



# Regione Lombardia

## IL CONSIGLIO

X LEGISLATURA

ATTI: 4527

SEDUTA DEL 30 LUGLIO 2014

DELIBERAZIONE N. X/456

Presidenza del Presidente CATTANEO

Segretari: consiglieri MARONI M.D. e CASALINO

### Consiglieri in carica:

ALFIERI Alessandro	COLUCCI Alessandro	MARTINAZZOLI Donatella
ALLONI Agostino	CORBETTA Gianmarco	MELAZZINI Mario Giovanni
ALTITONANTE Fabio	D'AVOLIO Massimo	MICHELI Paolo
AMBROSOLI Umberto	DE CORATO Riccardo	NANNI Iolanda
ANELLI Roberto	DEL GOBBO Luca	PAROLINI Mauro
BALDINI Maria Teresa	DOTTI Francesco	PAROLO Ugo
BARBONI Mario	FANETTI Fabio	PEDRAZZINI Claudio
BARONI Anna Lisa	FATUZZO Elisabetta	PIAZZA Mauro
BARZAGHI Laura	FERMI Alessandro	PIZZUL Fabio
BIANCHI Dario	FERRAZZI Luca	RIZZI Fabio
BORGHETTI Carlo	FIASCONARO Andrea	ROLFI Fabio
BRAMBILLA Enrico	FORMENTI Antonello	ROMEIO Massimiliano
BRIANZA Francesca	FORONI Pietro	ROSATI Onorio
BRUNI Roberto	FOSSATI Lino	SAGGESE Antonio
BUFFAGNI Stefano	GAFFURI Luca	SALA Fabrizio
BUSI Michele	GALLERA Giulio	SALA Alessandro
CAPELLI Angelo	GALLI Stefano Bruno	SANTISI in SAITA Silvana
CARCANO Silvana	GIRELLI Gian Antonio	SCANDELLA Jacopo
CARRA Marco	LENA Federico	SORTE Alessandro
CARUGO Stefano	MACCABIANI Giampietro	STRANIERO Raffaele
CASALINO Eugenio	MACCHI Paola	TIZZONI Marco
CASTELLANO Lucia	MAGONI Lara	TOIA Carolina
CATTANEO Raffaele	MALVEZZI Carlo	TOMASI Corrado
CAVALLI Alberto	MANTOVANI Mario	VALMAGGI Sara
CECCHETTI Fabrizio	MARONI Maria Daniela	VILLANI Giuseppe
CIOCCA Angelo	MARONI Roberto	VIOLI Dario
COLLA Jari	MARSICO Luca	

**Consiglieri in congedo:** BALDINI, CASTELLANO, MARONI R. e MICHELI.

**Consiglieri assenti:** ALFIERI, CARCANO, CAVALLI, CIOCCA, FOSSATI, PAROLINI, SALA F., STRANIERO, TIZZONI e TOIA.

**Risultano pertanto presenti n. 66 Consiglieri**

**Non partecipano alla votazione:** CATTANEO.

Assiste il Segretario dell'Assemblea Consiliare: MARIO QUAGLINI

**OGGETTO:** PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (PRERP)  
2014 - 2016.

**INIZIATIVA:** GIUNTA REGIONALE

**COMMISSIONE REFERENTE:** V

**CODICE ATTO:** PDA/14

## IL CONSIGLIO REGIONALE DELLA LOMBARDIA

VISTO l'articolo 60 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 che conferisce alle regioni ed agli enti locali, tra le altre, le funzioni amministrative relative alla determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi ed alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore dell'edilizia residenziale pubblica; alla gestione ed all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione; alla determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana; alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni;

VISTO il comma 2, lettera a), dell'articolo 3 della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica), che definisce, quale strumento di pianificazione e programmazione regionale per l'edilizia residenziale pubblica, il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP), a cadenza triennale;

CONSIDERATO che il suddetto comma determina i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle linee di intervento, da definire anche in relazione ai fabbisogni abitativi rilevati per singoli ambiti territoriali, all'impegno finanziario per il raggiungimento degli obiettivi di soddisfacimento dei bisogni abitativi, alle modalità di incentivazione, ai settori di intervento ed ai criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra gli stessi;

CONSIDERATO che il comma 2, lettera b), dell'articolo 3 della l.r. 27/2009, prevede l'approvazione, da parte della Giunta regionale, del programma annuale di attuazione, che individua gli interventi ammessi a finanziamento, nonché i criteri per la localizzazione puntuale degli stessi e per la scelta dei soggetti attuatori e determina l'entità delle risorse finanziarie disponibili;

VISTO il comma 3 dell'articolo 3 della l.r. 27/2009, che prevede la presentazione al Consiglio regionale, per l'approvazione, della proposta di PRERP, con i contenuti sopra richiamati;

RICHIAMATA la D.C.R. 9 luglio 2013 n. X/78 di approvazione del Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura, che individua, tra le priorità strategiche per la Lombardia, a partire dai temi più rilevanti nel contesto attuale e con una visione al 2018, l'edilizia residenziale pubblica e l'housing sociale, con la riforma delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale Pubblica e una nuova programmazione di settore (Risultato atteso 296 TER. 08.02);

TENUTO CONTO che le risorse finanziarie necessarie sono disponibili sul capitolo 20.03.205.7483 "Fondo per le risorse svincolate in applicazione dell'articolo 4, comma 5, della l.r. 23/2009" e che nella successiva deliberazione attuativa della Giunta regionale verranno puntualmente correlate agli adeguati capitoli di bilancio della Direzione generale Casa, housing sociale e pari opportunità;

RILEVATO che i sottoscrittori del Patto per la Casa, rappresentanti del partenariato istituzionale, economico e sociale, sono stati convocati dalla Giunta regionale nella seduta del Tavolo istituzionale del 10 dicembre 2013 per la condivisione di obiettivi e contenuti della proposta di PRERP, quali indirizzi strategici della nuova programmazione regionale di settore;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. X/1417 del 28 febbraio 2014, con la quale si propone al Consiglio regionale l'approvazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P.) 2014-2016;

SENTITA la relazione della V Commissione “Territorio e infrastrutture”, che ha tenuto audizioni con i soggetti, gli organismi e gli enti interessati al provvedimento;

Con votazione per appello nominale, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti:	n. 66
Non partecipano alla votazione:	n. 1
Consiglieri votanti:	n. 65
Voti favorevoli:	n. 39
Voti contrari:	n. =
Astenuti:	n. 26

### DELIBERA

di approvare il Programma Regionale per l’Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016, allegato al presente provvedimento (allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

IL PRESIDENTE  
(f.to Raffaele Cattaneo)

I CONSIGLIERI SEGRETARI  
(f.to Maria Daniela Maroni)  
(f.to Eugenio Casalino)

IL SEGRETARIO  
DELL’ASSEMBLEA CONSILIARE  
(f.to Mario Quaglini)

Copia conforme all’originale in atti composta di n. 132 pagine, di cui n. 129 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

Milano, 4 agosto 2014

Servizio Segreteria dell’Assemblea e dell’Ufficio di Presidenza

Il Dirigente  
(Mario Quaglini)



RegioneLombardia

ALLEGATO A

PROGRAMMA  
REGIONALE DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE  
PUBBLICA 2014 - 2016

Indice	
Capitolo 1 .....	5
LA DOMANDA ABITATIVA: ELEMENTI DI CONTESTO, TRASFORMAZIONI E FABBISOGNO .....	5
1.1. Le trasformazioni della società lombarda .....	5
1.1.1. Gli andamenti demografici .....	5
1.1.2. L'evoluzione delle strutture familiari.....	8
1.1.3. Mercato del lavoro, flessibilità occupazionale e mobilità per studio e lavoro.....	9
1.2. L'andamento del mercato immobiliare .....	10
1.2.1. Le compravendite .....	10
1.2.2. La domanda di locazione .....	13
1.3. Il sistema di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e le altre forme di sostegno abitativo .....	15
1.3.1. Le caratteristiche delle famiglie in alloggi ERP .....	15
1.3.2. Le domande di accesso all'ERP .....	19
1.3.3. Le altre forme di sostegno.....	22
1.4. La nuova domanda abitativa .....	27
1.4.1. Le tipologie familiari potenzialmente esposte a fragilità abitativa .....	27
1.4.2. La domanda abitativa per tipologia familiare.....	28
1.4.3. La spesa per l'abitazione .....	30
1.4.4. Le insolvenze e le dinamiche degli sfratti.....	32
1.5. I possibili scenari della domanda abitativa: previsioni demografiche e impatto dei cambiamenti sulla domanda.....	35
1.5.1. Le previsioni demografiche .....	35
1.5.2. L'impatto dei cambiamenti sulla domanda .....	38
1.6. L'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo .....	40
1.6.1. La metodologia di misurazione.....	40
1.6.2. La classificazione.....	43
Capitolo 2 .....	45
L'OFFERTA ABITATIVA: PATRIMONIO PUBBLICO, HOUSING SOCIALE E MERCATO LIBERO .....	45
2.1. Il quadro attuale dell'offerta abitativa pubblica: ERP, locazione temporanea e diritto allo studio universitario.....	45
2.2. I numeri dell'Housing sociale.....	48
2.2.1. Housing sociale: una definizione .....	48
2.2.2. I numeri dell'housing sociale in Lombardia: FIL e cooperative edilizie .....	49
2.3. L'offerta abitativa libera .....	52

2.3.1. Lo stock abitativo e l'offerta sul mercato libero.....	52
2.3.2. Il patrimonio abitativo invenduto.....	55
2.4. La previsione di offerta residenziale nei Piani di Governo del Territorio.....	58
2.4.1 Premessa .....	58
2.4.2 Aspetti metodologici .....	60
2.4.3 Edilizia residenziale sociale e libera: le previsioni dei PGT.....	61
2.5. Offerta e domanda abitativa a confronto: gli scenari per ERP, Housing sociale ed edilizia libera.....	64
Capitolo 3 .....	68
<b>STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....</b>	<b>68</b>
3.1. Avanzamento PRERP 2002-2004 .....	68
3.1.1 Contratti di quartiere.....	68
3.1.2. Accordi di Programma .....	69
3.1.3 Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa (D.G.R. 16 febbraio 2005, n. VII/20913) .....	71
3.2. Avanzamento PRERP 2007-2009 .....	75
3.2.1 . 2° Programma regionale Contratti di quartiere (2CDQR).....	75
3.2.2 Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa (D.G.R. 28 marzo 2007, n. VIII/4448).....	76
3.2.3 Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (D.m. 26 marzo 2008 n. 2295) .....	77
3.2.4 Programma Regionale Emergenza Casa (D.g.r. 8 aprile 2009 n. 9279).....	77
3.2.5 Accordi di Programma .....	78
3.2.6 Piano Nazionale di Edilizia Abitativa.....	78
3.2.7 Servizi abitativi a Canone Convenzionato (SACC).....	80
3.3. Avanzamento misure avviate dopo il 2009 .....	81
3.3.1 Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile - Premialità (D.M. 28 luglio 2011 n. 293).....	81
3.3.2 Accordi di Programma .....	81
3.3.3 Fondo Rotativo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica del patrimonio ERP .....	83
3.4. Interventi edilizia universitaria.....	84
3.5. Barriere architettoniche (Legge 13/1989, L.R. 6/1989).....	86
3.6. Sostegno alla locazione ed accesso alla casa.....	86
3.6.1 Fondo Sostegno Affitto.....	87
3.6.2 Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di giovani coppie e nuove categorie di fragilità sociale .....	87
3.6.3 Contributo straordinario alla locazione per licenziati o messi in mobilità o con sfratto esecutivo	88

3.6.4 Misura straordinaria per gli eventi sismici che hanno interessato i Comuni del Mantovano nel 2012.....	88
Capitolo 4 .....	89
GLI INDIRIZZI STRATEGICI DELLA PROGRAMMAZIONE 2014 - 2016.....	89
4.1. I fattori di contesto .....	89
4.2. Gli Obiettivi di policy regionale .....	90
4.3. Gli Attori del sistema regionale delle politiche abitative .....	90
4.4 Gli Indirizzi strategici del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016.....	92
4.4.1. L'adeguamento dell'Offerta abitativa pubblica alla dinamica della domanda.....	92
4.4.2. Integrazione tra politiche abitative e politiche territoriali .....	93
4.4.3. La riforma del Testo Unico dell'edilizia residenziale pubblica (L.R. 27/2009).....	94
4.4.4. L'incremento dell'Offerta abitativa sociale .....	96
4.4.5. Sostegno alla locazione e accesso alla casa.....	97
4.5 Il Quadro finanziario del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 .....	99
Allegato.....	100
CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI PER INTENSITÀ DI FABBISOGNO ABITATIVO .....	100

# CAPITOLO 1

## LA DOMANDA ABITATIVA: ELEMENTI DI CONTESTO, TRASFORMAZIONI E FABBISOGNO

### 1.1. Le trasformazioni della società lombarda

#### 1.1.1. Gli andamenti demografici

A inizio 2013 la popolazione lombarda ammontava a 9 milioni 800mila residenti<sup>1</sup>. Dopo una fase di stagnazione perdurata per tutti gli anni Ottanta e Novanta, dal 2000 ha avuto inizio un trend di crescita abbastanza rilevante sia in termini assoluti che di incidenza sull'andamento nazionale: nel 2012 la Lombardia ha assorbito circa un terzo della crescita di popolazione registrata in Italia. L'aumento della popolazione lombarda nell'ultimo decennio si deve prevalentemente alla componente migratoria. Nel 2012, in particolare, l'incremento è da attribuire per intero al saldo migratorio<sup>2</sup>, che ha superato quota 95mila grazie soprattutto ai movimenti in entrata provenienti dall'estero. Sempre nel 2012, il saldo naturale<sup>3</sup> è invece risultato leggermente negativo: meno 2mila circa. Questo rappresenta un'inversione di tendenza rispetto agli anni passati: era infatti dal 2003 che in Lombardia non si registravano valori negativi per la componente naturale. Nell'ultimo decennio il saldo naturale si era mantenuto su valori positivi grazie a due fattori: il recupero della fecondità da parte delle 30-40enni (rispetto al 1980, nel 2011 il tasso di fecondità era quasi raddoppiato per la fascia 30-34 anni e triplicato nella fascia 35-39 anni) e la maggior fecondità delle donne straniere rispetto alle italiane (nel 2011 erano in media circa 2,3 i figli per le prime contro 1,3 per le seconde).

In merito alla distribuzione territoriale, la densità abitativa risulta assai elevata in tutto il territorio regionale, sebbene sia più accentuata nelle grandi città e nei comuni limitrofi. A Milano e in alcuni comuni dell'hinterland si superano i 7mila abitanti per chilometro quadrato. Dal 1971 ad oggi, i capoluoghi di provincia e i comuni non capoluogo con almeno 50mila residenti hanno complessivamente perso popolazione, mentre i comuni delle prime tre cinture hanno sperimentato un notevole incremento demografico. Dal 2001 sono però tornati a crescere anche i centri urbani. Quindi un andamento polarizzato, con i centri che si spopolano a vantaggio delle periferie, non è più applicabile alla realtà regionale che si è al contrario caratterizzata negli anni recenti per la crescita generalizzata della propria popolazione.

---

<sup>1</sup> La compresenza per l'anno 2011 di dati anagrafici e censuari comporta una serie di problemi nella ricostruzione delle serie storiche e dell'andamento degli elementi che incidono sulle dinamiche demografiche. Nel seguito si cercherà per quanto possibile di considerare e integrare le due fonti, anche se alcune discrepanze saranno inevitabili. Dove i dati potrebbero sembrare poco aggiornati è perché si è volutamente scelto di fornire l'ultimo dato disponibile che fosse coerente con le argomentazioni condotte. L'ultimo dato disponibile è in alcuni casi poco aggiornato anche perché il lavoro di allineamento di censimento e anagrafe sta comportando ritardi nell'aggiornamento da parte di Istat dei principali indicatori demografici.

<sup>2</sup> Differenza fra immigrati ed emigrati nello stesso anno.

<sup>3</sup> Differenza tra nati e morti nello stesso anno.

Così come la densità, anche le due determinanti demografiche, il saldo naturale e il saldo migratorio, presentano una certa variabilità territoriale. Sono numerose le province che si caratterizzano per un numero superiore di morti rispetto ai nati (in particolare Pavia, Cremona, Mantova, Sondrio) e le uniche tre province che registrano una discreta vitalità rispetto alle nascite sono Bergamo, Monza e Brescia. Per quanto riguarda il saldo migratorio, le province più attrattive sono Cremona, Pavia, Milano e Monza, mentre i valori più bassi si registrano a Sondrio e Bergamo. Il saldo totale per il 2012 risulta positivo in tutte le province: la popolazione, grazie al contributo della componente migratoria, cresce anche dove il saldo naturale è negativo.

**Tabella 1.1 - Saldo naturale, saldo migratorio e saldo totale. Lombardia e province lombarde, anno 2012 (valori per 1.000 residenti)**

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale
Varese	-0,6	7,1	6,4
Como	0,1	9,6	9,7
Sondrio	-1,3	3,2	1,9
Milano	-0,2	13,2	13,0
Bergamo	1,3	5,3	6,6
Brescia	0,9	6,5	7,3
Pavia	-3,9	11,1	7,3
Cremona	-2,8	14,5	11,8
Mantova	-2,0	9,7	7,7
Lecco	0,2	6,7	6,8
Lodi	-0,3	9,8	9,5
Monza e Brianza	1,2	11,0	12,2
Lombardia	-0,2	9,8	9,6
Italia	-1,3	6,2	4,9

Fonte: Istat - Demografia in cifre

Il miglioramento delle condizioni di salute ha portato a un progressivo allungamento della speranza di vita della popolazione lombarda; questo, unitamente alla diminuzione delle nascite negli ultimi decenni, ha determinato uno sbilanciamento della piramide demografica verso le fasce più anziane della popolazione. In Lombardia risiedono attualmente circa 15 ultra65enni ogni 10 persone con 14 anni o meno. Solo 15 anni fa il rapporto era di 12 a 10. A partire dal 2005 il processo di invecchiamento sembra però essersi parzialmente arrestato, probabilmente grazie all'apporto della popolazione immigrata che è in media più giovane di quella autoctona e, come detto, tende a fare più figli.

Complessivamente, nel 2012 la numerosità degli stranieri immigrati in Lombardia provenienti dai Paesi a forte pressione migratoria (Pfp<sup>4</sup>) è stimata in 1 milione 237mila unità, circa un quarto degli immigrati presenti<sup>5</sup> in Italia.

<sup>4</sup> Rientrano nella definizione "Paesi a forte pressione migratoria" tutti i paesi in via di sviluppo ed est-europei, includendo anche i neocomunitari (esclusa Malta) coinvolti nel progressivo allargamento da EU15 a EU27. Da qui in poi quando si parlerà di popolazione straniera si farà riferimento alla popolazione proveniente dai Pfp.

<sup>5</sup> Quando si parla di popolazione straniera presente si fa riferimento all'intero universo degli stranieri in Italia, includendo sia quelli regolarmente presenti (residenti e non residenti), sia quelli privi di regolare titolo di soggiorno.

Inoltre, ogni 100 residenti in Lombardia 12 hanno cittadinanza straniera: l'incidenza maggiore si riscontra a Brescia (16 su 100), Mantova (15 su 100) e Milano (14 su 100), ma significativa è anche a Bergamo, Cremona e Lodi (13 su 100).

Il fenomeno dell'immigrazione, cresciuto ininterrottamente nell'ultimo ventennio, per la prima volta nel 2012 registra una diminuzione in tutto il paese che in Lombardia si traduce in una perdita di 33mila presenze (-2,6%) rispetto al 2011.

In termini di distribuzione territoriale, i dati del 2012 mettono in luce una forte concentrazione nella provincia di Milano che assorbe quasi il 40% dell'immigrazione regionale.

In numero degli stranieri presenti in Lombardia nell'ultimo decennio è mediamente triplicato: interessante notare che in provincia di Milano si è registrata la variazione meno intensa (la popolazione straniera è raddoppiata), mentre gli aumenti più rilevanti caratterizzano Pavia e Sondrio, in cui gli stranieri sono quadruplicati o quasi, mentre in tutte le altre province l'aumento è stato di oltre 3 volte. Negli ultimi 4 anni, l'incremento medio regionale è stato del 9%, con le variazioni più significative in provincia di Monza (+15%), Como (+14%) e Varese (+13%) e con aumenti assenti o minimi a Cremona, Mantova e Lodi.

**Tabella 1.2 - Stima del numero di stranieri da Pfp presentati, incidenza su popolazione residente e variazione percentuale, Lombardia e province lombarde, anni 2009 e 2012 (valori in migliaia e percentuali)**

	Numero (migliaia) 2009	Numero (migliaia) 2012	Quota per provincia 2012 (%)	Incidenza pop. straniera su pop. residente 2012 (%)	Variazione 2009/2012 (%)
Bergamo	130,6	139,5	11,3	13	6,81
Brescia	180	199,5	16,1	16	10,83
Como	46,2	52,6	4,3	9	13,85
Cremona	46,5	46,3	3,7	13	-0,43
Lecco	29,2	32,4	2,6	9	10,96
Lodi	28,4	29,4	2,4	13	3,52
Mantova	62,4	62,8	5,1	15	0,64
Milano	405,3	443,3	35,8	14	9,38
Monza Brianza	65,9	76,0	6,1	9	15,33
Pavia	59,3	65,5	5,3	12	10,46
Sondrio	8,9	9,8	0,8	5	10,11
Varese	70,6	79,6	6,4	9	12,75
Lombardia	1.133,40	1.237	100,0	12	9,14

Fonte: ORIM

Il fenomeno dell'irregolarità<sup>6</sup> ha subito nel 2012 una significativa contrazione, già visibile nel 2011: oggi interessa complessivamente 96mila casi, 20mila in meno all'anno precedente e a livello territoriale in nessuna provincia la presenza di irregolari risulta superiore al 10%. Negli ultimi dieci anni la percentuale degli irregolari è dimezzata: nel 2003 interessava 14 casi su 100 immigrati presenti, nel 2012 quasi la metà, 8 casi su 100. Questa tendenza può essere letta come conseguenza della difficile congiuntura economica che, oltre ad avere un impatto negativo sulla complessiva

<sup>6</sup> La categoria degli immigrati "irregolari" comprende sia coloro che hanno fatto ingresso illegale nel paese (clandestini), sia coloro che sono diventati irregolari pur essendo entrati con un regolare permesso di soggiorno o visto: è il caso di chi perde le caratteristiche necessarie per il rinnovo o di chi permane oltre la scadenza del titolo di soggiorno.

capacità economica della società, sta condizionando i progetti migratori sia degli immigrati già presenti in forma regolare o irregolare, sia dei potenziali nuovi immigrati, disincentivandoli ad intraprendere il viaggio verso l'Italia.

Risultano inoltre in forte aumento i permessi di soggiorno per ricongiungimento familiare con conseguenze sull'estensione dei nuclei: nel 2012 ogni 100 permessi per lavoro dipendente sono stati rilasciati 51 permessi per famiglia, mentre nel 2003 erano solo 37.

**Tabella 1.3 - Condizioni giuridico-amministrative della popolazione straniera, Lombardia, anni 2003-2012**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
% irregolari sul totale delle presenze di immigrati	11	14	15	17	14	14	13	10	9	8
Permessi di soggiorno per famiglia/permessi per lavoro dipendente * 100	37	28	32	40	42	40	49	56	50	51

Fonte: ORIM

### 1.1.2. L'evoluzione delle strutture familiari

La crescita della popolazione è stata accompagnata da un aumento più che proporzionale dei nuclei familiari<sup>7</sup> caratterizzati, da un lato, da una ricomposizione della struttura tipo della famiglia lombarda e, dall'altro, da una riduzione della sua dimensione media. Da 3 milioni 653mila al censimento del 2001, le famiglie sono diventate 4 milioni 410mila a inizio 2013, con un tasso di incremento del 21% pari in valore assoluto ad oltre 750mila unità.

Oggi, inoltre, non è più la sola tipologia standard di famiglia, rappresentata dalla coppia con figli, a caratterizzare il sistema familiare lombardo: nel 1995 l'incidenza delle coppie con figli sul totale delle famiglie era del 46%, nel 2011 scende al 36%. A crescere sono soprattutto i single: l'incidenza delle persone che vivono da sole sul totale delle famiglie è infatti passata dal 23% nel 1995 al 30% nel 2011. Risultano inoltre in crescita, anche se meno intensa, sia le coppie senza figli (21% nel 1995, 24% nel 2011) che i nuclei monogenitore (8% nel 1995, 9% nel 2011).

**Tabella 1.4 - Incidenza delle principali tipologie familiari sul totale delle famiglie, Lombardia, anni 1995, 2003 e 2011 (valori percentuali)**

	1995	2003	2011
Persone sole	23,4%	27,0%	29,9%
Coppie con figli	46,1%	41,3%	36,3%
Coppie senza figli	20,8%	22,5%	23,6%
Monogenitore	7,7%	8,3%	9,1%

Fonte: Istat - Aspetti della vita quotidiana

Il modello standard di famiglia rappresentato dalla coppia con figli sta quindi perdendo il proprio monopolio e, come conseguenza di questo progressivo frazionamento, la dimensione media della famiglia lombarda si sta riducendo: da 2,5 elementi nel 2001 a poco più di 2 nel 2013.

Oltre a presentare profonde trasformazioni strutturali la famiglia lombarda si caratterizza oggi per biografie che sono decisamente più discontinue rispetto a quelle del passato. Anche limitandosi agli anni più recenti, risultano in netto aumento sia le separazioni (da 302 ogni 1.000

<sup>7</sup> Nel seguito i termini famiglia e nucleo familiare saranno per semplicità usati come se fossero sinonimi.

matrimoni nel 2007 a 384 nel 2010) che le cosiddette famiglie ricostituite, cioè quelle in cui almeno uno dei due membri della coppia ha alle spalle una precedente esperienza coniugale (sia per gli uomini che per le donne, dal 2007 al 2011 è cresciuta di circa 2 punti percentuali la quota di persone al secondo matrimonio o successivi).

**Tabella 1.5 - Separazioni e persone al secondo matrimonio o successivi, Lombardia, anni 2007-2011 (valori per 1.000 matrimoni e percentuali)**

	2007	2008	2009	2010	2011	
Separazioni per 1.000 matrimoni	302	337	363	384	-	
Persone al secondo matrimonio o successivi	Donne	10,5%	10,9%	10,9%	11,5%	12,2%
	Uomini	10,8%	11,2%	11,2%	12,0%	12,8%

Fonte: Istat - Separazioni e divorzi

### 1.1.3. Mercato del lavoro, flessibilità occupazionale e mobilità per studio e lavoro

Nel 2012 gli occupati in Lombardia erano circa 4 milioni 280mila. Rispetto al 2009, anno in cui la crisi economica ha iniziato a far sentire i propri effetti anche sul mercato del lavoro, si sono persi 20mila occupati. Nello stesso periodo il tasso di occupazione<sup>8</sup> è sceso di circa un punto percentuale: da 65,8 a 64,7.

Ancora più intenso risulta l'impatto della crisi sulla disoccupazione. La capacità del mercato del lavoro di assorbire coloro che cercano un'occupazione è infatti drasticamente diminuita negli ultimi anni: il numero di disoccupati lombardi è cresciuto di 100mila unità dal 2009 al 2012 arrivando a 340mila, e, contemporaneamente, il tasso di disoccupazione<sup>9</sup> è passato da 5,4 a 7,5.

**Tabella 1.6 - Occupati, tasso di occupazione, disoccupati e tasso di disoccupazione, Lombardia, anni 2009-2012**

	2009	2010	2011	2012
Occupati	4.299.722	4.273.140	4.272.999	4.279.825
Tasso di occupazione	65,8	65,1	64,7	64,7
Disoccupati	243.507	253.462	261.417	346.055
Tasso di disoccupazione	5,4	5,6	5,8	7,5

Fonte: Istat - Rilevazione sulle Forze di Lavoro

Negli ultimi anni il mercato del lavoro lombardo, in linea con quanto sta avvenendo a livello nazionale, si è inoltre caratterizzato per una crescente precarizzazione dei rapporti contrattuali. In parallelo alla diminuzione degli occupati complessivi, si registra infatti la crescita di quelli con un

<sup>8</sup> Rapporto percentuale fra occupati di età superiore a 14 anni e totale della popolazione residente nella stessa fascia d'età.

<sup>9</sup> Rapporto percentuale fra le persone in cerca di occupazione di età superiore a 14 anni e le forze di lavoro (somma delle persone in cerca di occupazione e degli occupati) nella stessa fascia d'età.

contratto di lavoro atipico<sup>10</sup>. Dal 2009 al 2012 il loro incremento in termini assoluti è stato di quasi 60mila unità e l'incidenza percentuale sul totale degli occupati è passata dal 9,8% all'11,2%. La fascia d'età più colpita dalla precarizzazione è quella dei giovani sotto i 35 anni: al 2012 quasi un quarto degli occupati nella fascia 15-34 ha un contratto atipico e, rispetto al 2009, l'incidenza di queste forme contrattuali fra gli occupati più giovani è cresciuta di quasi 5 punti percentuali.

**Tabella 1.7 - Occupati atipici e occupati standard (non atipici), Lombardia, anni 2009 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

		15-34		Totale	
2012	Atipici	262.607	23,5%	477.557	11,2%
	Dipendenti standard	720.390	64,3%	2.972.961	69,5%
	Indipendenti standard	136.536	12,2%	829.307	19,4%
	Totale occupati	1.119.533	100,0%	4.279.825	100,0%
2009	Atipici	239.288	18,70%	420.495	9,80%
	Dipendenti standard	890.167	69,40%	3.026.927	70,40%
	Indipendenti standard	152.503	11,90%	852.300	19,80%
	Totale occupati	1.281.958	100,00%	4.299.722	100,00%

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia su dati Istat - Rilevazione sulle Forze di Lavoro

Anche la mobilità per motivi di studio o lavoro è cresciuta significativamente negli ultimi anni. Nel 2012 il 14% degli occupati con residenza in Lombardia lavora in una provincia diversa da quella in cui risiede. Milano è la provincia indiscutibilmente più coinvolta dalla mobilità interna alla regione (circa 290mila lavoratori provenienti da altra provincia lombarda), sebbene il fenomeno interessi anche, in misura minore, Monza e Brianza (circa 70mila), Varese (50mila), Como, Bergamo e Brescia (30mila per tutte le tre province).

Degli universitari iscritti all'anno accademico 2012/2013 in Lombardia, gli studenti ad aver residenza fuori regione corrispondono a poco meno del 25% del totale (60mila su 243mila), il 75% in più rispetto all'anno accademico 2004/2005 (34mila su 192mila). I dati sulle immatricolazioni nazionali di nuovi studenti per l'anno 2012/2013 confermano la forte attrattività delle università lombarde, attestando che i nuovi iscritti provenienti da altre regioni costituiscono oltre 10.500 casi rispetto alle 46mila immatricolazioni complessive (il 23% del totale immatricolati) e quasi la metà dei fuorisede proviene da Piemonte, Emilia Romagna, Sicilia e Puglia (Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca).

## 1.2. L'andamento del mercato immobiliare

### 1.2.1. Le compravendite

In Lombardia la casa di proprietà continua a costituire la tipologia abitativa più diffusa: il 75% circa delle famiglie vive in un alloggio proprio (Istat - Eu-Silc). L'attuale scenario del mercato della

<sup>10</sup> Si considerano atipici tutti gli occupati con forme contrattuali non standard: collaboratori, dipendenti a termine, interinali, collaboratori autonomi (liberi professionisti e lavoratori in proprio) quando la collaborazione maschera un rapporto di lavoro subordinato.

compravendita<sup>11</sup> evidenzia ancora uno stato di declino, iniziato nel secondo semestre 2006 nei comuni capoluogo. Sebbene a partire dal 2009 si siano mostrati dei lievi segni di ripresa in alcune zone, già con il 2010 il mercato è tornato a subire una battuta d'arresto. Nel 2012 i volumi di compravendita in Lombardia sono diminuiti di circa un quarto rispetto al 2011: la situazione peggiore è stata registrata a Mantova (-33%), ma anche altre realtà territoriali hanno sperimentato una forte diminuzione in termini di transazioni: è il caso delle province di Brescia (-26%), Pavia (-32%), Sondrio (-30%) e Lodi (-31%), oltre che di Milano, il cui calo (-24%) è in linea con quello regionale.

In termini di distribuzione territoriale, è nella provincia di Milano che avviene la maggior parte delle transazioni, quasi la metà di quelle regionali (45%). Sommando i volumi delle compravendite avvenute nelle province di Brescia e Bergamo, si ottiene, poi, un altro 25%, mentre l'ultimo quarto è ripartito in modo piuttosto uniforme tra le restanti province.

**Tabella 1.8 - Compravendite complessive e variazioni percentuali, Lombardia e province lombarde, anni 2011 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Compravendite 2012	Quota per provincia 2012 (%)	Variazione 2011/2012 (%)
Bergamo	9.646	10,8%	-24,4%
Brescia	9.903	11,1%	-26,1%
Como	5.241	5,9%	-24,1%
Cremona	2.943	3,3%	-22,1%
Lecco	2.881	3,2%	-22,4%
Lodi	1.843	2,1%	-30,8%
Milano	40.261	45,0%	-24,0%
Mantova	2.589	2,9%	-33,2%
Pavia	4.608	5,2%	-31,6%
Sondrio	1.518	1,7%	-30,3%
Varese	7.944	8,9%	-20,9%
Lombardia	89.377	100%	-24,9%

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Con riferimento alla tipologia di abitazione<sup>12</sup>, le dimensioni più richieste sono il taglio piccolo e medio, le quali interessano ognuna un terzo delle transazioni. Il taglio piccolo è molto richiesto nella provincia di Brescia (33%), mentre quello medio nelle province di Milano (36%), Mantova (35%) e Lecco (34%). Solo a Mantova sembra, invece, essere particolarmente ricercato il taglio più grande (21%) la cui richiesta è doppia rispetto alla media regionale.

<sup>11</sup> I dati utilizzati sono tratti da *Il rapporto immobiliare. Il settore residenziale 2012* dell'Agenzia del Territorio e il rapporto *Il mercato immobiliare in Lombardia nel 2012* di Ance-Cresme.

<sup>12</sup> Le tipologie abitative utilizzate sono quelle proposte dall'Agenzia del Territorio. Il "monolocale" è l'alloggio di dimensioni fino a 2,5 vani catastali, l'alloggio "piccolo" misura tra i 2,5 e i 4 vani catastali, l'alloggio "medio-piccolo" tra i 4 e i 5,5 vani catastali, l'alloggio "medio" tra i 5,5 e i 7 vani catastali, ed infine, l'alloggio "grande" è superiore ai 7 vani catastali.

**Tabella 1.9 - Compravendite per tipologia di alloggio, Lombardia e province lombarde, anno 2012 (valori percentuali)**

	Monolocali	Alloggio piccolo	Alloggio medio-piccolo	Alloggio medio	Alloggio grande	N.D.
Bergamo	7,8	27,7	21,2	31,0	8,7	3,6
Brescia	9,3	32,6	19,4	30,5	7,4	0,8
Como	9,3	32,6	19,4	30,5	7,4	0,8
Cremona	6,5	25,8	20,8	30,4	12,5	4,0
Lecco	4,2	21,0	21,3	34,5	16,2	2,7
Lodi	7,6	25,9	21,8	30,2	11,8	2,7
Milano	4,8	26,8	19,6	36,5	9,7	2,6
Mantova	2,5	19,7	15,4	35,4	20,6	6,4
Pavia	8,0	26,6	21,3	30,1	12,2	1,8
Sondrio	13,7	27,7	15,7	17,3	4,6	20,9
Varese	7,0	27,2	21,0	31,4	11,8	1,6
Lombardia	8,0	29,1	19,8	30,6	9,9	2,6

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Oltre all'andamento complessivo delle compravendite, è rilevante analizzare anche i trend delle transazioni immobiliari abitative che si appoggiano al mercato del credito.

Il volume dei mutui ipotecari aventi per garanzia lo stesso immobile acquistato stipulati da persone fisiche tra il 2011 e il 2012 registra a livello nazionale una flessione fortemente negativa pari quasi al 39%. Una situazione analoga si ritrova anche in Lombardia che, insieme al Lazio, riporta i cali più sostenuti (rispettivamente -35% e -37%). L'opzione di acquistare casa accendendo un mutuo, nel 2012, è stata scelta più nelle regioni del Nord, in particolare in Lombardia e in Friuli Venezia Giulia, dove le compravendite con mutuo costituiscono oltre il 40% delle transazioni immobiliari residenziali complessive.

Quasi la metà delle transazioni immobiliari con mutuo avvenute in Lombardia nel 2012 ha avuto luogo nella provincia di Milano (46%). Tuttavia, anche a Milano, come nel resto della regione, è stato registrato un forte calo dei volumi delle compravendite ipotecarie (-33%). I cali più sostenuti si osservano a Mantova e a Sondrio, dove le compravendite in un anno sono quasi dimezzate. Tra le province lombarde, solamente Lodi evidenzia una distribuzione identica tra le compravendite con e senza mutuo. Nelle restanti province, si ripropone il medesimo quadro descritto per la regione e le compravendite che hanno richiesto l'accensione di un mutuo riguardano tra il 36% e il 46% delle transazioni.

**.10 - Compravendite ipotecarie, variazioni percentuali e incidenza su compravendite complessive, Lombardia e province Lombarde, anni 2011 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Numero di compravendite con mutuo ipotecario 2012	Variazione 2011/2012 (%)	% delle compravendite con mutuo sul totale delle compravendite 2012
Bergamo	3.938	-36,6%	41%
Brescia	3.594	-40,8%	36%
Como	2.215	-34,3%	42%
Cremona	1.275	-34,1%	43%
Lecco	1.153	-31,4%	40%
Lodi	938	-38,0%	51%
Milano	18.512	-33,1%	46%

Mantova	976	-48,2%	38%
Pavia	1.952	-37,8%	42%
Sondrio	330	-46,3%	22%
Varese	3.527	-34,3%	44%
Lombardia	38.410	-35,4%	43%

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Anche l'ammontare di capitale richiesto agli istituti bancari per finanziare l'acquisto di abitazioni ha mostrato netti cali in tutta Italia: in Lombardia, dove nel 2012 è stato assorbito il 26% (5 miliardi di euro) dei complessivi 19,6 miliardi di capitale, si è registrato un calo del 40% rispetto all'anno precedente.

Il tasso medio di interesse iniziale dei mutui stipulati in Lombardia (4%) è più basso di quello nazionale (4,25%), mentre la durata media in Lombardia (23,4 anni), è superiore a quella nazionale (22,9 anni) e tra le più alte delle regioni italiane, superata solo da Lazio (24 anni) e Sardegna (23,7 anni).

## 1.2.2. La domanda di locazione

Rispetto al 2011, nel 2012 è aumentata a livello nazionale<sup>13</sup> la domanda di affitto per abitazione principale, passando dal 47% al 52%, un andamento da imputarsi, se non completamente in buona parte, alla minore capacità di spesa delle famiglie e alle difficoltà di accesso al credito. Nello stesso periodo, si registra anche un aumento generalizzato dell'offerta abitativa in locazione.

A livello nazionale, i canoni di locazione hanno seguito un andamento decrescente, particolarmente accentuato nel periodo 2004/2005 (-5%) e 2008/2009 (-8%); dopo una breve ripresa tra il 2009 e 2010 (+4%), negli ultimi due anni disponibili si sono nuovamente evidenziate variazioni al ribasso. L'andamento decrescente di questi ultimi anni è con tutta probabilità riconducibile a due questioni: la scelta di allineare i costi dell'offerta alla scarsa capacità di spesa della domanda e la maggiore disponibilità di case sul mercato della locazione. Nel 2012, ad aver registrato la maggiore variazione al ribasso in Italia è stata la tipologia abitativa del trilocale (-7%), mentre nel comune di Milano è stato il quadrilocale (-18%). Al contrario, la maggiore stabilità nel prezzo di locazione l'hanno dimostrata i monocali, sia a livello nazionale (-4,8) sia nel comune di Milano (-3,6%). Sebbene gli abbassamenti del canone d'affitto siano più evidenti nel comune di Milano rispetto alla media delle 19 città considerate, i canoni di locazione a Milano restano significativamente superiori per tutte le tipologie abitative: si parla di + 180 euro per il monocale, + 250 euro per il bilocale, + 380 euro per il trilocale e + 460 euro per il quadrilocale.

**Tabella 1.11 - Canoni medi mensili di locazione sul mercato libero per abitazioni normali<sup>14</sup> e variazioni percentuali per tipologia, media 19 capoluoghi di Regione e comune di Milano, anni 2011 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

Monocale (40 mq)	Variazion e % annua	Bilocale	Variazione % annua	Trilocale	Variazione % annua	Quadrilocale	Variazion e % annua	Totale
---------------------	------------------------	----------	-----------------------	-----------	-----------------------	--------------	------------------------	--------

<sup>13</sup> Dati rielaborati su una rilevazione effettuata su 19 capoluoghi di Regione italiani da SoloAffitti e Nomisma, settembre 2012.

