti messi a disposizione dai Comuni.

Diversamente dalle modalità previste in precedenza per il FSA, il contributo viene erogato non più all'affittuario bensì direttamente al proprietario, a fronte di un suo impegno a favore dell'inquilino in termini di mantenimento del canone, rinnovo del contratto in scadenza e rinuncia ad eventuali procedure di sfratto.

Viene dichiarata la volontà di proseguire nel sostegno dei cittadini che hanno perso il posto di lavoro, o subito uno sfratto per morosità incolpevole; la disponibilità in questo caso è di circa 4,5 milioni di euro.

In sostituzione del contributo una tantum in materia di sostegno all'acquisto della prima casa, si prevede invece la definizione di un nuovo prodotto finanziario, risultato di un Protocollo di Intesa con ABI e FinLombardia, finalizzato all'abbattimento immediato del 2% degli interessi sui mutui stipulati da particolari categorie (ad esempio giovani coppie).

#### *Offerta abitativa in affitto*

L'impegno è orientato prima di tutto verso la piena realizzazione e l'accelerazione dei programmi regionali e locali di investimento, in corso o da avviare, al fine di incrementare la disponibilità di alloggi.

Per il 2015 il documento prevede la realizzazione di circa 6.000 alloggi (di cui l'80% a canone sociale) e di circa 3.000 interventi di manutenzione nell'ambito dei contratti quartiere; tali interventi derivano dal completamento dei PRERP e sono finanziati dal residuo degli stessi (340 milioni di euro), cui si sommano i 54 milioni di euro messi a disposizione

dallo Stato per il Piano Nazionale Emergenza Abitativa (PNEA), che per la verità nella ripartizione prevista dal Piano nazionale erano 42 milioni.

È previsto un incremento di 1.800 alloggi destinati alla locazione temporanea di cui 270 destinati a soggetti diversi dagli studenti, oltre all'impegno in iniziative per il sostegno alla domanda espressa dagli operatori delle Forze dell'Ordine.

Entro il 2013 le Aler si impegnano, inoltre, ad intervenire su oltre 4.000 alloggi esistenti per renderli disponibili a nuove assegnazioni.

Viene infine espressa la volontà di completare le operazioni di ricognizione del patrimonio e di favorire forme di agevolazione fiscale nei confronti di proprietari di immobili in affitto.

#### *Grandi progetti di riqualificazione urbana*

L'interesse si orienta verso la realizzazione di grandi progetti di riqualificazione urbana di rilievo regionale, tra cui Ponte Lambro a Milano, Zingonia in Provincia di Bergamo e l'area ex Neca a Pavia, oltre all'avvio della riqualificazione del quartiere di Via Adriano anch'esso a Milano, alla realizzazione del piano di risanamento del quartiere INCIS di Pieve Emanuele e all'individuazione di nuove realtà locali ed interventi in quartieri con gravi situazioni di disagio.

#### *Risparmio energetico e risanamento ambientale del patrimonio abitativo*

Il tema è riconosciuto come strategico per il futuro dell'abitare in Lombardia, pertanto si definisce la volontà di impostare un programma finalizzato a garantire la qualità edilizia, ridurre i costi energetici, risolvere le situazioni residue di potenziale rischio per la salute attraverso un ventaglio di azioni finalizzate in prima istanza alla conoscenza dello stato del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e al reperimento di fondi, fino alla promozione di iniziative sperimentali per la progettazione e realizzazione di eco-quartieri pilota.

#### *Rilancio del ruolo delle Aler e accreditamento per l'Housing sociale*

La valorizzazione delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale nel loro ruolo di attori centrali nelle politiche abitative è un ulteriore aspetto su cui si concentra il patto, che prevede una particolare attenzione nei confronti del regime fiscale delle Aler alla luce del loro ruolo sociale, estendendo i benefici e gli sgravi fiscali per gli interventi di manutenzione e riqualificazione energetica.

Inoltre si esprime la volontà di avviare misure di accreditamento di ulteriori soggetti operanti nel settore (cooperative, no-profit,...) al fine di coinvolgere e qualificare soggetti privati nell'attuazione delle politiche della casa, in continuità con le finalità programmatiche già previste nel PRERP 2007 – 2009 in materia di sussidiarietà e cooperazione tra pubblico e privato

#### *Fondi immobiliari*

Sempre nell'ottica di un sistema di politiche abitative orientate a favore di modelli di housing sociale, viene sottolineato il ruolo decisivo rivestito dal fondo immobiliare e dell'istituzione del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (fondo FIL) che, oltre a consentire la realizzazione di interventi già programmati per circa 800 alloggi e altrettanti posti letto tali da soddisfare esigenze di locazione temporanea, viene identificato come modello in grado di stimolare la costituzione di altri fondi. Il sistema dei fondi immobiliari viene infine definito come leva per azioni orientate a riportare sul mercato il patrimonio invenduto o non adeguatamente valorizzato e si rivolge in sostanza al mondo dell'edilizia convenzionata..

#### *Leve urbanistiche per l'abitare sociale*

Viene formulato l'obiettivo strategico di Regione Lombardia di introdurre elementi di incentivazione e facilitazione per interventi che abbiano come finalità l'incremento delle disponibilità di alloggi sociali.

La responsabilità di provvedere alla previsione di quote di edilizia residenziale pubblica è demandato all'impegno dei Comuni, come si evince dallo stesso testo: «nell'ambito dei Piani di Governo del Territorio i Comuni garantiranno attenzione allo sviluppo delle azioni per l'abitare sociale, con misure volte a soddisfare il relativo fabbisogno abitativo anche favorendo il mix abitativo con quote di edilizia residenziale pubblica»

È palese il riferimento al Piano Casa regionale, dove, come vedremo in seguito è prevista la possibilità di incrementi volumetrici nei quartieri di edilizia popolare previa approvazione, sia pure da parte della Giunta.

### *Sicurezza e socialità*

La sicurezza e la socialità costituiscono, secondo il patto, il punto centrale delle politiche abitative; pertanto il miglioramento di tali condizioni è perseguito come obiettivo fondamentale, attraverso il ruolo assunto da Comuni, Aler e altri operatori nell'attivazione di percorsi variegati che prevedano, ad esempio, operazioni di mediazione linguistica così come servizi alla persona o il portierato sociale al fine di migliorare l'integrazione sociale.

Fondamentale in tal senso è la partecipazione dei cittadini sia nelle scelte che negli interventi e nelle relazioni con gli enti.