<sup>14</sup> Secondo la definizione di Nomisma-SoloAffitti, le abitazioni "normali" sono quegli immobili ritenuti in buono stato, non arredati e senza disponibilità di garage.

Comune di Milano	596	-3,6	738	-5,2	956	-13,2	1.144	-18,3	859
Media 19 capoluoghi di Regione	412	-4,8	487	-5,3	577	-7	683	-6,3	540

Fonte: Nomisma-SoloAffitti

La domanda di locazione in Italia si concentra nel 2012 sulle tipologie del bilocale e del trilocale le quali, in linea con il 2011, assorbono insieme quasi il 70% della domanda di locazione. Nella città di Milano la quota di bilocali affittati raggiunge il 45% dell'offerta del mercato della locazione, dieci punti percentuali sopra la media nazionale, mentre quella dei quadrilocali e dei monolocali interessa una quota di mercato simile: il 14% per i primi e il 17% per i secondi.

Per locare un'abitazione, il tempo medio necessario è stimato in un mese e mezzo per le abitazioni nuove, e quasi tre mesi per le abitazioni usate; per la città di Milano i tempi sono più dilatati, oltre 2 mesi per il nuovo e quasi 4 mesi per l'usato.

La domanda di affitto per abitazione principale rappresenta un contratto su due (52%) ed è aumentata rispetto al 2011 (+5%). Resta sugli stessi valori, invece, la quota di affitti dovuti a permanenze temporanee di lavoro (29%). Nel comune di Milano, le motivazioni per la ricerca di una casa in affitto, nel 2012, sono ripartite in modo più omogeneo tra il trasferimento per lavoro (38%), l'abitazione principale (37%) ma anche lo studio (24%).

Nonostante l'aumento della mobilità, confermato dalla durata media dei contratti di locazione (2 anni) e dalla significativa quota di affitti per permanenze lavorative temporanee (30%), la tipologia di contratto più richiesta resta il 4+4 (49%), seguita dal canone concordato (23%).

Un aspetto da segnalare riguarda la rigidità dei proprietari ad affittare l'immobile: aumentano le richieste di maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e sulla continuità dei pagamenti dei canoni di locazione che si traduce nella richiesta di assicurazioni a garanzia del rapporto di locazione. Le forme di garanzia più richieste sono generalmente il deposito cauzionale (75% dei casi), ma cresce il numero di coloro che si rivolgono a formule miste di garanzie offerte da alcune agenzie immobiliari per tutelare ed agevolare le parti nel rapporto di locazione (17% contro 14%), mentre meno richiesta è la fidejussione bancaria (7%).

Anche a livello regionale si osserva una diminuzione dei canoni di locazione (-2%), sia per i bilocali che per i trilocali. Confrontando i canoni dei comuni capoluogo, il calo più significativo si ritrova nei bilocali a Lodi (-5,6%) e nei trilocali di Monza (-3,8%) (Tecnocasa).

## 1.3. Il sistema di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e le altre forme di sostegno abitativo

### 1.3.1. Le caratteristiche delle famiglie in alloggi ERP

Negli alloggi del sistema ERP regionale risiedono circa 280mila inquilini per i quali sono disponibili informazioni che consentono di ricostruire un quadro dettagliato dell'utenza. Le fonti informative sono due:

- l'Anagrafe utenza e patrimonio ERP che col censimento 2013 ha raccolto dati su 258.899 inquilini residenti in alloggi di proprietà delle ALER e dei Comuni, ad esclusione del Comune di Milano;
- il Comune di Milano che, rispetto all'utenza del patrimonio di sua proprietà, ha reso disponibili informazioni di dettaglio per 19.175 inquilini.

Il patrimonio informativo proveniente dalle due fonti è integrabile solo in parte. I dati sui due sottoinsiemi dell'utenza complessiva verranno quindi analizzati separatamente.

#### *L' Anagrafe utenza e patrimonio ERP: gli esiti del censimento 2013*

Nel 2013 sono stati censiti circa 259mila inquilini e 122mila famiglie<sup>15</sup>. Circa la metà si trova in provincia di Milano. Le altre province con un'utenza di entità rilevante sono Brescia (25mila inquilini, 12mila famiglie), Varese (17mila inquilini, 8mila famiglie) e Bergamo (17mila inquilini, 8mila famiglie). La dimensione media delle famiglie è nel complesso pari a poco più di 2 componenti.

Il reddito familiare medio è di circa 17mila euro<sup>16</sup>. Lecco, Milano e Monza sono le province in cui risulta più elevato, mentre i valori più bassi si registrano a Bergamo, Sondrio, Pavia e Brescia. L'ISEE-ERP medio è complessivamente di circa 10.500 euro e la distribuzione territoriale dei suoi valori è analoga a quella dei redditi medi. A livello regionale il canone mensile applicato è 133 euro, mentre a livello provinciale i valori sono compresi fra 110 euro registrati a Pavia e 167 rilevati a Lecco<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> I dati sono relativi all'utenza degli enti che, alla data del 15 Dicembre 2013, avevano certificato la validità dei dati comunicati nell'ambito del censimento.

<sup>16</sup> Il reddito considerato è quello familiare complessivo valido ai fini IRPEF.

<sup>17</sup> Le informazioni su redditi, ISEE-ERP e canoni sono riferite ai nuclei la cui documentazione per il calcolo del canone a regime e dell'ISEE-ERP risulta completa.

**Tabella 1.12 - Caratteristiche di inquilini e famiglie in alloggi ERP, Lombardia e province lombarde, anno 2013**

	Inquilini	Famiglie	Dimensione media famiglie	Reddito familiare medio (€)	ISEE-ERP medio (€)	Canone applicato mensile medio (€)
Bergamo	17.098	7.973	2,14	15.229	9.852	125
Brescia	24.788	11.840	2,09	14.667	9.951	138
Como	9.884	4.264	2,32	16.494	10.433	145
Cremona	11.660	5.236	2,23	16.232	9.870	129
Lecco	5.900	2.460	2,40	19.200	11.844	167
Lodi	6.268	2.823	2,22	16.260	9.706	145
Mantova	9.625	4.371	2,20	15.900	9.565	119
Milano	127.815	62.293	2,05	18.038	10.996	131
Monza e Brianza	13.866	6.197	2,24	17.572	10.373	143
Pavia	11.250	5.175	2,17	15.043	8.531	110
Sondrio	3.324	1.480	2,25	15.200	9.596	138
Varese	17.421	7.538	2,31	17.190	10.441	148
<b>Lombardia</b>	<b>258.899</b>	<b>121.650</b>	<b>2,13</b>	<b>17.020</b>	<b>10.485</b>	<b>133</b>

*Fonte: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa*

Se si ripartiscono le famiglie in alloggi ERP rispetto al numero di componenti e si confronta questa distribuzione con quella relativa alle famiglie lombarde nel complesso, emergono alcune differenze rilevanti. Negli alloggi ERP l'incidenza di famiglie con un solo componente sul totale è infatti nettamente più elevata: 43% contro 32%; per le famiglie con 2 componenti risulta invece analoga: poco meno del 30%; e, a compensazione della maggior presenza di monocomponenti, in alloggi ERP si trovano in proporzione meno famiglie nelle classi oltre i 3 membri. Questo disallineamento nelle distribuzioni è dovuto alla forte incidenza di anziani soli sul totale delle famiglie che vivono in alloggi ERP.

La composizione rispetto alla numerosità presenta una sostanziale uniformità territoriale: le distribuzioni delle quattro province principali (Milano, Brescia, Varese e Bergamo) sono infatti tendenzialmente allineate a quella regionale.

**Tabella 1.13 - Composizione delle famiglie per numero di componenti, Lombardia e province lombarde, anno 2013 (valori percentuali)**

	1 componente	2 componenti	3 componenti	4 componenti	5 o più componenti	Totale
Bergamo	43,5%	28,2%	12,5%	7,5%	8,2%	100,0%
Brescia	48,5%	24,5%	11,0%	7,0%	9,0%	100,0%
Como	36,1%	29,1%	15,1%	10,8%	8,9%	100,0%
Cremona	42,8%	26,1%	12,5%	8,8%	9,8%	100,0%
Lecco	35,3%	28,3%	14,8%	10,6%	11,1%	100,0%
Lodi	39,2%	28,9%	13,9%	10,2%	7,8%	100,0%
Mantova	42,3%	26,8%	13,2%	9,0%	8,7%	100,0%
Milano	43,9%	29,0%	13,4%	8,1%	5,6%	100,0%
Monza e Brianza	39,2%	27,9%	14,8%	10,0%	8,1%	100,0%
Pavia	39,1%	30,1%	15,1%	8,9%	6,7%	100,0%
Sondrio	36,3%	32,0%	14,3%	10,3%	7,1%	100,0%
Varese	46,7%	24,8%	13,8%	8,0%	6,7%	100,0%
Totale famiglie in alloggi ERP	43,2%	28,2%	13,3%	8,4%	7,0%	100,0%
Totale famiglie lombarde	32,10%	29,20%	20,80%	14,00%	3,90%	100,00%

*Fonte:* Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (famiglie in alloggi ERP) e Istat - EuSilc (totale famiglie lombarde)

A livello regionale, quasi 7 famiglie in alloggi ERP su 10 presentano un reddito annuo inferiore a 20mila euro: il 33% si colloca infatti nella fascia fino a 10mila e il 35% nella fascia fra 10 e 20mila. I nuclei con reddito compreso tra 20 e 30mila sono il 19% circa e quelli con reddito superiore a 30mila il 13%.

Le province in cui è maggiore l'incidenza della famiglie appartenenti alla fascia reddituale più bassa sono Brescia (41%), Pavia (40%) e Sondrio (38%). Nelle province di Lecco, Milano e Monza si rileva invece una presenza più consistente di famiglie collocate nelle due fasce superiori.

**Tabella 1.14 - Composizione delle famiglie in alloggi ERP per classi di reddito, Lombardia e province lombarde, anno 2013 (valori percentuali su totale famiglie con reddito noto)**

	Fino a 10.000	Da 10.001 a 20.000	Subtotale fino a 20.000	Da 20.001 a 30.000	Oltre 30.000	Totale
Bergamo	36,1%	38,0%	74,1%	16,9%	9,1%	100,0%
Brescia	41,1%	33,5%	74,6%	16,1%	9,3%	100,0%
Como	35,5%	34,0%	69,5%	16,6%	13,8%	100,0%
Cremona	33,5%	36,7%	70,2%	18,6%	11,1%	100,0%
Lecco	25,9%	35,7%	61,7%	20,4%	18,0%	100,0%
Lodi	32,1%	41,4%	73,5%	15,6%	10,8%	100,0%
Mantova	34,9%	36,9%	71,7%	17,5%	10,7%	100,0%
Milano	29,7%	34,2%	63,9%	21,0%	15,1%	100,0%
Monza e Brianza	30,9%	35,4%	66,3%	19,2%	14,5%	100,0%
Pavia	39,8%	32,9%	72,7%	17,3%	10,0%	100,0%
Sondrio	38,0%	34,7%	72,7%	17,2%	10,2%	100,0%
Varese	33,6%	33,6%	67,2%	18,5%	14,4%	100,0%
Lombardia	32,7%	34,8%	67,5%	19,2%	13,3%	100,0%

Fonte: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

La l.r. 27/2007 ha modificato il sistema di calcolo dei canoni di locazione per gli alloggi ERP. A partire dal 2008 i canoni vengono determinati considerando innanzitutto il valore convenzionale dell'alloggio<sup>18</sup>, il cui 5% determina il valore locativo. Il valore locativo non va corrisposto per intero, ma in una percentuale che varia in base alla fascia ISEE-ERP cui appartiene la famiglia. Le fasce sono 4:

- fascia di Protezione: ISEE-ERP da 0 a 9.578 euro,
- fascia di Accesso: ISEE-ERP da 9.579 a 14.899 euro,
- fascia di Permanenza: ISEE-ERP da 14.900 a 35.000 euro,
- fascia di Decadenza: ISEE-ERP oltre 35.000 euro.

I canoni, inoltre, non possono superare determinate soglie di incidenza sulla condizione economica della famiglia; nei casi in cui eccedono queste soglie, chiamate limiti di sopportabilità, vengono ridotti. Quando invece risultano inferiori agli importi minimi previsti per ogni fascia ISEE-ERP vengono aumentati.

La maggior parte delle famiglie in alloggi ERP appartiene alle prime due fasce: quasi la metà alla fascia di Protezione (46%) e circa un terzo a quella di Accesso (32%). Le restanti famiglie appartengono praticamente per intero all'area di Permanenza (22%), mentre in quella di Decadenza è collocata una quota molto ridotta di nuclei: meno dell'1%.

A Lodi e Monza si registrano le percentuali più elevate di nuclei appartenenti alla fascia di Protezione e, conseguentemente, le quote più basse per Accesso e Permanenza. Lecco e Milano presentano invece una situazione opposta: incidenza bassa nell'area di Protezione ed elevata nelle restanti fasce.

<sup>18</sup> Il valore convenzionale dell'alloggio è determinato in base al costo di costruzione al mq e tenendo conto di caratteristiche oggettive quali la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione in un piccolo centro abitato oppure in città, nel centro storico o in zone periferiche e a quale piano.

**Tabella 1.15 - Composizione delle famiglie in alloggi ERP per area ISEE-ERP di appartenenza, Lombardia e province lombarde, anno 2013 (valori percentuali su totale famiglie con ISEE-ERP noto)**

	Protezione (fino a 9.578)	Accesso (da 9.579 a 14.899)	Permanenza (da 14.900 a 35.000)	Decadenza (oltre 35.000)	Totale
Bergamo	48,6%	33,7%	17,6%	0,1%	100,0%
Brescia	50,6%	32,9%	16,3%	0,3%	100,0%
Como	47,0%	31,0%	21,6%	0,4%	100,0%
Cremona	49,4%	31,9%	17,2%	1,5%	100,0%
Lecco	36,1%	37,7%	26,0%	0,2%	100,0%
Lodi	88,3%	7,6%	4,1%	0,0%	100,0%
Mantova	52,8%	31,3%	15,9%	0,1%	100,0%
Milano	39,2%	34,0%	26,8%	0,1%	100,0%
Monza e Brianza	79,2%	12,9%	7,8%	0,1%	100,0%
Pavia	59,6%	26,3%	14,1%	0,1%	100,0%
Sondrio	51,3%	31,2%	17,4%	0,1%	100,0%
Varese	44,6%	32,3%	21,0%	2,1%	100,0%
Lombardia	46,4%	31,6%	21,6%	0,3%	100,0%

Fonte: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

### *L'utenza ERP negli alloggi di proprietà del Comune di Milano*

I 19.175 inquilini per cui il Comune di Milano ha fornito informazioni di dettaglio appartengono a nuclei il cui ISEE-ERP medio è pari a 19.982 e a cui, in media, viene applicato un canone mensile di 222 euro. Se consideriamo la parte di utenza per cui viene determinata l'area di appartenenza, il 29% si colloca nell'area di protezione, il 27% nella fascia di accesso, il 21% in quella di permanenza e il 23% in quella di decadenza.

### 1.3.2. Le domande di accesso all'ERP

Nelle graduatorie regionali per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica risultavano al 2012 circa 56mila domande. La provincia con il maggior numero di domande in graduatoria è Milano (42%). Le altre province presentano valori che, a parte Brescia (15%), Bergamo (8%), Monza (8%) e Varese (6%), risultano in tutti i casi inferiori o solo di poco superiori al 4%.

Gran parte delle domande in graduatoria, il 96%, sono per canone sociale. e solamente il 4% sono per canone moderato. Le uniche province in cui l'incidenza delle domande per canone moderato è leggermente superiore al valore complessivo regionale sono Mantova, Lecco e Bergamo con valori compresi fra il 6% e il 7%.

**Tabella 1.16 - Domande ERP in graduatoria: totali, per tipologia di canone e per cittadinanza del richiedente, Lombardia e province lombarde, anno 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Domande in graduatoria	Quota per provincia (%)	Domande per canone sociale su totale domande (%)	Domande per canone moderato su totale domande (%)
Bergamo	4.532	8,1%	93,8%	6,2%
Brescia	8.282	14,8%	95,9%	4,1%
Como	1.957	3,5%	98,3%	1,7%
Cremona	2.486	4,4%	95,4%	4,6%
Lecco	1.169	2,1%	93,2%	6,8%
Lodi	1.196	2,1%	98,8%	1,2%
Mantova	2.315	4,1%	93,0%	7,0%
Milano	23.385	41,7%	95,4%	4,6%
Monza e Brianza	4.335	7,7%	97,9%	2,1%
Pavia	2.422	4,3%	98,3%	1,7%
Sondrio	603	1,1%	99,5%	0,5%
Varese	3.384	6,0%	96,9%	3,1%
Lombardia	56.066	100,0%	95,8%	4,2%

*Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa*

L'analisi della condizione economica delle famiglie in graduatoria ERP mostra sia un'ovvia differenza fra canone sociale e moderato che una certa variabilità territoriale. Complessivamente, l'ISEE-ERP medio della famiglie in graduatoria sociale è meno della metà rispetto a quello dei nuclei in graduatoria moderata: 7.268 contro 17.115. Lo stesso vale per i redditi: 12.683 contro 26.816. La provincia in cui ISEE-ERP e reddito risultano più elevati è Lecco e anche a Bergamo e Brescia i valori risultano abbastanza alti. I valori più bassi si registrano invece nelle province della fascia meridionale della regione: Pavia in particolar modo, ma anche Lodi e Cremona.

**Tabella 1.17 - Caratteristiche economiche delle famiglie in graduatoria ERP, Lombardia e province lombarde, anno 2012**

	ISEE-erp medio famiglie in graduatoria sociale	ISEE-erp medio famiglie in graduatoria moderata	Reddito familiare medio in graduatoria sociale	Reddito familiare medio in graduatoria moderata
Bergamo	8.032	15.659	13.179	23.188
Brescia	8.201	16.774	13.552	26.053
Como	7.481	16.530	12.427	27.489
Cremona	6.591	16.283	12.217	25.443
Lecco	8.628	17.228	14.790	28.934
Lodi	6.617	15.455	12.516	24.540
Mantova	7.660	16.738	13.643	24.567
Milano	6.994	17.853	12.148	28.396
Monza e Brianza	7.024	16.685	12.792	26.729
Pavia	5.918	16.683	11.685	25.524
Sondrio	7.239	17.184	12.713	20.492
Varese	7.082	16.865	13.013	26.901
Lombardia	7.268	17.115	12.683	26.816

*Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa*

Nel complesso, dal 2005 ad oggi sono state registrate nella banca dati dell'Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa 18.492 assegnazioni di alloggi a famiglie in graduatoria. Un quarto circa delle assegnazioni riguarda la provincia di Milano, il 17% circa quella di Brescia, il 10% Bergamo e Varese. Le altre province presentano quote inferiori.

Così come per le domande, la quasi totalità delle assegnazioni ha interessato alloggi a canone sociali: il 97% contro il 3% del canone moderato. Le uniche tre province in cui il peso delle assegnazioni di alloggi a canone moderato assume un certo rilievo sono Lecco (7% del totale), Mantova (5%) e Brescia (4%).

**Tabella 1.18 - Assegnazioni di alloggi ERP: totali e per tipologia di canone, Lombardia e province lombarde, anni 2005-2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Assegnazioni totali dal 2005	Quota per provincia (%)	Assegnazioni a canone sociale su totale assegnazioni dal 2005 (%)	Assegnazioni a canone moderato su totale assegnazioni dal 2005 (%)
Bergamo	1.822	9,9%	98,7%	1,3%
Brescia	3.083	16,7%	95,8%	4,2%
Como	759	4,1%	99,5%	0,5%
Cremona	1.046	5,7%	98,3%	1,7%
Lecco	665	3,6%	92,9%	7,1%
Lodi	653	3,5%	99,4%	0,6%
Mantova	1.218	6,6%	95,0%	5,0%
Milano	4.488	24,3%	96,6%	3,4%
Monza e Brianza	1.329	7,2%	96,9%	3,1%
Pavia	993	5,4%	99,6%	0,4%
Sondrio	460	2,5%	99,8%	0,2%
Varese	1.976	10,7%	98,2%	1,8%
Lombardia	18.492	100,0%	97,2%	2,8%

Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa

### 1.3.3. Le altre forme di sostegno

#### *Fondo Sostegno Affitti*

Il Fondo Sostegno Affitto (FSA) rappresenta una delle principali politiche di welfare abitativo, costituito da risorse statali e regionali, cui vanno sommati i contributi comunali.

Istituito nel 1998 con legge 431/1998 e recepito da Regione Lombardia con LR 2/2000, l’FSA consiste in un contributo economico erogato *una tantum* alle famiglie residenti in Lombardia in affitto presso alloggi di edilizia libera attraverso bandi annuali. Ha lo scopo di sostenere le famiglie che, pur avendo i requisiti per rientrare nell’Edilizia Residenziale Pubblica, non riescono ad accedervi a causa dell’assenza di disponibilità di alloggi.

I criteri per far domanda e ottenere il contributo hanno subito alcune trasformazioni nel tempo che hanno riguardato: il valore massimo del canone utilizzato per calcolare il contributo (da 8mila euro a 7.200), la possibilità di accesso anche ai residenti in cooperative edilizie (2007); l’obbligo del permesso di soggiorno e della regolare attività per gli stranieri (2007); la residenza decennale in Italia o quinquennale in Lombardia (2008); l’esclusione dal calcolo ISEE-FSA delle indennità di accompagnamento per invalidi (2009).

Considerando gli ultimi cinque anni (2007-2011), sono stati allocati più di 341 milioni di euro da parte di Regione Lombardia e dei Comuni per finanziare quasi 330mila domande di Fondo Sostegno Affitti.

**Tabella 1.19 - Numero di domande e soggetti finanziatori FSA, Lombardia, anni 2007-2011**

	2007	2008	2009	2010	2011	Totale 2007-2011
Domande	65.077	70.042	59.340	69.257	64.871	328.587
Fondi statali	51.396.212	36.699.337	33.435.136	29.689.272	23.032.823	174.252.780
Fondi regionali	17.643.251	23.077.382	30.000.000	26.342.942	17.047.653	114.111.230
Fondi comunali	12.486.348	11.727.332	11.659.963	10.890.954	6.446.230	53.210.828

Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa

Nel tempo, il numero di domande ammesse che hanno ottenuto un contributo all'affitto è stato oscillatorio e nel 2011 si è riassetato su valori simili a quelli del 2007. A diminuire considerevolmente è stata invece l'entità del contributo alle famiglie: il contributo pagabile medio<sup>19</sup> è passato da 1.300 euro/annui a famiglia nel 2004, primo anno disponibile, a 700 euro nel 2011 andando ad impattare sempre meno significativamente sul canone d'affitto: l'incidenza nel 2004 era del 29%, mentre nel 2011 il rapporto è stato del 14% (Osservatorio regionale Condizione Abitativa, 2012)<sup>20</sup>. La spiegazione di tale andamento va ricercata nella contrazione delle risorse complessivamente destinate alla misura nel quinquennio 2007-2011, che sono passate da 81 milioni 500mila euro nel 2007 a 46 milioni 500mila euro nel 2011.

Progressivamente, è stata richiesta dallo Stato una maggiore compartecipazione alla spesa da parte di Enti locali e Regioni; e, finché è stato possibile, Regione Lombardia ha contribuito con risorse proprie per il 36-40% delle risorse del Fondo. Tuttavia, nell'ultimo anno, oltre al considerevole taglio del contributo statale (meno 21 milioni 432mila euro), il Fondo ha sofferto anche di un ridimensionamento del contributo regionale (meno 4 milioni 900mila euro), sebbene meno evidente di quello statale.

### *Fondo Sostegno Disagio Acuto*

Di fronte al quasi azzeramento del contributo statale all'FSA per l'anno 2012 (1 milione 600mila euro), la scelta di Regione è stata quella di orientare le esigue risorse complessive disponibili, frutto dell'unione dei tre finanziatori: Stato, Regione (12 milioni 100mila euro) e Comuni (5 milioni 500mila euro), verso i cittadini in maggiore difficoltà economica, restringendo il target e abbassando la soglia d'accesso alla misura (ISEE-FSA a 4mila euro). La misura è finalizzata a garantire, a fronte del pagamento delle rate di affitto, una riduzione delle procedure di sfratto, svolgendo in questo modo un'azione preventiva.

Complessivamente le domande finanziabili sono state circa 10mila nel 2012 e le risorse destinate a tale misura di poco inferiori ai 20 milioni di euro. Regione Lombardia, per ogni provincia, contribuisce per il 70% mentre i Comuni per il restante 30%. Un terzo delle domande ammissibili è collocato nella provincia di Milano, mentre a Brescia, Bergamo, Pavia e Varese l'entità della domanda riguarda, per ogni provincia, circa un decimo del totale regionale. L'ammontare del contributo presenta la stessa distribuzione territoriale e Milano è assegnato il 25% circa delle risorse.

<sup>19</sup> Il contributo "pagabile" è ottenuto dal contributo teorico regionale "riparametrato", cui viene sommato il contributo comunale, con l'esclusione dei contributi che a seguito delle varie operazioni di ricalcolo risultano inferiori a 100 euro. Quindi il contributo pagabile risulta sempre uguale o superiore a 100 euro.

<sup>20</sup> Dato dal rapporto del contributo pagabile con il canone medio di locazione.

**Tabella 1.20 - Domande finanziate e contributi per Fondo Sostegno Disagio Acuto, Lombardia e province lombarde, anno 2012**

	Domande	Contributo regionale-statale	Contributo comunale
Bergamo	1.021	1.427.073,61	570.829,44
Brescia	1.448	1.734.443,33	693.777,33
Como	539	800.711,04	320.284,42
Cremona	505	675.438,51	270.175,40
Lecco	272	362.902,92	145.161,17
Lodi	282	419.727,55	167.891,02
Mantova	583	880.782,04	349.729,88
Milano	2.975	3.426.267,98	1.370.507,19
Monza Brianza	907	1.074.502,45	429.800,98
Pavia	1.014	1.432.239,54	572.895,82
Sondrio	86	104.609,03	41.843,61
Varese	1.020	1.379.289,25	551.715,70
<b>Lombardia</b>	<b>10.652</b>	<b>13.717.987,25</b>	<b>5.484.611,96</b>

Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa

### *Fondo regionale per casi di sfratto e licenziamento*

Il Fondo, rivolto a persone che hanno subito uno sfratto o un licenziamento, costituisce una novità introdotta nel 2011 con d.g.r. 9/994 del 15 dicembre 2010 e consiste in un contributo straordinario offerto ai cittadini sottoposti a sfratto esecutivo o a licenziamento.

Si tratta di una misura ad esaurimento fondi che ha interessato nel 2012 e nel 2013 quasi 7mila famiglie: circa 6mila per il Fondo Licenziati e circa 1.000 per il Fondo Sfrattati. Il contributo erogato è stato di 2mila euro per i nuclei famigliari che a seguito di riduzione del reddito famigliare sono stati sottoposti a procedura di sfratto esecutivo, o di 1.500 euro per i nuclei famigliari che risiedono in affitto, sia sul libero mercato che in alloggi ERP (con esclusione dei contratti a canone sopportabile e dei contratti di locazione temporanea per studenti), in cui uno o più componenti ha subito un provvedimento di licenziamento o di messa in mobilità.

Sia in termini di numero di domande finanziate sia di fondi assegnati ha prevalso la richiesta del sostegno al licenziamento che ha interessato oltre il 90% delle domande e assorbito oltre l'80% dei finanziamenti.

È soprattutto nelle province di Brescia e Milano che è stato richiesto il contributo per licenziamento, dove le domande finanziate aggregate per le due province hanno interessato quasi la metà del totale. La situazione del Fondo Sfrattati, invece, presenta una distribuzione territoriale più varabile: la richiesta prevalente proviene da Milano e Brescia (oltre 200 domande finanziate per provincia), ma significativa è anche la richiesta dei cittadini delle province di Bergamo, Mantova e Varese (circa 100 domande per provincia).

**Tabella 1.21 - Domande finanziate e contributi erogate per Fondo regionale per casi di sfratto e licenziamento, Lombardia e province lombarde, anni 2012 e 2013**

	Domande Finanziate		Finanziamenti	
	licenziati	sfrattati	licenziati	sfrattati
Bergamo	944	107	1.416.000	214.000
Brescia	1.761	200	2.641.500	400.000
Como	191	47	286.500	94.000
Cremona	91	41	136.500	82.000
Lecco	158	45	237.000	90.000
Lodi	74	30	111.000	60.000
Mantova	188	108	282.000	216.000
Milano	1.016	219	1.524.000	438.000
Monza e Brianza	350	70	525.000	140.000
Pavia	318	34	477.000	68.000
Sondrio	79	12	118.500	24.000
Varese	429	93	643.500	186.000
<b>Lombardia</b>	<b>5.599</b>	<b>1.006</b>	<b>8.398.500</b>	<b>2.012.000</b>

*Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa*

### *Contributo Mutuo Prima Casa*

Il Contributo Mutuo Prima Casa è una misura istituita con LR 23/1999, finalizzata ad agevolare l'accesso alla proprietà dell'alloggio per alcune tipologie familiari quali le giovani coppie, i genitori con figli a carico, le donne sole in gravidanza e i nuclei familiari numerosi. Si tratta di un contributo a fondo perduto una tantum che Regione Lombardia assegna direttamente alle famiglie idonee.

Dal 2006 al 2010 sono state finanziate quasi 16mila domande ed erogati 87 milioni di euro. Le domande finanziate hanno ricevuto un contributo medio a famiglia compreso tra i 5 e i 6mila euro, abbattendo così i tassi mediamente di 4-5 punti percentuali.

Il numero più elevato di domande finanziate si è registrato negli anni 2006 e 2009: in particolare, a Milano, le domande finanziate nel 2006 sono state quasi la metà di quelle finanziate nella Regione. Oltre a Milano, anche nelle province di Bergamo e Brescia la misura è risultata essere molto utilizzata dai cittadini: aggregando le due province, nel quinquennio 2006-2010 sono state finanziate oltre 5mila domande, un terzo di quelle regionali.

Nel 2011 la politica non è stata rinnovata per mancanza fondi e ha dirottato le esigue risorse verso nuove misure di sostegno per l'accesso alla casa, circoscritte a target specifici.

**Tabella 1.22 - Numero domande finanziate e finanziamenti complessivi del Contributo Mutuo Prima Casa, Lombardia e province lombarde, anni 2006-2010**

	2006	2007	2008	2009	2010	Totale 2006-2010
Bergamo	779	309	429	752	298	2.567
Brescia	725	258	358	821	252	2.414
Como	350	110	156	241	84	941
Cremona	276	113	116	188	81	774
Lecco	244	67	96	182	60	649
Lodi	177	74	77	151	48	527
Mantova	188	66	94	134	58	540
Milano	1.959	586	758	953	430	4.686
Monza e Brianza	-	-	-	443	163	606
Pavia	204	101	106	178	99	688
Sondrio	40	17	27	27	16	127
Varese	474	169	197	375	147	1.362
<b>Totale domande</b>	<b>5.416</b>	<b>1.870</b>	<b>2.414</b>	<b>4.445</b>	<b>1.736</b>	<b>15.881</b>
<b>Totale finanziamenti</b>	<b>27.080.000</b>	<b>9.350.000</b>	<b>14.484.000</b>	<b>26.670.000</b>	<b>9.977.000</b>	<b>87.561.000</b>

Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa

### *Agevolazioni giovani coppie per l'acquisto prima casa*

Nel 2012 è stata introdotta una rivisitazione del Contributo Mutuo Prima Casa denominata Azione Giovani Coppie che prevede l'erogazione di un contributo al momento dell'accensione del mutuo. Si tratta di una misura sperimentale promossa da Regione Lombardia in collaborazione con ABI Lombardia (protocollo d'intesa sottoscritto il 3 luglio 2012) e Finlombarda SpA che supporta le giovani coppie (entrambi i componenti di età non superiore ai 40 anni) nell'acquisto della prima casa: si tratta di un meccanismo di abbattimento di 2 punti percentuali del tasso di interesse del mutuo stipulato con un istituto bancario o un intermediario finanziario convenzionato per i primi 5 anni. Nonostante la misura sia stata pensata per incentivare l'accesso alla bene casa, la difficile condizione socio-economica con cui molte famiglie sono costrette a confrontarsi, nonché gli andamenti lavorativi e reddituali discontinui, di fatto hanno ostacolato le concessioni da parte delle banche, limitando l'utilizzo del fondo dedicato alla misura.

### *L'iniziativa Salva Mutui*

Il Patto 'Salva Mutui', insieme all'Azione Giovani Coppie, costituisce la nuova forma di sostegno all'acquisto. In collaborazione con UniCredit Management Immobiliare S.p.A e Intesa Sanpaolo, Regione Lombardia ha avviato l'iniziativa a favore dei cittadini lombardi in difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo, consentendogli di accedere nuovamente al credito e anche ad altre misure del sistema bancario.

Si tratta di forme di garanzia per quanto riguarda i mutui, anche a fronte del difficile momento economico e dei problemi delle famiglie a comprare la casa. La risposta di Regione si articola in un duplice accordo sottoscritto rispettivamente con Intesa Sanpaolo e Unicredit. Con Intesa Sanpaolo, il protocollo dà la possibilità di sospendere le rate del mutuo fino a 12 mesi o rimodularlo, senza dover lasciare l'alloggio. L'accordo con Unicredit, invece, permette a chi ha stipulato il mutuo con le società del gruppo e si trova in momentanea difficoltà di vendere il proprio alloggio a UniCredit

Credit Management Immobiliare, saldare il debito residuo con i proventi della vendita e, contemporaneamente, stipulare un contratto di locazione a un canone sostenibile, con la possibilità di successivo riacquisto dell'alloggio, una volta superate le difficoltà finanziarie.

## 1.4. La nuova domanda abitativa

### 1.4.1. Le tipologie famigliari potenzialmente esposte a fragilità abitativa

Le trasformazioni demografiche, sommate ai cambiamenti socio-economici hanno contribuito a frammentare e diversificare la domanda abitativa, tradizionalmente intesa come bisogno di casa indifferenziato. Queste trasformazioni incidono inoltre su un contesto in cui le risorse per il sostegno alla condizione abitativa sono in continua riduzione. E' quindi necessario:

- analizzare il bisogno abitativo espresso dalle famiglie lombarde distinguendo rispetto alle caratteristiche strutturali e socio-economiche dei nuclei;
- focalizzare l'attenzione su quelle tipologie famigliari che, per caratteristiche strutturali, condizione socio-economica o posizionamento in un fase particolare della loro biografia, rischiano più di altre di trovarsi in difficoltà nel soddisfare i propri bisogni abitativi e, di conseguenza, nella condizione di dover cercare agevolazioni sul mercato privato o convenzionato oppure richiedere sostegno pubblico.

Le tipologie famigliari individuate sono le seguenti dieci:

- Famiglie numerose: nuclei famigliari con 5 o più componenti.
- Famiglie monoparentali: nuclei famigliari costituiti da un solo genitore e uno o più figli a carico<sup>21</sup>.
- Giovani coppie: coppie i cui membri hanno entrambi età inferiore a 40 anni.
- Single giovani: persone sole con meno di 35 anni.
- Anziani soli: persone sole con 80 anni o più.
- Famiglie straniere: nuclei famigliari in cui almeno un componente ha cittadinanza extra-UE.
- Famiglie con reddito basso: nuclei che ordinando le famiglie lombarde in base al reddito appartengono al 20% con i redditi più bassi<sup>22</sup>.
- Famiglie con reddito medio-basso: nuclei appartenenti alla fascia 20-40%.

---

<sup>21</sup> Questa definizione di famiglia monoparentale, per uniformità con quella adottata nell'indagine EuSilc (European Union Statistics on Income and Living Conditions) da cui sono ricavate le elaborazioni che seguono, è più restrittiva dell'usuale definizione Istat poichè esclude i nuclei monoparentali che comprendono anche persone isolate oltre al genitore e ai figli; la definizione considera inoltre solo le monoparentali in cui tutti i figli sono a carico dell'unico genitore.

<sup>22</sup> Le fasce di reddito sono determinate impiegando la metodologia dei quinti di reddito in accordo con lo standard Istat di classificazione. Per confrontare le condizioni economiche delle famiglie con diversa numerosità e composizione, il reddito familiare viene diviso per opportuni parametri, in modo da ottenere un reddito equivalente. Utilizzando il reddito equivalente le famiglie vengono ordinate dal reddito più basso a quello più alto e successivamente divise in cinque gruppi (i quinti). Il primo quinto comprende il 20% delle famiglie con i redditi equivalenti più bassi, il secondo quelle con redditi medio-bassi e così via fino all'ultimo quinto, che comprende il 20% di famiglie con i redditi più alti. Le fasce da noi analizzate corrispondono ai primi 3 quinti di reddito.

- Famiglie con reddito medio: nuclei appartenenti alla fascia 40-60%.
- Famiglie a bassa intensità lavorativa: nuclei i cui componenti adulti hanno lavorato meno del 20% di quanto che avrebbero potuto<sup>23</sup>; sono le famiglie in cui si concentrano situazioni di disoccupazione, sotto occupazione o occupazione discontinua.

## 1.4.2. La domanda abitativa per tipologia familiare

In Lombardia circa 2 famiglie su 10 abitano in affitto e le restanti 8 in una casa di proprietà: 2 di queste con un mutuo e 6 senza. Le tipologie familiari che si rivolgono con maggior frequenza al mercato della locazione sono le famiglie straniere (53%) e i single giovani (36%). La proprietà con mutuo risulta invece particolarmente diffusa fra le giovani coppie (51%), mentre quella senza mutuo incide soprattutto per gli anziani soli (77%), le famiglie monoparentali (56%) e quelle numerose (46%). Vivere in una casa di proprietà senza dover pagare un mutuo rappresenta indubbiamente un fattore protettivo rispetto a possibili difficoltà nel sostenere economicamente la propria condizione abitativa. Le situazioni potenzialmente più problematiche da questo punto di vista sono quindi quelle in cui prevalgono affitto e proprietà con mutuo: giovani coppie, single giovani e famiglie straniere.

Se consideriamo la condizione economica, si nota come al crescere del reddito disponibile decresca l'incidenza dell'affitto come soluzione abitativa, è inoltre da segnalare la quota molto ridotta di famiglie a basso reddito che sono riuscite ad accedere al mercato del credito per acquistare la propria abitazione (8%).

Fra le famiglie a bassa intensità lavorativa l'incidenza della proprietà senza mutuo (63%) è in linea col valore regionale complessivo, mentre l'affitto (24%) pesa in proporzione di più e la proprietà con mutuo (13%) di meno.

---

<sup>23</sup> L'intensità lavorativa di una famiglia è definita dall'Eurostat come il rapporto fra il numero di mesi che tutti i componenti della famiglia in età lavorativa hanno lavorato nell'anno solare e il numero di mesi che gli stessi componenti avrebbero potuto teoricamente lavorare. Un componente si considera in età lavorativa se ha un'età compresa fra 18 e 59 anni, ad esclusione degli studenti in età 18-24. L'intensità lavorativa della famiglia è considerata bassa quando questo rapporto, espresso in termini percentuali, è inferiore al 20%.

**Tabella 1.23 - Tipologie famigliari potenzialmente esposte a fragilità abitativa: incidenza sul totale delle famiglie lombarde e composizione per titolo di godimento dell'alloggio, Lombardia, anno 2011 (valori percentuali)**

	Incidenza % su totale famiglie lombarde	Titolo godimento		
		Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo
Famiglia numerosa	3,9%	24,5%	29,1%	46,3%
Famiglia monoparentale	3,4%	26,6%	17,6%	55,8%
Giovane coppia	10,7%	20,3%	51,2%	28,6%
Single giovane	3,6%	36,0%	34,7%	29,3%
Anziano solo	5,0%	21,5%	1,9%	76,6%
Famiglia straniera	5,9%	52,6%	24,3%	23,0%
Famiglie con reddito basso	20,0%	29,1%	7,6%	63,4%
Famiglie con reddito medio-basso	20,0%	21,1%	16,3%	62,6%
Famiglie con reddito medio	20,0%	19,1%	22,4%	58,6%
Famiglie a bassa intensità lavorativa	6,0%	24,1%	13,3%	62,6%
Totale regionale	-	18,6%	20,4%	61,0%

Fonte: elaborazioni Eúpolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc

Mono e bilocali rappresentano la soluzione abitativa prevalente fra i single giovani (61%) e incidono in maniera abbastanza rilevante anche per la famiglie straniere (37%) e gli anziani soli (35%). I tagli superiori, dal trilocale in su, risultano per ovvie ragioni molto diffusi fra le famiglie numerose (95%) e, in misura minore, fra giovani coppie e famiglie monoparentali (78% per entrambe le tipologie). Per le famiglie di immigrati, si segnala, inoltre, che nel 50% dei casi, sperimentano una situazione di affollamento<sup>24</sup> e nel 10% di sovraffollamento<sup>25</sup> (Ambrosini, 2012). Inoltre, con l'aumento degli anni trascorsi in Italia non sembra che la situazione migliori (Cordini, 2012) sebbene spesso le dimensioni del nucleo familiare aumentino.

La dimensione dell'alloggio cresce all'aumentare del reddito: i tagli di dimensioni maggiori passano infatti dal 65% per le famiglie con reddito basso al 74% per le famiglie con reddito medio.

Le famiglie che dichiarano con maggior frequenza di avere problemi relativi all'abitazione<sup>26</sup> sono i nuclei numerosi e quelli monoparentali (37% per entrambi). Per questi due profili famigliari le potenziali criticità in relazione alla condizione abitativa non risultano quindi legate tanto alla tipologia di godimento, in tutti e due i casi risulta infatti elevata l'incidenza della condizione meno problematica di proprietà senza mutuo, quanto alle condizioni strutturali dell'alloggio in cui vivono che sono tendenzialmente peggiori rispetto a quelle delle altre tipologie famigliari. Anche per le famiglie straniere l'incidenza dei problemi all'abitazione è alta (32%) e nel loro caso si somma ad una tipologia di godimento più critica vista la netta prevalenza di affitto e proprietà con mutuo che, come si è visto, riguardano 3 famiglie straniere su 4. La quota di nuclei con problemi legati all'abitazione risulta inoltre elevata anche fra i nuclei a reddito basso (24%) e medio basso (25%).

<sup>24</sup> Da 0,5 a 1 stanza per ogni componente della famiglia.

<sup>25</sup> Meno di 0,5 stanze a testa.

<sup>26</sup> Sono considerate famiglie con problemi relativi all'abitazione quelle che dichiarano almeno uno dei seguenti problemi: tetti, soffitti, porte, finestre o pavimenti danneggiati; umidità nei muri, nei pavimenti, nei soffitti o nelle fondamenta.

**Tabella 1.24 - Tipologie familiari potenzialmente esposte a fragilità abitativa: composizione per tipologia di abitazione e incidenza di famiglie con problemi relativi all'abitazione, Lombardia, anno 2011 (valori percentuali)**

	Tipo abitazione		Incidenza % famiglie con problemi all'abitazione
	Mono e bilocale	Trilocale e oltre	
Famiglia numerosa	4,6%	95,4%	37,2%
Famiglia monoparentale	21,9%	78,1%	37,6%
Giovane coppia	21,7%	78,3%	19,6%
Single giovane	60,8%	39,2%	12,8%
Anziano solo	34,7%	65,3%	16,3%
Famiglia straniera	36,9%	63,1%	31,7%
Famiglie con reddito basso	35,6%	64,4%	23,9%
Famiglie con reddito medio-basso	29,8%	70,2%	24,7%
Famiglie con reddito medio	25,8%	74,2%	16,1%
Famiglie a bassa intensità lavorativa	31,1%	68,9%	21,4%
<b>Totale regionale</b>	<b>23,9%</b>	<b>76,1%</b>	<b>18,8%</b>

Fonte: elaborazioni Eúpolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc

### 1.4.3. La spesa per l'abitazione

L'individuazione delle tipologie familiari che con maggior frequenza si trovano in situazioni potenzialmente critiche, cioè affitto e proprietà con mutuo, va però accompagnata dalla valutazione di quanto effettivamente incide la spesa per l'abitazione sul reddito familiare. E' infatti nelle situazioni in cui i costi per l'abitare superano determinate soglie che si possono generare problemi acuti. Questo per due ragioni: da un lato aumentano le difficoltà nel sostenere i costi che permettono di soddisfare adeguatamente il proprio bisogno abitativo, e, dall'altro, l'incidenza della spesa per l'alloggio sul reddito familiare può rappresentare un fattore di impoverimento anche nella misura in cui limita la soddisfazione di altri bisogni.

I valori di spesa vanno però analizzati distinguendo rispetto al titolo di godimento dell'abitazione. Non è infatti corretto considerare congiuntamente famiglie in affitto, famiglie con mutuo e famiglie senza mutuo: il valore medio complessivo nasconderebbe differenze e specificità che sono di assoluto rilievo per una corretta impostazione degli interventi di politica abitativa. Le voci di spesa che vanno a comporre il totale sono inoltre da selezionare in modo da costituire un insieme che rappresenti effettivamente quanto viene speso dalle famiglie per l'abitazione nell'arco di un mese<sup>27</sup>.

Nel 2011 le famiglie lombarde in affitto hanno speso 635 euro al mese per l'abitazione e l'incidenza di questa spesa sul loro reddito è stata del 29%. Le famiglie con mutuo hanno invece speso di più (915 euro), ma sul loro reddito la spesa ha inciso in misura sostanzialmente identica (28%).

<sup>27</sup> Le voci di spesa considerate sono: canone d'affitto, rata del mutuo effettivamente pagata, spese condominiali e di gestione o manutenzione, spese per elettricità, riscaldamento, gas, acqua e rifiuti, spese per ristrutturazione e spese per telefono o internet.

Rispetto al 2004 le spese per l'abitazione sono cresciute in termini assoluti sia per le famiglie in affitto, erano 576 euro, che per quelle con mutuo, erano 713 euro. L'incidenza sul reddito, però, è cresciuta solamente per le famiglie con mutuo passando dal 23% al 28% citato in precedenza. L'incremento dell'incidenza per le famiglie mutuatrici è dovuto ad un aumento della rata più intenso rispetto a quello del reddito disponibile; per le altre spese si registra invece una crescita decisamente più contenuta. Se confrontata col 2004, la situazione delle famiglie con mutuo risulta dunque più critica a causa dell'inasprimento delle rate e del loro peso sui redditi. Anche per le famiglie in affitto la crescita delle spese è dovuta principalmente all'aumento del canone di locazione, mentre le altre spese aumentano di poco. Nel loro caso, però, l'incremento dei canoni è risultato proporzionale a quello del reddito disponibile e di conseguenza non si assiste ad una crescita dell'incidenza delle spese sul reddito.

**Tabella 1.25 - Spese per l'abitazione, reddito e incidenza delle spese sul reddito, famiglie in affitto e con mutuo, Lombardia, anni 2004 e 2011 (valori assoluti e percentuali)**

	Famiglie in affitto		Famiglie con mutuo	
	2004	2011	2004	2011
<i>Valori:</i>				
Spesa per affitto	374	428	-	-
Spesa per mutuo	-	-	457	653
Altre spese	201	207	255	262
Spesa totale	576	635	713	915
Reddito	1.950	2.198	3.055	3.308
<i>Incidenza su reddito:</i>				
Spesa per affitto	19,2%	19,5%	-	-
Spesa per mutuo	-	-	15,0%	19,7%
Altre spese	10,3%	9,4%	8,4%	7,9%
Spesa totale	29,5%	28,9%	23,3%	27,7%

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc

Analizzando i valori di spesa per l'abitazione riferiti al complesso delle famiglie lombarde in affitto e con mutuo non si osserva quindi un aumento del loro peso sui bilanci famigliari: ad eccezione della rata di mutuo, l'incremento delle altre spese è risultato simile a quello del reddito. L'analisi va però accompagnata da alcune precisazioni.

Come detto, è stato l'aumento dei redditi ad aver mantenuto stabile l'incidenza delle spese. Questo aumento potrebbe apparire controintuitivo se si considera la profonda crisi economica che ha colpito la Lombardia negli ultimi anni. Bisogna però considerare che l'effetto della crisi sul reddito a disposizione delle famiglie non è immediato. Nonostante le difficoltà, per alcuni anni il mercato del lavoro lombardo ha garantito almeno in parte il reddito dei lavoratori, grazie soprattutto al ruolo degli ammortizzatori sociali. E' solo a partire dal 2012 che, terminata per molti lavoratori la copertura di cassa integrazione e mobilità, si registra una crescita decisa della disoccupazione. Questo si dovrebbe tradurre in una contrazione dei redditi a partire dai prossimi anni. Inoltre, gli ultimi dati disponibili sui redditi delle famiglie scontano un certo ritardo temporale. E' quindi probabile che, a partire dai prossimi anni, anche i dati ufficiali inizieranno a mostrare un aumento generalizzato dell'incidenza delle spese per l'abitazione sui redditi famigliari.

Un altro elemento da considerare è che i valori regionali complessivi nascondono differenze molto marcate. Almeno per ora, non è verosimile un quadro in cui le difficoltà nel far fronte alle

spese per l'abitazione risultano estese alla maggior parte delle famiglie lombarde. Ci sono però situazioni di difficoltà, anche intensa, che riguardano un numero considerevole di famiglie.

L'incidenza delle spese risulta infatti molto variabile fra i profili familiari considerati. Se si considerano le famiglie in affitto, vengono raggiunti livelli estremamente elevati fra le famiglie a bassa intensità lavorativa (72%), quelle a reddito basso (57%) e fra le monoparentali (48%). Anche rispetto ai mutui sono queste le tipologie che manifestano le situazioni più critiche: l'incidenza è del 72% fra le famiglie a basso reddito, del 60% fra quelle a bassa intensità lavorativa e del 44% fra le monoparentali; risulta elevato anche il valore per i pochissimi anziani soli con un mutuo da pagare (52%).

Rispetto alla sostenibilità delle spese per l'abitazione sono dunque determinanti le condizioni economiche e lavorative della famiglia: dove i redditi sono bassi e il lavoro è assente o discontinuo la possibilità di far fronte alle spese risulta decisamente limitata. Per molti di questi nuclei si può senza dubbio ipotizzare una situazione in cui l'evento che ha determinato l'ingresso nella categoria, ad esempio la perdita del lavoro, ha anche comportato l'impossibilità di affrontare quelle spese che prima si riuscivano a sostenere.

**Tabella 1.26 - Spesa mensile per l'abitazione e incidenza della spesa sul reddito, famiglie in affitto e con mutuo per tipologia familiare, Lombardia, anno 2011 (valori assoluti e percentuali)**

	Famiglie in affitto		Famiglie con mutuo	
	Spesa mensile per abitazione	Incidenza spesa per abitazione su reddito	Spesa mensile per abitazione	Incidenza spesa per abitazione su reddito
Famiglia numerosa	739	19,3%	1.199	29,3%
Famiglia monoparentale	781	47,7%	1.108	44,1%
Giovane coppia	715	29,1%	911	25,4%
Single giovane	608	32,9%	769	33,3%
Anziano solo	380	34,5%	343	51,8%
Famiglia straniera	683	29,3%	994	38,6%
Famiglie con reddito basso	620	56,5%	900	72,1%
Famiglie con reddito medio-basso	547	31,7%	930	40,7%
Famiglie con reddito medio	622	26,8%	834	31,2%
Famiglie a bassa intensità lavorativa	731	72,1%	906	59,8%
<b>Totale regionale</b>	<b>635</b>	<b>28,9%</b>	<b>915</b>	<b>27,7%</b>

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc

#### 1.4.4. Le insolvenze e le dinamiche degli sfratti

Se si scorrono canone d'affitto e rata del mutuo dal complesso delle spese per l'abitazione e se ne analizza l'incidenza sul reddito, è possibile valutare come si collocano le diverse tipologie familiari rispetto alle soglie che vengono solitamente indicate come limite fra la condizione in cui canone e rata sono sostenibili e quella in cui si è a rischio di insolvenza. La Banca Centrale Europea (BCE) indica un'incidenza mutuo su reddito del 30% come soglia oltre la quale si inizia a correre tale rischio (Banca Centrale Europea, 2005), similmente si può considerare il peso del canone di locazione.

A livello regionale complessivo, l'incidenza è del 20% circa sia per l'affitto che per il mutuo, quindi al di sotto della soglia indicata dalla BCE. Dove però le condizioni reddituali e lavorative sono più critiche la soglia viene abbondantemente superata. Le famiglie a basso reddito risultano infatti esposte ad un fortissimo rischio di morosità per i canoni d'affitto: l'incidenza è del 40%, e ad un rischio ancora maggiore di insolvenza rispetto alle rate di mutuo, che incidono per oltre il 50% sul reddito disponibile. Il rischio di insolvenza non è inoltre limitato alla sola fascia più povera: anche le famiglie a reddito medio-basso si collocano infatti a cavallo della soglia di rischio per quanto riguarda i mutui. Le difficoltà nel sostenere economicamente la propria condizione abitativa, che comportano, in mancanza di altre risorse, la richiesta di agevolazioni o sostegno, risultano quindi in estensione anche ai ceti medi e non più confinate nelle fasce più povere della popolazione dove si continuano però a trovare le situazioni più critiche.

Anche per le famiglie a bassa intensità lavorativa l'incidenza di affitto e mutuo sul reddito risulta estremamente elevata: 51% per l'affitto e 41% per il mutuo.

**Tabella 1.27 - Incidenza affitto e mutuo su reddito per tipologia familiare, Lombardia, anno 2011 (valori percentuali)**

	Incidenza affitto su reddito	Incidenza mutuo su reddito
Famiglie con reddito basso	39,1%	52,1%
Famiglie con reddito medio-basso	20,4%	29,7%
Famiglie con reddito medio	17,9%	22,1%
Famiglie a bassa intensità lavorativa	51,4%	41,0%
Totale regionale	19,5%	19,7%

*Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc*

Le situazioni di morosità e insolvenza potenziali divengono reali quando le spese troppo alte comportano l'impossibilità di pagare canoni e rate.

L'incidenza di famiglie in arretrato con i pagamenti risulta complessivamente piuttosto alta. La situazione più problematica riguarda i nuclei in affitto: il 20% è infatti in ritardo nel pagare il canone. Meno grave la condizione delle famiglie con un mutuo dove i casi di ritardo incidono meno: 10% circa.

Le situazioni più critiche riguardano ovviamente le famiglie a reddito basso o a bassa intensità lavorativa: la quota di nuclei in arretrato è superiore al 30% sia per affitto che per mutuo in entrambi i casi e raggiunge il 37% per i ritardi nel pagamento dell'affitto in corrispondenza delle famiglie a reddito basso.

E' quindi confermato quanto emerso in precedenza. Le difficoltà sono in estensione verso i ceti medi, e queste fasce di popolazione non possono più essere trascurate dalle politiche di sostegno alla condizione abitativa. E' però nelle fasce più povere e fragili dal punto di vista occupazionale, due condizioni spesso sovrapposte, che si concentra il disagio più acuto.

**Tabella 1.28 - Famiglie in arretrato col pagamento di affitto e mutuo per tipologia familiare, Lombardia, anno 2011 (valori percentuali)**

	In arretrato col pagamento dell'affitto	In arretrato col pagamento delle rate del mutuo
Famiglie con reddito basso	36,9%	34,6%
Famiglie con reddito medio-basso	16,9%	16,3%
Famiglie con reddito medio	12,6%	6,1%
Famiglie a bassa intensità lavorativa	33,8%	30,8%
Totale regionale	20,1%	9,9%

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia su dati Istat - Eu-Silc

La crescente difficoltà nel pagamento di canoni e rate si riflette sulle dinamiche degli sfratti. Gli sfratti oggi vengono eseguiti principalmente per morosità, ovvero per incapacità di chi alloggia nell'abitazione di ottemperare ai doveri di pagamento relativi ai costi abitativi (affitto, rate del mutuo, spese condominiali, utenze) per cause esogene come la perdita del lavoro. Mentre fino al 2011 gli sfratti erano dovuti in egual misura alla morosità e alla finita locazione, oggi, quest'ultima interessa solo l'8% delle esecuzioni di sfratto, mentre la morosità costituisce la vera piaga degli sfratti interessando il 90% delle esecuzioni.

In Lombardia, nel 2012, gli sfratti per morosità hanno riguardato 12mila casi. Dal 2005 al 2010 le esecuzioni di sfratto dovute a morosità sono triplicate e le maggiori impennate sono state registrate tra il 2008 e il 2009 (+2.719) e tra il 2009 e il 2010 (+3.982). Sebbene nel 2011 si sia riscontrato un calo importante dei provvedimenti emessi (-1.000), nel 2012 il numero di sfratti ha ripreso a crescere (+450).

**Tabella 1.29 - Provvedimenti di sfratto per morosità emessi, Lombardia, anni 2005-2012**

	Numero provvedimenti
2005	4.666
2006	4.907
2007	4.990
2008	5.810
2009	8.529
2010	12.511
2011	11.546
2012	11.994

Fonte: Ministero dell'Interno

È nel comune di Milano<sup>28</sup> che viene emesso il numero più elevato di sfratti, oltre 2.600, che, se sommati ai circa 1.300 sfratti eseguiti nel resto della provincia, riguardano il 33% degli sfratti complessivi emessi in Lombardia nel 2012, un numero doppio rispetto a quello di Brescia e oltre 3 volte quello di Bergamo e Varese. Al contrario, le meno investite dal fenomeno risultano essere le province di Sondrio (1%), Como (2%) e Lecco (3%).

<sup>28</sup> I dati su Milano includono anche quelli riferiti alla provincia di Monza Brianza e risultano incompleti per l'anno 2012.

Tra il 2011 e 2012 i provvedimenti di sfratto hanno evidenziato andamenti diversi a seconda delle province. Sono diminuiti a Cremona e a Bergamo di circa il 5% e a Milano del 3% (si ricorda però che il dato di Milano è incompleto), mentre in tutte le altre realtà territoriali sono aumentati, considerevolmente a Pavia (+17%) e a Brescia (+16%), e in modo comunque accentuato a Lodi e a Varese (+9%).

**Tabella 1.30 - Provvedimenti esecutivi di sfratto e variazioni percentuali, Lombardia, anni 2011 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Sfratti emessi per morosità 2012			Quota % per provincia 2012	Variazione % 2011/2012
	Comune capoluogo	Resto provincia	Totale		
BG	157	921	1.078	9,0	-4,94
BS	676	1.573	2.249	18,8	16,02
CO	0	292	292	2,4	3,9
CR	222	286	508	4,2	-5,31
LC	72	228	300	2,5	6,82
LO	90	426	516	4,3	9,39
MN	392	53	445	3,7	0,44
MI (e MB)	2.684	1.252	3.936	32,8	-3,39
PV	193	999	1.192	9,9	17,05
SO	46	46	92	0,8	2,2
VA	214	1.172	1.386	11,6	9,16
Lombardia	4.746	7.248	11.994	100	3,36

Fonte: Ministero dell'Interno

## 1.5. I possibili scenari della domanda abitativa: previsioni demografiche e impatto dei cambiamenti sulla domanda

### 1.5.1. Le previsioni demografiche

Nel 2031 in Lombardia risiederanno circa 420mila famiglie effettive<sup>29</sup> in più rispetto alle attuali. E' inoltre confermata anche per i prossimi anni la crescita più che proporzionale delle famiglie rispetto alla popolazione, un aspetto che comporterà un'ulteriore riduzione della dimensione media.

<sup>29</sup> Le previsioni demografiche presentate in questo paragrafo considerano un ammontare di famiglie determinato sulla base delle situazioni di reale convivenza la cui numerosità risulta inferiore a quella dei dati di fonte anagrafica. L'ipotesi previsiva adottata considera tassi di capofamiglia fissi e costantemente fermi ai livelli attuali (Blangiardo, 2012).

**Tabella 1.31 - Popolazione residente, famiglie effettive e dimensione media, Lombardia, anni 2011, 2021 e 2031 (valori in migliaia e numeri indice fatto 100 il 2011)**

	2011	2021	2031	Numero indice: base 2011=100	
				2021	2031
Popolazione	9.918	10.389	10.749	105	108
Famiglie	3.982	4.225	4.405	106	111
Dimensione media	2,49	2,46	2,44	-	-

Fonte: Blangiardo (2012)

E' però necessario articolare e qualificare ulteriormente queste tendenze considerando sia l'evoluzione delle tipologie famigliari potenzialmente esposte a condizioni di fragilità abitativa illustrate nel paragrafo 1.4.1., che quella delle tipologie famigliari più generiche ed esaustive, capaci cioè di coprire l'intero spettro delle tipologie famigliari:

- Le persone sole o famiglie unipersonali: persone che vivono sole.
- Le coppie con figli: coppie, coniugate o non coniugate, con almeno un figlio celibe o nubile ed eventuale presenza di altri membri (ad esempio il genitore di uno dei due coniugi o conviventi).
- Le coppie senza figli: coppie, coniugate o non coniugate, senza presenza di figli ed eventuale presenza di altri membri.
- Le famiglie monoparentali: famiglie costituite da un solo genitore con almeno un figlio celibe o nubile ed eventuale presenza di altri membri.

Considerando inizialmente queste ultime, le tipologie che si caratterizzano per la crescita più sostenuta nel prossimo ventennio sono le persone sole e i nuclei senza figli. Le oltre 400mila famiglie in più del 2031 rispetto alle attuali derivano infatti quasi esclusivamente dall'incremento che si registra in queste due classi: 200mila circa per le famiglie unipersonali e 180mila per i nuclei senza figli. Anche le famiglie monoparentali crescono, soprattutto nel prossimo decennio, ma in termini assoluti il loro peso è inferiore rispetto alle due tipologie precedenti. I nuclei con figli, al contrario, dopo un lieve incremento nel decennio 2011-2021, scendono nel 2031 ad un ammontare inferiore rispetto a quello attuale.

La conseguenza di queste dinamiche sulla composizione delle famiglie lombarde è la progressiva riduzione dell'incidenza di famiglie con figli (4 punti percentuali in meno al 2031 rispetto al 2011), compensata dall'incremento di persone sole e famiglie senza figli (2 punti in più per entrambe), le monoparentali sono invece stabili. Va però sottolineato come in termini assoluti la famiglia con figli rimarrà la tipologia più diffusa, anche se di poco superiore alla categoria delle persone sole: al 2031 oltre una famiglia su 3 rientra infatti in una di queste categorie.

Sullo sfondo delle trasformazioni descritte va comunque collocato anche l'invecchiamento della popolazione regionale che, nonostante alcuni segnali in controtendenza, rimane un fenomeno di assoluto rilievo: in relazione ai mutamenti delle strutture famigliari l'invecchiamento emerge nella contrapposizione fra il calo delle famiglie con figli, cioè quelle con figli ancora conviventi e quindi tendenzialmente più giovani, e l'aumento di quelle senza figli che sono per lo più famiglie i cui figli hanno lasciato il nucleo per formarne uno proprio, e quindi famiglie in linea di massima più vecchie.

**Tabella 1.32 - Previsioni demografiche per le tipologie famigliari generiche: stima e incidenza percentuale sul totale delle famiglie, Lombardia, anni 2011, 2021 e 2031 (valori in migliaia, valori percentuali e numeri indice fatto 100 il 2011)**

	2011	2021	2031	Numero indice: base 2011=100	
				2021	2031
Persone sole	1.184 (29,7%)	1.286 (30,4%)	1.385 (31,4%)	109	117
Coppie senza figli	877 (22%)	960 (22,7%)	1.062 (24,1%)	109	121
Coppie con figli	1.514 (38%)	1.543 (36,5%)	1.505 (34,2%)	102	99
Monoparentali	330 (8,3%)	355 (8,4%)	366 (8,3%)	108	111
Altre tipologie	77 (1,9%)	82 (1,9%)	87 (2%)	106	113
<b>Totale regionale</b>	<b>3.982 (100%)</b>	<b>4.225 (100%)</b>	<b>4.405 (100%)</b>	<b>106</b>	<b>111</b>

Fonte: Blangiardo (2012)

Analizzando le previsioni relative alle tipologie famigliari potenzialmente esposte a condizioni di fragilità abitativa<sup>30</sup>, è possibile mettere in luce alcune tendenze che le macrocategorie esaustive non sono in grado di mostrare.

Il forte incremento previsto per le famiglie unipersonali è dovuto in larga misura al considerevole aumento della popolazione anziana: gli ultra80enni crescono infatti molto sia in termini assoluti che di incidenza percentuale. Le previsioni mettono però in luce anche un'altra tendenza interessante: i giovani in età 25-34, dopo un vistoso calo nel decennio 2011-2021, riprendono a crescere fra il 2021 e il 2031, grazie al contributo della popolazione straniera e agli effetti del recupero di fecondità registrato negli ultimi anni. L'elevato numero di persone sole previsto nei prossimi due decenni sarà quindi costituito in maggioranza da anziani soli, ma con una presenza non trascurabile e potenzialmente in crescita di giovani single.

Le coppie giovani, cioè quelle in cui entrambi i componenti hanno meno di 40 anni, diminuiscono sia nel numero che nel peso percentuale sul totale delle famiglie. Se letta in parallelo all'andamento dei giovani single, questa tendenza conferma per il futuro la crescente rilevanza dei percorsi di uscita a due stadi dalla famiglia di origine: un primo periodo da single, di durata sempre meno trascurabile, precede l'entrata nel nuovo nucleo.

Nel 2031 la popolazione straniera raggiunge una dimensione più che doppia rispetto a quella attuale e supera la quota di un residente ogni 5. Questo incremento può essere considerato trasversale alle diverse tipologie famigliari e, per una serie di aspetti, il suo impatto risulta assai complesso da leggere. Sono sicuramente da attribuire all'apporto dei migranti sia il parziale argine al processo di invecchiamento che incide sulla ripresa dei single giovani prevista per la decade 2021-2031, sia un potenziale freno alla caduta dei nuclei con figli che risulterebbero probabilmente in ulteriore diminuzione in assenza di questo apporto. Risulta però molto più difficile, anche se di cruciale importanza soprattutto in riferimento alle seconde generazioni, valutare come i lombardi con cittadinanza straniera si relazioneranno in futuro al processo di formazione della famiglia. Il bilanciamento fra la riproposizione di comportamenti legati alle tradizioni dei paesi d'origine e l'allineamento con la popolazione autoctona, avrà ricadute notevoli sulla dimensione e sulla struttura che assumeranno le famiglie lombarde in futuro.

<sup>30</sup> In mancanza di previsioni demografiche a livello famigliare, per alcune tipologie si sono considerate le variabili individuali corrispondenti in modo da caratterizzare l'evoluzione numerica dei collettivi da cui hanno origine: i residenti in età 25-34 per i single giovani, i residenti ultra80enni per gli anziani soli, e gli stranieri residenti per le famiglie straniere.

**Tabella 1.33 - Previsioni demografiche per alcune tipologie familiari potenzialmente esposte a fragilità abitativa: stima e incidenza percentuale sul totale delle famiglie o sulla popolazione residente, Lombardia, anni 2011, 2021 e 2031 (valori in migliaia, valori percentuali e numeri indice fatto 100 il 2011)**

	2011	2021	2031	Numero indice: base 2011=100	
				2021	2031
Giovani coppie	565 (14,2%)	nd	489 (11,1%)	nd	86
Giovani in età 25-34	1.250 (12,6%)	1.110 (10,7%)	1.193 (11,1%)	89	95
Anziani ultra80enni	549 (5,5%)	775 (7,5%)	922 (8,6%)	141	168
Stranieri	1.064 (10,7%)	1.687 (16,2%)	2.256 (21%)	159	212

Fonte: Blangiardo (2012)

## 1.5.2. L'impatto dei cambiamenti sulla domanda

Per capire come i cambiamenti demografici incideranno sulla domanda abitativa nei prossimi anni è necessario leggere in parallelo le informazioni sulla domanda abitativa attuale delle diverse tipologie familiari e le relative previsioni demografiche. E' infatti legittimo supporre che una tipologia familiare trascini almeno in parte nel futuro la propria domanda abitativa, che si espanderà o contrarrà a seconda dell'andamento della tipologia corrispondente. Se, ad esempio, una tipologia familiare soddisfa oggi il proprio bisogno ricorrendo all'affitto piuttosto che alla proprietà, e per quella tipologia familiare è previsto un aumento, è plausibile ipotizzare che nei prossimi anni all'incremento del numero di famiglie di quel tipo si accompagnerà un aumento della domanda di case in affitto.

La domanda espressa dalla categorie potenzialmente esposte a condizioni di fragilità abitativa è già stata analizzata (tabelle 1.23 e 1.24) ed è possibile considerare le stesse informazioni anche in relazione alle tipologie familiari più generiche.

**Tabella 1.34 - Tipologie familiari generiche: composizione per titolo di godimento e tipo di abitazione, Lombardia, anno 2011 (valori percentuali)**

	Titolo godimento			Tipo abitazione	
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo	Mono e bilocale	Trilocale e oltre
Persone sole	23,7%	12,7%	63,6%	42,7%	57,3%
Coppie senza figli	15,7%	15,7%	68,5%	17,2%	82,8%
Coppie con figli	15,5%	36,4%	48,1%	11,2%	88,8%
Monoparentali	26,6%	17,6%	55,8%	21,9%	78,1%
Totale regionale	18,6%	20,4%	61,0%	23,9%	76,1%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia su dati Istat - EuSilc

La domanda di abitazioni in affitto sembra destinata ad espandersi nei prossimi due decenni. Le tipologie familiari che vi ricorrono più intensamente rispetto alle altre, stranieri e persone sole, risultano infatti in netta crescita.

E' opportuno segnalare come l'impatto più rilevante su questo andamento sia determinato dall'incremento delle famiglie straniere e, anche se in misura minore, dei single giovani. Queste due tipologie familiari sono espressione di una domanda di alloggi in locazione caratterizzata da discontinuità e temporaneità più marcate rispetto a quella di altre categorie. E' infatti plausibile pensare che molte famiglie straniere, unipersonali e non, ricorrano all'affitto non solo per

l'impossibilità economica di accedere alla proprietà, un fattore che rimane in ogni caso rilevante e critico, ma anche per la minor stabilità che contraddistingue le loro biografie in transizione o in inserimento rispetto al tessuto sociale lombardo. Per quanto riguarda i single giovani, il consolidamento e l'allungamento della fase di passaggio fra famiglia d'origine e nuovo nucleo, portano una quota crescente di giovani lombardi a rivolgersi alla locazione in una fase della propria vita segnata da maggior instabilità rispetto alla condizione tradizionale di entrata diretta nel nuovo nucleo. Per gli anziani soli, invece, il ricorso all'affitto, oltre che minore in termini di incidenza percentuale, si configura decisamente meno come condizione di passaggio e più come sistemazione definitiva.

In sintesi, è quindi possibile ipotizzare un incremento generalizzato della domanda di abitazioni in affitto al cui interno acquisterà un peso sempre maggiore una domanda di tipo flessibile. Il mercato della locazione dovrà tener conto di questa condizione nel prevedere tipologie contrattuali adeguate.

L'accesso alla proprietà attraverso il mutuo raggiunge il valore più elevato in corrispondenza delle coppie con figli, cioè di nuclei tendenzialmente più giovani rispetto alle coppie senza figli e collocati con maggiori probabilità nella fase iniziale di un progetto familiare che sta assumendo contorni più stabili. Questa è senza dubbio una condizione che incide con forza sulla decisione di accendere un mutuo. A un'interpretazione di questo tipo concorre inoltre la forte incidenza della proprietà con mutuo fra le giovani coppie.

Le previsioni demografiche indicano un deciso calo per entrambe le tipologie. Non è però agevole stabilire se questo calo trascinerà con sé, deprimendola, anche la domanda di credito per l'acquisto dell'abitazione. Nel mercato del credito è infatti molto rilevante l'influenza esercitata dall'offerta sulla domanda: le famiglie potrebbero decidere di ricorrere ai mutui per un incremento della loro convenienza a prescindere da qualsiasi altra motivazione, e non è affatto scontato che alla volontà di accendere un mutuo corrisponda da parte di banche quella di concederlo. Si potrebbe inoltre verificare una sorta di "effetto sostituzione": coloro che in passato costituivano il bacino di alimentazione delle coppie con figli e confluiscono ora in altre tipologie familiari, come ad esempio le unipersonali più giovani, si potrebbero trovare nelle condizioni per accendere un mutuo coprendo in questo modo il vuoto lasciato dalle coppie con figli sul mercato.

E' comunque possibile abbozzare uno scenario evolutivo in cui assume un'importanza fondamentale la convenienza relativa che caratterizzerà i mutui rispetto agli affitti. Le previsioni mostrano infatti con chiarezza come, in particolare nelle fasce giovani della popolazione, saranno sempre meno i lombardi all'avvio di un percorso familiare stabile, una condizione che in passato è risultata spesso determinante per l'accensione di un mutuo. Questa tendenza comporterebbe in sé un effetto negativo sul ricorso al credito, poiché il mutuo è una modalità di soddisfazione del bisogno decisamente più vincolante e ad accesso problematico rispetto alla locazione. Se però le condizioni di offerta dovessero rendere i mutui più vantaggiosi rispetto agli affitti è ipotizzabile che molte famiglie, sia pur in situazioni di instabilità o transitorietà, decidano di ricorrere comunque al mercato dell'acquisto con mutuo.

La progressiva riduzione della dimensione familiare, per cui è previsto un ulteriore calo nei prossimi due decenni, lascia pensare che in futuro la domanda di abitazioni continuerà a crescere per i tagli abitativi più piccoli e diminuirà ulteriormente per quelli con un numero maggiore di vani. E' quindi verso i tagli piccoli che dovrà essere impostata l'offerta abitativa.

Si può ipotizzare una parziale controtendenza nel caso in cui le famiglie straniere riescano a migliorare la propria situazione abitativa nei prossimi anni. Molte di queste famiglie vivono oggi in uno stato di affollamento o sovraffollamento (Ambrosini, 2012) legato ad una condizione economica complessivamente deficitaria. L'uscita dalla condizione di difficoltà darebbe loro la possibilità di soddisfare in maniera adeguata le necessità abitative in termini di spazio e potrebbe di conseguenza compensare il calo della domanda di abitazioni con un numero elevato di vani. Ad oggi non sembra però che la situazione migliori con il passare degli anni (Ambrosini, 2012) e,

anche in caso di miglioramento, è difficile stabilire quanto questa potenziale controtendenza possa incidere sull'orientamento complessivo verso i tagli abitativi di piccole dimensioni.

In virtù delle caratteristiche della potenziale domanda abitativa futura appena descritte, il mercato immobiliare e il mercato dell'affitto dovranno compiere lo sforzo di modellare la propria offerta abitativa alle esigenze espresse dalla domanda, sia in termini dimensionali che in termini economici, al fine di non produrre ulteriore offerta abitativa inadatta, che andrebbe ad ingrossare il già consistente patrimonio invenduto.

## 1.6. L'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo

### 1.6.1. La metodologia di misurazione

Definire con precisione cosa si intende per fabbisogno abitativo è più complesso di quanto potrebbe sembrare.

Inizialmente, nella legge 167/1962, con fabbisogno abitativo si intendeva il fabbisogno di edilizia abitativa (art. 3 c. 1) necessario per poi calcolare una percentuale da destinare all'ERP, percentuale che per i comuni con popolazione superiore ai 50mila abitanti doveva essere compresa tra il 40% e il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa considerato nel periodo. Nell'art. 1:

"I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico. [...]"

E, nell'art. 3:

"L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato. [...]"

Nella legge non viene esplicitata la metodologia da utilizzare per la misurazione del fabbisogno, ma dal contesto si rileva una connotazione dell'espressione legata al ruolo che all'epoca gli Enti pubblici ricoprivano: in prevalenza costruzione e assegnazione di abitazioni a canone sociale per le famiglie che non potevano sostenere i costi del mercato libero. Il fabbisogno sociale era quindi inteso come differenza fra le richieste di alloggi a canone sociale, cioè la domanda, e il numero di alloggi disponibili, cioè l'offerta. Se per 120 famiglie erano disponibili 100 alloggi, il fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica era pari a 20 alloggi.

Oggi il quadro è profondamente cambiato. I bisogni abitativi e le difficoltà connesse alla loro soddisfazione non sono più standardizzati, ma differenziati. Anche il ruolo che il pubblico riveste nel sostegno alla condizione abitativa è molto diverso rispetto al passato, sia per la necessità di andare incontro alla differenziazione del bisogno sia per la consistente riduzione delle risorse finanziarie disponibili.

Anche a livello normativo queste trasformazioni sono state parzialmente recepite, ma la definizione di fabbisogno abitativo rimane comunque piuttosto sfumata. Nella legge 133/2008 (art. 11 c. 1), si associa il fabbisogno abitativo all'idea che l'abitare non debba essere solo la

soddisfazione di un bisogno primario, ma debba diventare un contesto attraverso il quale gli individui possano sviluppare a pieno le proprie potenzialità:

“Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, è approvato [...] un piano nazionale di edilizia abitativa.”

Negli articoli successivi, la legge richiama inoltre implicitamente una concezione di fabbisogno più articolata rispetto alla mera realizzazione di alloggi. Non vengono però specificati i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo, a differenza dei livelli minimi di assistenza in materia sanitaria, stabiliti con legge nazionale e accolti tout court dalle regioni, che possono estendere, ma non ridurre il nucleo minimo di prestazioni obbligatorie.

L'individuazione dei livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo è quindi lasciata alle singole Regioni, presumibilmente per far sì che le specificità locali vengano tenute in adeguata considerazione. Nel caso di Regione Lombardia, nella L. R. 27/2009 (art. 2 c. 1) si afferma che:

“è di competenza della Regione determinare le procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo, tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente [...]”

La concettualizzazione e la misurazione dell'intensità di fabbisogno abitativo, soprattutto se finalizzate a fornire al decisore pubblico le informazioni necessarie all'orientamento delle proprie scelte, devono necessariamente tener conto di queste trasformazioni. Di conseguenza, in un contesto quale quello delle politiche pubbliche a supporto della condizione abitativa, la misura del fabbisogno non si può più limitare alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare per la vendita o la locazione in Edilizia Residenziale Pubblica o in edilizia convenzionata. Questo per una serie di ragioni. I bisogni dei cittadini sono diversificati, possono essere temporanei e possono non coincidere con la richiesta di una casa ma, piuttosto, con la necessità di accompagnamento per emergere da una situazione di momentanea difficoltà.

Per questo, le politiche abitative oggi vanno considerate anche come politiche sociali. In questa direzione, il ruolo dell'attore pubblico si è parzialmente modificato: non più (solo) pianificatore e costruttore di case ma promotore di welfare abitativo. Infatti, sebbene nella legge regionale 27/2009 si richiami in parte una concezione di fabbisogno abitativo visto come scarto tra domanda e offerta, altre fonti normative sostengono l'orientamento istituzionale verso un concetto esteso di fabbisogno anche in ambito di edilizia pubblica: in primo luogo le direttive rivolte alle Aler e anche il Patto per la Casa, due testi in cui viene sollecitato un ruolo attivo dell'edilizia pubblica per incentivare la coesione e la partecipazione sociale dei propri inquilini.

Per questi motivi, il fabbisogno va quindi inteso in senso lato come potenziale difficoltà nella soddisfazione del bisogno abitativo da parte dei cittadini. Questa potenziale difficoltà non è però uniforme sul territorio regionale. E' quindi necessario articolare e territorializzare l'intensità del fabbisogno, spingendosi fino al livello comunale.

La tecnica di misurazione impiegata, scelta perché ritenuta la più in linea con le caratteristiche richieste, è quella degli indici compositi ricavati dalla sintesi di indici specifici corrispondenti alle diverse dimensioni in cui si articola il fenomeno che si intende misurare<sup>31</sup>. Una volta definito il fabbisogno è stato quindi necessario considerare le principali dimensioni di cui si compone, scegliere un indice per ogni dimensione e sintetizzare queste informazioni nell'indice composito complessivo.

Le dimensioni sono state scelte innanzitutto sulla base della loro capacità di disarticolare un fenomeno molto sfaccettato come il fabbisogno abitativo, ma si è tenuta in considerazione anche la

---

<sup>31</sup> La letteratura sugli indici compositi è molto vasta, per una panoramica complessiva si può considerare OECD (2008).

possibilità di recuperare indici specifici che fossero disponibili a livello comunale per tutti i 1.544 comuni lombardi, e, possibilmente, aggiornati con cadenza annuale. La scelta è ricaduta sulle seguenti cinque dimensioni, presentate insieme ai rispettivi indici specifici:

- *Antropizzazione*: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat - Demografia in cifre).
- *Pressione produttiva*: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti (Istat - ASIA).
- *Difficoltà di accesso mercato immobiliare*: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia delle Entrate).
- *Domanda di sostegno pubblico*: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa).
- *Difficoltà economiche*: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

I valori a livello comunale dei cinque indici sono stati trasformati mediante una procedura statistica chiamata standardizzazione per renderli confrontabili indipendentemente dall'unità di misura: possono assumere sia valori positivi che negativi, la media regionale è 0 e più risulta alto il valore dell'indice specifico, più sarà intenso il fabbisogno per la corrispondente dimensione. Per avere univocità di interpretazione, i valori dell'indice standardizzato relativo alla dimensione *difficoltà economiche* sono stati invertiti, in modo che la sua lettura risultasse in accordo con quella degli altri indici specifici: fabbisogno elevato in corrispondenza di valori elevati e fabbisogno basso in corrispondenza di valori bassi.