Il Patto per la Casa rappresenta quindi un nuovo punto di inizio tra tutte le parti sociali e con l'accordo di tutte le confederazioni sindacali per affrontare nuovamente il tema dell'edilizia abitativa con finalità sociali. Il principale punto di forza è dato proprio dall'impostazione partecipata tra tutti i soggetti coinvolti.

Esso rappresenta un programma di intenti, una definizione di linee guida che non è però supportata da bilancio preventivo di risorse disponibili; questo appare anche un po' scontato in quanto, come già detto, è proprio la carenza di risorse finanziarie a comportare il considerevole ritardo nella stesura del nuovo Prepr.

Non è pertanto una programmazione di nuovi interventi, ma piuttosto una riorganizzazione di interventi già programmati con un occhio però ai nuovi provvedimenti regionali, come il Piano Casa.

Alla verifica dei fatti, un giudizio definitivo sul nuovo orientamento delle azioni di sostegno all'affitto e all'acquisto dell'abitazione: si spostano a favore dei proprietari e degli istituti di credito le agevolazioni che consentano di abbattere i livelli di affitto e i prezzi di vendita degli alloggi.

È chiara e riconosciuta la necessità di operare delle leve urbanistiche per l'abitare sociale ma i termini di intervento permangono a livello di incentivazione e quindi sottoposti a troppe variabili che spesso vedono la volontà dell'operatore privato come unico elemento decisivo.

È necessario valutare l'introduzione di un obbligo di legge (anche a livello regionale) che disciplini la materia, fissando un limite minimo imprescindibile per la realizzazione di interventi ERP nei PGT.

#### 04.02.02 Il piano casa regionale e gli ultimi provvedimenti in via di definizione

Nella seduta del 6 marzo 2012 il Consiglio Regionale, ha approvato la L. 40/2012 *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia*. Le finalità dichiarate nel provvedimento sono la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche al fine di contenere il consumo di suolo e di energia da fonti fossili.

Tra le diverse indicazioni, l'art. 4 *Ampliamento di fabbricati esistenti a destinazione industriale, artigianale e ricettiva. Trasformazione di edifici esistenti per finalità residenziali*, prevede per i Comuni individuati nel PRERP a fabbisogno acuto, critico o elevato, la possibilità di autorizzare in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici interventi di trasformazione di edifici esistenti alla data del 31 marzo 2005 con destinazione terziaria e direzionale e, dalla medesima data, non utilizzati per attività lavorative ed economiche, finalizzati al riuso per funzioni residenziali. In tal caso viene posto il vincolo che almeno il 20 per cento della superficie lorda di pavimento esistente sia destinata ad edilizia residenziale sociale.

Un apposito articolo (art.6) è invece destinato a favorire la realizzazione di "Interventi di edilizia sociale residenziale", anche in questo caso in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati e previa autorizzazione rilasciata esclusivamente dalla Giunta Comunale. Le disposizioni prevedono la possibilità di realizzare interventi di ampliamento volumetrico sugli edifici sociali esistenti al 31 marzo 2005, l'incremento massimo ammesso è quantificato nel 40% della volumetria in caso di edifici di proprietà pubblica e nel 20% per gli altri edifici; tali possibilità sono concesse anche in caso di sostituzione del patrimonio edilizio e di variazione della destinazione d'uso.

Naturalmente può suscitare preoccupazione l'incremento volumetrico in quartieri di edilizia residenziale già densi e pieni di problematiche, ed inoltre non si può non far notare come gli incrementi volumetrici siano genericamente destinati ad ERS e quindi ancora una volta con un'incertezza assoluta sulla quantità incrementale di ERP che sarà possibile realizzare.

La legge prevede infatti l'obbligo di non ridurre l'eventuale quota di alloggi a canone sociale esistenti prima dell'intervento di destinare le volumetrie in incremento alla realizzazione di alloggi sociali, alla locazione temporanea a fini sociali, all'edilizia universitaria convenzionata. Tali volumetrie, la cui destinazione d'uso deve essere obbligatoriamente mantenuta per un periodo non inferiore ai dodici anni, possono essere cedute (anche in misura parziale) ad altri operatori per le medesime finalità di intervento, ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, ad esclusione di quelle destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici.

Ma dodici anni passano in fretta e ci si domanda cosa accadrà alla scadenza del termine.

Al fine di incentivare la riconversione delle aree dismesse, i proprietari possono stipulare apposite convenzioni con le ALER, relativamente alla cessione alle stesse di porzioni di ambito per la realizzazione di interventi con finalità di incremento del patrimonio di edilizia residenziale sociale. Il prezzo di cessione sarà commisurato al valore delle aree destinate all'edilizia convenzionata, presenti sul territorio comunale, e può essere corrisposto dalle ALER anche mediante cessione di aree e edifici o porzioni di essi di proprietà delle stesse.

Nel presunto tentativo di rilanciare il settore edilizio le misure previste dalla Legge, pur cercando di innalzare il patrimonio di edilizia residenziale sociale, costituiscono un ulteriore atto di legittimazione nei confronti dell'ormai consolidata prassi di deroga alla pianificazione urbanistica comunale che risulta così nuovamente indebolita come sistema organico, sia pur mitigato dalla obbligatorietà dell'approvazione da parte della Giunta comunale (nella legge nazionale è un passaggio non affatto scontato).

Oltre a quanto già spiegato è da sottolineare la presente norma introduce modifiche alla L.R 12 del 2005 modificando l'iter di approvazione dei Piani attuativi conformi al Piano di Governo del Territorio (PGT) che non saranno più approvati dal Consiglio comunale, bensì dalla Giunta, evitando così anche la discussione degli stessi in seduta pubblica.

È dell'8 marzo u.s. la notizia presentata dal presidente Roberto Formigoni e dall'assessore alla Casa Domenico Zambetti relativa alle nuove proposte individuate dalla Regione Lombardia in materia di politiche abitative.

Primo fra tutte il cosiddetto Patto salva mutui: le famiglie in difficoltà nel pagamento del mutuo potranno trasformarlo in un affitto calmierato della durata di 4 anni, rinnovabile di altri 4, per poi riprendere il normale abbattimento del debito contratto; a questa formula hanno già aderito alcuni istituti di credito (Unicredit e Intesa San Paolo) e sono stati avviati contatti con altri gruppi bancari.

Oltre a questo la Giunta regionale sta lavorando anche al sostegno delle famiglie diventate monoparentali a seguito di separazione, all'incremento del capitale del Fondo Federale Immobiliare lombardo (Fil) e, con il Governo, alla revisione dell'Imu per le Aler.