Le modalità per sintetizzare indici specifici in un indice composito complessivo sono molteplici e alcune risultano molto complesse e raffinate dal punto di vista metodologico, ma, per fare in modo che l'indice risultasse di facile interpretazione, è stata scelta l'opzione metodologica più semplice: quella della media aritmetica. E' stato inoltre attribuito peso doppio all'indice specifico collegato alla dimensione *domanda di sostegno pubblico*. Questo per tenere in adeguata considerazione l'importanza che la dimensione riveste nella valutazione del fabbisogno. La media regionale dell'indice composito è 0 come per gli indici specifici. Analoga risulta anche l'interpretazione: valori alti segnalano un'elevata intensità di fabbisogno abitativo, mentre valori bassi indicano bassa intensità<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> In alcuni comuni lombardi ad elevata ed esclusiva vocazione turistica si registrano valori dell'indice composito molto alti a causa dei valori elevati degli indici specifici associati a due delle cinque dimensioni considerate: pressione produttiva e difficoltà di accesso al mercato immobiliare. Ciò che i due indici misurano assume però in questi comuni un significato diverso rispetto al resto della regione. La pressione produttiva, misurata dalle unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti, è infatti alta ma esclusivamente turistica e stagionale, non configura quindi situazioni di potenziale incremento della domanda abitativa dovute alla capacità del comune di attrarre forza lavoro stabile. I prezzi delle abitazioni sono alti, ma relativi ad un mercato costituito in larghissima parte da seconde case, non segnalano quindi necessariamente una potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte della popolazione residente. Questi comuni sono stati identificati considerando i valori di due distinte variabili: presenze turistiche annue per 1.000 residenti

Un approccio metodologico di questo tipo sono presenta diverse potenzialità:

- risulta di facile interpretazione grazie all'impiego della media aritmetica;
- oltre alla misura dell'intensità globale del fabbisogno abitativo, consente di valutare l'incidenza della diverse dimensioni sul valore complessivo grazie ai valori dei cinque indici specifici;
- permette di cogliere l'evoluzione temporale dell'intensità di fabbisogno;
- è replicabile su scala sovracomunale senza alcuna variazione nella metodologia di calcolo;
- consente la classificazione dei comuni rispetto all'intensità di fabbisogno abitativo; la classificazione può essere operata considerando solamente la distribuzione dei valori dell'indice, oppure considerando congiuntamente i valori dell'indice e una serie di caratteristiche strutturali dei comuni (come, ad esempio, la classe di ampiezza demografica, la centralità geografica o la rilevanza amministrativa); l'informazione puntuale restituita dall'indice sull'intensità permette inoltre di stabilire, anche all'interno della stessa classe, per quali comuni il fabbisogno è più intenso e per quali meno.

## 1.6.2. La classificazione

Se, come detto, si incrociano la classe di ampiezza demografica, la centralità geografica o la rilevanza amministrativa con i valori dell'indice complessivo, è possibile classificare i 1.544 comuni lombardi rispetto all'intensità di fabbisogno abitativo. I valori soglia dell'indice, che insieme alle caratteristiche strutturali determinano l'appartenenza alle diverse classi, sono stati fissati considerando la distribuzione complessiva e valutando come e di quanto i valori si discostano dalla media regionale. Le classi individuate sono le seguenti:

- Acuto di Milano.
- Da capoluogo: gli 11 comuni capoluogo di provincia.
- Critico: i comuni dell'hinterland milanese, cioè quelli appartenenti alla prima e alla seconda cintura, che presentano valori molto alti dell'indice complessivo, in totale 11 comuni.
- Elevato: i comuni con oltre 25mila abitanti e valori medio alti dell'indice, in totale 30 comuni.
- In aumento: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi ma hanno valori alti dell'indice, in totale 80 comuni.
- In media: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi e hanno valori medi dell'indice, in totale 471 comuni.
- Basso: i comuni con valore basso dell'indice, in totale 889 comuni,
- Comuni turistici: 51 comuni ad elevata ed esclusiva vocazione turistica, determinata considerando congiuntamente presenze ed esercizi ricettivi, in cui valori elevati dell'indice non segnalano la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte della popolazione residente.

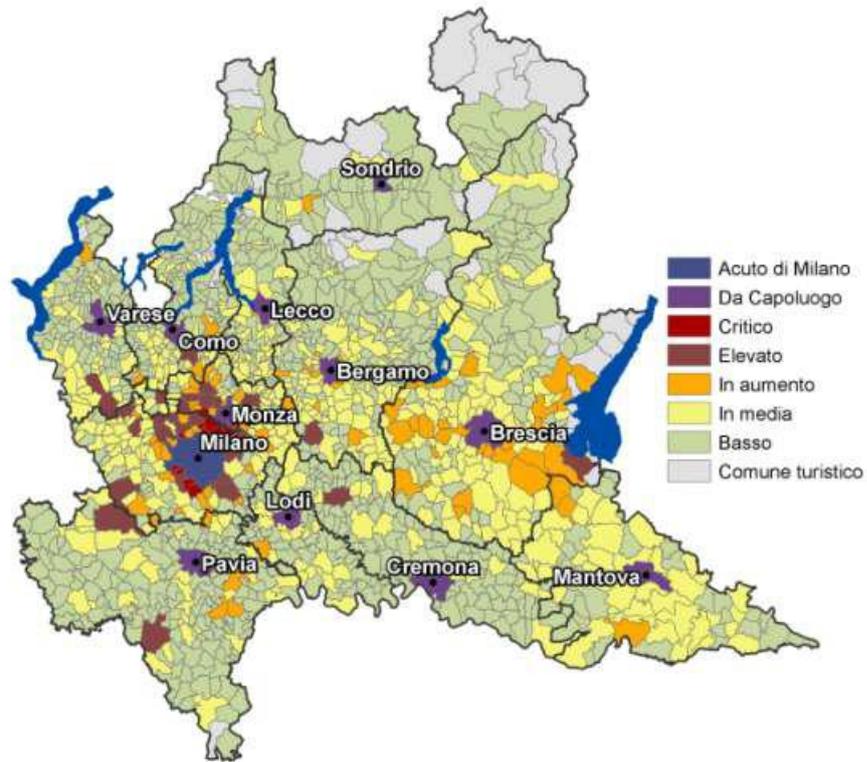
La figura 1.1 rappresenta la distribuzione territoriale delle classi individuate, mentre in Allegato sono riportati, per tutti i 1.544 comuni lombardi, la classe di appartenenza, il valore dell'indice

---

superiori a 15.000 (Istat), ed esercizi turistici per 1.000 residenti superiori a 2,5 (Istat). Se valgono entrambe le condizioni il comune è ritenuto ad elevata ed esclusiva vocazione turistica, tranne nei casi in cui presenta una forte domanda di sostegno pubblico alla condizione abitativa segnalata da un valore dell'indice specifico *domanda di sostegno pubblico* superiore a 2. Per i 51 comuni classificati come turistici non è corretto considerare alto il fabbisogno abitativo in presenza di valori elevati dell'indice.

complessivo, la posizione occupata nella graduatoria ottenuta ordinando i comuni in base a valori dell'indice e, infine, i valori dei cinque indici specifici.

Figura 1.1 - Distribuzione territoriale delle classi di fabbisogno abitativo, Lombardia, anno 2013



Fonte: Éupolis Lombardia

## CAPITOLO 2

# L'OFFERTA ABITATIVA: PATRIMONIO PUBBLICO, HOUSING SOCIALE E MERCATO LIBERO

## 2.1. Il quadro attuale dell'offerta abitativa pubblica: ERP, locazione temporanea e diritto allo studio universitario

### *L'Edilizia Residenziale Pubblica*

La consistenza del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica regionale è di circa 160mila alloggi: 134mila censiti nel 2013 con l'aggiornamento dell'Anagrafe utenza e patrimonio ERP e 29mila di proprietà del Comune di Milano.

La maggior parte dei 134mila alloggi censiti nel 2013 è situata in provincia di Milano (68mila). Fra le restanti province, quelle con un patrimonio superiore ad 8mila alloggi sono Brescia, Bergamo e Varese. Gli stock di patrimonio meno rilevanti sono quelli di Lodi, Lecco e Sondrio. L'estensione di questi alloggi è mediamente 61 mq. Le tipologie abitative sono equamente ripartite tra la dimensione piccola (fino a 50 mq), media (tra 51 e 70mq) e grande (oltre 70mq), con una leggera prevalenza del taglio medio. A livello provinciale, gli alloggi grandi sono particolarmente diffusi a Sondrio, Como, Varese, Cremona e Mantova; in tutte queste province la loro incidenza sul totale supera infatti il 40%. L'incidenza del taglio medio è invece forte a Bergamo (45%) e Pavia (39%), mentre nelle altre province la quota risulta compresa fra il 30% e il 35%. Gli alloggi piccoli, infine, pesano sul complesso del patrimonio soprattutto nelle province di Milano (38%) e Monza (33%).

I 29mila alloggi del Comune di Milano hanno invece un'estensione media di 56 mq e sono per lo più di piccola dimensione: il 46% ha infatti superficie inferiore a 50 mq, il 35% compresa fra 51 e 70 mq e il 19% superiore a 70 mq.

**Tabella 2.1 - Alloggi ERP: numero, superficie utile media e composizione per classi di superficie, Lombardia e province lombarde, anno 2013 (valori assoluti e percentuali)**

	Alloggi	Superficie utile media (mq)	Superficie			Totale
			Fino a 50 mq	Da 51 a 70 mq	Oltre 70 mq	
Bergamo	8.633	64	26,0%	44,8%	29,2%	100,0%
Brescia	12.861	64	30,5%	33,2%	36,3%	100,0%
Como	4.590	67	26,0%	30,1%	43,9%	100,0%
Cremona	6.226	64	24,4%	34,5%	41,0%	100,0%
Lecco	2.638	66	24,6%	38,0%	37,4%	100,0%
Lodi	3.048	63	29,4%	31,6%	39,0%	100,0%
Mantova	5.332	65	27,9%	31,8%	40,3%	100,0%
Milano	68.394	59	38,0%	34,9%	27,1%	100,0%
Monza e Brianza	6.451	61	33,2%	33,3%	33,5%	100,0%
Pavia	5.968	63	27,1%	39,1%	33,8%	100,0%
Sondrio	1.628	69	20,0%	34,7%	45,3%	100,0%
Varese	8.210	67	23,9%	32,7%	43,4%	100,0%
<b>Lombardia</b>	<b>133.979</b>	<b>61</b>	<b>32,8%</b>	<b>35,0%</b>	<b>32,2%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa

### *La locazione temporanea*

Per rispondere ad un bisogno crescente manifestato da alcune categorie di cittadini, Regione Lombardia, con l'art. 30 del regolamento regionale 1/2004, ha individuato una nuova soluzione abitativa capace di rispondere alla temporaneità del bisogno di alloggio.

Coloro che, infatti, necessitano di trasferirsi in Lombardia per motivi di lavoro, studio, ricerca o per assistere un familiare per un periodo limitato possono richiedere un alloggio in locazione temporanea attraverso i bandi indetti dai Comuni. Le uniche condizioni poste riguardano la situazione economica del nucleo familiare (limiti ISEE stabiliti con l.r. 27/2009 art. 41) e la distanza della residenza (non inferiore a 30 chilometri dal centro di studio, lavoro o cura).

Negli ultimi anni, Regione Lombardia ha iniziato a riflettere sulle possibili modalità per rispondere a questa tipologia di bisogno accogliendo le richieste di alcuni specifici target e delineando soluzioni ad hoc. È nata così l'iniziativa pilota rivolta ai dipendenti ATM e alle Forze dell'Ordine. Per realizzare questi interventi, è stato utilizzato il patrimonio Aler sottosoglia, quegli alloggi non assegnabili a nuclei familiari a causa delle dimensioni troppo piccole, inferiori ai 28 mq. Per ovviare allo stato di inutilizzo e al rischio dell'occupazione abusiva, Regione Lombardia ha concesso, su proposta di Aler, di sottrarre tali alloggi alla disciplina ordinaria di assegnazione e di destinarli ad un uso di breve-medio periodo in regime di canone concordato, pari a circa 300 euro al mese. Con provvedimento regionale sono stati quindi esclusi 240 alloggi che rispondevano a tali caratteristiche ed è stato scelto di destinarli alle Forze dell'Ordine e ai beneficiari della Fondazione ATM. Attraverso questa iniziativa, sono stati assegnati in locazione 180 alloggi alle Forze dell'Ordine e 70 ai beneficiari della fondazione ATM. Sono stati assegnati, inoltre, 300 alloggi in locazione con patto di futura vendita agli appartenenti alle Forze dell'Ordine, ai Vigili del Fuoco e alla Polizia Locale che prestano servizio nelle province di Milano e Monza Brianza.

Sulla base dei successi evidenziati dall'esperienza sperimentale, Regione Lombardia intende replicare l'iniziativa ed estendere l'offerta temporanea del servizio abitativo ad altre tipologie di richiedenti.

## Il Diritto allo Studio Universitario

I dati relativi al Diritto allo Studio Universitario (DSU) riguardanti gli alloggi destinati a residenze e collegi universitari, rendono noto che a fine 2011 le strutture dedicate ad ospitare studenti universitari erano 67 per un'offerta di oltre 5.600 posti alloggio. Per l'anno accademico 2011-2012 sono stati assegnati il 67% degli alloggi disponibili.

La maggior parte dell'offerta abitativa universitaria è localizzata tra Milano e Pavia: il principale soggetto attuatore delle residenze e dei collegi universitari risulta essere il Politecnico di Milano, il quale, insieme all'Università Statale di Milano e all'Università di Pavia è responsabile del 70% dell'offerta abitativa, 4.601 alloggi su 5.676.

La capacità degli istituti universitari di rispondere alla richiesta alloggiativa ritenuta idonea è di un caso su due nella maggior parte delle università, è massima a Pavia (67%) e minima per l'Accademia delle Belle Arti di Brera, in cui solo un idoneo su quattro ha ottenuto l'assegnazione di un posto alloggio.

**Tabella 2.2 -Residenze universitarie e collegi, posti alloggio disponibili, assegnati e copertura, atenei pubblici lombardi, anno 2011**

	n. posti alloggio disponibili	n. residenze e collegi	totale posti alloggio assegnati <sup>33</sup>	copertura alloggi per idonei (posti/ idonei)
Bergamo	154	3	151	59,49%
Brescia	395	7	427	62,81%
Brescia L. Marenzio	20	1	N.D.	N.D.
Milano Statale	1.129	10	N.D.	N.D.
Milano Politecnico	2.046	26	772	42,13%
Milano Bicocca	432	4	N.D.	N.D.
Milano Brera	38	4	38	26,95%
Pavia	1.426	11	1.426	66,74%
Varese	36	1	N.D.	N.D.
CIDIS <sup>34</sup>	N.D.	N.D.	987	51,95%
<b>Totale</b>	<b>5.676</b>	<b>67</b>	<b>3.801</b>	<b>55,11%</b>

Fonte: Osservatorio per il Diritto allo Studio Universitario (DSU)

<sup>33</sup> Lo stesso posto alloggio può essere assegnato a più studenti nel corso dell'anno accademico, in alcuni casi i posti assegnati potrebbero essere superiori a quelli disponibili.

<sup>34</sup> Consorzio pubblico interuniversitario per la gestione degli interventi per il diritto allo studio universitario.

## 2.2. I numeri dell'Housing sociale

### 2.2.1. Housing sociale: una definizione

Esistono diverse definizioni di housing sociale, a partire da quella fornita dal Cecodhas, una federazione di operatori in housing sociale dei paesi europei, secondo il quale il social housing è un insieme di attività finalizzate a fornire alloggi adeguati a famiglie in difficoltà, i cui prezzi risultano inferiori a quelli di mercato.

Nel tempo, a fronte di una progressiva incapacità di spesa propria della mano pubblica, si è palesata l'esigenza dei decisori politici di modificare le politiche abitative da un sistema tradizionale in cui era lo Stato ad occuparsi interamente di trovare soluzioni ai bisogni abitativi dei cittadini, a politiche abitative miste che includessero anche strumenti in grado di coinvolgere finanziariamente il settore privato e che si rivolgessero ad un'area di disagio sociale non estremo.

Parallelamente, l'Unione europea ha avviato il processo di definizione normativa di social housing, riconoscendolo come un servizio di interesse economico generale (Sieg), sollecitando in questo modo gli Stati membri a recepire le indicazioni adattandole ai rispettivi contesti territoriali: housing sociale veniva definito come un servizio universale, continuativo, di qualità e accessibile in termini di costi (Plebani, 2013).

Diversi sono stati i tentativi italiani di adattare la richiesta comunitaria ad una definizione propria di housing sociale. Il primo risale alla legge finanziaria 2008 (224/2007), in cui:

- l'oggetto sono le residenze destinate alla locazione in edifici non di lusso, localizzati in comuni ad alta tensione abitativa, vincolati alla locazione e ad un canone stabile per almeno quattro anni;
- la finalità è quella di ridurre il disagio abitativo e salvaguardare la coesione sociale;
- le modalità possono essere quelle del recupero o della nuova realizzazione ricorrendo a contributi o agevolazioni pubbliche come le esenzioni fiscali o l'assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia o agevolazioni urbanistiche;
- ed infine i soggetti coinvolti possono essere sia di natura pubblica sia privata.

Tuttavia, osservando le forme di implementazione e quindi di recepimento delle indicazioni normative, si nota che gli interventi di housing sociale hanno adottato diverse forme, ognuna vicina all'esperienza dei rispettivi operatori promotori. Tutto dipende da come il problema viene identificato dai comuni, il livello territoriale più vicino ai cittadini e ai loro bisogni, a cui la Costituzione italiana attraverso il principio di sussidiarietà ha delegato numerose funzioni sociali tra cui la questione abitativa<sup>35</sup>; quindi tutto dipende da come questi provano ad agganciare i problemi alla soluzione dell'housing sociale (Plebani, 2013).

Per questo, con housing sociale si possono intendere interventi rivolti a diversi target (studenti, anziani, giovani coppie, etc.) destinati a diverse soluzioni abitative (vendita, locazione, locazione con patto di futura vendita, locazione temporanea, etc.) e ancora molto altro. Filo conduttore dovrebbe essere il prezzo finale al cittadino inferiore a quello in libero mercato.

Se si volesse provare a dare una definizione di quello che oggi è l'housing sociale in Italia si potrebbe dire che è uno strumento che agevola l'accesso alla locazione, spesso inserito in interventi che includono anche quote di alloggi da destinare alla vendita e che (Cittalia, 2008):

---

<sup>35</sup> Questo avviene attraverso i PGT, i Piani di Governo del Territorio, uno strumento urbanistico introdotto con l.r. 12/2005, attraverso i quali i Comuni gestiscono lo sviluppo dei propri territori in termini urbanistici e ambientali sulla base di uno studio.

- promuove la coesione sociale;
- interviene su quella fascia della popolazione in disagio non acuto;
- utilizza forme di compartecipazione alla spesa, in un'ottica di partnership pubblico-privato;
- integra le politiche abitative nelle politiche sociali, rendendo gli interventi edilizi azioni che tengono conto degli aspetti sociali dell'abitare.

Nonostante le caratteristiche appena descritte siano state formalmente riconosciute, si è ancora lontani da delineare quei contorni univoci dell'housing sociale capaci, da una parte, di non soffocare la complessità degli interventi e di tener conto delle diverse sfumature che può avere e, dall'altra, di assicurare la finalità pubblica dello strumento proponendo un'offerta di alloggi a prezzi realmente calmierati, capace di mantenere nel tempo le medesime condizioni, nonché in grado di soddisfare la richiesta abitativa della classe sociale medio-bassa e media. Infatti, nulla assicura che i prezzi siano sempre significativamente inferiori a quelli del libero mercato in modo da poter essere realmente considerati adatti a soddisfare un fabbisogno abitativo di chi è espressione di una condizione socio-economica media. Allo stesso modo, anche rispetto al target non ci sono vincoli che orientino necessariamente l'offerta di housing sociale verso questa fascia di popolazione: al contrario i criteri di assegnazione generalmente sono slegati dalla condizione socio-economica delle famiglie. Infine, housing sociale è l'alloggio al momento della stipula del contratto di locazione o di vendita, ma nulla vincola nel lungo periodo quegli interventi a preservare prezzi calmierati, se non, in alcuni casi, per alcuni anni successivi all'accordo. A tutte queste difficoltà di definizione si aggiunge la complessità di quantificare l'offerta di housing sociale: senza sapere quante sono le case proposte a prezzi calmierati, non è possibile fare considerazioni sul reale ruolo dell'housing sociale rispetto alla domanda e sul suo impatto sui bisogni abitativi della fascia sociale media.

## 2.2.2. I numeri dell'housing sociale in Lombardia: FIL e cooperative edilizie

### *Il Fondo federale Immobiliare di Lombardia (FIL)*

Il Fondo Immobiliare di Lombardia (in passato denominato, Fondo Abitare Sociale 1) è il primo fondo etico dedicato all'housing sociale. Avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo si pone la finalità, nell'ambito territoriale della Lombardia, di ricercare nuove modalità per incrementare gli investimenti nel settore dell'housing sociale e quindi di realizzare nuovi interventi di housing sociale.

Il Fondo Immobiliare di Lombardia nasce dalla collaborazione tra Regione Lombardia, Società Polaris Investment SGR Spa, Fondazione Housing Sociale e Fondazione Cariplo per integrare le risorse pubbliche e private al fine di fronteggiare il crescente disagio abitativo creando nuove opportunità e incrementando gli investimenti nel settore abitativo.

Nello specifico, il FIL si pone in primo luogo l'obiettivo di rispondere al bisogno dei cittadini lombardi offrendo alloggi adeguati ai nuovi bisogni sociali e a costi accessibili. In secondo luogo, si propone di recuperare entro il 2013, con la collaborazione di Aler Milano, alloggi esistenti per renderli disponibili a nuove assegnazioni attraverso i programmi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio e di garantire nuovi posti letto per la copertura di fabbisogni temporanei, quale quello legato allo studio universitario. Infine, si prefigge anche l'obiettivo di realizzare interventi di recupero e ristrutturazione di alloggi esistenti sul mercato privato per renderli nuovamente disponibili in affitto in tutto il territorio lombardo.

Coerentemente con le linee strategiche sopra delineate e con l'obiettivo di massimizzare le opportunità di investimento, a luglio 2011 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra Regione Lombardia, CDPI SGR, Fondazione Cariplo, FHS e Aler Milano, che ha individuato il Fondo come una delle principali risorse per l'attuazione delle politiche abitative di Regione Lombardia.

All'interno del FIL, il contributo finanziario di Regione Lombardia è analogo a quello degli altri finanziatori, ed è grazie all'insieme delle quote di tutti i sottoscrittori che è possibile realizzare gli interventi di housing sociale.

**Tabella 2.3 - Sottoscrizioni dei finanziatori del Fondo federale Immobiliare di Lombardia, Lombardia, luglio 2013 (valori in milioni di euro)**

Investitore	Sottoscrizione
Fondazione Cariplo	30
Banca Intesa San Paolo S.p.a.	30
Banca Popolare di Milano S.c.ar.l.	10
Telecom Italia S.p.a.	2,45
Pirelli Real Estate SGR S.p.a.	2,55
Cassa Depositi e Prestiti	20
Assicurazioni Generali Italia S.p.a	10
Cassa di Previdenza dei Geometri	10
Unicredit	20
CDPI SGR S.p.a. - FIA	102,45
Regione Lombardia	18,7
Aler Milano	6.25
<b>Totale</b>	<b>262,4</b>

*Fonte: Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)*

Il Fondo ha ottenuto sottoscrizioni per un ammontare di 262 milioni 400mila euro. In termini finanziari l'impegno del Fondo si traduce nella necessità di portare l'ammontare delle risorse finanziarie a oltre 400 milioni di euro. Per incentivare le adesioni di nuovi finanziatori, e raccogliere i 200 milioni di euro mancanti per raggiungere l'obiettivo, è stata deliberata l'apertura di un nuovo periodo di sottoscrizione con scadenza al 31 dicembre 2013.

Il Fondo ha già avviato operazioni di sviluppo e investe principalmente in iniziative dedicate a studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di svantaggio sociale o economico.

Gli interventi realizzati con il FIL sono destinati prevalentemente alla locazione (90%) e solo in minima parte alla vendita (10%). La locazione pura e quella con patto di futura vendita sono equamente presenti negli interventi e interessano rispettivamente il 47% e il 43% degli interventi.

Con il FIL, al 30 giugno 2013, sono stati realizzati 268 alloggi su una superficie di oltre 26mila mq: oltre 90 a Crema, 54 a Senago, 44 a Milano in Via Padova e altri 80 per l'iniziativa Abit@giovani. Inoltre, sono attualmente in costruzione 567 alloggi su una superficie di 68mila mq.

Degli 835 alloggi realizzati o in fase di realizzazione, 248 sono stati assegnati. A Milano in via Cenni circa il 90% degli alloggi ha già avuto assegnazione, per il progetto Abit@giovani il 73%, a Crema (63%), in Via Padova e a Senago l'intervento risulta ad uno stadio più arretrato e l'assegnazione è avvenuta per un quarto degli alloggi realizzati.

**Tabella 2.4 - Interventi FIL: alloggi realizzati, in fase di ristrutturazione e assegnati, Lombardia, anno 2013**

Intervento	n. alloggi realizzati	n. alloggi in fase di realizzazione/ ristrutturazione	n. alloggi assegnati
Crema	90	-	57
Senago	54	-	13
Milano Via Padova	44	-	11
Milano Via Cenni	-	123	109
Milano Abit@giovani	80	-	58
Milano	-	-	-
Cremona	-	100	-
Figino	-	323	-
Lecco	-	21	-
Totale	268	567	248

Fonte: Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)

Gli interventi sono localizzati prevalentemente su terreni vergini (71%), mentre vengono realizzati in misura minore su aree dismesse (12%) o su edifici da riqualificare (17%).

In termini di distribuzione provinciale, la grande maggioranza delle azioni promosse con il Fondo riguarda il comune di Milano e la sua provincia (75%), seguita da Cremona (9%) e Pavia (5%). Mentre per tutte le altre province interessate da interventi finanziati con il FIL si parla di una quantità di interventi compresa tra l'1 e il 3% (Brescia, Lecco, Varese, Monza e Brianza, Bergamo).

Elemento comune alle iniziative finanziate con il FIL è la finalità sociale che si può tradurre, a seconda dell'intervento, in: supporto alla locazione calmierata in luogo della vendita convenzionata o patto di futura vendita; riduzione al minimo dei costi di gestione dell'edificio.

## 2.3. L'offerta abitativa libera

### 2.3.1. Lo stock abitativo e l'offerta sul mercato libero

#### *Lo stock abitativo*

Un quadro di contesto sullo stock abitativo regionale e sul suo stato di occupazione si può ricostruire utilizzando i dati del recente Censimento della Popolazione e delle Abitazioni. Nel 2011 in Lombardia sono state censite 4 milioni 619mila abitazioni che corrispondono ad oltre il 16% del patrimonio abitativo nazionale. Rispetto al Censimento 2001 si tratta di circa 500mila abitazioni in più.

Se consideriamo la distribuzione territoriale, sono oltre 1 milione e 400mila le case presenti in provincia di Milano, pari al 30% del patrimonio regionale, una quantità che neppure lo stock abitativo di Brescia (13%) sommato a quello di Bergamo (12%) riesce a raggiungere.

Un'informazione particolarmente significativa è quella sulla consistenza del patrimonio abitativo non occupato che, al netto delle seconde case, costituisce uno dei principali bacini cui l'offerta abitativa libera attinge. I dati relativi al 2011 preliminarmente diffusi da Istat accorpano il numero di abitazioni non occupate e di abitazioni occupate esclusivamente da non residenti, rendendo impossibile una distinzione fra le due tipologie di occupazione. Se però consideriamo i dati definitivi del censimento 2001, che consentono di scorporare le due quantità, si nota come sul totale di non occupate e occupate da non residenti queste ultime incidano in realtà molto poco: meno del 10% in tutte le province ad eccezione di Milano. E' quindi possibile considerare il numero di abitazioni non occupate o occupate da non residenti come una buona stima del numero di abitazioni vuote.

A livello regionale, le abitazioni vuote o occupate da non residenti sono circa 520mila e rappresentano l'11% dello stock abitativo lombardo. La maggior parte di questi alloggi è collocata nelle province di Bergamo e Brescia dove interessa, rispettivamente, il 26% e il 22% del patrimonio, e dove presumibilmente il peso delle seconde case è molto rilevante. A Milano l'incidenza risulta invece più bassa: 14% circa.

**Tabella 2.5 - Abitazioni complessive e abitazioni non occupate o occupate da non residenti, Lombardia e province lombarde, anno 2011 (valori assoluti e percentuali)**

	n. di abitazioni	% sul totale regionale	n. abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate	% abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate su totale abitazioni
Varese	399.620	8,7	37.393	9,4
Como	291.308	6,3	49.014	12,3
Sondrio	140.035	3,0	64.588	16,2
Milano	1.411.403	30,6	56.320	14,1
Bergamo	539.326	11,7	102.616	25,7
Brescia	593.372	12,8	89.421	22,4
Pavia	261.354	5,7	27.591	6,9
Cremona	162.547	3,5	15.023	3,8
Mantova	179.235	3,9	15.830	4,0
Lecco	179.458	3,9	41.787	10,5
Lodi	98.707	2,1	6.619	1,7
Monza e Brianza	363.017	7,9	18.253	4,6
Lombardia	4.619.382	100,00	524.455	10,5
Italia	29.074.722	-	4.994.274	-

Fonte: Istat - 15° Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni

### *L'offerta immobiliare libera e il settore delle costruzioni*

Negli ultimi anni, i prezzi delle abitazioni in Lombardia hanno tenuto, a differenza delle compravendite, mantenendosi sostanzialmente sugli stessi valori dal 2006 al 2011. Il prezzo medio calcolato sui 6 anni è di 1.644 euro/mq, pur con leggere oscillazioni: i valori di punta si sono registrati nel biennio 2007-2008 e nel 2011, mentre nel 2012 i prezzi medi hanno ripreso a decrescere leggermente, stabilizzandosi sui 1.622 euro/mq.

A livello territoriale, i prezzi più alti caratterizzano le abitazioni di Milano, in particolare il comune capoluogo, dove le case costano circa 3mila euro/mq. Ad esclusione di Sondrio, i prezzi si attestano su valori più elevati nei comuni capoluogo rispetto agli altri comuni della provincia. Nella maggior parte di casi si tratta di una differenza di circa 300-500 euro/mq (Mantova, Varese, Lecco, Cremona), ma in altri si parla di 500-700 euro/mq (Lodi, Brescia, Bergamo) o di oltre 700 euro/mq (Pavia e Como). La differenza è massima per Milano dove i prezzi del capoluogo superano di 1.4000 euro/mq quelli della provincia.

Confrontando i prezzi delle abitazioni del 2011 con quelli del 2012 si nota una complessiva diminuzione in tutte le province, più evidente tra i comuni non capoluogo che tra i capoluoghi di provincia (-1,8% contro -0,6%); sono i comuni non capoluogo delle province di Lecco e Pavia ad aver registrato i ribassi annui più significativi, pari a quasi il 6%.

Le previsioni dei prezzi per il triennio 2013-2015 delineano una flessione del -4% per il 2013 e del -2,4% per il 2014. I primi segnali di una ripresa si intravedranno a partire dal 2015 (+0,7%), che dovrebbe segnare la fine della recessione immobiliare (Nomisma-SoloAffitti, 2013).

**Tabella 2.6 - Quotazioni medie delle abitazioni e variazioni percentuali, Lombardia e province lombarde, anni 2011 e 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Capoluoghi		Non Capoluoghi	
	Quotazione media 2012 €/m <sup>2</sup>	Var.% 2011/2012	Quotazione media 2012 €/m <sup>2</sup>	Var.% 2011/2012
Bergamo	1.803	-0,3%	1.154	-4,1%
Brescia	2.034	-1,4%	1.460	-1,4%
Como	2.329	0,2%	1.457	0,1%
Cremona	1.294	-2,5%	847	-3,4%
Lecco	1.725	-1,6%	1.357	-5,9%
Lodi	1.649	0,5%	1.133	0,3%
Milano	3.014	-0,3%	1.552	-1,0%
Mantova	1.126	-4,3%	840	-5,5%
Pavia	1.859	-4,0%	1.146	-5,8%
Sondrio	1.506	-1,1%	1.519	0,0%
Varese	1.436	-0,2%	1.112	0,1%
<b>Lombardia</b>	<b>2.567</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1.337</b>	<b>-1,8%</b>

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

In termini di fatturato, complessivamente si stimano 14 milioni 230mila euro per le compravendite in Lombardia nel 2012, il 19% del fatturato nazionale.

Da un punto di vista territoriale, più della metà del fatturato complessivo è associato a transazioni immobiliari concluse nella provincia di Milano (52%), in termini assoluti si tratta di circa 7 milioni e 400mila euro.

Tuttavia, osservando la variazione annua 2011-2012 si nota una flessione del fatturato in tutta la regione di circa un quarto: le perdite più significative riguardano le province di Mantova (-36%), Pavia (-34%) e Sondrio (31%).

**Tabella 2.7 - Fatturato da compravendite immobiliari e variazioni percentuali, Lombardia e province lombarde, anno 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Stima 2012 (milioni di euro)	Quota per provincia	Var.% 2011/2012
Bergamo	1.205	8,5%	-27%
Brescia	1.583	11%	-26%
Como	855	6%	-23%
Cremona	335	2%	-24%
Lecco	406	3%	-26%
Lodi	233	3%	-31%
Milano	7.382	52%	-24%
Mantova	412	3%	-36%
Pavia	644	4%	-34%
Sondrio	186	1%	-31%
Varese	989	7%	-20%
<b>Lombardia</b>	<b>14.230</b>	<b>100,0%</b>	<b>-25%</b>

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

La forte riduzione del fatturato derivante da transazioni immobiliari ha avuto un impatto molto negativo sul settore delle costruzioni e sul suo indotto. Gli ultimi dati disponibili scontano un certo ritardo temporale, ma fotografano un settore che già nel 2009 appariva in recessione sia rispetto al numero di imprese<sup>36</sup>, circa 224mila, in calo dell'1,3% rispetto al 2008, che al numero di addetti, circa 570mila, in calo del 3,7% (Ance Cresme, 2012).

La crisi che ha colpito il settore si può leggere anche nell'andamento del numero di abitazioni per cui è stato richiesto un permesso di costruire: a livello regionale sono diminuite del 60% circa dal 2005 al 2010. La provincia più colpita dalla diminuzione è Mantova (-81%), seguita da Cremona (-74%), Lodi (-73%) e Brescia (-71%), mentre a Milano, considerata insieme a Monza, Como e Sondrio il calo è risultato meno intenso (-42% in tutti e tre i casi).

**Tabella 2.8 - Numero di abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per cui è stato richiesto il permesso di costruire e variazioni percentuali, Lombardia e province lombarde, anni 2005 e 2010 (valori assoluti e percentuali)**

	2005	2010	Variazione % 2010/2005
Varese	5.287	1.735	-67%
Como	2.743	1.596	-42%
Lecco	2.108	804	-62%
Sondrio	1.106	647	-42%
Milano e Monza-Brianza	19.542	11.376	-42%
Bergamo	7.291	2.384	-67%
Brescia	8.648	2.496	-71%
Pavia	3.295	1.617	-51%
Lodi	2.168	596	-73%
Cremona	2.408	631	-74%
Mantova	3.389	632	-81%
<b>Lombardia</b>	<b>57.985</b>	<b>24.514</b>	<b>-58%</b>

Fonte: Istat - Permessi di costruire

### 2.3.2. Il patrimonio abitativo invenduto

Un elemento che assume particolare rilevanza per il settore delle costruzioni, ma anche per l'offerta abitativa libera nel suo complesso, è quello del patrimonio invenduto.

Esistono però due tipologie ben diverse di abitazioni invendute: quelle esistenti e quelle di nuova costruzione.

- La prima è rappresentata dalle abitazioni già realizzate, prevalentemente di proprietà familiare, che vengono messe in vendita e non trovano un acquirente. Queste abitazioni rappresentano un patrimonio su cui i margini di manovra per l'intervento dei soggetti pubblici sono limitati. Inoltre, rispetto all'invenduto di nuova realizzazione, non hanno alcun impatto sul territorio in termini di consumo di suolo. Conoscerne l'ammontare è però utile per valutare il volume complessivo dell'offerta di abitazioni che non trova acquirenti

<sup>36</sup> Il valore comprende le imprese di costruzioni in senso stretto, quelle dell'indotto e le attività di intermediazione immobiliare.

sul mercato libero e per elaborare con i proprietari soluzioni per agevolare l'utilizzo di quegli alloggi;

- l'altra tipologia di alloggi invenduti è invece costituita dalle abitazioni di nuova realizzazione. Questo secondo insieme di costruzioni presenta differenze rilevanti con l'invenduto già esistente soprattutto in termini di consumo di suolo che le nuove costruzioni comportano, ma anche per le maggiori possibilità di intervento che la mano pubblica può pianificare.

La conoscenza dell'ammontare del patrimonio invenduto risponde quindi ad una duplice necessità: stimare il volume complessivo dell'invenduto, ma anche capire su quanta parte di questo patrimonio i soggetti pubblici hanno possibilità di intervento. I soggetti pubblici, ad esempio, potrebbero stipulare accordi con la proprietà per una riconversione degli alloggi da edilizia libera a convenzionata o stabilire forme di garanzia che incentivino il locatore a ricollocare sul mercato l'alloggio inutilizzato. Inoltre, a livello programmatico, il pubblico potrebbe porre un limite alle nuove costruzioni dove queste non sono necessarie.

Per stabilire l'effettiva consistenza del patrimonio abitativo invenduto non è mai stata effettuata una ricognizione puntuale, anche per le difficoltà operative che la realizzazione di un'indagine di questo tipo comporterebbe. Le stime che si possono effettuare sono basate sulla capacità di assorbimento del mercato immobiliare, ossia la quota di alloggi venduti rispetto a quelli messi sul mercato. Questa quota è scesa di molto negli ultimi anni: a livello nazionale si è passati dall'80% del 2007 al 35% del 2012. In alcuni contesti la capacità di assorbimento risulta però più elevata: per il comune di Milano, ad esempio, oscilla intorno al 50% (Scenari Immobiliari)<sup>37</sup>.

La stima complessiva per il 2012 è di 123mila abitazioni invendute nell'intera regione, questo valore comprende sia il patrimonio già esistente che quello di nuova realizzazione. In termini assoluti, l'invenduto si concentra in provincia di Milano e Monza-Brianza (49mila), ma anche a Brescia (15mila), a Bergamo (14mila) e a Varese (12mila) se ne trovano volumi abbastanza rilevanti. L'incidenza sullo stock abitativo censito nel 2011 non presenta una particolare variabilità territoriale e oscilla in tutte le province fra il 2% e il 3%. Non ci sono dunque province lombarde in cui, se consideriamo il peso sul patrimonio complessivo, si registra un'incidenza di invenduto più elevata rispetto a quella delle altre.

---

<sup>37</sup> Per effettuare una stima del numero complessivo di abitazioni invendute, la capacità di assorbimento va considerata insieme al numero di compravendite. La logica sottostante al meccanismo di stima è abbastanza semplice. Se, per fare un esempio, su un determinato territorio in un anno si vendono 100 abitazioni, e la capacità di assorbimento del mercato è del 50%, questo significa che le 100 abitazioni vendute rappresentano il 50% di quelle complessivamente messe sul mercato che saranno quindi 200; facendo la differenza fra il totale e il venduto si possono ricavare le abitazioni invendute: in questo caso 100. Per applicare questo meccanismo al contesto lombardo sono stati considerati i dati di vendita (Agenzia del Territorio) e la capacità di assorbimento del mercato (Scenari Immobiliari) corretta rispetto al dato nazionale per tener conto della maggior vivacità del contesto lombardo (invece del 35% si è adottato un valore del 40% per tutte le province, ad esclusione di Milano e Monza-Brianza per cui è stata considerata una capacità di assorbimento del 45%, media fra il valore noto del capoluogo del 50% e l'ipotesi adottata per le altre province del 40%).

**Tabella 2.9 - Stima del numero totale di abitazioni messe in vendita e non acquistate e incidenza sullo stock abitativo al censimento 2011, Lombardia, anno 2012 (valori assoluti e percentuali)**

	Stima totale abitazioni messe in vendita e non acquistate	Incidenza su stock abitativo (%)
Varese	12.000	3%
Como	8.000	3%
Sondrio	2.000	2%
Milano e Monza-Brianza	49.000	3%
Bergamo	14.000	3%
Brescia	15.000	3%
Pavia	7.000	3%
Cremona	4.000	3%
Mantova	4.000	2%
Lecco	4.000	2%
Lodi	3.000	3%
<b>Lombardia</b>	<b>123.000</b>	<b>3%</b>

Fonte: elaborazioni Eùpolis Lombardia su dati Istat, Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari

Come detto, i 123mila alloggi stimati fanno riferimento al numero complessivo di abitazioni invendute. È però importante cercare di scorporare dal valore complessivo l'ammontare del solo invenduto di nuova realizzazione, cioè della parte di invenduto su cui i soggetti pubblici hanno potenzialmente margini di intervento.