## CAPITOLO QUINTO Per un rilancio delle politiche abitative: alcuni indirizzi

### 05.01 limitare il consumo di suolo

Le abitazioni costituiscono, secondo il XVI rapporto del Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio - CRESME (2009), in termini di valore della produzione, il 52% della produzione edilizia nazionale e dunque contribuiscono in modo determinante al consumo di suolo che costituisce un fattore obbligatorio ed essenziale da valutare sempre come condizione preliminare per ogni forma di sviluppo. Pertanto, la salvaguardia del territorio e la sostenibilità dello sviluppo costituiscono una necessità primaria che deve essere patrimonio condiviso di tutte le Province della Regione Lombardia.

La realtà emersa dai dati della Ricerca mostra, al contrario, che il complesso della Regione si muove in una direzione completamente diversa, che ha determinato e tuttora sta determinando un enorme consumo di suolo proprio in Lombardia.

Confrontando il dato medio annuo di consumo di suolo (calcolato nel periodo tra il 1999 e il 2004) della Regione Lombardia (24.742 ettari / 5 anni = 4.948,40 ettari), con la superficie della Regione (2.386.100 ettari) si ottiene una percentuale di consumo dello 0,21% annuo. Il consumo di suolo medio annuo in Italia nel periodo 1990 – 2000, analogo all'altro periodo considerato, (83.941 ettari in tutto il periodo e pari ad una media annuale di 8.394 ettari/anno) confrontato con la superficie dell'Italia (30.133.600 ettari) dà luogo a una percentuale di consumo dello 0,03% (dati INU 2009).

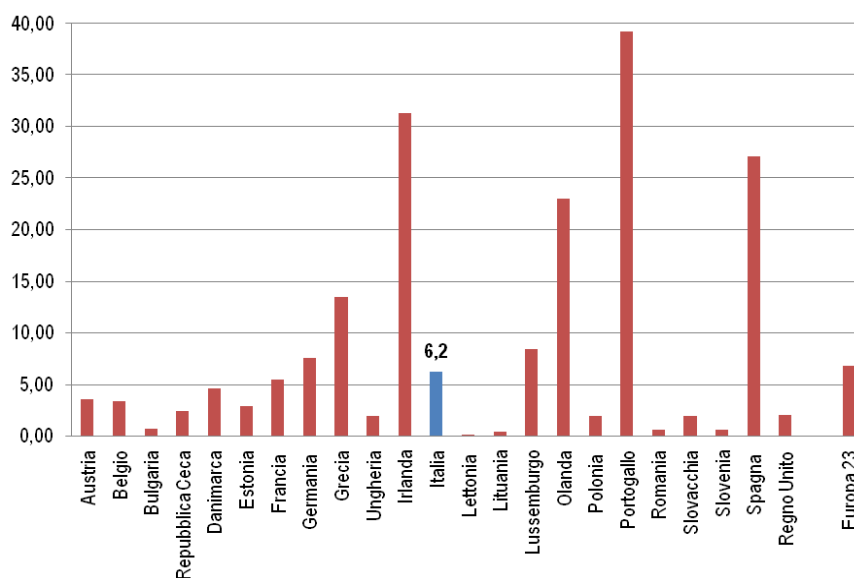
In altri termini, la Regione Lombardia consuma suolo in misura sette volte maggiore rispetto al dato medio nazionale. Il dato del consumo di suolo è sostanzialmente confermato anche prendendo in considerazione un periodo più lungo, cioè tra il 1999 e il 2007. Così Paolo Pileri, nel suo saggio pubblicato sul Rapporto 2010 del *Centro di ricerche sul consumo di suolo*, ci dice che tra il 1999 e il 2007 il suolo urbanizzato è aumentato di 34.163 ettari (media annua 4.270 ettari /anno), inferiore, ma di poco, rispetto a quei 4.948 ettari / anno tra il 1999 e il 2004. In sostanza, sempre Pileri ci parla di un incremento nel periodo considerato di territorio urbanizzato di 6,8 volte la superficie urbanizzata della città di Brescia, con una perdita di suolo agricolo in otto anni di 43.000 ettari, pari a 72 volte l'estensione del parco Nord Milano. E se si vuole considerare la velocità di consumo di suolo giornaliera, spiccano i 117.000 mq erosi al giorno in Lombardia, pari a circa sette volte piazza del Duomo a Milano.

Il dato lombardo incide di molto sull'intera Nazione dal momento che, come dimostra la tabella qui di seguito, l'Italia si colloca in ottava posizione nella classifica europea dei Paesi consumatori di suolo.



anni monitorati	nazione	territorio urbanizzato al 1990	territorio urbanizzato nel periodo	consumo medio annuo di suolo	incidenza consumo di suolo rispetto al 1990
14	Portogallo	168.985	66.124	4.723	39,1
10	Irlanda	102.275	31.958	3.196	31,2
14	Spagna	637.542	172.718	12.337	27,1
14	Olanda	367.918	84.644	6.046	23
10	Grecia	238.445	32.119	3.212	13,5
11	Lussemburgo	19.124	1.602	146	8,4
10	Germania	2.723.207	205.945	20.595	7,6
10	<b>Italia</b>	<b>1.348.014</b>	<b>83.941</b>	<b>8.394</b>	<b>6,2</b>
10	Francia	2.560.094	138.857	13.886	5,4
10	Danimarca	297.631	13.485	1.349	4,5
15	Austria	340.528	11.919	795	3,5
10	Belgio	605.517	19.961	1.996	3,3
6	Estonia	85.647	2.432	405	2,8
8	Repubblica Ceca	475.426	11.324	1.416	2,4
10	Regno Unito	1.780.684	36.476	3.648	2
8	Ungheria	519.131	10.107	1.263	1,9
8	Polonia	1.021.850	19.752	2.469	1,9
8	Slovacchia	274.381	5.331	666	1,9
10	Bulgaria	541.021	3.509	351	0,6
5	Slovenia	49.804	285	57	0,6
8	Romania	1.488.260	8.093	1.012	0,5
5	Lituania	210.586	716	143	0,3
5	Lettonia	83.747	121	24	0,1
10	<b>Europa</b>	<b>14.159.133</b>	<b>961.418</b>	<b>96.142</b>	<b>6,8</b>

Istogramma dell'incidenza del consumo di suolo rispetto alla superficie nazionale urbanizzata



Sempre riguardo al consumo di suolo alla scala provinciale, tra tutte le Province analizzate dalla Ricerca si registra il valore più alto a Brescia (840 ettari/anno), seguita da Milano (745 ettari/anno), fino al minimo della Provincia di Sondrio (106 ettari/anno). Questi dati in valore assoluto diventano un vero allarme se messi a rapporto con la popolazione: la Provincia di Sondrio, ad esempio, consuma una quantità di suolo per abitante pari ad esempio a quella di Pavia!

Le realtà maggiormente preoccupanti, sotto questo punto di vista, sono costituite da Mantova (15,6 mq/abitante, un valore quasi doppio rispetto alla confinante Provincia di Cremona) e da Lodi (7,5 mq/abitante).

Questi risultati parlano chiaro: le Province di pianura, ancora assai legate alla storica vocazione della Lombardia, l'agricoltura, si stanno adeguando con rapidità alle tendenze regionali, in una direzione compromettente dal punto di vista ambientale, economico ed occupazionale.

**indici di consumo di suolo annuo nelle Province lombarde e in Lombardia**

<b>Provincia</b>	<b>Consumo di suolo 1999 – 2007 (ha/anno)</b>	<b>Consumo di suolo annuo pro capite (mq/ab. x anno)</b>
Monza Brianza	164	2
Milano	745	2,4
Como	152	2,6
Varese	230	2,6
Lecco	121	3,6
Bergamo	548	5,1
Pavia	296	5,5
Sondrio	106	5,8
Brescia	840	6,9
Lodi	166	7,5
Cremona	271	7,6
Mantova	631	15,6
<b>Regione Lombardia</b>	<b>4.270</b>	<b>4,4</b>

Interessante a questo proposito risultano le considerazioni che lo stesso Consiglio della Regione Lombardia ha divulgato nel 2011, fondate su dati Dusaf (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) e riguardanti proprio la tematica del consumo di suolo.

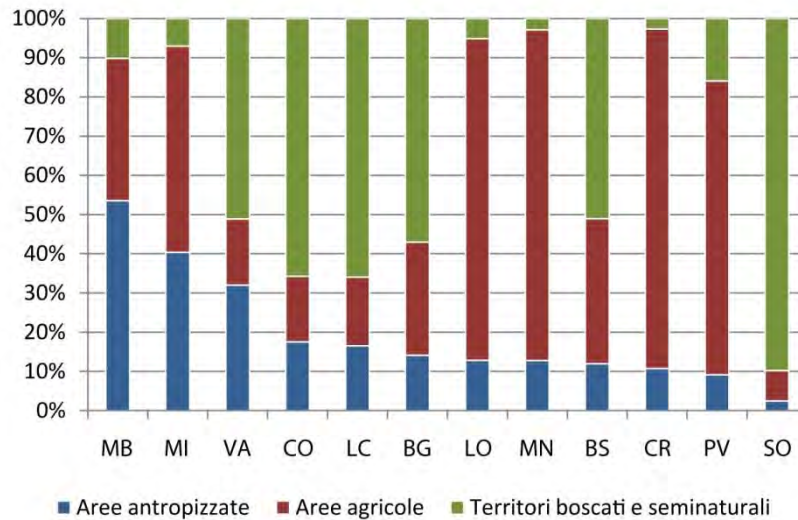
Il suolo, infatti, viene definito come «un bene comune primario e limitato, una risorsa finita e non rinnovabile. Mentre il consumo di aria e acqua può essere in parte compensato da una reintegrazione naturale, quello di suolo è irreversibile, se non nella scala dei tempi geologici (centinaia di migliaia di anni)».

Non si parla unicamente di funzioni legate alla produzione ed indirettamente all'economia, come ad esempio l'agricoltura, ma anche e soprattutto di funzioni propriamente vitali: drenaggio delle acque, produzione di biomasse, regolazione del ciclo del carbonio, supporto alle biodiversità ed anche gradevolezza del paesaggio e miglioramento della qualità della vita.

Ancora una volta, proprio a partire da dati Dusaf (2007), si trova conferma di questo pericoloso meccanismo del consumo incontrollato del suolo in Province che fino a poco tempo fa sembravano non esserne intaccate: la provvista di aree libere, destinate all'agricoltura, della Regione rischia di esaurirsi, in alcuni casi anche assai rapidamente, come dichiarato, per esempio, nel Parere sul PGT (Piano oggi decaduto), del Comune di Monza emesso da Regione Lombardia, nel quale si afferma che, al ritmo attuale, la città consumerà tutto il suo territorio nell'esiguo lasso di tempo di ventisei anni.

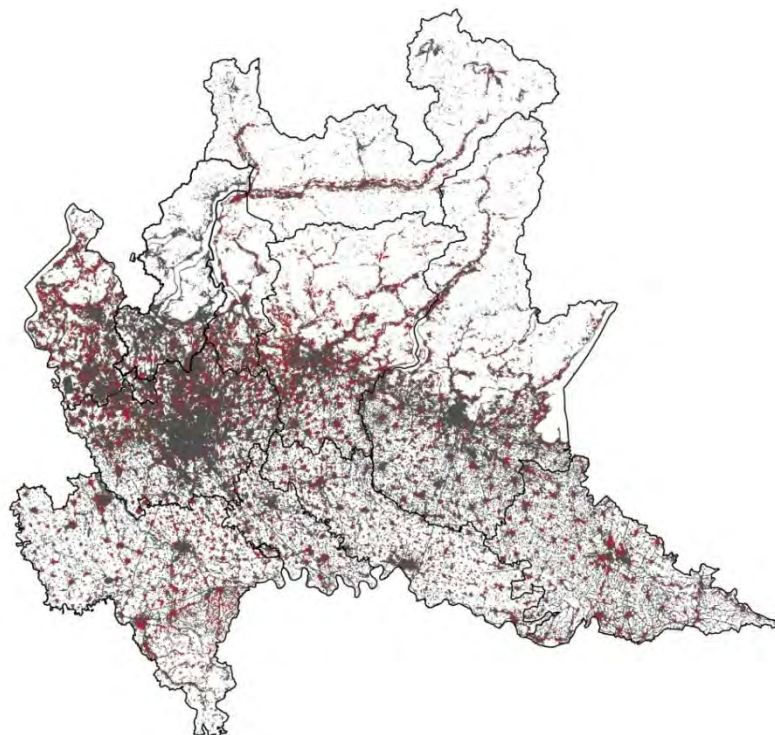
Il grafico di seguito riportato bene dimostra l'entità di ciò di cui si parla. Gli indirizzi politici regionali dovranno tenere in larga considerazione quanto sta emergendo a riguardo negli ultimi anni.

Rapporto percentuale fra aree antropizzate, aree agricole, territori boscati e seminaturali nelle Province lombarde, anno 2007 (fonte: Dusaf)



Ecco perché nel precedente capitolo secondo, quando la Ricerca è intervenuta sul tema dell'incognita dei PGT si è concentrata l'attenzione su Milano e Monza: sono le due punte dell'iceberg, su di esse il rischio concreto della saturazione del territorio con costruzioni è alle porte.