Questa operazione di stima risulta più complessa, e il meccanismo presentato in precedenza non è replicabile poiché i dati sulle compravendite non consentono di distinguere il nuovo dall'esistente. È quindi necessario disporre dei dati sul numero effettivo di nuove costruzioni e applicare a questi valori i tassi di assorbimento del mercato immobiliare. I dati sul numero di nuove costruzioni sono però frammentari e di difficile reperimento. Inoltre, non consentono la ricostruzione di un quadro informativo completo fino al dettaglio provinciale.

Le stime più attendibili indicano che a maggio 2012 l'invenduto di nuova realizzazione ammontava in Lombardia a circa 23mila alloggi, 1.700 dei quali ubicati nel comune di Milano e 3.500 nel resto della provincia milanese. Nonostante la fase di contrazione che sta vivendo il settore delle costruzioni, le previsioni per i prossimi anni delineano un trend di crescita anche per l'invenduto di nuova realizzazione. Oltre ai cantieri già aperti che progressivamente immettono sul mercato abitazioni nuove, si stanno comunque aprendo nuovi cantieri, anche se ad un ritmo inferiore rispetto al passato. Il mercato immobiliare continua inoltre a perdere capacità di assorbimento rispetto a quanto viene messo in vendita. A metà 2014 gli alloggi invenduti dovrebbero quindi ammontare a 40mila circa: 4mila nel comune di Milano, 800 nel comune di Brescia e 300 nel comune di Bergamo (Scenari Immobiliari).

Va però specificato che una quota di invenduto è fisiologica poiché qualsiasi abitazione, una volta messa in vendita, è necessariamente destinata a rimanere sul mercato per un certo periodo di tempo. Per inquadrare correttamente il problema dell'invenduto, è quindi necessario affiancare la stima della sua entità a quella del tempo durante il quale questo patrimonio è destinato a rimanere senza acquirenti. Negli ultimi anni si sono notevolmente allungati i tempi medi di vendita e, di conseguenza, anche i tempi in cui un'abitazione rimane invenduta. A livello nazionale, già nel 2011 i tempi di vendita si erano allungati più di quanto si poteva prevedere in base al trend degli anni 2000. Nel 2012 e nei primi mesi del 2013 si è registrato un ulteriore incremento: 2 mesi per le

abitazioni nuove e 2,5 per quelle usate. Attualmente il tempo medio di vendita è di circa 9 mesi per entrambe le tipologie (Nomisma).

Le criticità legate al patrimonio abitativo invenduto dipendono in definitiva dalla compresenza di due fattori: il numero elevato, e in crescita, di abitazioni invendute e l'allungamento dei tempi in cui questo patrimonio rimane fermo sul mercato.

## 2.4. La previsione di offerta residenziale nei Piani di Governo del Territorio

### 2.4.1 Premessa

All'interno di questo paragrafo vengono presentati i dati relativi alle previsioni di edilizia residenziale contenute all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale locale e in particolare dei Piani di Governo del Territorio (PGT, l.r. 12/2005).

I PGT sono stati analizzati con la finalità di disaggregare le suddette stime previsionali in: edilizia residenziale libera, housing sociale o, equivalentemente, edilizia residenziale sociale (ERS)<sup>38</sup> ed Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Si è quindi cercato di ricostruire un quadro dell'offerta residenziale a livello comunale, sulla base di un calcolo del fabbisogno abitativo locale effettuato in autonomia dai Comuni stessi. I dati relativi al fabbisogno abitativo di cui si riferisce all'interno di questo paragrafo, non osservano quindi l'approccio introdotto nel paragrafo 1.6. Si tratta di quantità desunte da specifiche modalità di calcolo del fabbisogno adottate discrezionalmente dai singoli Comuni, non essendo ancora in vigore una definizione unica per tutti<sup>39</sup>.

Obiettivo principale di questo paragrafo è presentare un quadro dello stato della programmazione dell'offerta prevista nei prossimi anni a livello comunale. Un quadro previsionale che guarda sostanzialmente al prossimo futuro, indicando la propensione e l'orientamento dei Comuni sopra i 30mila abitanti alla realizzazione di alloggi rivolti a determinate categorie sociali (quelle che accedono all'ERP, all'ERS o all'edilizia libera).

Si tratta di dati parziali che tuttavia, se costantemente monitorati e integrati con altri (per esempio lo stock residenziale esistente), potrebbero offrire elementi di riflessione e valutazione utili ad accompagnare la fase di programmazione di edilizia residenziale sociale a livello regionale, a misurare l'efficacia "locale" degli strumenti messi in atto e, eventualmente, a riorientare in corso d'opera le politiche per meglio rispondere alle evoluzioni delle domande e alle fluttuazioni del mercato.

---

<sup>38</sup> Per un approfondimento sulla definizione di housing sociale si rimanda al paragrafo 2.2.1. Il concetto di housing sociale è equivalente a quello di edilizia residenziale sociale (ERS), ma in questo paragrafo verrà sempre impiegata la seconda formulazione, cioè ERS, in accordo con la prassi adottata dai Comuni nella maggior parte dei PGT.

<sup>39</sup> Il calcolo del fabbisogno abitativo realizzato dai Comuni è funzionale alla stima della domanda di edilizia residenziale complessiva (sociale e libera), alla determinazione del dimensionamento del Piano e degli abitanti teorici (ai sensi dell'art.9 c.2 della l.r. 12/2005) e in ultimo alla stima degli standard urbanistici. La definizione e le modalità di calcolo introdotte nel Paragrafo 1.6 del presente documento hanno, invece, la finalità di riconoscere la multidimensionalità del bisogno abitativo e di individuare i comuni in cui la sua soddisfazione potrebbe risultare critica.

La rilevazione, che contiene degli elementi di sperimentazione in quanto è la prima volta che viene realizzata, è stata condotta sui Comuni con popolazione superiore ai 30mila abitanti e in possesso di un Piano di Governo del Territorio approvato. Con riferimento ai 1544 Comuni presenti in Lombardia nel 2013, rientrano in questo sottoinsieme: 39 Comuni con popolazione sopra i 30mila abitanti e, di questi, 28 con PGT approvato (tabella 2.10). Solo su questo gruppo di Comuni è stata dunque possibile l'analisi dei documenti dei PGT per l'estrazione dei dati.

Si evince che 14 Comuni su 28 appartengono alla provincia di Milano, 4 a quella di Monza e Brianza, 2 a Brescia, Cremona, Pavia e Varese; uno a Mantova e Lodi.

**Tabella 2.10 - Comuni con popolazione superiore a 30mila abitanti considerati nella rilevazione sui PGT, anno 2013**

	Provincia	Popolazione al censimento 2011	Stato attuazione PGT	Anno approvazione PGT
Milano	MI	1.242.123	approvato	2012
Brescia	BS	189.902	approvato	2012
Monza	MB	119.856	approvato	2012
Bergamo	BG	115.349	approvato	2010
Sesto San Giovanni	MI	76.514	approvato	2012
Cremona	CR	69.589	approvato	2009
Vigevano	PV	60.109	approvato	2011
Legnano	VA	57.647	approvato	2011
Gallarate	VA	50.456	approvato	2011
Rho	MI	50.052	approvato	2013
Mantova	MN	46.649	approvato	2012
Paderno Dugnano	MI	46.562	approvato	2013
Cologno Monzese	MI	45.786	approvato	2010
Lodi	LO	43.332	approvato	2011
Lissone	MB	42.220	approvato	2012
Desio	MB	40.397	approvato	2012
Rozzano	MI	39.983	approvato	2012
Voghera	PV	38.174	approvato	2012
San Giuliano Milanese	MI	35.971	approvato	2010
Bollate	MI	35.557	approvato	2011
Pioltello	MI	35.066	approvato	2011
Corsico	MI	33.669	approvato	2012
Segrate	MI	33.519	approvato	2012
Brugherio	MB	33.170	approvato	2013
Crema	CR	33.091	approvato	2009
Abbiategrasso	MI	30.994	approvato	2010
San Donato Milanese	MI	30.992	approvato	2011
Cernusco sul Naviglio	MI	30.697	approvato	2010
Como	CO	82.045	adottato	-
Busto Arsizio	VA	79.692	adottato	-
Cinisello Balsamo	MI	71.128	adottato	-
Pavia	PV	68.280	adottato	-

Cantù	CO	38.717	adottato	-
Saronno	VA	38.598	adottato	-
Cesano Maderno	MB	37.010	adottato	-
Varese	VA	79.793	avviato	-
Lecco	LC	46.750	avviato	-
Seregno	MB	43.001	avviato	-
Limbiate	MB	33.903	avviato	-

Fonte: Éupolis Lombardia

I dati sulle previsioni di crescita demografica e urbanistica dei Comuni sono presenti all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale locale. Si tratta di un dato, previsto dall'art. 13 (Piano dei Servizi) l.r. 12/2005, strettamente connesso al dimensionamento del piano in funzione della programmazione dei servizi (abitativi, sociali, sanitari, scolastici, infrastrutturali, legati alla qualità ambientale) che dovrebbero essere garantiti alla popolazione presente ma soprattutto futura.

Se questo dato risulta disponibile, più difficoltosa risulta l'accessibilità alle informazioni nel momento in cui l'obiettivo che ci si pone è quello di distinguere tra superfici dedicate alla residenza libera e superfici dedicata alla residenza sociale o pubblica. Ogni Comune, infatti, si riserva di programmare tali quote secondo parametri differenti. Ad esempio, per quanto riguarda ERP e ERS, possono essere previsti specifici progetti residenziali, oppure percentuali minime da riservare nei piani attuativi che possono essere sia obbligatorie sia espresse come premialità per ottenere incentivi volumetrici. In sostanza si tratta di un dato a volte calcolato dai Comuni stessi, a volte da ricavare attraverso un articolato processo di lettura dei diversi strumenti di calcolo che i piani mettono a disposizione.

Va inoltre considerato che i dati presentati sono influenzati da almeno due fattori. Il primo è il margine di negoziazione delle volumetrie previste, che può far variare il dato sia incrementandolo che modificandone la composizione interna per quanto riguarda le quote riservate all'ERS piuttosto che all'edilizia libera. Il secondo fattore riguarda invece l'effettiva realizzabilità degli stock residenziali previsti che è direttamente influenzata dalla continuità delle scelte politiche delle amministrazioni comunali e soprattutto dalla stabilità del mercato immobiliare.

## 2.4.2 Aspetti metodologici

Come anticipato nel sottoparagrafo precedente i Comuni, nella stesura dei PGT, hanno adottato parametri diversi per prevedere e misurare i dati che riguardano il fabbisogno abitativo e la dotazione di ERS/ERP. Prima di procedere all'analisi si è quindi resa necessaria l'armonizzazione dei dati raccolti secondo parametri comuni.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici destinate alla residenza si è scelto di utilizzare il parametro più recente, indicato nella ex l.r. 1/2001 (abrogata dall'art. 104, c.1, lettera dd) della l.r. 12/2005) che prevede una dotazione di 150mq per abitante ovvero, se si considerano 3 metri di altezza media per un alloggio, 50mq per abitante.

L'unità di misura adottata per le analisi, coerentemente con quanto scelto all'interno del PRERP, è stata quella del numero di alloggi previsti.

Il numero di alloggi è stato ricavato calcolando il numero delle famiglie previste come potenzialmente insediabili a PGT attuato entro i 5 anni di validità e ipotizzando che ad ogni famiglia corrisponda un alloggio. Questo valore è stato calcolato dividendo la popolazione da insediare (definita anche abitanti teorici) per il numero medio di componenti per famiglia alla data di rilevazione del PGT.

Rispetto alla metodologia adottata sono inoltre necessarie due ulteriori precisazioni, in parte anticipate nei paragrafi precedenti.

I dati che verranno presentati e commentati rappresentano delle stime di massima della situazione prevista e attuabile. L'orizzonte temporale previsionale è variabile e corrisponde a 5 anni a partire dalla data di approvazione dei PGT. Nel caso dei Comuni della rilevazione le previsioni riguardano l'arco di tempo che va dal 2009 al 2018. Si tratta tuttavia di dati suscettibili di modifiche e aggiornamenti, in quanto, come si è detto, potranno essere fortemente influenzati nell'arco di questi anni, sia dalle condizioni del mercato che da quelle politiche. Le analisi seguenti non forniscono dunque un quadro della dotazione presente e futura di residenza, ma solo della dotazione potenziale, in relazione all'insediamento di una popolazione teorica, ovvero, come si è già affermato, della propensione e della necessità dei Comuni di realizzare determinate soluzioni abitative in aggiunta a quelle esistenti.

Va infine sottolineato che rispetto agli obiettivi iniziali, in questa fase, non è stato ovunque possibile distinguere tra edilizia residenziale sociale e Edilizia Residenziale Pubblica. Questo per due ragioni: solo alcuni Comuni prevedono quote specifiche di ERP<sup>40</sup> e, tra questi, non sempre viene specificata la quantità e la proporzione con cui verrà realizzata, in quanto la decisione viene spesso demandata alla fase attuativa nella quale è previsto uno spazio di negoziazione tra pubblico e privato. Laddove è stato possibile si è scelto comunque di segnalare la presenza del dato.

### 2.4.3 Edilizia residenziale sociale e libera: le previsioni dei PGT

Dall'analisi emerge che il rapporto tra previsioni di ERS (inclusa ERP) e di edilizia libera è di circa 1 alloggio ogni 9, in media, circa 75mila mq di superficie lorda di pavimento (slp) di ERS per Comune pari a circa 740 alloggi.

I valori assoluti, letti singolarmente, mettono in evidenza delle differenze significative tra i Comuni della rilevazione: si va da circa 11.500 alloggi ERS previsti dal Comune di Milano a nessun alloggio ERS previsto dai Comuni di Segrate, Voghera, Lissone e Mantova.

Rispetto alla proporzione tra edilizia libera e residenziale sociale i Comuni che prevedono una più alta quota di ERS sul totale delle realizzazioni previste sono: Gallarate con il 37,4%, Desio con il 35,3%, Vigevano e Paderno Dugnano con il 34 % e Rho con il 31%. A seguire, il restante 80% dei Comuni della rilevazione (23), è così suddiviso: 11 Comuni prevedono tra il 10 e il 20% di ERS, fra questi Brescia, Cologno Monzese e Monza; 12 Comuni prevedono invece meno del 9% di ERS, ad esempio Cremona, San Donato e Legnano.

L'incidenza dell'edilizia sociale sul totale non è proporzionale alla popolazione residente. Infatti, se proviamo a leggere le previsioni di alloggi ERS in relazione al numero delle famiglie residenti, scopriamo che in testa alla lista non vi sono i Comuni con la popolazione più numerosa, bensì quelli che probabilmente, per differenti ragioni, sono più propensi a realizzare edilizia residenziale sociale. I Comuni in cui il rapporto tra numero di alloggi ERS previsti e famiglie residenti risulta più elevato sono: Sesto San Giovanni con circa 48 alloggi ogni 1.000 famiglie, Abbiategrasso (34), Vigevano (24), Rozzano e Lodi (21), Desio (20) e Brescia (18).

---

<sup>40</sup> Si tratta in particolare dei comuni a fabbisogno abitativo elevato ed acuto che possiedono all'interno dei PGT i progetti avviati con l'ultimo Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale del 2007, inseriti anche nel PRERP 2007/2009.

**Tabella 2.11 – Previsione di edilizia residenziale libera e sociale (inclusa ERP) nei Comuni con popolazione superiore a 30mila abitanti: Mq superficie lorda pavimento, alloggi previsti, incidenza percentuale di edilizia libera e sociale sul totale, alloggi previsti per 1.000 famiglie residenti, anno 2013**

	Totale		Edilizia libera		Edilizia sociale (inclusa ERP)			
	Mq slp (valori in migliaia)	Alloggi previsti	% sul totale	Alloggi previsti/ famiglie residenti (valori per 1.000 famiglie)	% sul totale	Alloggi previsti/ famiglie residenti (valori per 1.000 famiglie)	Obbligo previsione ERP (Dgr VIII/7741 del 2008)	Distinzione ERS/ERP
Milano	9.144	95.745	88,0%	117,4	12,0%	16,0	si	non specificato
Brescia	824	8.082	79,2%	68,9	20,8%	18,1	si	solo convenzionata
Monza	200	1.739	80,0%	25,5	20,0%	6,4	si	non specificato
Bergamo	554	5.511	86,6%	81,2	13,4%	12,6	si	non specificato
Sesto San Giovanni	1.200	11.429	85,0%	247,4	15,0%	43,7	si	di cui 30% ERP
Cremona	255	2.426	90,2%	64,4	9,8%	7,0	si	non specificato
Vigevano	225	2.046	65,8%	46,3	34,2%	24,1	no	solo convenzionata
Legnano	350	2.941	93,4%	108,3	6,6%	7,7	no	solo convenzionata
Gallarate	132	1.086	62,6%	29,6	37,4%	17,7	no	non specificato
Rho	52	474	69,0%	14,3	31,0%	6,4	no	non specificato
Mantova	235	2.294	100,0%	97,7	0,0%	0,0	si	non specificato
Paderno Dugnano	106	883	66,0%	29,3	34,0%	15,0	no	non specificato
Cologno Monzese	210	1.764	80,0%	69,8	20,0%	17,5	si	non specificato
Lodi	335	2.926	86,3%	132,0	13,7%	20,9	si	di cui 50% ERP
Lissone	157	1.341	100,0%	71,6	0,0%	0,0	no	non pervenuto
Desio	112	989	64,7%	37,3	35,3%	20,3	no	non specificato
Rozzano	379	3.237	88,5%	161,2	11,5%	20,9	no	non specificato
Voghera	919	8.545	100,0%	457,6	0,0%	0,0	no	non pervenuto
San Giuliano Milanese	175	1.483	83,3%	77,9	16,7%	15,6	no	non specificato
Bollate	234	1.986	97,2%	124,0	2,8%	3,5	no	non specificato
Pioltello	97	810	96,6%	51,1	3,4%	1,8	no	non specificato
Corsico	56	513	89,6%	29,1	10,4%	3,4	si	non specificato
Segrate	400	3.401	100,0%	230,8	0,0%	0,0	no	non pervenuto
Brugherio	218	2.312	97,0%	159,7	3,0%	4,9	no	solo convenzionata
Crema	482	4.082	96,9%	256,3	3,1%	8,3	no	solo convenzionata
Abbiategrosso	423	3.540	86,8%	223,4	13,2%	34,1	no	solo convenzionata
San Donato Milanese	72	624	90,5%	39,4	9,5%	4,1	no	solo convenzionata
Cernusco sul Naviglio	147	1.248	95,2%	88,1	4,8%	4,4	no	non specificato

Fonte: Éupolis Lombardia

Se proviamo a leggere il dato relativo all'incidenza di ERS sul totale delle nuove costruzioni previste distinguendo tra Comuni capoluogo e gli altri, la differenza nell'incidenza dell'ERS è di circa 2 punti percentuali a vantaggio dei primi. Per quanto riguarda la continuità territoriale dei Comuni e, in particolare, le tendenze relative a quelli che fanno parte dell'hinterland di Milano non si rilevano differenze con gli altri Comuni analizzati.

**Tabella 2.12 - Volumi previsti di edilizia residenziale libera e sociale, Comuni analizzati per tipologia, anno 2013**

	Edilizia libera	Edilizia sociale (inclusa ERP)	Totale	Incidenza % edilizia sociale su totale
Comuni capoluogo	103.793	14.930	118.723	12,6%
Comuni non capoluogo	49.032	5.703	54.735	10,4%
Milano	84.227	11.518	95.745	12,0%
Comuni dell'hinterland	28.100	3.805	31.905	11,9%
Altri Comuni	40.498	5.310	45.808	11,6%
<b>Totale</b>	<b>152.825</b>	<b>20.633</b>	<b>173.458</b>	<b>11,9%</b>

Fonte: Éupolis Lombardia

In generale le ragioni delle differenze emerse tra i Comuni sono attribuibili ad alcuni fattori, tra questi si segnalano: le analisi sul fabbisogno abitativo dei singoli Comuni che normalmente si basano sul rapporto tra nuova domanda, domanda pregressa e stock disponibile di edilizia residenziale sociale; e le caratteristiche storiche delle politiche abitative sviluppatesi in ciascun Comune.

Per quanto riguarda la distinzione tra edilizia residenziale sociale ed Edilizia Residenziale Pubblica, come anticipato precedentemente, non è stato possibile raccogliere il dato per tutti i Comuni della rilevazione. I Comuni che hanno identificato una quota definita di ERP sono: Sesto San Giovanni con il 50% sul totale di ERS e Lodi con il 30%. Nella lettura di questi dati spicca il numero di Comuni che hanno previsto esclusivamente edilizia residenziale sociale (7) e il numero di quelli che hanno preferito non specificare la tipologia (16 ovvero la maggior parte dei Comuni). In generale su questo punto sono necessarie almeno due puntualizzazioni che derivano da una lettura maggiormente qualitativa degli strumenti di pianificazione locale esaminati. La prima riguarda le differenti tipologie di edilizia sociale che si celano dietro la definizione di ERS. Dentro questa categoria, infatti, si è incluso tutto ciò che i Comuni identificano differentemente come edilizia convenzionata, agevolata, in vendita, con patto di futura vendita, in locazione. La seconda puntualizzazione riguarda il rilievo di una generale e diffusa tendenza a privilegiare le tipologie di edilizia residenziale sociale appena elencate al posto della realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica. Anche in questo caso le ragioni sono differenti, tra queste, le più importanti riguardano: i maggiori costi di realizzazione dell'ERP rispetto all'ERS e una generalizzata propensione a realizzare contesti abitativi caratterizzati da mixité sociale. Infatti i Comuni nei quali è stata prevista la realizzazione di ERP sono quelli che sono stati oggetto di finanziamenti extra da parte di Regione Lombardia.

## 2.5. Offerta e domanda abitativa a confronto: gli scenari per ERP, Housing sociale ed edilizia libera

In Lombardia, il fabbisogno abitativo al 2018<sup>41</sup> di Edilizia Residenziale Pubblica<sup>42</sup> è stimato in 400mila alloggi: il bisogno si ritroverà per quasi il 50% nelle province di Milano e Monza Brianza (200mila) e per il 16% a Brescia (60mila). La richiesta non convergerà esclusivamente nel comune capoluogo ma sarà distribuita tra capoluogo di provincia (20-30%) e altri comuni (70-80%). Solo per Milano la situazione è rovesciata e il fabbisogno abitativo sarà superiore nel comune capoluogo (108mila alloggi contro gli 88mila alloggi per il resto della provincia). Nel determinare le previsioni al 2018, incide, in primo luogo, il fabbisogno abitativo di ERP pregressa non soddisfatta: questo vale soprattutto per Milano, dove è stimata una mancanza di risposta adatta equivalente a 90mila case, per la provincia di Brescia (23mila case mancanti) e Bergamo, Varese e Mantova, dove il deficit interessa tra le 10 e le 20mila unità. A questo si aggiunge l'intensificarsi della domanda al 2018, particolarmente evidente, di nuovo, a Milano (120mila richieste di case a canoni sociali), Brescia (36mila) e Bergamo (28mila).

---

<sup>41</sup> I dati presentati in questo paragrafo sono tratti da L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia, 2012. Diap Politecnico Milano-Cisl Lombardia. Con "fabbisogno abitativo" si fa riferimento alla differenza aritmetica tra la domanda e l'offerta di abitazioni nel periodo 2009-2018. Se la domanda supera l'offerta la differenza è positiva e il suo valore rappresenta l'ammontare del fabbisogno. Se, al contrario, l'offerta supera la domanda e la differenza risulta negativa si parla di "eccesso di offerta". Il valore di quest'ultima differenza, teoricamente negativo, viene comunque mostrato con segno positivo e rappresenta l'ammontare dell'eccesso di offerta. Nel determinare fabbisogno o eccesso di offerta al 2018 vengono considerati anche il fabbisogno o l'eccesso di offerta pregressi, relativi cioè al periodo 2002-2008 (Diap, 2012).

<sup>42</sup> Con "domanda di Edilizia Residenziale Pubblica" si intende la domanda abitativa espressa dalle famiglie che, se dovessero acquistare una casa di dimensioni adeguate sul mercato libero, si troverebbero a pagare una rata del mutuo superiore al 50% del loro reddito, sono quindi le famiglie che non possono sostenere l'acquisto di un'abitazione ne sul mercato libero ne su quello dell'edilizia convenzionata (Diap-Cisl, 2012).

**Tabella 2.13 - Fabbisogno pregresso, domanda, offerta e fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica, Lombardia, anni 2008 e 2018**

	Fabbisogno pregresso al 2008	Domanda 2009-2018	Offerta 2009-2018	Fabbisogno al 2018
Bergamo	16.690	28.295	6.177	38.808
Brescia	23.888	35.710	950	58.647
Como	9.865	10.678	1.014	19.529
Cremona	5.680	7.569	335	12.914
Lecco	4.936	5.996	805	10.128
Lodi	3.349	5.424	995	7.777
Mantova	9.024	11.070	306	19.787
Mi/MB	89.845	119.593	13.158	196.280
Pavia	11.353	14.475	3.229	22.600
Sondrio	2.605	2.808	396	5.016
Varese	12.925	15.695	1.782	26.838
<b>Lombardia</b>	<b>190.158</b>	<b>257.311</b>	<b>29.145</b>	<b>418.324</b>

*Fonte: Diap-Cisl Lombardia*

Per quanto riguarda le previsioni del fabbisogno di abitazioni in housing sociale o edilizia residenziale sociale (ERS)<sup>43</sup>, intendendo con queste due formulazioni l'offerta abitativa a prezzi più contenuti rispetto al libero mercato ma più elevati rispetto ai canoni ERP, si nota che l'entità del fabbisogno di questa tipologia di alloggi al 2018 prefigura uno scenario più contenuto rispetto a quello relativo al fabbisogno ERP: si tratta di quasi 150mila alloggi, di cui un terzo associato alle province di Milano e Monza Brianza (50mila alloggi), un quarto tra Brescia e Varese (36mila). Altrettanto alta sarà la richiesta di questa soluzione abitativa a Pavia e a Como (12mila). Complessivamente, si prefigura un fabbisogno pregresso più contenuto (60mila alloggi) che va sommato ad una domanda emergente nel decennio 2009-2018 equivalente a oltre 150mila alloggi, a fronte di una capacità di risposta di solo un terzo.

<sup>43</sup> Con "domanda di housing sociale" si intende la domanda abitativa espressa dalle famiglie che, se dovessero acquistare una casa di dimensioni adeguate sul mercato libero, si troverebbero a pagare una rata del mutuo compresa fra il 30% e il 50% del loro reddito, sono quindi le famiglie che, pur non avendo la necessità di accedere all'edilizia residenziale sociale, dovranno comunque beneficiare di edilizia convenzionata (Diap-Cisl, 2012).

**Tabella 2.14 - Fabbisogno pregresso, domanda, offerta e fabbisogno di housing sociale, Lombardia, anni 2008 e 2018**

	Fabbisogno pregresso al 2008	Domanda 2009-2018	Offerta 2009-2018	Fabbisogno al 2018
Bergamo	4.026	17.550	12.790	8.787
Brescia	6.688	20.413	10.184	16.916
Como	5.793	8.329	1.809	12.313
Cremona	2.578	5.650	2.264	5.963
Lecco	3.469	4.925	621	7.772
Lodi	1.509	3.299	1.015	3.792
Mantova	3.938	6.159	818	9.279
Mi/MB	16.996	63.951	32.664	48.284
Pavia	5.192	8.535	1.384	12.343
Sondrio	1.245	2.440	1.140	2.545
Varese	8.794	11.774	1.390	19.178
<b>Lombardia</b>	<b>60.228</b>	<b>153.025</b>	<b>66.079</b>	<b>147.173</b>

Fonte: Diap - Cisl Lombardia

Le previsioni relative al mercato libero prefigurano in Lombardia uno scenario di sovrapproduzione di alloggi in edilizia libera<sup>44</sup> e quindi di assenza di fabbisogno per questa tipologia abitativa, un surplus di oltre 360mila alloggi dovuto, in parte, alle mancate vendite del periodo 2002-2008 e, in parte, alla tendenza di continuare a costruire producendo nel periodo 2009-2018 un'offerta che non verrà assorbita dalla domanda di edilizia libera. I livelli più elevati dell'eccesso di offerta riguarderanno Bergamo (63mila unità alloggiative) e Brescia (49mila); mentre a Mantova, Pavia e Milano-Monza Brianza l'entità degli alloggi destinati a non essere né allocati né venduti sarà compresa, per ognuna delle province, tra le 40mila e le 45mila unità. L'eccesso di offerta riguarderà soprattutto i comuni non capoluogo.

<sup>44</sup> Con "domanda di edilizia libera" si intende la domanda abitativa espressa dalle famiglie che, se dovessero acquistare una casa di dimensioni adeguate sul mercato libero, si troverebbero a pagare una rata del mutuo inferiore al 30% del loro reddito, sono quindi le famiglie che si possono permettere l'acquisto di un'abitazione sul mercato libero (Diap-Cisl, 2012).

**Tabella 2.15 - Eccesso di offerta pregresso, domanda, offerta e eccesso di offerta di edilizia libera, Lombardia, anni 2008 e 2018**

	Eccesso 2002-2008 di offerta di edilizia libera	Domanda 2009-2018 di edilizia libera	Offerta 2009-2018 di edilizia libera	Eccesso di offerta al 2018 di edilizia libera
Bergamo	26.714	18.389	54.522	62.847
Brescia	25.507	18.255	41.619	48.872
Como	12.152	8.258	26.215	30.109
Cremona	4.691	5.273	13.482	12.900
Lecco	6.711	5.113	9.724	11.322
Lodi	7.127	3.233	7.631	11.526
Mantova	11.587	5.788	40.817	46.616
Mi/MB	36.781	61.060	64.786	40.507
Pavia	12.455	8.337	41.060	45.179
Sondrio	11.248	2.487	15.902	24.663
Varese	13.401	12.593	32.462	33.270
Lombardia	168.374	148.785	348.221	367.811

*Fonte: Diap-Cisl Lombardia*

Dalla lettura di questo scenario risulta particolarmente rilevante l'entità di fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica e di housing sociale che al 2018 resterebbe insoddisfatto (550mila case) e l'eccesso di produzione di case in libero mercato (360mila case).

Pur trattandosi di previsioni, è utile tenerne conto nella programmazione di politiche pubbliche richieste in modo da orientare ed incentivare l'offerta abitativa al bisogno espresso e, allo stesso tempo, contenere il rischio di sovrapproduzione di edilizia libera.

## CAPITOLO 3

# STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

A partire dal PRERP 2002 - 2004 sono state previste misure volte a sperimentare l'efficacia di strumenti negoziali, quali Accordi di Programma, Contratti di Quartiere e Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale, che cercavano di superare i limiti dei bandi tradizionali.

Caratteristica comune a queste misure è un approccio di tipo collaborativo con gli Enti locali finalizzato a dare una risposta insieme quantitativa e qualitativa alle diverse domande sociali di casa: per le persone più povere alloggi a canone sociale, e per quelle del ceto medio in difficoltà alloggi a canoni inferiori a quelli di mercato.

### 3.1. Avanzamento PRERP 2002-2004

#### 3.1.1 Contratti di quartiere

##### 2° Programma nazionale (CDQ II)

Il 2° Programma nazionale contratti di quartiere (previsto dall'articolo 4 della Legge 8 febbraio 2001, n. 21) ha introdotto programmi sperimentali di riqualificazione "condivisa" in ambito urbano con cui si cerca di dare una risposta non convenzionale a una forte richiesta di recupero - anche sociale - di porzioni di città in cui è forte il degrado.

Un elemento caratterizzante del programma è stato quello di condividere con i residenti la decisione sugli interventi da eseguire: da qui la grande importanza data alle azioni sociali e alla progettazione partecipata con gli abitanti, che, in alcuni casi, ha comportato un allungamento dei tempi di progettazione ed esecuzione, compensato però da un maggiore consenso della popolazione residente.

Con l'Accordo quadro per l'attuazione del programma, sottoscritto con il Ministero delle Infrastrutture il 31 marzo 2005, sono stati attivati 22 contratti di quartiere di cui 15 cofinanziati da risorse ministeriali e regionali e 7 cofinanziati esclusivamente da risorse regionali; 4 contratti sono stati conclusi, 18 sono tuttora in corso:

- Bollate (MI)
- Busto Arsizio (VA)
- Cernusco sul Naviglio (MI)
- Cinisello Balsamo (MI)
- CREMONA - CONCLUSO
- Limbiate (MI)
- MANTOVA
- MILANO (Quartieri San Siro, Gratosoglio, Mazzini, Molise-Calvairate, Ponte Lambro)
- PAVIA - "Pavia nord - quartiere Scala" - CONCLUSO
- PAVIA - "Pavia nord est - quartiere Crosione"
- PAVIA - "Pelizza" - CONCLUSO
- Pioltello (MI)

- Rho (MI)
- Rozzano (MI)
- Seregno (MB)
- Sesto San Giovanni (MI)
- Sant'Angelo Lodigiano (LO) - CONCLUSO
- Saronno (VA)

Il finanziamento complessivo ammonta a Euro 300.212.975,00 di cui:

- 119.400.219,00 da stanziamenti del Ministero Infrastrutture e Trasporti
- 180.812.756,00 da stanziamenti di Regione Lombardia.

Al 31 dicembre 2013 Regione Lombardia ha erogato ai Comuni e alle ALER un importo complessivamente pari ad Euro 198.655.176,17.

Complessivamente si interviene per la riqualificazione di oltre 10.000 unità abitative, con un aumento del patrimonio ERP quantificato in circa 2.000 unità abitative, tramite nuove costruzioni o recupero di alloggi inagibili.

A inizio 2014 risultano avviati cantieri in tutti i contratti di quartiere, sono state ultimate 235 opere, di cui 202 cofinanziate (tra cui 118 opere di ERP e 84 opere infrastrutturali) , per un totale di 8.583 alloggi ultimati di cui n. 662 incrementali e 7.921 interessati da interventi manutentivi (n. 2.467 alloggi sono interessati esclusivamente da manutenzione ordinaria).

### *1° Programma regionale (Legnano e Lissone)*

Nel 2007 sono stati attivati altri due contratti di quartiere con risorse esclusivamente regionali, attraverso due specifici Accordi di Programma, per un importo complessivo pari a € 30.000.000,00 ridotto a € 29.620.000,00 in seguito allo stralcio di un'opera così suddivisi:

- AdP Legnano - quartiere "Mazzafame": € 13.800.000,00
- AdP Lissone - quartiere "Via di Vittorio, via martiri della Libertà": € 15.820.000,00

La tipologia di interventi finanziati è analoga a quella del 2° Programma nazionale Contratti di Quartiere: opere di edilizia residenziale pubblica, opere infrastrutturali e azioni sociali.

A fine 2013 risultano ultimati complessivamente 140 alloggi su un totale di 411 alloggi previsti.

## 3.1.2. Accordi di Programma

### *Stadera - Milano*

L'Accordo di Programma "Programma di Recupero Urbano Quartiere Stadera in Milano" è stato promosso e finanziato da Regione Lombardia nel 2004.

Comprende interventi e azioni finalizzati alla riqualificazione sociale ed edilizia di un grande quartiere ALER, costruito tra il 1926 ed il 1929 - interessato da interventi di recupero per n. 368 alloggi a canone sociale in capo ad ALER, interventi infrastrutturali in capo al Comune di Milano e azioni sociali.

Le risorse messe a disposizione per la riqualificazione del patrimonio edilizio di Aler Milano ammontano a € 28.778.638,58, di cui erogati € 12.678.727,99 a fine 2013.

Per la progettazione partecipata e il piano di mobilità degli inquilini sono stati inoltre erogate ulteriori risorse regionali pari a € 240.000,00.

L'Accordo avrebbe dovuto concludersi tutto nel 2011, ma ripetuti problemi con le imprese incaricate dell'esecuzione dei lavori, hanno condotto a problemi di continuità dei lavori, inoltre la presenza di occupanti abusivi ha comportato negli anni il costante rallentamento delle operazioni di riqualificazione degli immobili.

A fine 2013 risultano ultimati 199 alloggi, su 368.

### *Spaventa – Milano*

L'Accordo di Programma "Contratto di quartiere Spaventa in Milano" è stato promosso e finanziato da Regione Lombardia nel 2004.

Prevede interventi e azioni finalizzati alla riqualificazione sociale ed edilizia dello storico quartiere milanese ALER costruito nel 1911, composto da 14 edifici residenziali più una fila di villini a schiera, oltre all'edificio ex-lavatoio/bagni comuni. Sono interessati da interventi di recupero n. 233 alloggi a canone sociale, per un cofinanziamento complessivo di € 11.209.745, di cui:

- per la riqualificazione del patrimonio edilizio di Aler Milano per n. 233 alloggi a canone sociale: cofinanziamento regionale € 10.969.295;
- per la progettazione Partecipata: finanziamento di Fondazione Cariplo € 240.450

Gli interventi avrebbero dovuto concludersi tutti nel 2008, ma a inizio 2014 vi sono ancora lavori in corso. Il ritardo sui tempi di attuazione programmati è stato determinato da problemi con le imprese incaricate dell'esecuzione dei lavori, risoluzioni contrattuali e contenziosi. A fine 2013 sono stati ultimati 68 alloggi su 233 previsti.

### *Pieve Emanuele*

Il programma interessa un'area dismessa sede di un centro direzionale in stato di degrado nel comune di Pieve Emanuele (MI), area "Ex Empam"; l'area è in parte di proprietà di ALER Milano ed in parte di ASSET che ne cura la valorizzazione.

Si prevede la realizzazione di 376 alloggi di edilizia residenziale pubblica (188 a canone sociale, 94 a canone moderato, e 94 in locazione con patto di futura vendita) - edilizia residenziale libera e convenzionata - un complesso commerciale - un ambito terziario e direzionale - opere di urbanizzazione (centro scolastico, centro polifunzionale comunale, sottopasso della strada provinciale, parco urbano) - centrale di cogenerazione.

L'accordo di programma per la riqualificazione dell'area ex- Empam di Via Tulipani in Comune di Pieve Emanuele, è stato sottoscritto nel 2007, ad integrazione dell'AdP approvato con d.p.g.r. 22/05/2003 n. 8318, e successivamente integrato con il nuovo masterplan approvato dal Collegio di Vigilanza del 8 novembre 2010.

Il masterplan condiviso nel 2010, è stato ulteriormente perfezionato e approvato nel corso del Collegio di Vigilanza del 17 ottobre 2012.

Il programma prevede il coinvolgimento di Comune di Pieve Emanuele, ALER Milano e ILSPA ed un finanziamento regionale di 41 mln, successivamente ridotto a 36,5 mln, di cui 29,6 mln già liquidati, e concorrerà ad un investimento complessivo nel comparto stimato in circa 140 mln.

Ad oggi sono state eseguite le demolizioni di 8 torri in stato di degrado.

E' stata pubblicata e successivamente annullata la gara per la realizzazione di 3 corti di e.r.p. con finanziamento pubblico, a cura di ILspa quale stazione appaltante.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, a cura di ALER Milano, sono in corso approfondimenti tecnici relativi in particolare al conferimento e smaltimento delle acque bianche. Sono stati fatti approfondimenti per la realizzazione della centrale di cogenerazione con la società municipalizzata Pieve Energia.

Il progetto è stato incluso tra gli interventi finanziati, con 7,4 MLN, dal Programma Nazionale "Piano per le città" (DL 83/2012, art.12) per quanto riguarda le opere di complementari di viabilità, piste ciclopedonali ed un centro polifunzionale.

### *Ponte Lambro*

L'accordo di programma prevede la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale ad alta valenza architettonica, ambientale ed urbana sull'area di proprietà del Comune di Milano a Ponte Lambro, già inserita all'interno del "bando 8 aree" dell'AQST.

Il masterplan approvato dal Collegio di Vigilanza prevede la realizzazione di circa 830 alloggi, di cui 17 a canone sociale, 166 a canone moderato, 166 in locazione con patto di futura vendita e 480 in locazione e vendita convenzionata. Il masterplan prevede, inoltre, la realizzazione di un nuovo importante parco urbano lineare di 80.000 mq circa e di importanti servizi urbani legati al tema socio-educativo.

L'intervento proposto doveva raccordarsi con l'intervento previsto più a sud e già oggetto di un AdP tra Comune, Ministero e Regione, denominato "Art.18" in quanto attuativo dell'art.18 del L. 203/1991, che prevede interventi in particolare per le forze dell'ordine; tale intervento ha tuttavia incontrato difficoltà realizzative e il Comune ha chiesto la rilocalizzazione del relativo finanziamento ministeriale in un altro contesto.