Tutto questo costituisce un segnale di un allarme più complessivo per spostare l'accento dalle espansioni su aree agricole al recupero del territorio già costruito e abbandonato o parzialmente dismesso, anche in virtù dello stato di fatto così come mostrato nell'immagine complessiva della Regione, in cui all'urbanizzato esistente, campito in grigio, si aggiunge una potenziale quantità di aree derivanti dalle espansioni di edilizia residenziale previste dal MISURC (campite in rosso).



## 05.02 privilegiare aree già costruite, abbandonate o dismesse

Vittorio Emiliani, durante il Convegno Nazionale del Comitato per la Bellezza tenutosi a Roma il 18/10/2007, espone – tra le altre – alcune statistiche impressionanti: l'Italia è il secondo paese in produzione di cemento in Europa, secondo solo alla Spagna

	produzione di cemento in Europa 2004 (milioni di tonnellate)
Spagna	46,60
Italia	46,05
Scandinavia	35,77
Germania	33,40
Francia	21,54
Regno Unito	12,01
Benelux	11,03
Austria	4,03
Altri UE	10,16

Fonte: Associazione europea del cemento

Spostare l'accento sul recupero del costruito vorrà dire anche diminuire la produzione di cemento, e quindi meno cave nel territorio, ma verosimilmente aumentare l'occupazione e garantire comunque l'attività alle imprese di costruzioni senza dare l'ultimo colpo al patrimonio agricolo e naturale del nostro Paese.

Parallelamente, l'esplosione dei valori immobiliari con i prezzi di acquisto degli appartamenti nelle zone centrali delle città – che ci parlano di valori compresi ad esempio a Milano tra 5.300 e 7.200 € e a Roma tra 6.100 e 8.400 € (fonte: Sole 24 ore ottobre 2007) e di valori inferiori in Europa riscontrabili a Ginevra, Francoforte, Vienna, Berlino – ha provocato, anche se in misura diversa rispetto alla Spagna, un raffreddamento della crescita della febbre edilizia, con segnali precisi di crisi per il settore edile.

Il numero dei lavoratori delle aziende attive, secondo il IXX Rapporto Cresme sul mercato delle costruzioni, continua a scendere con il passare dei mesi; se ci riferiamo al mese di agosto 2011, in quel mese hanno lavorato in Italia 38.940 operai e 8.416 imprese in meno rispetto all'agosto dello scorso anno, con una perdita complessiva di 580.476 ore lavorative, parallelamente è diminuito del 9% sia il numero degli operai sia quello delle imprese iscritte alle Casse edili. Si parla quindi della scomparsa di una fetta di mercato equivalente al 20% negli ultimi quattro anni.

In controtendenza, avanzano solo le ristrutturazioni e gli edifici coinvolti da innovazioni nel campo delle energie rinnovabili. Infatti, sempre secondo il citato rapporto Cresme, continua la discesa degli investimenti nel settore con un -3,5% nel 2011 e un -2 % previsto nel 2012, mentre molto interessante appare il divario tra nuove costruzioni (solo 60 miliardi di euro) e la manutenzione ordinaria e straordinaria che giunge a 108 miliardi e più esattamente 30 miliardi la manutenzione ordinaria e 78,2 miliardi quella straordinaria.

Il confronto si aggrava se negli investimenti vengono conteggiati anche quelli per l'energia rinnovabile e il fotovoltaico che si concentrano ancora di più sul recupero; considerando anche gli investimenti sull'energia rinnovabile, la quota della nuova edilizia scende al 31%.

Un segnale preciso da prendere in seria considerazione anche di fronte a leggi come il Piano Casa che sembrano sospingere alla demolizione dei vecchi quartieri e alla costruzione di nuovi, colmando le discariche e pompando la produzione di cemento.

Bisogna pensare realmente all'ipotesi di una grande campagna di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche aiutando le imprese ad attrezzarsi per questi nuovi tipi di lavorazioni in modo intelligente ed economicamente sostenibile, con la certezza che la specificità delle operazioni di recupero comportano anche una maggiore quantità di lavoratori impegnati.

Una concreta risposta alla necessità di politiche che tendano alla salvaguardia del suolo può quindi essere fornita dal tema del riuso e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quest'argomento si presenta ogni giorno come attuale e scottante, specialmente nella realtà italiana, riguardo la dismissione di grandi aree (scali ferroviari, caserme, attività industriali, quartieri popolari, ...).

Dai dati raccolti attraverso il Censimento delle aree dismesse 2008 – 2010, effettuato dalla Direzione Generale Territorio ed Urbanistica con Assimpredil, Ance e Province, emergono 745 aree dismesse in tutta la Regione Lombardia. All'anno 2009, solo nella Provincia di Milano, sono stati censiti almeno 643 ettari di superficie fondiaria occupati da aree dismesse; in quella di Varese 245 ettari, nella recente Monza e Brianza almeno 103 ettari ed in quella di Lodi 43 ettari.

Quest'enorme massa di aree in dismissione continua ad essere affrontata, come nel passato, in un'ottica di operazione immobiliare che privilegia la rendita urbana differenziale.

Invertire la tendenza per ricollocare un patrimonio spesso anche pubblico con nuove destinazioni capaci di rispondere alle esigenze di una società profondamente cambiata è la sfida del futuro.

Nel passato l'art. 32 della L. 865/71 che, in modifica dell'art. 3 della L. 167/62 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare), consentiva di comprendere nei Piani di Zona anche le aree sulle quali insistessero immobili la cui demolizione o trasformazione fosse richiesta da ragioni igienico – sanitarie, oppure fosse ritenuta necessaria per la realizzazione del Piano stesso ha aperto una stagione di interventi pubblici nel costruito e nei centri storici che nessuno può dimenticare: si guardi solo agli interventi pensati dal prof. Pierluigi Cervellati nel centro Bologna o anche ad operazioni come quella del quartiere Garibaldi a Milano negli anni '70.

Tutto ciò non è più ripetibile, intanto perché quell'art. 32 della L. 865/71 è stato cancellato da ricorsi vittoriosi della proprietà privata, e in secondo luogo perché parlare oggi di espropri in generale, e in particolare sul costruito, è molto difficile (anche se sarebbe utile per l'operatore pubblico lasciare aperta questa possibilità) per l'elevato valore attribuito agli indennizzi.

Tuttavia, la dismissione del patrimonio esistente abbandonato totalmente o parzialmente, di proprietà dello Stato o dei privati, riserva nuove possibilità. Nel settore del privato sono i Piani che devono stabilire criteri precisi e riserve obbligatorie per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale in misura adeguata con particolare riferimento all'Edilizia residenziale pubblica e in questo senso incoraggianti sono i passi in avanti compiuti dal PGT di Milano nella sua nuova versione.

Nel settore del patrimonio demaniale in dismissione bisogna trovare il coraggio di aprire una pagina nuova, come vedremo negli ultimi paragrafi.

### 05.03 arginare l'alienazione dei quartieri popolari

Nel sito della Camera dei Deputati in data 14 giugno 2010, tra i documenti, si trova un'interessante paragrafo dedicato alla dismissione degli immobili pubblici residenziali. In esso si descrive il meccanismo di tale operazione e le conseguenti cartolarizzazioni, esibendole come un successo. Le operazioni concluse a quella data attraverso SCIP cessioni di immobili di proprietà degli enti previdenziali e dello Stato (legge n. 410 del 2001) possono essere così sintetizzate

A partire dalla fine del 2001, tramite le operazioni SCIP 1 e SCIP 2 sono state cedute, dagli enti previdenziali e dallo Stato, oltre 90.000 unità immobiliari, dei quali circa l'85% ad uso residenziale e circa il 15% ad uso commerciale. L'operazione SCIP 1 si è conclusa nel 2003, a seguito del rimborso alla scadenza attesa, del debito, pari a 2,3 miliardi di euro.

Bisogna modificare la disinvoltura con la quale si è proceduto e si procede a tutt'oggi alla vendita degli immobili di proprietà dello Stato e di conseguenza di quelli degli altri enti pubblici (ex IACP nelle loro varie denominazioni regionali, Comuni, Province, Consorzi, ...).

L'idea di fare solamente cassa con la vendita del patrimonio abitato, dismesso o in dismissione, di proprietà pubblica va superata perché pone problemi seri che sono stati analizzati precedentemente e che possono comportare ad esempio l'incremento di inutili demolizioni, in contraddizione con la tendenza a favorire i processi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre, è opportuno distinguere alcune considerazioni riferite al patrimonio abitato da quello dismesso o in dismissione. Il patrimonio di edilizia pubblica abitato, in tutto o in parte, coincide, salvo eccezioni numericamente non significative, con i grandi quartieri di edilizia popolare costruiti nell'anteguerra e dagli anni Sessanta del Novecento in poi.

L'alienazione di questi quartieri effettuata in modo disordinato può preludere da un lato ad un frazionamento difficilmente governabile tra appartamenti faticosamente venduti agli inquilini e cioè riscattati e appartamenti che rimangono di proprietà degli enti pubblici.

Sempre su questo tema si possono immaginare scenari peggiori, con vendite complessive ad immobiliari che gestiranno in modo spregiudicato il rapporto con l'inquinato che non aderisce al piano di vendita, aumentando la conflittualità sociale e il fabbisogno in termini di abitazioni. Tra questi scenari è lecito immaginare la demolizione come esito finale del processo di alienazione di quartieri che hanno costituito la storia della città e una ricostruzione che sposta il target degli utenti dall'edilizia popolare all'edilizia di lusso.

Più in generale, si può dire che l'alienazione dei quartieri di edilizia popolare si iscriva in una politica economica tutta rivolta all'indebitamento bancario; sempre Vittorio Emiliani, nel citato intervento, ci parla di quanto sia salito l'indebitamento bancario degli italiani e degli immigrati proprio in ragione dell'acquisto forzoso di alloggi: dai 41 miliardi di euro del 1997 agli 80 miliardi del 2000 per balzare ai 160 miliardi di euro del 2004, con molte sofferenze nel versamento delle rate (circa il 20%) e con un evidente aggravio a causa della crisi ora in atto: "una massa enorme di risparmi convogliata forzatamente sull'edilizia di mercato per mancanza di valide alternative praticabili nel settore degli affitti e dell'edilizia economica popolare".

Si tratta quindi di arginare l'acritico processo di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che purtroppo viene sbandierato come un trofeo dai vari Comuni medi e grandi. Solo in questo modo si può cercare di modificare il modello di sviluppo urbanistico ed anche una tendenza di politica economica che non regge più.

#### 05.04 nuovi equilibri tra edilizia libera, convenzionata e sociale

Si è visto nel corso della Ricerca nel capitolo secondo, relativo al fabbisogno delle abitazioni al 2008 e cioè ad oggi, come, mettendo a confronto domanda e offerta di abitazioni, emerge un orientamento della produzione di edilizia residenziale che non corrisponde alle necessità espresse dalla domanda abitativa.

Riprendendo i dati emersi a livello regionale si nota come in Lombardia, a fronte di una domanda abitativa (relativa al periodo 2002 – 2008) costituita per il 42,5% da domanda di edilizia sociale (267.177 vani, corrispondenti a 121.444 alloggi), solo il 7,5% della produzione residenziale regionale è orientata in tale direzione, mentre appare evidente la sovrapproduzione di edilizia libera – pari a 270.771 alloggi (595.696 vani): quasi il 75% della produzione edilizia a fronte di una domanda che non supera i 190.000 vani (86.363 alloggi).

Che, a conti fatti, il fabbisogno di edilizia sociale al 2008, tenendo conto dello storico pregresso che si trascina dal 2001 sia di 418.000 vani (190.000 alloggi), che il fabbisogno relativo all'edilizia convenzionata sia di 132.500 vani (60.227 alloggi) e che invece esista un eccesso di offerta di 370.000 vani di edilizia libera (168.181 alloggi) è nel DNA di un Paese che ha ridotto le abitazioni costruite con sovvenzioni pubbliche dalle 36.000 unità del 1984 alle 1.800 del 2004 (elaborazioni Cresme su dati Istat).

Inutile stupirsi del *surplus* di abitazioni di edilizia libera, con i livelli raggiunti dai prezzi di vendita delle abitazioni e con il crollo della richiesta di mutui (secondo il sistema Eurisc, ossia un sistema di informazioni creditizie) si è registrato per il 2011 un calo complessivo della domanda di mutui del 19% rispetto all'anno precedente), per non citare l'impoverimento che emerge dalle rilevazioni Istat e che ci parla di un peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie esteso al 43% del totale.

Che tutti questi fattori, *sic rebus stantibus*, e cioè in assenza di modificazione del modello economico, siano destinati a moltiplicarsi in modo esponenziale al 2018 è già scritto nei dati di sintesi di sviluppo demografico del nostro Paese, sostenuto ormai soltanto dai cittadini stranieri che immigrano in Italia.