L'accordo di Programma promosso da Regione Lombardia, approvato con DPGR n. 4042 del 10 maggio 2012 e pubblicato sul BURL il 22 maggio 2012, prevede un investimento complessivo pari a 110 MLN.

Il cofinanziamento regionale ammonta a circa 7,8 MLN, derivante dalle risorse già a disposizione del Comune di Milano nell'ambito dell'AQST, di cui circa 0,4 MLN per masterplan redatto a cura di ILSPA e 7,4 MLN per la realizzazione degli alloggi a canone sociale e moderato.

L'attuazione del programma è prevista attraverso la selezione di un operatore con bando pubblico di individuazione, per il quale sono state definite le linee guida per la stesura.

La progettazione è stata sviluppata con la partecipazione di gruppi di progettazione specialistici (Politecnico Milano) e analizzata con la partecipazione anche di operatori sociali, possibili gestori dei servizi pubblici e delle residenze.

### 3.1.3 Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa (D.G.R. 16 febbraio 2005, n. VII/20913)

Anche con gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale, come accennato in premessa, Regione Lombardia ha portato avanti un approccio di tipo collaborativo con gli Enti locali finalizzato, nel caso specifico del tema casa, al cercare di garantire un alloggio a canone sociale alle fasce più deboli, ovvero a canoni significativamente inferiori a quelli di mercato per le famiglie del c.d. cetto medio in difficoltà.

Nell'ottica sopra richiamata, con la D.g.r. 16 febbraio 2005 n. VII-20913, è stato dato l'avvio alle procedure preliminari per la predisposizione delle proposte di finanziamento, che si sono successivamente tradotte con la sottoscrizione il 20 gennaio 2006 di complessivi n. 17 accordi che hanno interessato 12 comuni capoluogo a fabbisogno acuto (a questi è stato assimilato Monza) e 7 comuni a fabbisogno elevato (Bresso, Cesano Boscone, Corsico, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cusano Milanino, Sesto San Giovanni).

Il finanziamento regionale, inizialmente previsto in euro 56.338.751,00, in seguito a successive rinunce e rimodulazioni dei diversi Accordi - quelli effettivamente avviati sono stati 16 - si è attestato in euro 67.287.531,79, per la realizzazione di complessivi n. 1196 alloggi.

Alla data del 31 dicembre 2013 lo stato di attuazione degli Accordi risulta essere:

- per n. 1 Accordo il cofinanziamento regionale è stato revocato;
- n. 11 Accordi sono stati chiusi, con la realizzazione degli alloggi previsti e l'erogazione del cofinanziamento complessivamente assegnato;
- in n. 4 Accordi sono stati ultimati i lavori per la realizzazione degli alloggi e deve essere erogato il saldo del cofinanziamento regionale a conclusione delle procedure di collaudo;
- n. 1 Accordo riferito ai comuni di Milano, Corsico e Cesano Boscone è in corso di attuazione.

Alla stessa data sono stati ultimati interventi per complessivi n. 758 alloggi, di cui n. 708 da locare a canone sociale e n. 50 da locare a canone moderato, e liquidato una quota di cofinanziamento regionale pari a euro 48.157.513,24.

**Tabella 3.1. - Interventi ERP - Alloggi, Posti Letto e Finanziamenti (PRERP 2002 - 2004 e Anno di transizione 2006)**

Sigla Attuazione	Alloggi previsti	Alloggi ultimati	Posti letto previsti	Posti letto ultimati	Finanziamenti Confermati (€)	Finanziamenti Erogati (€)
CANONE MODERATO (PRERP 2002-2004)	938	882	-	-	29.067.833,80	29.067.833,80
CENTRI SPER (PRERP 2002-2004)	-	-	93	93	1.205.808,40	1.205.808,40
EMERGENZA ABITATIVA 1 - Alloggi a canone sociale (PRERP 2002-2004)	1.216	1.220	-	-	65.690.209,79	65.690.209,79
EMERGENZA ABITATIVA 2 - Alloggi a canone sociale (PRERP 2002-2004)	392	392	-	-	16.762.443,69	16.762.443,69
LOCAZIONE STUDENTI 1 (ANNO DI TRANSIZIONE 2006)	-	-	701	482	6.672.277,50	6.672.277,50
LOCAZIONE STUDENTI 2 (ANNO DI TRANSIZIONE 2006)	-	-	430	443	3.448.149,00	3.448.149,00
LOCAZIONE STUDENTI 3 (ANNO DI TRANSIZIONE 2006)	-	-	588	205	6.312.806,00	6.312.806,00
VILLAGGI SOC (PRERP 2002-2004)	13	13	100	100	1.792.183,07	1.792.183,07
BIRD - Bioedilizia Inclusion sociale Risparmio energetico Domotica (PRERP 2002-2004)	52	52	-	-	3.999.272,00	3.999.272,00
CONTRATTI DI QUARTIERE NAZIONALI II (PRERP 2002-2004)	10.787	8.583	-	-	300.212.975,00	198.655.176,17
LOCAZIONE TEMPORANEA POST-REGOLAMENTO (PRERP 2002-2004)	-	-	256	256	2.510.884,31	2.510.884,31
ADP SPAVENTA (PRERP 2002-2004)	233	68	-	-	11.209.745,00	5.139.982,91
ADP STADERA (PRERP 2002-2004)	368	199	-	-	29.018.638,57	12.918.727,99
RESIDENZA URBANA INTEGRATA (PRERP 2002-2004)	32	32	180	180	5.112.923,31	5.112.923,31
PROGRAMMA SPERIMENTALE DI AUTOCOSTRUZIONE 1 (PRERP 2002-2004)	32	18	-	-	465.193,00	465.193,00
PROGRAMMA SPERIMENTALE DI AUTOCOSTRUZIONE 3 (PRERP 2002-2004)	40	-	-	-	870.766,48	870.766,48
AQST (PRERP 2002-2004)	1.196	758	-	-	67.287.531,79	48.157.513,24
INCLUSIONE SOCIALE (PRERP 2002-2004)	-	-	208	208	3.823.604,36	3.823.604,36
PCERS Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale 1 (PRERP 2002-2004)	396	400	-	-	24.110.729,95	24.110.729,95
PCERS Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale 2 (PRERP 2002-2004)	599	578	-	-	36.454.301,67	35.776.371,06
POR Programma Operativo Regionale 20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO - Alloggi a canone concordato (PRERP 2002-2004)	1.435	1.382	-	-	69.346.587,93	69.346.587,93
ADP PIEVE EMANUELE (PRERP 2002-2004)	376	-	-	-	36.356.223,50	29.656.230,50
LOCAZIONE TEMPORANEA ANTE - REGOLAMENTO (PRERP 2002-2004)	-	-	722	722	20.409.372,95	20.409.372,95

CONTRATTI DI QUARTIERE REGIONALI 1 - LEGNANO/LISSONE (PRERP 2002-2004)	411	140	-	-	29.620.000,00	16.820.930,63
ADP PONTE LAMBRO <sup>(1)</sup>	830	-	-	-	7.798.089,23	361.800,00
<b>Totale</b>	<b>19.346</b>	<b>14.717</b>	<b>3.278</b>	<b>2.689</b>	<b>779.558.550,30</b>	<b>609.087.778,04</b>

Fonte: Regione Lombardia

(1) di cui all'AQST (PRERP 2002-2004) - AdP approvato con dpg n. 4052 del 10/05/2012

## 3.2. Avanzamento PRERP 2007-2009

Con il PRERP 2007-2009 Regione Lombardia ha promosso ulteriori Accordi di Programma, oltre a una nuova generazione di Contratti di Quartiere e di Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale.

E' stato inoltre avviato il Programma Regionale per l'Emergenza Casa e, grazie a nuovi finanziamenti statali, sono stati avviati nuovi programmi, fra i quali i Programmi di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile (PRUACS) ed il Piano Nazionale per l'Edilizia Abitativa (PNEA).

### 3.2.1. 2° Programma regionale Contratti di quartiere (2CDQR)

Nel 2007 sono stati avviati nuovi contratti di quartiere: l'iniziativa, promossa dalla Direzione Generale Casa, ha per la prima volta visto la partecipazione diretta, già in fase di elaborazione, di altre Direzioni Generali, portatrici di specifiche competenze (in particolare DG Famiglia e DG Sicurezza).

L'obiettivo principale del programma era la riqualificazione integrata, mediante diverse politiche di settore, dei quartieri urbani degradati, caratterizzati da forte disagio sociale e degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

Oltre a valorizzare e incrementare l'offerta e la qualità dei servizi abitativi destinati alla locazione si è inteso attivare forme di sviluppo locale integrato e sostenibile sia in termini ambientali che economici, attraverso il coinvolgimento attivo delle comunità locali, valorizzando soggetti e risorse già presenti sul territorio, organizzati in forma di partenariato pubblico/privato, per favorire una maggiore coesione sociale, sviluppare interventi e azioni volti al miglioramento della percezione della sicurezza urbana e sostenere iniziative di rivitalizzazione economica che consentissero l'integrazione del quartiere con le aree contermini.

A differenza del Programma nazionale, al fine di evitare la concentrazione di situazioni disagiate nello stesso contesto, il 2° Programma regionale non ha finanziato solo alloggi da destinare a canone sociale - che sono comunque i 2/3 - ma anche a canone moderato (per venire incontro al ceto medio, con canoni inferiori a quello di mercato, ma abbastanza remunerativi per il soggetto attuatore che ne assicura la gestione trentennale) o in locazione temporanea. Gli interventi a totale carico dei partenariati guidati dai Comuni riguardano invece principalmente la realizzazione di verde e illuminazione pubblica, spazi sociali e commerciali.

Sono stati avviati 7 Contratti di quartiere:

- Comune di Cormano - Quartiere Fornasè
- Comune di Brescia - Quartiere San Polo, Torre Tintoretto
- Comune di Sesto San Giovanni - Quartiere Parpagliola
- Comune di Bergamo - Grumello del Piano
- Comune di Bollate - Via Turati
- Comune di Monza - Quartiere Cantalupo
- Comune di Seregno - Lazzaretto.

Le risorse complessive inizialmente messe a disposizione da Regione Lombardia all'avvio del programma ammontavano a € 66.187.129,69 (come da DGR n. 8/10127 del 07/08/2009), così suddivise:

- € 63.087.129,69 per iniziative di edilizia residenziale pubblica (a carico della DG Casa);
- € 2.100.000,00 - per azioni volte all'inclusione sociale (a carico della DG Famiglia);
- € 1.000.000,00 - per la sicurezza (a carico della DG Sicurezza).

A seguito di successive rimodulazioni le risorse relative per le iniziative di edilizia residenziale pubblica, a carico della Dg Casa, sono state ridotte a € 51.416.391,58. Alla data del 31/12/2013 sono stati erogati € 21.135.272,48.

A inizio 2014 tutti i contratti risultano in corso, con un diverso grado di avanzamento. In particolare, sono tuttora oggetto di una particolare attenzione i contratti di Monza, Brescia, Bollate e Sesto S. Giovanni, per criticità che si sono manifestate in corso d'opera.

L'esperienza del 2° Programma regionale contratti di quartiere ha evidenziato come un approccio integrato e quindi non puramente edilizio si presti a porre rimedio ai problemi dell'ambiente urbano, in cui si concentrano servizi carenti, problemi di inclusione sociale e disagio abitativo.

In questo senso, la misura si colloca già in una prospettiva in cui l'obiettivo delle politiche abitative guarda alla qualità dell'abitare; siamo in una concezione di abitare sociale inteso come servizio, che fa dell'integrazione tra diversi ambiti il suo principale carattere distintivo, in cui l'attenzione va in primis alle famiglie, nella consapevolezza che la casa e il quartiere in cui si vive sono i luoghi fisici in cui si sviluppa un'importante rete di relazioni sociali. Sarebbe utile nel futuro poter incidere, oltre che sul miglioramento della vivibilità dei quartieri attraverso l'accrescimento della coesione sociale e della sicurezza, anche sulla rivitalizzazione economica di questi ambiti urbani - in genere esclusivamente residenziali - incentivando possibilità di sviluppo e opportunità formative e lavorative per gli abitanti stessi.

I contratti di quartiere sono programmi che richiedono un forte investimento di risorse pubbliche, con tempi medio lunghi di attuazione, il che è indubbiamente un elemento da considerare in un momento in cui la diminuzione di risorse sta diventando definitiva. Per contro un maggior coinvolgimento di risorse private dovrebbe necessariamente passare da una accresciuta capacità di indirizzo, con uno sforzo ulteriore di chiarezza su quali siano i presupposti e le aspettative dell'investimento.

### 3.2.2 Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa (D.G.R. 28 marzo 2007, n. VIII/4448)

Il PRERP 2007-2009 ha confermato la fiducia nello strumento dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per affrontare il problema della casa. In attuazione di quanto previsto nel PRERP, sono stati sottoscritti n. 11 nuovi Accordi su base provinciale e n. 10 integrazioni degli AQST sottoscritti il 20 gennaio 2006 con i Comuni capoluogo e a fabbisogno acuto ed elevato, impegnando complessivamente risorse regionali per euro 180.840.718,29.

Con la D.G.R. 2 ottobre 2009 n. VIII/10281, con cui è stato integrato e modificato il secondo programma annuale del PRERP 2007/2009, si è dato atto della necessità di procedere alla rimodulazione della maggior parte degli interventi e alla riprogrammazione delle risorse, a fronte delle difficoltà incontrate dagli enti attuatori nel realizzare gli interventi. Difficoltà dovute principalmente sia agli effetti della crisi economica sul sistema delle imprese edili - che ha portato e porta a frequenti risoluzioni dei contratti di appalto - sia ai vincoli derivanti dal patto di stabilità interno ai Comuni.

A seguito dei Comitati di Coordinamento dei vari accordi sono stati economizzati circa 16 milioni di euro relativi a interventi per cui non poteva essere garantita l'attuazione in tempi ragionevoli, che sono stati destinati a finanziare interventi di pronta cantierabilità nell'ambito del Programma Emergenza Casa.

In seguito a successive rinunce, decadenze e rimodulazioni, l'impegno finanziario per Regione Lombardia è quantificato in euro 153.336.152,79 per la realizzazione di complessivi n. 2454 alloggi

Alla data del 31 dicembre 2013 risultano essere stati realizzati complessivamente n. 2009 alloggi, di cui n. 1421 destinati a locazione a canone sociale, n. 534 da locare a canone moderato e n. 54 in locazione temporanea, a fronte di un cofinanziamento già erogato pari a euro 129.516.457,97.

Fatte salve le modifiche che potrebbero intervenire, dagli interventi ancora in corso, la cui ultimazione è prevista entro il 2015, si avrà un'ulteriore disponibilità di n. 445 alloggi, di cui 215 a canone sociale e 230 a canone moderato.

### 3.2.3 Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (D.m. 26 marzo 2008 n. 2295)

Il Programma, attivato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con il D.m. 26 marzo 2008, è finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile e a migliorare la dotazione infrastrutturale dei quartieri, con una specifica attenzione all'efficienza energetica dei fabbricati.

La dotazione finanziaria del programma, inizialmente pari ad euro 52.864.942,12 (euro 40.665.340,09 Ministero ed euro 12.199.602,03 Regione Lombardia), ha permesso il finanziamento di 15 proposte, con un cofinanziamento complessivo confermato pari a **euro 52.847.508,01**.

I programmi sono strutturati in assi di intervento e, oltre alla realizzazione di alloggi, comprendono interventi di infrastrutturazione ed azioni sociali.

Nel corso del 2011 sono state sottoscritte tutte le convenzioni:

- Cremona - quartiere Sant'Imerio
- Montichiari (BS) - quartiere Borgosotto
- Mantova - quartiere Borgochiesanuova
- Brescia - quartiere case San Polo
- Rho (MI) - quartiere Mazzo Terrazzano
- Carate Brianza (MB) - quartiere Kennedy - Martin Luther King
- Vimodrone (MI) - La casa erp al centro
- Broni (PV) - quartiere La Fracia
- Lonato del Garda (BS) - quartiere Lonato 2
- Cardano al Campo (VA) - quartiere Seprio
- Rudiano (BS) - quartiere comparto vicolo Ospedale - Marconi
- Carnate (MI) - quartiere via Buonarroti
- Pozzolengo (BS) - quartiere centro storico
- Quinzano d'Oglio (BS) - quartiere edificato consolidato

tranne quella di Milano (Barzoni- Casette); per quest'ultimo intervento, che è stato oggetto di una lunga e articolata discussione tra Comune e residenti, solo recentemente si è arrivati a una piena condivisione delle modalità attuative.

Con l'esclusione di Milano, tra il 2011 ed il 2012 sono stati avviati tutti i programmi; al 31 dicembre 2013, rispetto ai 561 alloggi (483 a canone sociale, 57 a canone moderato e 21 con locazione temporanea) previsti complessivamente dal programma, ne sono stati ultimati **60** ed è stata erogata una quota di cofinanziamento pari a euro 15.571.781,94

### 3.2.4 Programma Regionale Emergenza Casa (D.g.r. 8 aprile 2009 n. 9279)

Con il 2° Programma Annuale di attuazione del P.R.E.R.P. 2007/2009 è stato individuato come misura per l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica il "Fondo per nuovi interventi" dotato di una disponibilità finanziaria pari a euro 35.427.652,78; di questi, euro 22.000.000 sono stati destinati al finanziamento del Programma Regionale Emergenza Casa, rivolto ai comuni lombardi, alle A.L.E.R., alle imprese di costruzione ed alle cooperative aventi tra gli scopi statutari la realizzazione di interventi di housing sociale.

Con il programma, teso a soddisfare in tempi brevi il bisogno abitativo dei nuclei familiari con condizione economica tale da poter accedere all'assegnazione di alloggi in regime di canone sociale,

canone moderato e locazione con patto di futura vendita, al netto di revoche e rinunce, sono stati finanziati 29 interventi per complessivi 585 alloggi (356 c.s., 186 c.m., 43 p.f.v.); complessivamente, sul Programma sono state appostate risorse pari a euro 46.989.851,57.

Al 31 dicembre 2013 risultano essere stati ultimati n. 540 alloggi, ed erogata una quota di cofinanziamento pari a euro 41.535.524,54.

### 3.2.5 Accordi di Programma

#### *Bovezzo – Brescia*

L' Accordo approvato con DPGR n. 13941 del 14 dicembre 2009, è finalizzato alla demolizione di un residence privato e ricostruzione di 48 alloggi prevedendo un mix di alloggi a canone sociale (36 alloggi) e a canone moderato (12 alloggi).

Il Programma mobilita complessivamente circa 7,3 milioni di euro con un finanziamento regionale di circa 4,9 milioni di euro.

Soggetti sottoscrittori dell' Accordo: Regione Lombardia - Comune di Bovezzo-ALER Brescia.

L' intervento di riqualificazione del complesso concluso, è in corso il collaudo.

#### *Feltrinelli – Milano*

L' Accordo approvato con DPGR n. 1892 del 02 marzo 2010, è finalizzato alla riqualificazione e bonifica dall'amianto di un complesso di proprietà comunale di n. 158 alloggi prevedendo un mix di alloggi a canone sociale e a canone moderato.

Il Programma mobilita complessivamente circa 13,6 milioni di euro con un finanziamento regionale di circa 5,9 milioni di euro per la copertura finanziaria di 83 alloggi.

Soggetti sottoscrittori dell' Accordo: Regione Lombardia - Comune di Milano.

L' intervento di riqualificazione del complesso è in avanzata fase di esecuzione (75% dei lavori ultimati).

### 3.2.6 Piano Nazionale di Edilizia Abitativa

Il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008 n. 133 prevedeva l'elaborazione di un Piano Nazionale di Edilizia Abitativa per l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale destinato prioritariamente a prima casa per determinate categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione (nuclei famigliari a basso reddito, giovani coppie, anziani, studenti fuori sede, sfrattati, ecc.).

Il D.P.C.M. 16 luglio 2009 ha individuato i contenuti del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (in seguito PNEA), finalizzato all'incremento dell'offerta abitativa a canoni sostenibili, mediante programmi costruttivi orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica promuovendo, al contempo, la partecipazione di soggetti pubblici e privati, finanziato con risorse statali.

*Alloggi per sfrattati: art. 1 comma 1 lettera "f" di cui al dpcm 16/07/2009 (D.L. 159/2007)*

Il Programma ministeriale ex DL 159/2007, convertito con legge 222/2007 è finalizzato alla realizzazione di alloggi per sfrattati, i finanziamenti prevedono interventi su 11 Comuni nelle Province

di Bergamo, Brescia, Como, Lecco, Milano, Pavia e Varese, per un totale di circa 800 alloggi e complessivi € 42.223.714,07.

I soggetti coinvolti sono: ALER e i Comuni di Bergamo, Brescia, Castellanza, Como, Lecco, Legnano, Mantova, Milano, Pavia, Rozzano, Sesto S.G.

Gli interventi di riqualificazione e nuova realizzazione di alloggi sono in avanzata fase di esecuzione (circa 90%).

Il 14° finanziamento in graduatoria, di Aler Brescia, beneficiario di un finanziamento pari a € 105.752,68 ma di un costo pari a € 1.719.034,96, è stato oggetto di un finanziamento integrativo a valere sul PREC dell'importo di € 1.613.282,28, individuato con dgr 8/11181 del 03/02/2010.

Solo recentemente sono state definite con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti le modalità di riutilizzo delle economie derivanti dai ribassi d'asta maturate su 4 interventi, per riqualificare ulteriori di 150 alloggi.

In data 4/12/2013 il Ministero ha autorizzato l'utilizzo delle economie, pari a € € 5.403.845,23, e i soggetti beneficiari sono ALER di Milano, Mantova, Pavia e del Comune di Pavia che hanno in corso le gare di appalto.

*Accordi di Programma: art. 1, comma 1, lettere b) c) d) e) di cui al D.P.C.M. 16/07/2009 - Interventi Ex-art. 4*

Con decreto del MIT 8 marzo 2010 è stato ripartito tra le Regioni il fondo nazionale disponibile per tali interventi, che assegna a Regione Lombardia 54,82 MLN di euro.

Regione Lombardia ha proceduto all'individuazione di progettualità da cofinanziare, tramite pubblicazione di Avviso di manifestazione di interesse con D.g.r. 439 del 5 agosto 2010 e con dgr760 del 10 novembre 2010 sono stati individuati gli interventi prioritari da proporre al MIT per il finanziamento.

In data 19/10/2011 è stato sottoscritto un Accordo di Programma con il MIT con il quale sono stati individuati n. 41 interventi da cofinanziare, per un totale di 54,82 MLN. A seguito di rinuncia di alcuni operatori e rimodulazione di alcuni interventi, è stata proposta al MIT (DGR 23.05.2012, n. 3511) una rimodulazione del Piano, approvata dal MIT con Decreto 18.01.2013, n. 728 (reg. Corte dei Conti il 15.02.2013), che riduce gli interventi finanziabili a n. 35, per un totale di € 50.159.039,02 (in seguito "PNEA1-bis").

Con la messa a disposizione di nuove risorse finanziarie ministeriali (DM del 19/12/2011 per 16,861 MLN circa), e tenuto conto della quota derivante della rimodulazione (4,56 MLN), delle economie accertate dopo la sottoscrizione delle convenzioni con i soggetti attuatori degli interventi previsti nell'AdP del 19.10.2011 (0,102 MLN), RL ha aperto un nuovo avviso per la presentazione di proposte progettuali (DGR 23.05.2012, n. 3511) per risorse complessive pari a 21,52 MLN.

Con DGR del 6.08.2012, n. 3942 è stato approvato l'elenco dei 12 interventi ritenuti prioritari, che venivano proposti al Ministero per l'inserimento in un Atto aggiuntivo dell'AdP sottoscritto il 19/10/2011.

In data 24.09.2013 è stato sottoscritto l'Atto aggiuntivo; il Decreto interministeriale di approvazione è stato firmato da MIT e MEF ed inviato alla Corte dei Conti per la registrazione che lo renderà esecutivo.

Risultano quindi destinate a Regione Lombardia complessivamente risorse per 72 MLN circa, per la realizzazione di un totale di 1525 nuovi alloggi mediante operazioni di recupero edilizio ovvero con nuove costruzioni.

Gli alloggi sono principalmente destinati alla locazione a canone sociale per circa il 67%, alla locazione a canone moderato per circa il 16 % e alla locazione collegata a un patto di futura vendita per circa il 16%.

Gli interventi interessano, in diversa misura, tutte le province lombarde e attiveranno risorse pubbliche e private per circa 175 MLN.

Ad oggi, dei 35 interventi finanziati, n. 7 interventi sono conclusi (nel 2013 sono stati messi a disposizione 105 nuovi alloggi) e 3 interventi devono essere ancora avviati.

### 3.2.7 Servizi abitativi a Canone Convenzionato (SACC)

I Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SACC) sono la misura finalizzata a coinvolgere nuovi operatori nel settore della realizzazione di alloggi per l'affitto calmierato. La l.r. 14/2007 prevede infatti che gli interventi promossi e attuati da soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a persone che sono considerate meritevoli del sostegno pubblico costituiscono servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. La stessa legge prevede inoltre l'istituzione di uno specifico Fondo presso Finlombarda s.p.a. Nella sua versione iniziale, il programma a sostegno dei SACC si configurava come un contributo in conto interessi, pari a un abbattimento di 2 punti percentuale del mutuo acceso per l'investimento (SACC ordinari).

Per aumentare l'efficacia della misura, nel senso di una maggiore appetibilità all'investimento per la costruzione di alloggi in affitto e a riscatto (locazione temporanea con patto di futura vendita), si procederà alla reingegnerizzazione dello strumento finanziario utilizzato. In particolare, si prevede una differenziazione della modalità di riconoscimento dell'agevolazione finanziaria a seconda che si tratti di alloggi in fase di costruzione o di futura costruzione, oppure di alloggi invenduti, attraverso:

- l'erogazione di un cofinanziamento a lungo termine (mutuo ipotecario) con un istituto di credito convenzionato per la costruzione, ovvero per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile già esistente;
- l'erogazione di un contributo in conto interessi a fronte di alloggi invenduti da locare tramite patto di futura vendita. In quest'ultimo caso, resterebbe inalterato l'attuale modello di intervento finanziario consistente nella riduzione del costo complessivo degli interessi previsti sui finanziamenti concessi dagli istituti di credito (monte interessi) stabilita in misura variabile dal 15% al 35% del costo standard dell'intervento.

Alla reingegnerizzazione si accompagnerà anche una semplificazione procedurale, sia attraverso la riduzione dei tempi di convenzionamento e ammissione all'agevolazione finanziaria, sia attraverso la riduzione di oneri in capo agli operatori finanziati (in particolare per le garanzie fidejussorie richieste).

Infine, accanto a quelle descritte, negli anni sono state attivate ulteriori modalità di accesso al fondo a seguito dell'individuazione di interventi di rilevanza regionale, ovvero per la realizzazione di interventi in tempi rapidi, in particolare attraverso il Fondo FIL (SACC strategica): con D.G.R. n. 3755 del 11/07/2012 è stata attivata, sempre utilizzando il fondo costituito presso Finlombarda, una linea di "SACC strategica" per l'attuazione di interventi che consentano in tempi brevi la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale per giovani coppie, forze dell'ordine, famiglie monoparentali, anziani e studenti.

Complessivamente il Fondo SACC, dalla sua istituzione nel 2008, con una consistenza complessiva di oltre 27 MLN, ha visto il convenzionamento di diversi Soggetti Attuatori (Cooperative/Imprese) per un totale di n. 15 interventi edilizi che hanno portato ad oggi alla realizzazione di circa 200 alloggi.

L'investimento sui Servizi Abitativi a Canone Convenzionato ammonta ad € 8.631.329,36 destinati ed erogati per la SACC Ordinaria e € 15.362.194,14 erogati e destinati alla SACC Strategica.

**Tabella 3.2. - Interventi ERP - Alloggi, Posti Letto e Finanziamenti (PRERP 2007 - 2009)**

Sigla Attuazione	Alloggi previsti	Alloggi ultimati	Posti letto previsti	Posti letto ultimati	Finanziamenti confermati (€)	Finanziamenti erogati (€)
AQST 2007	2.454	2.009	-	-	153.336.152,79	129.516.457,97
2° Programma CONTRATTI DI QUARTIERE REGIONALI	910	254	196	196	51.416.391,58	21.135.272,48
PREC Programma Regionale Emergenza Casa	585	540	-	-	46.989.851,57	41.535.524,54
PRUACs Programmi di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile	540	60	21	-	52.847.508,01	15.571.781,94
ADP BOVEZZO	48	48	-	-	4.891.653,21	4.273.417,18
ADP FELTRINELLI	158	-	-	-	5.907.850,00	5.021.672,72
PNEA Piano Nazionale Edilizia Abitativa - Art. 1, c. 1, lett f) DPCM 16/07/2009 (DL 159/2007) - Alloggi per sfrattati	784	730	-	-	36.819.868,84	34.761.635,16
PREC Programma Regionale Emergenza Casa - DL 159 BRESCIA	18	-	-	-	1.613.282,28	1.099.332,09
Piano Nazionale Edilizia Abitativa - Art. 1, c. 1, lett f) DPCM 16/07/2009 (DL 159/2007) - Alloggi per sfrattati	150	-	-	-	5.403.845,23	-
<b>Totale</b>	<b>5.647</b>	<b>3.641</b>	<b>217</b>	<b>196</b>	<b>359.226.403,51</b>	<b>253.066.488,54</b>

Fonte: Regione Lombardia

### 3.3. Avanzamento misure avviate dopo il 2009

#### 3.3.1 Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile - Premialità (D.M. 28 luglio 2011 n. 293)

Con D.M. 28 luglio 2011 è stato ripartito tra le regioni un finanziamento aggiuntivo premiale; a seguito della riapertura dei termini del bando, in Regione Lombardia sono state selezionate le proposte presentate dai Comuni di Broni e di Zerbolò, e si sono concluse le procedure di definitiva assegnazione del cofinanziamento, pari a euro 2.915.760; gli ulteriori alloggi incrementali previsti sono n. 47, tutti destinati alla locazione a canone sociale.

#### 3.3.2 Accordi di Programma

##### *Zingonia - Bergamo*

L'Accordo di Programma promosso con DGR IX/3651 del 18 giugno 2012, sottoscritto il 29 ottobre 2012, approvato con DPGR 10563 del 21/11/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. il 28/11/2012 n. 48 serie ordinaria, è finalizzato alla ricerca di una soluzione complessiva e integrata finalizzata al recupero della legalità e allo sviluppo dell'area Zingonia.

L'Accordo prevede:

- l'acquisizione -anche attraverso procedura espropriativa - e demolizione delle 6 torri degradate di proprietà privata localizzate a Ciserano, attraverso i fondi messi a disposizione da Regione Lombardia (5 ml) e ALER BG (1,7 ml);

- la vendita dell'area e dei relativi diritti volumetrici;
  - l'utilizzo dei proventi per la realizzazione di un intervento di "housing sociale" di circa 40 alloggi.
- In un secondo momento, sono programmati una serie di interventi nell'ambito di Zingonia:
- centro di sicurezza locale a Boltiere;
  - community organizing a Verdellino;
  - riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa con creazione di nuove piste ciclabili;
  - infrastruttura tecnologica per la gestione della viabilità e della videosorveglianza.

Il programma mobilita complessivamente circa 30 MLN. Il finanziamento pubblico complessivo ammonta a:

- 5 MLN nel bilancio 2012 di Regione Lombardia
- 1,7 MLN di ALER Bergamo

Soggetti coinvolti: Provincia di Bergamo e i 5 Comuni dell'area di Zingonia (Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdellino e Verdello) sono sottoscrittori dell'Accordo di Programma che coinvolge ALER Bergamo e di ILSPA, come soggetti del Sistema Regionale.

Attività svolte e in corso: pubblicazione del bando esplorativo a cura di ILSPA, trasferimento delle risorse ad Aler Bergamo e valutazioni per l'acquisto all'asta degli alloggi, approvazione in Giunta del provvedimento per l'esclusione dall'e.r.p. IX/4817 del 6/02/2013 degli alloggi funzionali alla mobilità dei residenti a cura della D.G. Casa.

Attualmente sono in corso trattative di acquisizione bonaria con i soggetti proprietari e incontri con gli Istituti di Credito che hanno in corso procedure esecutive per i mutui in sofferenza.

### *Milano - Via Adriano*

L'Accordo approvato con DPGR n. 12437 del 16/12/2011, pubblicato sul BURL n. 1 serie ordinaria del 02 gennaio 2012, è finalizzato alla realizzazione di :

- 12.100 mq (max) di residenza, di cui 30% convenzionata e 70% libera;
- 3.500 mq (max) di commercio;
- 4.680 mq (min) di aree verdi e parcheggi;
- un plesso scolastico elementare o media, mediante la ristrutturazione di un edificio esistente e nuova costruzione per palestra e locale mensa.

da realizzarsi su area dismessa di 20.853 mq, composta da alcuni edifici e da un'area libera corrispondente a circa il 70% del totale, di proprietà di ALER Milano.

Il masterplan prevede un investimento complessivo di 35 MLN. Non vi è alcun costo a carico di Regione Lombardia.

Soggetti sottoscrittori dell'Accordo: Regione Lombardia -Comune di Milano - Aler di Milano - ILSPA.

Ad oggi, ILSPA ha consegnato un masterplan di progetto, con relativo piano economico finanziario. Risultano concluse le operazioni di rimozione serbatoi inquinanti.

È stato predisposto, a cura di ALER, il progetto di caratterizzazione che risulta approvato in "conferenza dei servizi" per le operazioni di bonifica. Solo successivamente ALER potrà cedere al Comune l'edificio destinato a plesso scolastico.

Il costo elevato dell'area, a carico di ALER Milano, sta compromettendo la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

### *Pavia - ex Neca*

L' Accordo promosso con DGR n. IX/2011 del 20/07/2011 in fase di definizione, interviene sulla riqualificazione dell'area industriale Neca e sullo sviluppo di due aree messe a disposizione dell'Amministrazione comunale per interventi di housing sociale (via Olevano - via Pelizza). Per il Programma sono stati accantonati presso Finlombarda 1,9 MLN a supporto degli interventi di housing sociale.

Soggetti sottoscrittori dell'Accordo: Regione Lombardia - Comune di Pavia con adesione della Fondazione Banca del Monte di Lombardia.

Per la definizione finale e la sottoscrizione dell'AdP, è necessario attendere l'approvazione del PGT e il perfezionamento dell'intesa tra Comune e la Fondazione Banca del Monte di Lombardia.

### *Opera - Sporting Mirasole*

I principali soggetti attivi nel settore dell'edilizia sociale nell'area milanese, Fondazione Housing Sociale (FHS), ALER MI, Comune di Opera, PRISMA SRG (proprietà), Confcooperative e Legacoop con il coordinamento della Direzione Generale Casa, hanno sviluppato un progetto per affrontare una grave criticità sociale determinatasi nel complesso immobiliare Sporting Mirasole di Noverasco di Opera.

Il complesso è infatti di proprietà di un fondo immobiliare, che stava procedendo nel 2011 allo sfratto degli inquilini al fine di porre sul mercato gli alloggi, avendo il fondo un fine di natura speculativa.

Il progetto che prevede la costituzione di una cooperativa di abitanti e comunità ha visto direttamente coinvolti gli inquilini; al momento 114 nuclei familiari hanno espresso interesse all'adesione alla cooperativa, che però risulta di difficile costituzione.

Una apposita Commissione (Regione Lombardia -ALER MI-FHS-Unione Inquilini) ha individuato, sulla base della documentazione richiesta e anche attraverso colloqui, i nuclei socialmente più deboli (n. 27) per i quali è prevista l'assegnazione di alloggi a canone convenzionato che Aler MI acquisterà direttamente dalla proprietà.

Il "Protocollo d'intesa" sottoscritto è stato approvato con dgr 9/2898 del 29/12/2011.

Regione Lombardia ha messo a disposizione un contributo di 9 MLN con specifico accantonamento presso Finlombarda, destinato alla locazione trentennale a canoni convenzionati e per locazione con patto di futura vendita.

I soggetti coinvolti sono: Fondazione Housing Sociale, Comune di Opera, Prisma S.G.R., Confcooperative, Legacoop e Aler Milano.

A causa della mancata costituzione della cooperativa tra gli abitanti prevista dal protocollo di intesa, sono in corso ulteriori analisi sulle situazioni economiche dei residenti, per definire eventuali interventi mirati di sostegno.

### 3.3.3 Fondo Rotativo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica del patrimonio ERP

Con la D.G.R. 11 luglio 2012, n. IX/3756, è stato costituito presso Finlombarda S.p.a. un Fondo rotativo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle Aler.

Con la dotazione finanziaria del fondo, pari a 10 MLN, al 31 dicembre 2013 è stato autorizzato il finanziamento di n. 3 interventi per complessivi € 1.821.133,90; alla stessa data risultavano in istruttoria ulteriori domande di finanziamento per complessivi € 7.790.235,86

La successiva D.G.R. 25 ottobre 2012, n. IX/4271, ha allocato sullo stesso fondo ulteriori risorse rese disponibili dalla L.r. 31 luglio 2012 n. 14, pari complessivamente a 1 MLN; tali risorse sono state destinate al finanziamento a fondo perduto di interventi di rimozione amianto condotte dai Comuni lombardi sul proprio patrimonio e.r.p.

Sono stati cofinanziati n. 23 interventi, per un importo complessivo di € 986.192,00.

**Tabella 3.3. - Interventi ERP - Alloggi, Posti Letto e Finanziamenti (POST PRERP 2007 - 2009)**

Sigla Attuazione	Alloggi previsti	Alloggi ultimati	Posti letto previsti	Posti letto ultimati	Finanziamenti confermati (€)	Finanziamenti erogati (€)
PRUACS Programmi di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile - Premialità	47	-	-	-	2.915.760,00	-
PNEA Piano Nazionale Edilizia Abitativa -ART. 4, DPCM 16/07/2009 (PNEA 1/1BIS)	886	105	-	-	50.159.039,02	7.697.106,06
PNEA Piano Nazionale Edilizia Abitativa -ART. 4, DPCM 16/07/2009 (PNEA 2)	639	-	-	-	21.523.467,56	-
ADP ZINGONIA	40	-	-	-	5.000.000,00	5.000.000,00
ADP ADRIANO	-	-	-	-	-	-
ADP PAVIA - EX NECA <sup>(1)</sup>	70	-	-	-	1.900.000,00	-
PROTOCOLLO DI INTESA OPERA - Residence Sporting Mirasole <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	9.000.000,00	-
<b>Totale</b>	<b>1.682</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90.498.263,58</b>	<b>12.697.106,06</b>

(1) Accantonamento risorse presso Finlombarda ai sensi della DGR n. IX/2159 del 04/08/2011

Fonte: Regione Lombardia

Complessivamente, l'avanzamento e la conclusione degli interventi finanziati nell'ambito dei PRERP 2002 - 2004, anno di transizione 2006, 2007 - 2009 e negli anni successivi (cfr. Tab. 3.1, 3.2 e 3.3), tenuta in considerazione la programmazione dei lavori ad oggi disponibile, consentirà di mettere a disposizione nel corso del triennio 2014-2016 circa 5.800 alloggi di edilizia residenziale pubblica, attraverso nuove opere, recuperi edilizi e/o interventi manutentivi. A tale scopo, verranno erogate nel triennio 2014-2016 risorse pari a circa 210 milioni di euro. Successivamente al 2016 saranno realizzati ulteriori 2.400 alloggi, per un impiego di risorse pari a 144 milioni di euro. Complessivamente, con la precedente programmazione, verranno realizzati oltre 8.000 alloggi ed investiti oltre 350 milioni di euro.

### 3.4. Interventi edilizia universitaria

La Regione finanzia progetti diretti alla realizzazione di nuovi spazi volti al soddisfacimento delle esigenze di soggiorno e di alloggio degli studenti universitari, nonché quelli utilizzati per la didattica, la ricerca e lo studio.

#### 3.4.1 LEGGE 338/2000

La legge n. 338/2000 prevede che le iniziative siano selezionate in base a procedure predisposte e gestite dallo Stato.

In quest'ambito Regione Lombardia ha svolto un duplice ruolo, volto sia a garantire alle iniziative meritevoli un miglior sostegno finanziario, che una più favorevole posizione per l'assegnazione dei cofinanziamenti disposti dal Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca (MIUR):

- erogazione di propri cofinanziamenti;
- determinazione del grado di coerenza dell'iniziativa proposta con la Programmazione regionale

### *II° Bando MIUR 2007 (dd.mm. n. 42 e n. 43 del 2007)*

Si tratta di una procedura avviata dalla Direzione Generale Istruzione Formazione e Lavoro, allora competente per la materia. I provvedimenti regionali di riferimento sono:

- D.g.r. 10 ottobre 2007 n. 8/5505 - Modalità per l'assegnazione di cofinanziamenti regionali;
- D.g.r. 21 novembre 2007 n. 8/5917 - Assegnazione dei cofinanziamenti regionali .