Secondo le stime fatte dal citato istituto Orim (Osservatorio Regionale per l'integrazione e la Multietnicità), al 01/01/2002 erano presenti in Lombardia 467.500 stranieri; si ricorda che il dato comprende, oltre alla componente straniera residente nella Regione, anche la componente regolare ma non residente, così come anche la componente irregolare. Se si osserva il dato stimato dallo stesso istituto per l'anno 2008, si nota che la popolazione è più che raddoppiata, raggiungendo 1.059.800 di presenze, mentre nell'anno 2010 si toccano invece 1.188.500 unità.

Per questa ragione, un capitolo importante della Ricerca è rappresentato dalla stima della domanda determinata dall'incremento della popolazione straniera che, secondo le nostre valutazioni, raggiungerà nel 2018 la quota di 1.853.000 presenze circa.

È vero che in questa stima sono presenti i regolari e gli irregolari e che tra gli irregolari una quota lascia e lascerà in tempi rapidi il nostro Paese però, per non peccare di ipocrisia, tutti noi sappiamo che i cittadini stranieri regolari sono stati nel passato degli irregolari, legalizzati successivamente dai diversi "decreti sui flussi".

Una presenza straniera di questo tipo è sicuramente caratterizzata dall'assenza iniziale di abitazione propria e quindi è fortissima componente del fabbisogno orientata quasi esclusivamente verso l'affitto a canone sociale.

Dire quindi che ad oggi andrebbe aperta una stagione in cui nei Piani urbanistici si prevedano esclusivamente quota di edilizia residenziale pubblica e sociale (convenzionata, agevolata, ...), significa rispondere al fabbisogno reale di abitazioni.

Lo stock di abitazioni che stanno nel mercato dell'edilizia libera, di lusso e non, continua ad essere prodotto per inerzia in forza delle iniziative edilizie in corso e dei Piani urbanistici vigenti (PRG e PGT), che riservano quote irrisorie all'edilizia popolare nel suo complesso (ERP ed ERS).

Dire che raggiungere un obiettivo di questo tipo nel breve termine sia politicamente possibile è forse utopia ma, secondo la Ricerca, la ripartizione corretta delle quote di edilizia residenziale secondo il fabbisogno decennale è ad oggi orientata secondo le seguenti percentuali, che rappresentano un traguardo da tenere presente:

- |   |   |
|---|---|
| - edilizia residenziale pubblica (ERP)      | 75,95%  |
| - edilizia residenziale convenzionata (ERS) | 24,05%  |
| - edilizia residenziale libera              | non esiste un fabbisogno; è necessario prima smaltire il <i>surplus</i> |

Tutti i Piani urbanistici che si muoveranno nel senso di proporzionare l'offerta di edilizia popolare (ERS + ERP) e quella di edilizia libera in quote paritarie (50% e 50%), garantendo altresì un'offerta di edilizia ERP nettamente superiore a quella di edilizia ERS, vanno nella direzione giusta.

È opportuno lavorare adesso, in vista del 2018, per gettare le basi che diano risposta ad una domanda crescente di edilizia residenziale a basso costo in affitto.



## 05.05 predisporre un patrimonio di aree per rilanciare l'edilizia pubblica e studiare i modi del suo finanziamento

Come raggiungere l'obiettivo di consolidare un patrimonio di aree il più esteso possibile da riservare all'edilizia popolare nei Piani urbanistici, creando prospettive reali di realizzazione, è la domanda finale che si è posta questa Ricerca sul fabbisogno di abitazioni in Lombardia.

In una Regione come questa, infatti, è difficile porsi un problema di questa natura senza ricorrere allo scenario nazionale, soprattutto relativamente alle questioni del finanziamento dell'edilizia pubblica residenziale.

Tuttavia, spunti interessanti sono contenuti, ad esempio, in alcuni passi della normativa predisposta recentemente dal Comune di Milano a modifica del PGT della precedente Amministrazione, revocato e nuovamente controdedotto. Da questa normativa possono venire spunti innovativi sia per la legislazione urbanistica regionale, molto carente da questo punto di vista, sia, in prospettiva, per la legislazione nazionale.

Innanzitutto, l'obbligo di cessione gratuita di una quota consistente della superficie territoriale finalizzata alla realizzazione di edilizia popolare (ERP + ERS). La quota del 30% prevista dal Piano di Milano per tutte le Aree di Trasformazione e per gli interventi nel Tessuto Consolidato superiori a 10.000 mq, è una buona base di partenza. Va altresì ricordato che questa quota non deve sostituire la cessione di aree per altri standard qualitativi (verde, attrezzature pubbliche, scuole, ...), ma ad esse deve sommarsi, sino a giungere ad una cessione complessiva gratuita del 50% dell'area.

Ancora il Piano di Milano stabilisce, per le grandi Aree di Trasformazione, una percentuale paritaria (50% e 50%) tra edilizia libera ed edilizia popolare (ERS + ERP) in termini di superficie lorda di pavimento. Quindi, nei confronti dei parametri fissati nel precedente paragrafo, quote di questo tipo, superando ampiamente quel 25% medio di produzione di edilizia popolare oggi verificabile in Lombardia, vanno nel senso giusto.

Ciò che non funziona ancora è la proporzione tra le varie tipologie di edilizia popolare (ERS ed ERP).

Un'ulteriore innovazione, attualmente non contenuta nel Piano di Milano, è quella quindi di instaurare un nuovo equilibrio tra ERS ed ERP. Stando ai fabbisogni studiati nella Ricerca, occorrerebbe sempre orientare il 75% circa dell'edilizia popolare verso l'edilizia residenziale pubblica e il 25% verso l'edilizia residenziale convenzionata.

Questi principi consentirebbero in tempi brevi, all'unica condizione dello svilupparsi di una nuova spinta alla realizzazione di interventi edilizi in generale – non affatto scontata ad oggi – in base al principio di sussidiarietà, di vedere consolidata una provvista di aree per l'edilizia popolare come conseguenza dell'avvio di Piani più vasti di trasformazione edilizia, che potrebbero raggiungere il giusto obiettivo di quartieri integrati da realizzarsi, non lo ricorderemo mai abbastanza, su aree già urbanizzate o in dismissione.

Ma, in assenza di uno *starter* sostanzialmente di iniziativa privata, che promuova il processo di trasformazione e ceda per sussidiarietà le aree per la realizzazione di edilizia popolare (che potrebbero essere in parte concesse in diritto di superficie ad imprese, cooperative od altro, che si impegnino a realizzare edilizia convenzionata ed in parte, come vedremo, obbligatoriamente soggette ad una nuova campagna di finanziamento pubblico per la realizzazione di edifici di ERP) è necessario comunque che i Comuni di grande e media dimensione si dotino di strumenti per venire in possesso di aree adeguate per realizzare comunque edilizia residenziale pubblica, la quale costituisce, come abbiamo visto, il cuore del fabbisogno di abitazioni.