8 sono le iniziative universitarie cofinanziate dalla Regione per un importo complessivo di 5,950 MLN per un incremento di n. 1031 posti alloggio.

La conclusione di tutte le iniziative, avverrà presumibilmente entro il 2017.

### *III° Bando MIUR 2011 (dd.mm. n. 26 e n. 27 del 2011)*

I provvedimenti regionali di riferimento sono:

- D.g.r. 15 giugno 2011 n. 9/1861 - Modalità per l'assegnazione di cofinanziamenti regionali
- D.g.r. 20 luglio 2011 n. 9/2020 - Assegnazione dei cofinanziamenti regionali

Il MIUR, con decreto 7 agosto 2012 n. 246 ha previsto di cofinanziare immediatamente n. 3 interventi, rimandando ad un possibile futuro cofinanziamento altri n. 10 interventi.

Conseguentemente le risorse messe a disposizione da Regione Lombardia risultano complessivamente così ripartite:

- € 450.000 cofinanziano n. 3 iniziative per complessivi n. 199 posti alloggio;
- € 3.600.000,00, accantonati ai fini di cofinanziare n. 10 iniziative per complessivi ulteriori n. 1325 posti alloggio che potranno essere definitivamente assegnati solo in caso di assegnazione cofinanziamento statale.

#### 3.4.2 INTERVENTI EDILIZIA UNIVERSITARIA (L.R. N. 31/1996)

La legge regionale finanzia, in misura di norma non superiore al 50% del costo complessivo di attuazione, la realizzazione di progetti infrastrutturali di rilevanza regionale (F.I.P.), i quali vengono valutati in base alla coerenza con il P.R.S. e sulla scorta di criteri definiti sulla base di specifici indicatori di efficienza, efficacia, occupazione ed economicità, nonché degli effetti economici stimati.

Sono stati cofinanziati n. 7 progetti proposti tutti da Università lombarde per un importo complessivo di 21,630 MLN.

Tutte le iniziative comprendono interventi di ampliamento, costruzione e recupero funzionale di strutture universitarie. Pur non dovendo necessariamente realizzare posti alloggio, sono stati previsti e realizzati n. 240 posti alloggio.

La Regione finanzia progetti diretti alla realizzazione di nuovi spazi volti al soddisfacimento delle esigenze di soggiorno e di alloggio degli studenti universitari, nonché quelli utilizzati per la didattica, la ricerca e lo studio.

#### 3.4.3 ADP BICOCCA

Si tratta di un Accordo di programma sottoscritto tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Università Statale Bicocca e Pirelli RE, rimodulato nel 2010, e cofinanziato per 3,05 MLN per la realizzazione di 104 posti alloggio. La Convenzione tra RL e l'Università per l'attuazione

dell'intervento è stata sottoscritta il 20 luglio 2011; ad oggi è stato erogato il 50% del cofinanziamento (€ 1.525.000).

**Tabella 3.4 – Interventi finanziati di Edilizia Universitaria (2007 – 2013)**

Sigla Misura	Interventi finanziati	Alloggi previsti	Alloggi ultimati	Posti letto previsti	Posti letto realizzati	Finanziamenti richiesti (€)	Finanziamenti erogati (€)
L.R. 31/1996	7	-	-	240	240	21.630.000	18.310.000
II° Bando MIUR	8	-	-	1.031	176	5.950.000	5.950.000
AdP Bicocca	1	-	-	104	-	3.050.000	1.525.000
III° Bando MIUR	13	-	-	1.524	-	4.050.000	-
<b>Totale</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.899</b>	<b>416</b>	<b>34.680.000</b>	<b>25.785.000</b>

Fonte: Regione Lombardia

### 3.5. Barriere architettoniche (Legge 13/1989, L.R. 6/1989)

Regione Lombardia, ai sensi della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e della legge regionale 20 febbraio 1989 n. 6, eroga annualmente contributi per tramite dei Comuni a soggetti privati per l'eliminazione delle barriere architettoniche nella propria abitazione di residenza. Fino a inizio 2000 si è potuto disporre di finanziamenti statali, successivamente il finanziamento è stato di pressochè esclusiva provenienza regionale.

Con Legge regionale 31 luglio 2013, n. 5 è stata introdotta una nuova procedura regionale per l'erogazione dei contributi, che ha recepito in particolare il criterio dell'ISEE per la definizione della graduatoria di assegnazione contributi.

Seguirà nel 2014 l'indizione del relativo bando e la reingegnerizzazione del Sistema BARCH (Sistema Informatico barriere Architettoniche) in relazione alla nuova procedura.

**Tabella 3.5. – Finanziamenti eliminazione barriere architettoniche (2007-2013)**

Misure	Fonte Risorse (€)	Finanziamenti richiesti/erogati (€)	Domande Presentate/soddisfatte (2007-2013)
Barriere Architettoniche	Regionali / Statali 45.879.442,53/1.405,24	58.946.737,33/ 45.880.847,77	13.965 / 10.798

Fonte: Regione Lombardia

### 3.6. Sostegno alla locazione ed accesso alla casa

L'emergenza abitativa – purtroppo in forma espansiva che talvolta diventa una vera e propria “povertà abitativa” – costituisce un fenomeno ben lungi dall'essere superato, connesso come è con la grave crisi economica in corso e, più in generale, con la crisi del *welfare state*.

L'origine sta nei profondi cambiamenti che hanno interessato sia il lato dell'offerta, sia quello della domanda di case. Sul versante dell'offerta, la massiccia adozione di politiche neo-liberali, a partire dagli anni '70 e '80, ha portato alla forte contrazione del settore dell'affitto (sociale e privato). Questo è l'esito di una serie di azioni (decentramento delle responsabilità verso i governi locali, privatizzazione di parti consistenti dello stock abitativo pubblico, deregolamentazione del mercato privato della casa,

espansione della proprietà della casa) che combinate insieme si sono tradotte nel progressivo disimpegno dello Stato verso le politiche dell'abitare. Dal lato della domanda, sicuramente determinanti risultano le trasformazioni sociali a seguito del mutamento dei sistemi produttivi, con le inevitabili conseguenze dell'aumento delle disuguaglianze, dei fenomeni diffusi di vulnerabilità sociale e di povertà.

Il contrasto dei fenomeni descritti ed il rilancio di una politica della casa impongono con urgenza il varo di una offerta abitativa nuova, in linea con i processi economici e sociali in atto e fortemente orientata al massiccio ampliamento dello stock di alloggi in affitto.

In tale contesto, parallelamente allo sviluppo degli interventi di housing sociale che mirano a fornire adeguate risposte alla domanda abitativa della cosiddetta "fascia grigia" ed al rilancio dell'edilizia sociale, occorre attivare nuove politiche dell'abitare che possano dare una risposta alla nuova domanda delle fasce più deboli della popolazione: dalle famiglie monoreddito e monoparentali, alle giovani coppie, agli immigrati, agli anziani, ai disabili.

### 3.6.1 Fondo Sostegno Affitto

Il Fondo Sostegno affitti nasce nel 2000 e trae origine dal Fondo Nazionale di cui dall'art. 11 della legge 431/98 e dalla legge regionale n. 2/2000, per sostenere i nuclei familiari in disagio economico costretti a ricorrere al libero mercato delle locazioni in carenza di alloggi d'edilizia pubblica.

Hanno concorso al finanziamento di questa misura risorse dello Stato (attraverso il citato Fondo nazionale), della Regione e dei Comuni.

Dal 2012 le risorse statali sono state sostanzialmente azzerate e la misura si è ridotta drasticamente finanziata solo dalla Regione e dai Comuni partecipanti.

Nel contesto del progressivo affinamento delle misure di intervento tipico del welfare abitativo, nel 2013, attraverso l'istituzione di uno specifico Fondo presso Finlombarda, sono state attivate misure sperimentali nei Comuni ad alta tensione abitativa finalizzate a contenere i fenomeni della morosità incolpevole e le procedure di sfratto. Tali iniziative sperimentali impegnano i Comuni ad affiancare i nuclei familiari beneficiari attraverso l'assunzione di misure di accompagnamento idonee ad agevolare l'uscita dalle situazioni di disagio. Inoltre, le iniziative stesse dovranno essere idonee a realizzare forme di rotatività delle risorse ad integrazione del tradizionale contributo a fondo perduto.

Il Fondo ha una consistenza di 8.653.000,00 €, a cui si aggiungono risorse proprie dei Comuni pari al 40% del Fondo.

### 3.6.2 Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di giovani coppie e nuove categorie di fragilità sociale

Dal 2000 al 2010 sono stati attivati dei bandi per supportare le giovani coppie ed altre tipologie di famiglie nell'acquisto della prima casa di abitazione, attraverso l'erogazione di un contributo "una tantum" a fondo perduto, destinando risorse complessive pari a 268 mln di euro erogati a circa 47 mila famiglie.

A partire dal 2012, con la DGR 3301, la misura a favore delle giovani coppie per l'acquisto della prima casa, anche in ragione di una contrazione delle risorse disponibili per l'area Welfare e dell'impatto

della crisi economica che ha visto le nuove famiglie particolarmente penalizzate dal carico di oneri finanziari sugli interessi passivi sui mutui stipulati, è stata ridisegnata sotto forma di contributo in conto interessi. A questo fine è costituito presso Finlombarda un fondo specifico pari a 5 mln milioni di euro.

Tuttavia, il persistere della crisi economica con la conseguente contrazione del credito concesso alle famiglie dagli istituti di credito - soprattutto quelle più fragili, quali le famiglie monoparentali e monoreddito, le giovani coppie, i genitori soli con figli minori, i nuclei familiari con almeno 3 figli a carico, insomma tutte quelle categorie di fragilità sociale che rappresentano la domanda abitativa emergente -, impone di rivedere questa misura, rendendola più coerente ed accessibile.

### 3.6.3 Contributo straordinario alla locazione per licenziati o messi in mobilità o con sfratto esecutivo

Nel 2009 è stata attivata una misura per far fronte a licenziamenti causati dalla crisi economica e per supportare famiglie sottoposte a procedure di rilascio dell'abitazione a causa di morosità incolpevole. Complessivamente sono stati erogati 13 mln di euro a circa 8.000 nuclei familiari.

### 3.6.4 Misura straordinaria per gli eventi sismici che hanno interessato i Comuni del Mantovano nel 2012

A seguito del sisma del 2012 nei 41 Comuni del mantovano, per sostenere il disagio abitativo e sostenere la ripresa produttiva ed economica del territorio, sono stati stanziati ed erogati complessivi € 1.882.895 a circa 2000 nuclei familiari.

**Tabella 3.6. - Finanziamenti misure di welfare abitativo (2007-2013)**

Misure	Fonte Risorse	Finanziamenti erogati (€)	Domande Soddisfatte (2007-2013)
FSA/FSDA	Regionale	106.300.000,00	349.891
	Nazionale	175.000.000,00	
Acquisto Prima Casa	Regionale	60.817.985,00	10.497
Licenziati e Sfrattati	Regionale	13.000.000,00	8.000
Misure straordinarie sisma mantovano	Regionale	1.882.895,00	2.000
<b>Totale</b>	-	<b>357.000.880,00</b>	<b>370.388</b>

Fonte: Regione Lombardia

## CAPITOLO 4

# GLI INDIRIZZI STRATEGICI DELLA PROGRAMMAZIONE 2014 - 2016

### 4.1. I fattori di contesto

Le politiche abitative sono oggetto di un significativo processo di ripensamento. I fattori che hanno innescato tale processo e che condizionano nel breve e nel medio periodo le scelte regionali, riguardano principalmente:

- il progressivo azzeramento dei trasferimenti statali (dai contributi ex GESCAL alle risorse ex Bassanini per il sostegno all'edilizia agevolata) contestualmente al passaggio delle competenze dallo Stato alle Regioni per effetto della modifica del titolo V della Costituzione;
- il perdurare della crisi economica con i suoi effetti negativi sui redditi, sui livelli occupazionali e sull'accesso al credito da parte delle persone, delle famiglie e delle imprese;
- il carattere strutturale che sta ormai assumendo lo squilibrio finanziario del sistema dell'edilizia residenziale pubblica in Lombardia.

Nello stesso arco temporale, la domanda abitativa ha subito processi evolutivi che l'hanno resa più complessa, stratificata ed eterogenea. L'effetto combinato dell'insieme di fattori legati al ciclo economico negativo, ai mutamenti demografici, delle strutture familiari e dei sistemi di solidarietà, evidenziano una duplice dimensione del bisogno abitativo; "strutturale" e "temporaneo", in ragione della natura permanente (esclusione abitativa) o transitoria (difficoltà di accesso all'abitazione) del disagio abitativo delle persone e delle famiglie.

Il mercato immobiliare privato produce un'offerta abitativa che non è in grado di soddisfare una domanda abitativa sempre più segmentata e differenziata; il fenomeno dell'invenduto e dello sfritto sono uno dei segnali più evidenti di questo disallineamento crescente tra offerta e domanda abitativa.

Le analisi svolte sulla nuova domanda abitativa, concordano nell'individuare due potenziali insiemi di profili familiari esposti a fragilità abitativa:

- giovani coppie, giovani single, famiglie monoparentali, e famiglie straniere, perché più frequentemente rispetto ad altri profili familiari vivono in affitto o hanno un mutuo;
- famiglie con lavoro assente o discontinuo e famiglie a basso reddito, perché nel loro caso è molto elevata l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito.

Conseguentemente, una risposta efficace al disagio abitativo è possibile solo mediante l'attivazione di un insieme organico di misure differenziate - in termini di servizi richiesti oltre che di disponibilità fisica di alloggi - in funzione del bisogno specifico correlato alle diverse situazioni di difficoltà socio-economica e delle specifiche categorie demografiche.

## 4.2. Gli Obiettivi di policy regionale

Date le variabili di contesto e la dinamica della domanda abitativa, gli obiettivi sui quali concentrare l'azione strategica del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, sono:

1. il riallineamento progressivo dell'offerta abitativa pubblica alla domanda reale, attraverso:
  - a. il recupero, la riqualificazione, la ristrutturazione e il frazionamento degli alloggi in modo da incrementare lo stock di patrimonio immobiliare da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
  - b. l'attivazione di leve complementari (urbanistica, normativa, di semplificazione ed efficientamento dei meccanismi decisionali e di spesa) ad integrazione dei finanziamenti pubblici suscettibili di ulteriori contrazioni nel medio periodo;
2. la sostenibilità economica e sociale del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica, accompagnando la riforma legislativa della governance delle Aler da misure incisive di efficientamento della gestione aziendale e, non ultimo, da misure strutturali di riequilibrio finanziario in grado di neutralizzare gli effetti negativi delle variabili esterne e indipendenti dalla gestione, a partire dal fenomeno della morosità;
3. la diffusione dell'housing sociale attraverso l'implementazione degli strumenti d'intervento e la qualificazione dei vari soggetti che erogano servizi abitativi sociali.

## 4.3. Gli Attori del sistema regionale delle politiche abitative

Regione Lombardia con la riforma del Titolo V della Costituzione italiana, ha già intrapreso un percorso di riposizionamento del proprio ruolo che la vede sempre meno erogatore diretto di servizi e sempre più ente di indirizzo e regolazione di un sistema integrato. L'azzeramento progressivo dei trasferimenti nazionali, rappresenta un elemento di accelerazione di questo processo già in atto, ma soprattutto, di selezione delle scelte d'investimento su obiettivi di sistema più che di singoli o specifici programmi d'intervento.

Il 26 novembre 2013 il Consiglio regionale ha approvato la legge regionale n. 17/2013 con cui si è riformato la governance e l'articolazione territoriale delle aziende lombarde di edilizia residenziale pubbliche (ALER); un primo tassello di un più ampio scenario di riforme che è destinato a incidere profondamente sulle politiche abitative in Regione Lombardia.

Sotto il primo profilo, al posto delle precedenti 13 Aziende, corrispondenti alle province lombarde e a Busto Arsizio, si trova ora un'articolazione di sole 5 aziende, suddivise territorialmente in unità organizzative territoriali (UOG), che rappresentano le articolazioni operative dell'azienda, in cui si dovrebbe realizzare - secondo il disegno normativo - l'incontro con le istanze dei cittadini e degli utenti del sistema dell'edilizia residenziale pubblica. Il Consiglio territoriale, in cui siede una rappresentanza dei Sindaci del territorio, è invece il luogo di incontro e confronto per la definizione delle politiche abitative dell'intero ambito coperto dall'Azienda. Il processo di fusione per incorporazione delle Aler troverà attuazione anche attraverso la realizzazione di un sistema informativo unico finalizzato all'omogeneizzazione dei sistemi gestionali e dei connessi flussi informativi verso Regione Lombardia.

Contestualmente, verranno portate a regime le iniziative già avviate - come la Carta unificata dei servizi - e finalizzate ad una maggiore trasparenza nei rapporti con l'utenza. I siti web aziendali dovranno garantire ai cittadini l'accesso alle informazioni e agli atti approvati dagli organi aziendali, assicurando qualità informativa e immediata reperibilità delle informazioni di interesse pubblico.

Per quanto riguarda la governance, la principale novità - oltre al già citato Consiglio territoriale - riguarda l'esigenza di ridurre i costi della politica, individuando un unico amministratore al posto dell'attuale consiglio di amministrazione. Viene mantenuta una netta distinzione tra i compiti di indirizzo e quelli più propriamente gestionali, attribuiti esclusivamente al direttore generale.

La prospettiva del cambiamento legata al processo di riforma delle Aler e più in generale, al cambiamento di scenario delle politiche abitative in funzione della evoluzione di alcuni fattori di contesto, coinvolge anzitutto i comuni quali soggetti di prossimità che affrontano quotidianamente la complessità del disagio abitativo e conseguentemente, la dinamica del bisogno abitativo.

In quest'ottica, due sono le direttrici fondamentali che vedranno i Comuni impegnati nel nuovo contesto che va delineandosi:

1. quella di una sempre maggiore integrazione dei servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica con gli altri servizi di welfare gestiti a livello locale da e con altri soggetti pubblici e privati;
2. quella di un uso più incisivo della leva urbanistica per programmare lo sviluppo del proprio territorio, soprattutto nelle aree ad alta tensione abitativa, dove è fondamentale poter disporre concretamente di interventi di edilizia residenziale sociale;

Ovviamente, il posizionamento prospettico dei comuni sullo scenario di cambiamento delle politiche abitative è speculare a quello della Regione in ordine alla necessità di costruire una sinergia sistemica tra le politiche abitative e le altre politiche regionali, in particolare quelle di welfare.

Le ALER, così riformate e rese più efficienti nel loro ruolo di "agenzie pubbliche di welfare", potranno essere utilmente affiancate, oltre che dai Comuni, anche da altri operatori, quali i soggetti gestori del privato sociale che erogano i servizi abitativi. Ciò sarà possibile attraverso interventi regolatori che ne qualifichino il ruolo e le funzioni e adeguati sistemi di incentivazione rivolti soprattutto alla gestione e ai rischi di tenuta degli investimenti nel medio-lungo periodo. In quest'ottica l'impegno regionale sarà rivolto all'adozione di un sistema di accreditamento basato su un giusto mix tra requisiti di accesso e standard qualitativi di realizzazione e soprattutto, di gestione degli alloggi e dei servizi abitativi connessi e, in particolare, saranno definiti criteri di selezione degli operatori basati sulle effettive esperienze di gestione e condizioni chiare, trasparenti e vincolanti, che preservino la finalità pubblica degli interventi (prezzi calmierati e condizione socio-economica delle famiglie). Sarà inoltre considerata la sostenibilità economica e sociale nel tempo degli interventi e valutata la revisione degli attuali strumenti di incentivazione nella direzione di meccanismi di garanzia che possano coprire i rischi di gestione derivanti dalle situazioni di difficoltà economica dei beneficiari. Si prevede la realizzazione di un dispositivo di monitoraggio, sia a conclusione della sperimentazione, sia rispetto allo strumento dell'accREDITAMENTO a regime, al fine di verificarne il funzionamento, in termini di efficienza ed efficacia nel tempo.

L'obiettivo di una gestione economicamente e socialmente sostenibile verrà inoltre perseguito sviluppando l'attuale sperimentazione dei laboratori sociali di quartiere volti ad accrescere i processi di coesione sociale sia ridefinendo le pratiche di normale gestione sia sostenendo interventi di rigenerazione urbana partecipati; saranno in particolare sviluppate azioni di accompagnamento e di conseguente orientamento alle diverse misure di welfare già attive sul territorio, anche attraverso forme di impiego in lavori di piccola manutenzione degli inquilini che si trovino in condizione di temporanea difficoltà economica.

Sarà infine sviluppato il rapporto con gli operatori attivi sul territorio regionale, in particolare nel campo dell'housing sociale (mondo economico-finanziario, fondazioni, banche etiche), consolidando ulteriormente il loro ruolo di partner strategici nell'attuazione delle politiche abitative.

## 4.4 Gli Indirizzi strategici del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016

Gli indirizzi strategici del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 di seguito indicati, prevedono una strategia di intervento multidimensionale, fondata sull'utilizzo integrato delle leve finanziarie, normative e strumentali.

### 4.4.1. L'adeguamento dell'Offerta abitativa pubblica alla dinamica della domanda

La scarsità di risorse per investimenti attualmente disponibili nel triennio impongono di scegliere tra le diverse opzioni d'intervento possibili, quelle in grado di massimizzare i risultati attesi in termini quantitativi e temporali (maggior numero di alloggi che si rendono disponibili nel minor tempo).

L'aggiornamento 2013 dell'Anagrafe regionale sull'utenza ed il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di Aler e Comuni, ha censito oltre 15.000 alloggi vuoti (di cui oltre 6.000 che richiedono interventi di riqualificazione significativi dal punto di vista economico e circa 9.000 che richiedono interventi di adeguamento di minore entità) su un patrimonio immobiliare complessivo di oltre 164.500 alloggi. Partire dall'esistente porta a riconoscere come prevalente la necessità di intervenire sulla parte di territorio già edificato. Le crescenti difficoltà nel realizzare uno sviluppo urbano più organico, lo sforzo sempre più deciso dei comuni di diminuire il consumo di suolo non edificato e gli ampi spazi di recupero qualitativo e quantitativo dell'attuale patrimonio sia pubblico che privato non utilizzato, consigliano di concentrare il focus degli interventi sul recupero dell'esistente, compreso il recupero del patrimonio demaniale pubblico (sedi, uffici, caserme ed altri stabili dismessi) non utilizzato a finalità sociali, da perseguire in partnership con gli enti locali e soggetti privati.

La ristrutturazione, il restauro o risanamento conservativo, il frazionamento con la creazione di nuove unità abitative degli alloggi sfitti da rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, il recupero e la riqualificazione energetica, rappresentano l'obiettivo prioritario sul quale verranno concentrate le disponibilità finanziarie disponibili per l'edilizia residenziale pubblica. Il recupero degli alloggi inutilizzati che richiedono interventi di lieve entità sarà sostenuto anche attraverso il coinvolgimento degli inquilini che interverranno direttamente sugli alloggi assegnati compensando i costi di manutenzione sostenuti con riduzione dei canoni di locazione.

Lo sviluppo dell'offerta abitativa sarà comunque garantito anche attraverso il sostegno al completamento dei programmi d'intervento previsti in strumenti di programmazione negoziata (Contratti di Quartiere, PRU, AQST) sottoscritti da Regione Lombardia, ALER e Comuni e che al momento si trovano in una situazione di sofferenza finanziaria per quanto concerne la quota di cofinanziamento da parte di Aler Milano. La ripresa ed il completamento di questi interventi sarà accompagnata da un'azione di informazione e comunicazione costante e puntuale alla Commissione consiliare competente, agli enti locali coinvolti e agli inquilini interessati, in merito all'avanzamento realizzativo dei programmi.

Il presente programma sarà integrato e coordinato con le risorse nazionali che si renderanno disponibili a seguito dell'approvazione del Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 4 della legge 80/2014, agendo sia attraverso il ripristino degli alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi, anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico, statico e del miglioramento sismico degli immobili.

L'obiettivo della riqualificazione energetica è peraltro esplicitamente richiamato nella bozza di Accordo di Partenariato del 9 dicembre 2013 con cui è stato avviato il negoziato informale tra la Commissione Europea e il Governo nazionale. L'Accordo in questione, estendendo una delle priorità d'investimento FESR<sup>45</sup> per l'Obiettivo tematico 4 "Sostenere la transizione verso un'economia a bassa emissione di carbonio in tutti i settori", individua come Obiettivo specifico della Politica di Coesione "la riduzione dei consumi energetici negli edifici e nelle strutture pubbliche o ad uso pubblico, residenziali e non residenziali e l'integrazione di fonti rinnovabili". Il Programma Operativo Regionale FESR, in corso di adozione, rappresenta indubbiamente un'opportunità per concretizzare e rafforzare questa linea d'intervento. La programmazione delle risorse comunitarie vedrà il coinvolgimento e il coordinamento di soggetti pubblici e privati locali interessati dai programmi d'intervento comunitari.

#### 4.4.2. Integrazione tra politiche abitative e politiche territoriali

Il Programma Regionale di Sviluppo per la X legislatura (DCR del 9 luglio 2013, n. 78) pone il tema "casa" a cavallo tra le politiche sociali con riferimento agli interventi di welfare abitativo finalizzati a garantire il diritto alla casa e le politiche territoriali, in relazione agli obiettivi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e ai nuovi strumenti per la sostenibilità economica e sociale del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica.

E' necessario assumere con impegno all'interno degli strumenti urbanistici alcuni obiettivi di orientamento delle politiche insediative, in rapporto alla necessità di garantire un'offerta effettivamente coerente con le caratteristiche della domanda, in particolare per quanto attiene quella riguardante le fasce sociali meno abbienti.

Ciò richiede un rilancio, nell'ambito dei Piani di Governo del Territorio (PGT), della promozione ma anche della diretta responsabilità delle istituzioni nello sviluppo di azioni per l'abitare sociale, con misure volte a soddisfare il relativo fabbisogno abitativo, superando in merito la genericità o l'inerzia che la prima generazione di PGT ha mostrato su questo argomento.

Sul piano della territorializzazione delle politiche abitative si è anzitutto provveduto ad aggiornare l'indice del fabbisogno abitativo individuato per singoli comuni, così come previsto dalla l.r. 27/2009, articolo 3, comma 2.

Tale indice costruito su base comunale riveste una specifica importanza non solo per orientare l'individuazione di criteri riguardanti la definizione di priorità in relazione alla possibilità di accedere ad eventuali finanziamenti o agevolazioni regionali, ma per la sua specifica valenza in relazione anche a quanto contenuto nelle leggi regionali in materia di politiche territoriali ed abitative ed in particolare in riferimento alle LL.RR. 12/2005 e 4/2012 in merito a scelte e strumentazioni di carattere urbanistico inerenti l'ERP.

Il percorso è senza dubbio quello dell'aggiornamento della legge regionale per il "Governo del territorio" (Lr n. 12/2005), introducendo elementi di indirizzo e di incentivazione che permettano di facilitare la programmazione e l'attuazione degli interventi e che abbiano come finalità l'incremento della disponibilità di edilizia residenziale sociale, nelle sue diverse forme e articolazioni:

---

<sup>45</sup> Regolamento (UE) n. 1301/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013, relativo al Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, all'articolo 5 individua come prioritario sostenere "l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile nelle infrastrutture pubbliche, compresi gli edifici pubblici, e nel settore dell'edilizia abitativa".

- allargare la platea dei comuni interessati, dagli attuali 19 a 130 (nuova classificazione delle classi di fabbisogno PRERP 2014-2016 – fabbisogno acuto, critico, elevato-capoluogo, elevato, in aumento) e al contempo rendere obbligatoria la determinazione delle politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica;
- rendere obbligatoria, per gli stessi comuni, l'individuazione delle aree e delle superfici lorde di pavimento (s.l.p.) per l'edilizia residenziale pubblica, anche introducendo quote non derogabili di superfici territoriali;
- assicurare all'interno degli strumenti di programmazione negoziata la realizzazione di quote non derogabili/interventi destinati all'edilizia "sovvenzionata" (canone di locazione sopportabile, ai sensi del Capo II del Testo unico dell'edilizia residenziale pubblica – Lr n. 27/2009);
- prevedere esplicitamente la gratuità del contributo sul costo di costruzione per tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- rendere gratuiti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di edilizia residenziale pubblica destinati all'edilizia "sovvenzionata" (canone di locazione sopportabile, ai sensi del Capo II del Testo unico dell'edilizia residenziale pubblica - Lr n. 27/2009) e confermare la facoltà di riduzione per tutti gli altri interventi di edilizia residenziale pubblica, estendendone al contempo la facoltà dal 50 al 100%;
- prevedere una riduzione al 50%, rispetto agli interventi di nuova costruzione, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di ristrutturazione relativi agli interventi di edilizia residenziale pubblica.

#### 4.4.3. La riforma del Testo Unico dell'edilizia residenziale pubblica (L.R. 27/2009)

Il percorso di riforma del Testo Unico dell'edilizia residenziale pubblica sarà avviato con un ampio coinvolgimento attivo del partenariato istituzionale, economico e sociale, chiamato a confrontarsi con Regione per la definizione di una proposta di legge quanto più possibile partecipata e condivisa.

La riforma, alla luce di un contesto socio-economico profondamente mutato, dovrà affrontare un "cambio di prospettiva" delle politiche abitative nella direzione:

- a. di una maggior consapevolezza che la politica abitativa è anzitutto una politica di welfare, giustificata da quelle funzioni di interesse generale, di salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo di persone e nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Come tale, necessita di misure finanziarie pubbliche a carattere "sistemico" di sostegno della domanda e dell'offerta abitativa e, per le stesse ragioni, di un regime fiscale agevolato, diretto e indiretto, nei confronti delle Aler che realizzano e gestiscono alloggi sociali;
- b. di un superamento dell'attuale dualismo pubblico/privato a favore di un sistema di edilizia residenziale sociale più articolato in termini di servizi, strumenti e soggetti che, nel loro insieme, concorrono a soddisfare il fabbisogno abitativo primario di nuclei familiari e individui.

Un cambiamento di prospettiva che interessa anche il modo con cui si interverrà, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che la riqualificazione dei quartieri. Le buone pratiche più recenti nel settore dell'edilizia sociale fanno spesso riferimento ai concetti di sostenibilità e comunità, per affermare che la costruzione di comunità sostenibili si sviluppa necessariamente su tre dimensioni, sociale, economica e fisica. Il che significa, qualità edilizia, attenzione all'inserimento urbano, presenza di servizi, efficaci criteri di selezione degli inquilini e di gestione degli immobili e delle comunità, contenimento della morosità, rivalutazione nel tempo del valore patrimoniale, equilibrio economico e finanziario di lungo periodo.

La legge regionale di riforma della *governance* delle Aler recentemente approvata dal Consiglio regionale (Lr 17/2013) ed i provvedimenti attuativi che verranno adottati nel corso del 2014, perseguono il fine di aumentare, attraverso l'integrazione di più realtà aziendali, il livello di efficienza e di performance aziendale. E' un passo fondamentale e necessario ma non sufficiente per la soluzione del problema dell'equilibrio finanziario del sistema abitativo pubblico.

E' all'interno di questa nuova cornice dell'intervento pubblico, più articolato e sussidiario, che la riforma legislativa dovrà dare soluzione alle questioni nodali dell'attuale testo unico. A cominciare dalla questione principe, quella della sostenibilità del Sistema dell'edilizia residenziale pubblica che richiede di essere affrontata attraverso soluzioni strutturali di sostegno pubblico delle politiche di welfare abitativo e di corresponsabilizzazione attiva delle istituzioni locali coinvolte nell'attuazione delle politiche abitative.

La revisione del sistema dei canoni di locazione e del sistema delle assegnazioni, sono parti necessarie e complementari di questa strategia strutturale sulle politiche abitative, che deve necessariamente avvenire attraverso il giusto temperamento di due principi inscindibili; quello della sopportabilità del canone per l'inquilino con quello dell'equilibrio finanziario dell'azienda.

Infine, il Sistema dei controlli e delle sanzioni, che deve essere ripensato in modo sostanziale a cominciare dalla base informativa, nella direzione dell'integrazione tra le diverse banche dati (regionale, comunale, dell'INPS e dell'Agenzia delle entrate, etc.). Un patrimonio informativo che è condizione indispensabile per la messa a punto di un efficace sistema sanzionatorio nel contrasto agli abusi. Un'efficace azione di contrasto al fenomeno della "morosità colpevole", cioè della morosità non derivante da oggettive difficoltà economiche, consentirà il recupero di risorse da destinare al recupero e alla ristrutturazione degli alloggi e alla promozione della partecipazione degli inquilini per favorire la socialità e la tutela del patrimonio.

Alla soluzione di queste priorità si agganceranno l'aggiornamento e la semplificazione delle altre disposizioni del testo unico riguardanti in particolare:

- l'introduzione di una definizione di edilizia residenziale sociale che qualifichi la politica abitativa come politica di welfare, che espliciti funzioni di interesse generale di salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo di persone e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;
- l'introduzione di disposizioni finalizzate ad ampliare e qualificare (accreditamento) la gamma degli operatori del settore abitativo e, conseguentemente, la platea dei possibili beneficiari in ragione dei bisogni nuovi o emergenti;
- l'aggiornamento delle disposizioni riguardanti l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale sociale, finalizzate a promuovere la mobilità all'interno del sistema dell'edilizia residenziale pubblica e, nel contempo, la semplificazione dei tempi e delle procedure amministrative di selezione e accesso delle persone e delle famiglie aventi diritto;
- la revisione della disciplina riguardante le assegnazioni degli alloggi in deroga finalizzata ad una maggiore responsabilizzazione dei comuni nella gestione delle emergenze;
- l'introduzione di nuove forme di "residenzialità leggera", quali modalità di sostegno a situazioni di difficoltà temporanee (locazione temporanea);
- l'aggiornamento della disciplina dei canoni di locazione maggiormente collegata alla situazione reddituale degli inquilini degli alloggi sociali;
- Aggiornamento e armonizzazione della disciplina riguardante il canone moderato, locazione studenti, servizi a canone convenzionato;
- l'aggiornamento delle disposizioni riguardanti l'accesso alla locazione, con la previsione di strumenti di garanzia in grado di sviluppare un adeguato effetto leva e aumentare la platea dei

beneficiari nonché di gestori sociali (Agenzie sociali) in grado di garantire maggior efficienza nei processi gestionali;

- la revisione della disciplina di valorizzazione patrimonio abitativo esistente, per renderla più efficiente e funzionale allo scopo;
- l'aggiornamento delle disposizioni regionali sui fondi immobiliari con un'apertura agli operatori dell'*housing sociale* e al tema dell'invenduto.

#### 4.4.4. L'incremento dell'Offerta abitativa sociale

L'*housing sociale* per le sue caratteristiche e finalità, rappresenta uno dei tratti distintivi delle politiche abitative come politiche di welfare. Ciò in relazione ad alcuni suoi tratti distintivi:

- il target dei beneficiari: gli interventi di *housing sociale* mirano all'inclusione di quell'area grigia proveniente in generale dal «ceto medio impoverito», che non hanno redditi così bassi da accedere all'edilizia popolare, ma neanche così alti per ricorrere al mercato;
- il fornire una «risposta a quei bisogni scoperti che rispecchiano forme di vulnerabilità sempre più liquida», non necessariamente collegata alla dimensione economica (accanto a quest'ultima vanno annoverate nuove variabili quali ad esempio la temporaneità del bisogno, la disabilità, la condizione familiare);
- l'introduzione di nuovi modelli di *governance* sia nel finanziamento sia nella gestione dei progetti. L'offerta di alloggi non è più appannaggio esclusivo delle politiche pubbliche, registrandosi infatti l'intervento crescente di altri soggetti provenienti dal privato e dal privato sociale in particolare. A ciò si aggiunga il fatto che, in piena attuazione del principio di sussidiarietà, sia verticale che orizzontale, le competenze in materia risultano sempre più posizionate sul livello istituzionale e/o sociale più prossimo a quello del bisogno.

L'evoluzione dell'*housing sociale* in Italia ed in Lombardia in particolare, procede di pari passo con l'evoluzione in atto a livello europeo delle politiche di welfare; da un welfare dei diritti ad un welfare delle responsabilità, coerentemente agli scenari e agli obiettivi disegnati dal Documento strategico comunitario "Europa 2020".

Questa impostazione già presente nel PRERP 2007-2009, consente oggi alla luce delle esperienze sin qui condotte, di definire gli elementi essenziali che qualificano l'*housing sociale* come un servizio di welfare pur con le sue caratteristiche distintive che lo distinguono ancora dalle politiche abitative tradizionali. Infatti, se queste ultime affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, l'*housing sociale* ha il fine di «migliorare la condizione abitativa intervenendo anche sulla dimensione relazionale degli inquilini, attraverso la sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare nelle quali essi sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità sostenibile».

E' pertanto fondamentale sostenere la prosecuzione dell'attuale fase di sperimentazione di programmi e progetti pilota con la condivisione e il coinvolgimento degli attori locali, pubblici e del privato sociale. Lo sviluppo dei programmi di *housing sociale* potrà interessare anche quelle fasce di utenti dell'ERP che hanno situazioni reddituali prossime alla c.d. fascia grigia e che al momento accedono alla c.d. area di decadenza. Ciò anche al fine di "depotenziare" la domanda abitativa di edilizia residenziale pubblica da quei nuclei familiari con capacità di spesa limitata, o con esigenze abitative a carattere temporaneo, quali, ad esempio, giovani coppie, studenti fuori sede, nuclei familiari monoparentali.

La definizione di *housing sociale* nella normativa regionale rappresenta la condizione necessaria per la costruzione di un sistema di accreditamento per l'*housing sociale* quale strumento di regolazione e governo degli erogatori sul quale puntare per uno sviluppo organico dell'*housing sociale* stesso. L'accreditamento deve supportare il sistema regionale per l'abitare sociale, in particolare, su due

questioni nodali che rappresentano il fronte più debole del sistema; rafforzare e qualificare la gestione sociale degli immobili e favorire l'emergere di una pluralità di erogatori, rispetto ad un mercato ancora oggi caratterizzato da una presenza prevalente delle Aler.

Un ulteriore ambito, possibile oggetto di approfondimento e sviluppo, è quello collegato al tema dell'invenduto, realizzato e in corso di realizzazione, fenomeno che si concentra con dimensioni significative in alcune grandi aree urbane e che, a determinate condizioni, potrebbe rappresentare un'opportunità di recupero di un patrimonio privato di qualità altrimenti non utilizzato. E' necessaria un'azione di sistema che preveda il coinvolgimento di tutti gli attori, a partire dal comparto immobiliare e dal sistema bancario. In particolare, occorre creare le condizioni affinché la domanda di abitazioni possa essere intercettata da un'offerta sempre più diversificata, in ciò supportata da misure e leve finanziarie innovative, non più legate alla prassi del contributo in conto capitale, bensì a strumenti finanziari di tipo rotativo.

Inoltre, l'incremento dell'offerta abitativa attraverso il recupero dello stock di invenduto potrà essere perseguito attraverso la progressiva operatività del sistema integrato di fondi immobiliari. A supporto ed integrazione delle politiche regionali già in essere, un'apposita linea di intervento dovrà perseguire l'incremento dell'offerta abitativa di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, mediante l'aumentato coinvolgimento del Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL). Al fine di individuare gli strumenti finanziari adeguati che permettano l'incontro tra domanda reale e offerta esistente, sarà attivato un tavolo istituzionale di confronto, coordinato da Regione Lombardia, con il coinvolgimento dei Comuni lombardi, dei costruttori e delle banche che hanno finanziato gli interventi edilizi, nel cui ambito sarà istituito, in via sperimentale, il registro dell'invenduto.

Con riferimento al patrimonio privato sfitto o inutilizzato e per facilitare l'incontro tra domanda e offerta abitativa, i comuni lombardi potrebbero promuovere, anche attraverso forme di garanzia, specifici strumenti di sostegno alla locazione, ponendosi come intermediari tra inquilini e proprietari.

Altra linea di intervento che dovrà essere oggetto di rilancio è quella rappresentata dal programma dei Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SACC); programma attivato con L.R. 14/2007 ed il cui fine è quello proprio dell'housing sociale di incrementare l'offerta di alloggi in affitto, favorendo l'accesso alla locazione a canoni inferiori a quelli di libero mercato.

Sotto diverso profilo, si ritiene altresì necessario consolidare le esperienze di edilizia agevolata che tanta importanza hanno avuto nel dare una risposta al problema abitativo, intervenendo al fine di evitare che la generale perdurante situazione di crisi economica finisca per compromettere il diritto alla casa dei soci assegnatari di cooperative a proprietà indivisa. A tal fine, qualora la cooperativa a proprietà indivisa che abbia fruito di agevolazioni pubbliche si trovi in stato di grave sofferenza economica, si ritiene giustificato consentire la cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato secondo i criteri e le modalità di cui alla DGR 18 luglio 2003 n. 13719 (Definizione dei criteri e delle modalità per l'esercizio della delega ai Comuni delle funzioni autorizzatorie relative alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio delle cooperative a proprietà indivisa e alla cessione e locazione degli alloggi edilizia agevolata) a prescindere da quando siano state concesse le agevolazioni purché siano trascorsi almeno 15 anni da tale atto.