La strada tradizionale, offerta dalla L. 167/62 e s.m.i., non è cancellata da nessuna legge dello Stato o regionale, in particolare per le aree libere, eventualmente ricomprese in comparti parzialmente edificati.

Ciò che certamente è diventato poco praticabile per i Comuni è il valore dell'indennizzo per gli espropri, ormai assimilabile al valore di mercato. Tuttavia, non andrebbe sguarnita completamente la possibilità di acquisire

forzosamente aree per l'emergenza abitativa e sarebbe comunque importante identificare nei Piani urbanistici aree riservate ad edilizia residenziale pubblica (ERP), acquisibili anche attraverso le procedure della L. 167/62.

Si potrebbe pensare anche a qualche revisione legislativa che consenta di imporre il vincolo preordinato all'espropriazione, che potrebbe venire trasformato in cessione gratuita, quest'ultima sì condizionata a possibili, limitati, premi volumetrici.

Ma una strada interessante ed innovativa, che potrebbe rivolgersi direttamente allo Stato, è proprio quella che consenta, in carenza di accordi con privati, di acquisire autonomamente aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Come anticipato nel capitolo terzo, approfondendo il caso del PGT di Milano, solo un nuovo rapporto tra Enti locali e Governo nazionale per rilanciare l'edilizia residenziale pubblica è in grado di smuovere la situazione.

Lo Stato possiede una quantità assolutamente rilevante di beni attualmente in dismissione che, giustamente, cerca di valorizzare ai fini del risanamento economico del Paese. Si pensi all'enorme mole di edifici destinati a caserme, agli scali ferroviari, ad altre strutture – spesso molto consistenti – che hanno perso il loro significato originario e attendono una nuova destinazione.

Ogni bene ha una propria caratteristica specifica: ad esempio, è noto che la valorizzazione degli scali ferroviari, operata da RFI nel momento in cui essi perdono il loro significato e vanno in dismissione, fa i conti con le necessità di ottenere plusvalenze spesso dichiarate indispensabili per nuovi interventi sulla rete o per ammodernamento dell'esistente.

I casi specifici, invece, delle caserme abbandonate e in dismissione possono offrire risorse essenziali nella risoluzione dei problemi connessi all'edilizia residenziale.

La centralità delle caserme rispetto al costruito costituisce elemento di valore nell'ipotesi di una loro conversione/trasformazione in quartieri residenziali.

L'esistenza dei manufatti e la possibilità di operare con interventi di ristrutturazione edilizia, evitando enormi campagne di demolizione, va nel senso di una nuova esperienza nel campo dell'architettura e dell'urbanistica, che limiti la mole dei materiali di scarto e di demolizione e quindi la produzione di cemento (che si basa pur sempre su attività estrattive di cava – vere ferite nel territorio del nostro Paese).

La possibilità, in fase di sdemanializzazione, di poter riservare una quota (sullo stile del PGT di Milano), attorno al 30% della superficie territoriale interessata al transito gratuito dal Demanio dello Stato al Demanio comunale, non priva lo Stato dei vantaggi inerenti alla cartolarizzazione dei beni e nel contempo consente ai Comuni di entrare in possesso dei terreni da riservare all'edilizia residenziale pubblica.

Particolarmente significativa e suggestiva, quindi, è l'ipotesi di far leva su questi ed altri manufatti analoghi per destinazione d'uso e di proprietà statale. Emblematicamente, lo Stato contribuisce direttamente alla creazione di un nuovo welfare pubblico, svolgendo una funzione esemplare e di traino anche nei confronti dei privati, che nelle loro aree di trasformazione potrebbero essere portati ad emulare gli stessi meccanismi.

Si avrebbe forse un minor gettito dalla cartolarizzazione, ma si porrebbero le basi di una parte di un nuovo sviluppo economico.

Solo analizzando le caserme con meccanismi simili a quelli descritti qui, si riuscirebbe a portare la quota di ERP prevista dal PGT di Milano, a titolo di esempio, dal 5,20% ad oltre l'11% del fabbisogno decennale di edilizia abitativa.

Se lo Stato e le Regioni riuscissero a disporre delle risorse necessarie a finanziare l'edilizia pubblica, si ridurrebbero gli interventi della categoria degli ammortizzatori sociali, intervenendo alla radice, appaltando alle imprese l'esecuzione di opere pubbliche di limitate dimensioni e diffuse nel territorio e rilanciando un settore in crisi grave.

Non si tratta, quindi, di riproporre stancamente un nuovo Piano Fanfani, che vedeva l'edilizia come motore dell'economia. Il Piano Fanfani fu allora criticato, e giustamente, ad esempio per le localizzazioni periferiche, per la creazione di quartieri – ghetto e per la scarsa qualità dei manufatti edilizi proposti da quei Piani.

Ed infatti, da questa Ricerca emerge un'ipotesi di centralità degli interventi rispetto alla città, di una realizzazione di quartieri integrati, di privilegio del recupero sulla nuova costruzioni, di utilizzo di tutta l'innovazione tecnologica possibile per costruire edifici passivi dal punto di vista del consumo energetico.

Alla ricerca di esempi di buona politica, lo Stato ritornerebbe a produrre edilizia sociale finanziandola e contribuendo in modo rilevante al reperimento della provvista delle aree necessarie, offrirebbe nuovo welfare nel settore abitativo per le classi più deboli, segnerebbe la direzione di marcia verso l'integrazione nei quartieri delle classi sociali e delle componenti multiethniche, contribuirebbe alla riduzione dell'uso del suolo e rilancia la produzione edilizia, indirizzandola verso il recupero.

Inutile ricordare che insieme al rilancio dell'attività edilizia sorgerebbe, a corona, il rilancio di molte attività indotte: impiantistica, finiture edilizie, sistemazioni superficiali, ...

Sul piano economico, si può correggere la tendenza negativa ad indebitarsi per decenni con mutui dai ratei sempre più insostenibili, riducendo la quota di FSA da versare a banche ed imprese per consentire canoni di affitto inferiori agli inquilini, abbassando i contributi sull'acquisto della prima casa e diminuendo le agevolazioni a favore degli istituti di credito per l'accesso ai mutui. Contestualmente, potrebbe aumentare il finanziamento diretto attraverso gli appalti, destinati ad incidere positivamente sull'occupazione.