#### 4.4.5. Sostegno alla locazione e accesso alla casa

Le difficoltà dell'attuale sistema abitativo italiano ad adattarsi ai mutamenti economici, sociali e demografici dell'ambiente in cui esso è inserito, riguardano principalmente:

- il disallineamento tra sistema abitativo e mercato del lavoro: il primo è tradizionalmente dominato dall'idea della casa di proprietà come scelta principale e dell'affitto come scelta residuale temporanea per chi non riesce a comprare casa; il secondo, al contrario, interessato soprattutto in quest'ultimo decennio da un radicale processo di revisione normativa e attualmente caratterizzato da una maggiore flessibilità dei rapporti di lavoro, discontinuità delle carriere lavorative e forte mobilità territoriale delle persone;
- la bassissima mobilità all'interno del sistema ERP: le politiche abitative si sono concentrate sulle fasce sociali più deboli e marginali (welfare residuale) con l'obiettivo di gestire l'emergenza, sono per contro mancate politiche di accompagnamento all'uscita dal bisogno (welfare delle responsabilità) unitamente ad un più efficace sistema di controllo e sanzionatorio degli abusi per coloro i quali hanno perso i requisiti per un alloggio sociale e che sostanzialmente impediscono ai nuovi aventi diritto ad accedere all'alloggio sociale;
- la disciplina generale che regola gli affitti: ancora dominata da una logica per cui l'affitto è destinato a persone e famiglie fragili e dalla mancanza di adeguati sistemi di garanzia giudiziari ma non solo nei confronti dei proprietari. Il combinato disposto di questi fattori critici è che anche in Lombardia ci sono tantissimi alloggi vuoti pur in presenza di una domanda abitativa elevata.

Le piste di lavoro per la soluzione delle problematiche evidenziate sono molteplici e non tutte le soluzioni sono nelle disponibilità di Regione Lombardia e delle istituzioni locali.

Con l'obiettivo di rendere più stabile la relazione tra proprietari ed affittuari ponendola, per quanto possibile, al riparo da eventi negativi esterni quali le situazioni di temporanea difficoltà economica legate allo stato occupazionale o familiare si rende necessario integrare l'attuale Fondo Sostegno Affitti, che sarà comunque previsto soprattutto per le famiglie a più elevata fragilità, mediante strumenti di garanzia a tutela del mantenimento dell'abitazione in locazione, che saranno adottati in via sperimentale e monitorati, anche nell'ambito di specifiche "cabine di regia", al fine di verificarne l'efficacia, passando progressivamente da una logica assistenzialistica verso un approccio sistemico di prevenzione delle situazioni di criticità basato sull'accompagnamento e la corresponsabilizzazione dei beneficiari all'uscita dalla situazione di bisogno.

E' inoltre importante supportare l'incremento dell'offerta abitativa di alloggi a canone moderato, mediante una rinnovata spinta alla diffusione dei contratti a canone concordato sul territorio e la valorizzazione degli alloggi sfitti, invenduti o incompleti.

Per le stesse finalità e con modalità analoghe occorre intervenire per sostenere l'accesso all'abitazione principale delle categorie rappresentanti le emergenti fragilità sociali (quali le famiglie monoparentali e monoreddito, le giovani coppie, i genitori soli con figli minori, i nuclei familiari con almeno 3 figli a carico), cercando di favorire l'accesso al credito di tali categorie attualmente molto penalizzate dalla congiuntura economica.

Anche in questo caso l'indirizzo del PRERP 2014-2016 può trovare supporto dalle linee di programmazione comunitaria; infatti, la bozza di Accordo di Partenariato del 9 dicembre 2013 tra la Commissione Europea e il Governo nazionale, esplicita che rispetto a una delle priorità d'investimento FSE<sup>46</sup> per l'obiettivo tematico 9 "Promuovere l'inclusione sociale e combattere la povertà e ogni discriminazione", "la riduzione del numero delle famiglie in condizione di disagio abitativo" rappresenta uno dei risultati attesi che dovranno essere conseguiti dalla politica di coesione 2014-2020.

---

<sup>46</sup> Regolamento (UE) n. 1304/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013, relativo al Fondo Sociale Europeo, all'articolo 3 individua come prioritario sostenere "il miglioramento dell'accesso a servizi accessibili, sostenibili e di qualità, compresi servizi sociali e cure sanitarie d'interesse generale".

## 4.5 Il Quadro finanziario del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016

Le risorse a disposizione del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 ammontano a complessivi 120.000.000€ nel periodo considerato, tenuto conto di una disponibilità finanziaria significativamente inferiore rispetto ai due precedenti PRERP, che potevano disporre di 1,1 miliardi di euro per la programmazione 2002-2005, 121 milioni di euro per il solo anno di transizione 200 e 666,3 milioni di euro per la programmazione 2007-2009.

Il Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, coerentemente alla natura di documento di programmazione pluriennale, individua gli Assi strategici direttamente collegati agli obiettivi di policy regionale. Le specifiche misure di intervento saranno oggetto di un'apposita Deliberazione della Giunta regionale annuale di attuazione del programma, come peraltro espressamente stabilito dalla l.r. 27/2009 (art. 3, comma 2, lettera b). La deliberazione della Giunta regionale fisserà tempi certi di individuazione, avvio e conclusione dei programmi oggetto d'intervento.

La programmazione attuativa annuale verrà supportata dall'introduzione di un sistema di monitoraggio in itinere che misuri e valuti l'avanzamento realizzativo del programma e che alimenti a tal fine l'implementazione dei processi programmatori regionali. L'attività valutativa sarà indirizzata anche ai vari target d'utenza - reale e potenziale - quale condizione preliminare di conoscenza in grado di fornire soluzioni possibili ai problemi del disagio abitativo dell'oggi e del domani.

Questo significa che l'utilizzo di tali risorse va necessariamente concentrato su poche priorità, e più precisamente, sull'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla dinamica della domanda.

Sulla base di quanto indicato, i 120 milioni di euro a disposizione sul triennio 2014-2016 quali risorse statali trasferite alle Regioni e vincolate all'Edilizia Residenziale Pubblica, vengono destinati come segue:

Obiettivo	Importo
Sviluppo dell'Offerta abitativa pubblica (ERP) attraverso la riqualificazione e il recupero del patrimonio abitativo pubblico non utilizzato (ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione energetica) da rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli e il completamento dei programmi di investimento previsti in strumenti di programmazione negoziata	<b>€ 120.000.000</b>
Totale	<b>€ 120.000.000</b>

A tali risorse vincolare si affiancano risorse del bilancio autonomo regionale, che verranno impiegate coerentemente agli indirizzi strategici definiti nel presente Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, a sostegno di un nucleo composito di misure finalizzate ad affrontare i diversi aspetti del problema abitativo. Il bilancio 2014-2016 è stato approvato con l.r. 23 del 24 dicembre 2013, evidenziando in particolare le seguenti linee di azione:

AZIONI PROGRAMMATE	BILANCIO 2014-16
- Sostegno per l'accesso alla locazione sul mercato libero	<b>25.000.000</b>
- Sostegno per l'accesso alle abitazioni in proprietà	<b>3.500.000</b>
- Programmi di riqualificazione ambientale ed energetica	<b>22.000.000</b>
- Programmi di intervento finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di alloggi erp	<b>25.000.000</b>
- Adesione a fondi immobiliari per ampliare l'offerta di alloggi promossi da altri soggetti	<b>7.500.000</b>
- Alloggi in locazione a canone agevolato	<b>24.500.000</b>
- Edilizia universitaria	<b>5.000.000</b>
- Eliminazione delle barriere architettoniche	<b>4.150.000</b>
- Contributi per iniziative sociali nei quartieri	<b>730.000</b>

## ALLEGATO

# CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI PER INTENSITÀ DI FABBISOGNO ABITATIVO

	Classe fabbisogno		Posizione graduatoria	Antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Milano	Acuto di Milano	2,62	1	8,16	3,53	6,09	1,07	4,22
Brescia	Da Capoluogo	2,08	8	1,95	2,56	2,14	3,67	1,53
Como	Da Capoluogo	1,67	19	2,15	2,48	4,23	1,38	1,61
Mantova	Da Capoluogo	1,48	23	0,23	2,54	0,92	3,40	1,60
Bergamo	Da Capoluogo	1,45	25	3,01	3,50	1,71	1,75	2,99
Pavia	Da Capoluogo	1,41	28	0,68	1,89	2,41	2,95	2,39
Monza	Da Capoluogo	1,32	39	3,95	1,96	3,54	0,63	2,80
Cremona	Da Capoluogo	1,27	44	0,60	1,02	0,93	3,06	1,05
Lodi	Da Capoluogo	1,23	47	0,63	1,28	1,48	2,80	1,63
Lecco	Da Capoluogo	1,09	57	0,60	2,07	2,77	1,42	1,75
Sondrio	Da Capoluogo	1,02	77	0,64	2,28	1,34	1,60	1,32
Varese	Da Capoluogo	0,80	138	1,14	2,10	0,75	1,38	1,92
Bresso	Critico	2,60	2	9,04	-0,10	2,78	2,50	1,12
Sesto San Giovanni	Critico	2,46	4	7,66	0,27	3,01	2,33	0,87
Cesano Boscone	Critico	2,43	5	6,71	-0,23	2,01	3,22	0,35
Corsico	Critico	2,35	6	7,49	-0,07	2,04	2,43	0,21
Cinisello Balsamo	Critico	2,07	9	6,52	-0,12	2,26	1,95	0,16
Rozzano	Critico	1,93	10	3,51	-0,38	1,96	3,31	0,16
Cologno Monzese	Critico	1,83	12	6,12	0,15	2,57	1,21	0,26
Nova Milanese	Critico	1,79	14	4,21	0,06	1,72	2,53	0,28
Baranzate	Critico	1,76	16	4,28	-1,82	1,91	2,84	-0,49
Cusano Milanino	Critico	1,70	17	7,00	0,58	2,46	0,85	1,51
Assago	Critico	1,70	18	0,58	4,82	2,64	2,25	2,36
Lissone	Elevato	1,59	21	5,41	1,26	1,77	0,95	0,83
Desenzano del Garda	Elevato	1,40	29	-0,14	1,42	4,15	2,14	1,34
Gallarate	Elevato	1,39	30	2,40	2,28	0,38	2,32	1,35
Seregno	Elevato	1,39	32	3,57	1,45	2,08	1,18	1,10
Saronno	Elevato	1,34	36	3,88	1,26	1,15	1,88	2,01
Crema	Elevato	1,31	40	0,53	1,81	0,46	3,23	1,37
Cantù	Elevato	1,26	45	1,46	1,67	2,29	1,31	0,47
Cesano Maderno	Elevato	1,21	48	3,46	0,40	1,58	1,00	0,16
Vigevano	Elevato	1,08	59	0,24	0,95	1,38	2,07	0,20
Garbagnate Milanese	Elevato	1,08	61	3,12	-0,16	1,04	1,46	0,44
Rho	Elevato	1,07	63	2,17	0,60	1,94	1,33	0,93
Limbate	Elevato	1,04	70	2,83	-0,69	1,41	1,22	-0,27
Bollate	Elevato	1,04	72	2,75	0,27	1,83	1,04	0,71
Desio	Elevato	1,04	73	2,84	0,53	1,59	0,95	0,64
Cernusco sul Naviglio	Elevato	1,03	74	2,27	0,90	3,08	1,22	2,47
Treviglio	Elevato	1,03	75	0,46	1,49	1,39	2,11	1,36
Legnano	Elevato	1,03	76	3,50	1,15	1,49	0,88	1,70
Pioltello	Elevato	1,01	79	2,78	-0,95	1,40	1,53	0,23
Brugherio	Elevato	1,00	80	3,43	-0,02	1,96	0,88	1,11

Paderno Dugnano	Elevato	0,94	98	3,53	0,20	2,11	0,31	0,82
Abbiategrasso	Elevato	0,91	107	0,14	0,07	1,39	2,25	0,67
Vimercate	Elevato	0,85	124	0,86	1,17	2,29	1,28	1,76
Voghera	Elevato	0,85	125	0,06	0,78	1,14	1,90	0,68
San Giuliano Milanese	Elevato	0,83	131	0,81	-0,13	1,45	1,65	0,43
Parabiago	Elevato	0,76	152	1,70	0,45	1,50	0,87	0,80
Busto Arsizio	Elevato	0,72	162	2,65	1,50	0,64	0,28	1,02
San Donato Milanese	Elevato	0,64	194	2,40	0,04	2,71	1,31	3,94
Segrate	Elevato	0,59	209	1,76	1,15	2,93	1,17	4,66
Lainate	Elevato	0,52	236	1,78	0,57	1,21	0,38	1,19
Buccinasco	Elevato	0,48	252	2,17	0,32	2,68	0,05	2,37
Orio al Serio	In aumento	2,25	7	0,03	6,53	0,47	3,27	0,09
Salò	In aumento	1,80	13	-0,26	2,81	3,71	2,81	1,08
Melegnano	In aumento	1,79	15	3,71	0,68	1,69	2,70	0,74
Iseo	In aumento	1,60	20	-0,26	2,15	1,71	3,52	1,04
Cormano	In aumento	1,53	22	5,05	0,13	2,32	1,23	0,76
Casorate Primo	In aumento	1,43	26	0,43	0,11	1,81	3,08	-0,08
Pero	In aumento	1,42	27	1,93	1,34	2,41	1,63	0,43
Trezzano sul Naviglio	In aumento	1,39	31	1,69	1,87	1,33	2,32	1,16
Vimodrone	In aumento	1,36	34	3,77	-0,25	1,47	2,10	1,05
Almè	In aumento	1,34	35	2,96	1,56	0,79	1,41	0,08
Muggiò	In aumento	1,34	37	4,77	0,46	1,23	1,08	0,59
Opera	In aumento	1,32	38	1,50	1,26	1,96	2,48	1,75
Pieve Emanuele	In aumento	1,30	41	0,75	0,66	1,47	2,61	0,27
Broni	In aumento	1,30	42	-0,14	0,88	0,58	3,17	-0,16
Novate Milanese	In aumento	1,27	43	4,00	0,78	2,74	0,65	1,16
San Zeno Naviglio	In aumento	1,21	49	0,25	1,50	0,46	2,65	0,28
Luino	In aumento	1,18	52	0,16	0,33	0,09	3,13	-0,27
Melzo	In aumento	1,16	53	1,70	0,34	1,96	1,78	0,60
Manerbio	In aumento	1,15	54	-0,12	0,82	0,50	2,73	-0,23
Coccaglio	In aumento	1,15	55	0,21	0,63	-0,17	3,09	-0,04
Toscolano-Maderno	In aumento	1,12	56	-0,53	0,34	2,31	2,10	-0,39
Mariano Comense	In aumento	1,09	58	1,50	1,52	1,46	1,19	0,34
Senago	In aumento	1,08	60	2,42	0,31	1,29	1,36	0,26
Giussano	In aumento	1,07	62	2,38	1,08	1,20	1,06	0,35
Chiari	In aumento	1,07	64	-0,08	0,67	1,03	2,25	-0,27
Varedo	In aumento	1,06	65	2,70	0,35	1,10	1,37	0,56
Ospitaletto	In aumento	1,06	66	1,38	-0,05	0,29	2,25	-0,21
Vobarno	In aumento	1,05	67	-0,51	-0,04	-0,37	3,27	-0,71
Maclodio	In aumento	1,05	68	-0,33	1,68	-0,47	2,36	-0,68
Mozzate	In aumento	1,04	69	0,32	0,29	0,45	2,92	0,62
Travagliato	In aumento	1,02	78	0,27	0,97	0,20	2,16	-0,36
Lonato del Garda	In aumento	1,00	81	-0,42	0,93	0,93	2,37	0,18
Bovisio-Masciago	In aumento	1,00	82	3,63	0,42	0,83	0,95	0,79
Curno	In aumento	0,99	83	1,39	2,83	0,89	0,90	0,96
Meda	In aumento	0,99	84	2,86	1,48	1,48	0,50	0,89
Ponte San Pietro	In aumento	0,98	85	2,46	-0,15	0,80	1,56	0,34

Romano di Lombardia	In aumento	0,98	86	0,66	0,46	0,52	2,04	-0,14
Suzzara	In aumento	0,98	87	-0,27	-0,10	-0,19	3,09	-0,25
Pantigliate	In aumento	0,98	88	0,59	0,21	0,55	2,64	0,77
Roncadelle	In aumento	0,98	89	0,60	0,88	0,75	1,82	0,02
Montichiari	In aumento	0,98	90	-0,33	0,70	0,17	2,62	-0,06
Gardone Val Trompia	In aumento	0,97	91	-0,15	-0,18	0,02	3,06	-0,02
Prevalle	In aumento	0,97	92	0,19	0,13	-0,08	2,38	-0,83
Rovato	In aumento	0,96	93	0,19	0,82	0,37	2,05	-0,30
Concorezzo	In aumento	0,96	94	1,61	0,83	1,36	1,50	1,03
Stradella	In aumento	0,96	96	0,08	1,68	1,51	1,37	0,27
Orzinuovi	In aumento	0,95	97	-0,37	0,94	0,48	2,36	0,03
Trezzo sull'Adda	In aumento	0,93	99	0,48	0,62	0,62	2,20	0,52
Rezzato	In aumento	0,93	100	0,20	0,94	0,05	2,38	0,36
Medole	In aumento	0,93	101	-0,51	0,32	-0,70	2,91	-0,68
Siziano	In aumento	0,93	102	-0,08	0,00	2,57	1,90	0,69
Castiglione delle Stiviere	In aumento	0,93	103	-0,02	0,76	-0,09	2,56	0,20
Binasco	In aumento	0,92	104	1,64	1,36	0,92	1,27	0,95
Verdellino	In aumento	0,91	105	1,89	-0,15	-0,36	1,89	-0,33
Erba	In aumento	0,91	106	0,46	2,54	0,99	1,27	1,05
Castenedolo	In aumento	0,91	108	-0,16	0,50	0,09	2,52	0,04
Calcinato	In aumento	0,90	109	-0,22	0,96	-0,31	2,41	-0,18
Paratico	In aumento	0,90	110	0,21	1,13	0,37	1,92	0,17
Cornaredo	In aumento	0,89	111	1,17	0,07	1,90	1,55	0,88
Torre Boldone	In aumento	0,89	112	2,44	-0,24	0,72	1,83	1,26
Borgosatollo	In aumento	0,89	113	0,67	0,45	0,34	1,91	-0,04
Palazzolo sull'Oglio	In aumento	0,88	114	0,39	0,88	0,44	1,77	-0,06
Gorgonzola	In aumento	0,87	115	1,63	0,11	1,68	1,60	1,39
Malgrate	In aumento	0,87	116	2,00	-0,26	1,42	1,77	1,48
Settimo Milanese	In aumento	0,87	117	1,61	1,08	1,79	1,08	1,42
Bassano Bresciano	In aumento	0,87	118	-0,41	0,13	-0,22	2,72	-0,26
Arcore	In aumento	0,87	119	1,67	1,00	1,35	1,40	1,62
Morimondo	In aumento	0,86	120	-0,65	0,24	0,21	2,58	-0,23
Carugate	In aumento	0,86	121	2,73	-0,07	1,39	0,89	0,66
Pregnana Milanese	In aumento	0,86	122	1,10	0,02	0,61	2,05	0,67
Vedano al Lambro	In aumento	0,85	123	4,13	0,98	2,50	0,93	4,35
Morbegno	In aumento	0,85	126	0,28	1,19	0,85	1,70	0,64
Gavardo	In aumento	0,84	127	-0,20	0,63	0,19	2,04	-0,34
Seveso	In aumento	0,84	128	3,29	-0,03	1,27	0,52	0,53
Calusco d'Adda	In aumento	0,84	129	0,58	1,23	0,23	1,37	-0,26
Azzano San Paolo	In aumento	0,83	130	1,60	0,82	0,44	1,43	0,71
San Vittore Olona	In aumento	0,83	132	2,36	0,23	1,13	1,04	0,83
Carate Brianza	In aumento	0,83	133	1,56	1,21	1,63	0,95	1,34
Sant'Angelo Lodigiano	In aumento	0,82	134	0,11	0,74	0,75	1,62	-0,09
Belgioioso	In aumento	0,81	135	-0,38	0,44	0,09	2,21	-0,30
Rudiano	In media	0,81	136	0,04	0,04	-0,52	2,13	-1,01
Seriate	In media	0,81	137	1,85	-0,28	0,97	1,41	0,54
Marcheno	In media	0,80	139	-0,47	0,44	-0,56	2,62	-0,17
Darfo Boario Terme	In media	0,80	140	-0,16	1,65	-0,14	1,63	-0,20
Lovere	In media	0,80	141	0,21	1,57	0,24	1,84	0,89
Roè Volciano	In media	0,80	142	0,30	0,97	0,50	1,82	0,59
Rovellasca	In media	0,80	143	2,14	-0,13	1,32	1,07	0,66
Virgilio	In media	0,80	144	-0,26	0,01	-0,41	2,79	0,12
Antegnate	In media	0,80	145	-0,29	0,47	-0,55	2,15	-0,86
Lurate Caccivio	In media	0,79	146	1,42	0,04	1,20	1,01	-0,10

Castelleone	In media	0,79	147	-0,44	0,29	-0,51	2,93	0,44
Botticino	In media	0,79	148	0,04	0,02	0,94	2,19	0,63
Arluno	In media	0,79	149	0,49	0,22	0,96	1,81	0,57
Verano Brianza	In media	0,78	150	2,69	0,58	1,05	0,35	0,33
Corteolona	In media	0,77	151	-0,43	-0,16	-0,80	2,72	-0,58
Covo	In media	0,76	153	-0,30	0,59	-0,70	2,29	-0,38
Costa Masnaga	In media	0,75	154	0,37	0,38	0,96	1,47	0,12
Castegnato	In media	0,75	155	0,41	0,73	0,19	1,71	0,24
Maslianico	In media	0,74	156	2,53	-0,63	1,61	0,37	-0,16
Lavena Ponte Tresa	In media	0,73	157	0,89	0,00	-0,40	1,51	-0,87
Bovezzo	In media	0,73	158	0,80	-0,32	1,84	1,47	0,89
Sedriano	In media	0,73	159	1,17	-0,58	0,78	1,78	0,55
Mazzano	In media	0,72	160	0,24	0,81	0,22	1,58	0,08
Grassobbio	In media	0,72	161	0,28	2,57	0,26	0,70	0,17
Ghedi	In media	0,72	163	-0,32	-0,18	0,20	2,18	-0,29
Calolziocorte	In media	0,72	164	1,27	-0,11	1,05	1,16	0,21
Oggiono	In media	0,72	165	0,72	1,09	1,04	1,32	1,17
Canzo	In media	0,72	166	-0,12	0,45	0,32	1,89	0,13
Lipomo	In media	0,71	167	2,32	0,29	0,66	0,88	0,76
Valmadrera	In media	0,71	168	0,49	-0,05	1,15	1,57	0,46
Pandino	In media	0,70	169	-0,20	0,29	-0,51	2,38	0,17
Lallio	In media	0,70	170	1,77	0,67	0,35	1,00	0,63
Solaro	In media	0,69	171	1,97	-0,45	1,05	0,89	0,21
Casteggio	In media	0,69	172	-0,22	1,83	0,35	1,23	0,30
Sarnico	In media	0,69	173	0,58	2,72	1,40	0,46	1,50
Magenta	In media	0,68	174	0,63	0,69	1,53	1,06	0,88
Garlasco	In media	0,68	175	-0,39	0,96	0,36	1,43	-0,29
Villasanta	In media	0,68	177	2,88	0,40	1,29	0,58	1,65
Merate	In media	0,67	178	1,00	1,73	2,57	0,24	1,74
Nuvolento	In media	0,67	179	-0,02	0,49	0,06	1,57	-0,37
Villa Carcina	In media	0,67	180	0,26	-0,05	0,07	1,84	-0,07
Gottolengo	In media	0,67	181	-0,48	-0,13	-0,39	2,07	-0,87
Lodi Vecchio	In media	0,67	182	-0,11	-0,56	0,18	2,15	-0,20
Vittuone	In media	0,66	183	1,20	-0,08	0,65	1,39	0,57
Piadena	In media	0,66	184	-0,48	0,34	-1,24	2,48	-0,40
Casalmaggiore	In media	0,66	185	-0,40	0,92	-0,61	2,13	0,21
Bagnolo San Vito	In media	0,66	186	-0,56	0,96	-0,77	1,87	-0,57
San Cipriano Po	In media	0,66	187	-0,64	1,49	-0,23	1,14	-1,04
Chiavenna	In media	0,66	188	0,14	0,56	1,05	1,14	0,09
Bagnolo Mella	In media	0,65	189	-0,19	-0,26	0,02	2,03	-0,29
Trescore Balneario	In media	0,65	190	0,21	0,84	-0,09	1,66	0,40
Marone	In media	0,64	191	-0,53	-0,29	0,02	2,13	-0,41
Carpenedolo	In media	0,64	193	-0,17	0,28	-0,41	1,87	-0,41
Bedizzole	In media	0,63	195	-0,13	0,57	0,14	1,51	-0,21
Guidizzolo	In media	0,63	196	-0,36	0,87	-0,61	1,55	-0,79
Soresina	In media	0,63	197	-0,31	0,28	-0,64	2,24	0,06
Barlassina	In media	0,62	198	2,34	0,52	1,25	0,31	1,04
Vestone	In media	0,62	199	-0,27	0,98	-0,32	1,55	-0,20
Rescaldina	In media	0,61	200	1,47	-0,30	0,63	1,33	0,80
Spino d'Adda	In media	0,61	201	-0,27	-0,39	-0,30	2,48	0,33
Badia Pavese	In media	0,61	202	-0,61	0,72	-0,36	1,66	-0,61
Codogno	In media	0,61	203	0,24	1,09	0,56	1,34	0,90
Breno	In media	0,60	204	-0,60	2,32	-0,86	1,56	0,35
Erbusco	In media	0,60	206	-0,06	1,88	0,22	0,76	-0,02

Montirone	In media	0,60	207	-0,09	0,55	-0,16	1,50	-0,29
Torbole Casaglia	In media	0,59	208	-0,08	0,11	-0,04	1,59	-0,39
Albino	In media	0,59	210	0,03	0,39	0,95	1,13	0,11
Bareggio	In media	0,59	211	1,26	0,20	1,35	0,78	0,85
Castelli Calepio	In media	0,58	212	0,54	0,92	0,12	1,05	0,18
Pian Camuno	In media	0,58	213	-0,20	1,42	-0,24	0,86	-0,80
Olginate	In media	0,58	214	0,44	0,50	0,32	1,18	0,15
Cesate	In media	0,57	215	2,43	-1,00	1,23	0,70	0,61
Rovello Porro	In media	0,57	217	0,68	-0,07	0,47	1,28	0,18
Flero	In media	0,57	218	0,41	2,18	0,64	0,18	0,16
Viadana	In media	0,57	219	-0,47	1,09	-0,02	1,50	0,18
Clusone	In media	0,57	220	-0,28	2,19	1,29	0,13	0,05
Agrate Brianza	In media	0,56	221	0,99	1,09	1,40	0,55	1,24
Rosate	In media	0,56	222	-0,34	0,83	0,91	1,28	0,61
Cabiate	In media	0,55	223	2,25	1,25	0,80	-0,28	0,43
Castel Goffredo	In media	0,55	224	-0,34	0,56	-0,66	1,71	-0,34
Paullo	In media	0,55	225	0,89	-0,60	0,73	1,37	0,48
Nembro	In media	0,55	226	0,26	-0,17	0,76	1,14	-0,15
Sarezzo	In media	0,54	227	0,28	0,44	-0,12	1,30	-0,04
Arosio	In media	0,54	228	1,66	0,45	0,42	0,40	0,10
Quistello	In media	0,53	231	-0,55	0,46	-0,52	1,43	-0,95
Gussago	In media	0,53	232	0,13	0,80	1,07	1,13	1,06
Bulciago	In media	0,53	233	0,51	0,40	0,40	0,88	-0,11
Cassano Magnago	In media	0,53	234	1,55	0,32	-0,11	0,70	-0,01
Pisogne	In media	0,53	235	-0,49	0,39	-0,21	1,63	-0,21
Bellusco	In media	0,51	237	0,74	0,40	1,22	0,86	0,99
Casazza	In media	0,51	238	0,02	1,26	-0,20	0,86	-0,26
Rodengo Saiano	In media	0,51	239	0,19	0,76	0,42	1,19	0,69
Canonica d'Adda	In media	0,51	240	1,02	0,10	-0,06	1,13	0,26
Stezzano	In media	0,51	241	1,06	-0,31	0,39	1,17	0,42
Martinengo	In media	0,51	242	-0,10	0,40	-0,39	1,24	-0,66
Costa Volpino	In media	0,51	243	-0,07	0,74	0,05	0,98	-0,38
Turate	In media	0,50	244	0,45	0,19	0,47	1,30	0,68
Cerro Maggiore	In media	0,50	245	1,17	-0,19	0,68	0,93	0,48
Mortara	In media	0,50	246	-0,33	0,17	0,59	1,36	0,15
Macherio	In media	0,50	247	2,14	0,35	0,98	0,69	1,88
Edolo	In media	0,49	248	-0,65	1,28	-0,08	1,05	-0,28
Casalpusterlengo	In media	0,49	249	0,04	0,00	0,51	1,34	0,31
Sale Marasino	In media	0,49	250	-0,44	0,39	0,36	1,29	-0,02
Remedello	In media	0,48	251	-0,51	-0,13	-0,47	1,72	-0,59
Concesio	In media	0,48	253	0,30	0,51	0,44	1,26	0,88
Isso	In media	0,48	255	-0,54	3,64	-0,96	0,04	-0,68
Castel Mella	In media	0,48	256	1,18	-0,07	0,83	0,50	0,08
Leno	In media	0,48	257	-0,40	-0,04	-0,20	1,55	-0,40
Pogliano Milanese	In media	0,47	258	1,52	0,84	1,03	0,16	0,86
Calcinante	In media	0,47	259	-0,20	0,70	-0,37	1,27	-0,15
Isorella	In media	0,46	260	-0,37	0,60	-0,41	1,04	-0,89
Nerviano	In media	0,46	261	0,93	-0,06	1,27	0,66	0,68
Tirano	In media	0,46	262	-0,35	0,74	0,84	0,87	0,20
San Martino Siccomario	In media	0,46	263	-0,19	1,20	0,34	1,17	0,93
Dalmine	In media	0,46	264	1,82	-0,49	0,47	0,83	0,70
Cassina de' Pecchi	In media	0,45	265	1,53	0,24	1,78	0,69	2,19
Provaglio d'Iseo	In media	0,45	266	-0,14	0,12	0,47	1,20	0,14
Locate di Triulzi	In media	0,45	267	0,31	-0,88	1,61	1,11	0,57

Pontevedico	In media	0,45	268	-0,40	-0,08	-0,53	1,44	-0,83
Capriolo	In media	0,45	269	0,40	0,75	-0,09	0,46	-0,71
Sannazzaro de' Burgondi	In media	0,44	270	-0,41	0,37	-0,27	1,42	-0,12
Treviolo	In media	0,44	271	0,87	1,12	0,48	0,49	0,81
Osnago	In media	0,44	272	0,69	0,72	0,65	0,82	1,09
Villongo	In media	0,43	273	0,95	0,45	-0,20	0,65	-0,09
Pontoglio	In media	0,43	274	0,08	0,12	-0,61	1,14	-0,74
San Paolo d'Argon	In media	0,43	275	0,67	0,97	-0,33	0,83	0,38
San Giorgio su Legnano	In media	0,43	276	3,01	-0,39	0,52	-0,01	0,54
Corte Franca	In media	0,43	277	-0,06	1,32	0,36	0,76	0,56
Carugo	In media	0,43	278	1,21	0,42	0,52	0,39	0,38
Canegrate	In media	0,43	279	2,31	-0,63	0,74	0,19	0,22
Vaprio d'Adda	In media	0,43	280	0,81	-0,68	0,52	1,32	0,73
Motteggiana	In media	0,42	282	-0,58	-0,37	-0,86	1,83	-0,64
Lumezzane	In media	0,42	283	0,24	0,45	-0,04	1,08	0,32
Caravaggio	In media	0,42	284	-0,09	0,47	0,32	1,07	0,35
Vidigulfo	In media	0,41	285	-0,23	-1,02	0,84	1,52	0,15
Fontanella	In media	0,41	288	-0,39	0,37	-0,75	1,27	-0,70
Fiorano al Serio	In media	0,41	289	2,83	0,29	0,03	-0,56	-0,44
Lacchiarella	In media	0,41	290	-0,25	0,79	1,06	0,62	0,40
Somaglia	In media	0,41	291	-0,48	-0,41	-0,63	1,80	-0,36
Colico	In media	0,41	292	-0,44	1,13	2,10	0,13	0,61
Grumello del Monte	In media	0,40	293	0,25	2,20	-0,05	0,28	0,55
Mornico al Serio	In media	0,40	294	-0,19	0,80	-0,66	1,01	-0,42
Odolo	In media	0,40	295	-0,29	0,59	-0,70	1,63	0,48
Alzano Lombardo	In media	0,39	296	0,58	0,12	0,83	0,76	0,72
Casorezzo	In media	0,39	297	0,32	0,29	0,70	0,88	0,72
Cassago Brianza	In media	0,39	298	0,88	-0,06	0,29	0,64	0,07
Chiuduno	In media	0,39	299	0,42	0,64	-0,61	0,92	-0,02
Cardano al Campo	In media	0,38	300	1,23	0,06	-0,64	0,95	0,25
Tornata	In media	0,38	301	-0,65	-0,15	-1,48	1,79	-1,00
Cologne	In media	0,38	302	-0,01	0,12	-0,25	1,28	0,13
Malnate	In media	0,38	303	1,74	-0,74	-0,18	0,79	0,11
Cermenate	In media	0,38	304	0,73	0,63	1,06	0,11	0,36
Pontirolo Nuovo	In media	0,38	305	-0,12	0,26	-0,49	1,23	-0,17
Pedrengo	In media	0,38	308	1,43	0,83	0,20	0,22	0,65
Garlate	In media	0,37	309	0,88	-0,10	0,42	0,80	0,56
Rivolta d'Adda	In media	0,37	310	-0,37	-0,22	-0,16	1,57	0,17
Caronno Pertusella	In media	0,37	311	1,79	0,06	-0,41	0,63	0,48
Corbetta	In media	0,36	312	0,51	-0,50	1,29	0,98	1,09
Bernareggio	In media	0,36	313	1,61	-0,31	0,94	0,63	1,35
Terno d'Isola	In media	0,36	314	1,79	-0,85	-0,08	0,61	-0,07
Buscate	In media	0,36	315	0,06	-0,25	0,35	1,00	0,02
Truccazzano	In media	0,36	316	-0,36	-0,41	0,70	1,37	0,53
Albate	In media	0,36	317	2,07	0,07	1,14	-0,16	0,82
Paderno Franciacorta	In media	0,36	318	0,15	0,30	0,22	0,79	0,12
Villanuova sul Clisi	In media	0,35	320	0,09	0,92	-0,21	0,45	-0,42
Santa Maria della Versa	In media	0,35	321	-0,54	0,76	0,09	0,54	-0,72
Pessano con Bornago	In media	0,35	322	1,04	0,35	1,23	0,19	0,88
Villa Guardia	In media	0,35	323	0,60	0,39	1,38	0,22	0,69
Moglia	In media	0,35	324	-0,48	0,65	-0,59	0,86	-0,80
Borgo di Terzo	In media	0,35	325	0,06	-0,28	-0,69	1,47	-0,07
Cassano d'Adda	In media	0,35	326	0,58	0,14	1,10	0,56	0,86
Olgiate Comasco	In media	0,35	327	0,63	0,15	1,06	0,19	0,15

Poggio Rusco	In media	0,34	328	-0,51	1,17	-0,36	0,56	-0,64
Castellanza	In media	0,34	329	1,92	0,96	-0,54	0,26	0,81
Piazza Brembana	In media	0,34	330	-0,48	2,03	-0,20	0,32	-0,06
Argegno	In media	0,34	331	-0,51	2,47	0,94	-0,22	0,43
Ferno	In media	0,33	332	0,34	-0,05	-0,58	0,92	-0,46
Ciserano	In media	0,33	333	0,71	0,73	-0,32	0,40	-0,07
Piantedo	In media	0,33	334	-0,45	4,31	-0,18	-1,11	-0,53
Grandate	In media	0,33	335	0,63	1,86	1,18	-0,35	0,98
Arconate	In media	0,33	336	0,30	0,04	0,56	0,72	0,35
Goito	In media	0,33	337	-0,54	0,42	-0,39	0,97	-0,55
Albano Sant'Alessandro	In media	0,33	338	1,26	0,36	-0,12	0,34	0,23
Brunate	In media	0,33	339	0,44	0,52	2,56	0,20	1,97
Albairate	In media	0,32	340	-0,31	-0,24	0,76	1,16	0,59
Brembate di Sopra	In media	0,32	341	1,60	0,57	0,22	0,25	0,95
Urago d'Oglio	In media	0,32	342	-0,25	0,17	-0,35	0,72	-0,94
Tavazzano con Villavesco	In media	0,32	343	-0,22	-0,97	-0,15	1,62	-0,02
Castellucchio	In media	0,32	344	-0,57	0,14	-0,92	1,39	-0,51
Canneto sull'Oglio	In media	0,32	345	-0,49	-0,03	-1,06	1,25	-0,99
Asola	In media	0,32	346	-0,54	0,77	-0,45	0,96	-0,21
Ostiglia	In media	0,32	347	-0,49	0,84	-0,67	0,89	-0,45
Suisio	In media	0,32	348	0,38	0,51	-0,66	0,71	-0,24
Mede	In media	0,32	349	-0,44	0,17	-0,45	1,06	-0,50
Cortenuova	In media	0,32	350	-0,36	1,50	-0,70	0,31	-0,84
Collebeato	In media	0,31	351	0,41	0,53	1,20	0,71	1,69
Sovico	In media	0,31	352	2,53	0,04	0,96	-0,51	0,62
Osio Sotto	In media	0,31	353	1,37	-0,01	0,10	0,24	0,08
Vigano San Martino	In media	0,31	354	-0,26	-0,48	-0,69	1,50	-0,30
Gazzada Schianno	In media	0,31	355	0,54	0,73	-0,49	0,85	0,61
Cavenago di Brianza	In media	0,31	356	1,30	-0,02	0,84	0,31	0,90
Gorle	In media	0,31	358	2,77	1,06	1,03	0,21	3,45
Dolzago	In media	0,30	359	0,64	0,71	0,61	0,20	0,55
Bozzolo	In media	0,30	360	-0,43	0,63	-0,70	1,10	-0,11
Selvino	In media	0,30	361	-0,31	2,96	0,81	-1,06	-0,44
Biassono	In media	0,30	362	2,42	0,86	1,15	-0,52	1,62
Vignate	In media	0,29	363	0,64	0,22	1,28	0,19	0,76
Urgnano	In media	0,29	364	0,17	0,77	-0,55	0,64	-0,07
San Giorgio di Mantova	In media	0,29	365	-0,21	-0,05	-0,22	1,15	0,09
Sant'Omobono Terme	In media	0,29	366	-0,30	1,02	-0,35	0,39	-0,58
San Benedetto Po	In media	0,29	367	-0,57	-0,31	-0,51	1,08	-0,94
Settala	In media	0,29	368	-0,17	-0,24	0,77	0,95	0,54
Somma Lombardo	In media	0,29	369	0,01	0,40	-0,54	0,87	-0,09
Turbigo	In media	0,28	370	0,40	0,11	0,27	0,39	-0,12
Montano Lucino	In media	0,28	372	0,49	0,84	0,80	0,02	0,50
Porto Mantovano	In media	0,28	373	-0,16	0,33	-0,28	1,02	0,28
Livraga	In media	0,27	374	-0,44	-0,28	-0,48	1,15	-0,51
Fagnano Olona	In media	0,27	375	1,09	-0,10	-0,57	0,69	0,18
Colonno	In media	0,27	376	-0,60	-0,84	0,73	0,75	-0,81
Figino Serenza	In media	0,27	377	0,65	0,12	0,28	0,25	-0,06
Roverbella	In media	0,27	378	-0,54	0,11	-0,65	1,00	-0,65
Lurago d'Erba	In media	0,26	379	0,77	0,01	0,45	0,58	0,82
Cellatica	In media	0,26	380	0,26	0,88	1,13	0,78	2,24
Cornate d'Adda	In media	0,26	381	0,28	-0,09	0,87	0,36	0,19
Busto Garolfo	In media	0,26	382	0,63	-0,22	0,81	0,32	0,31
Mandello del Lario	In media	0,26	383	-0,39	0,17	2,42	0,11	0,86

Castano Primo	In media	0,26	384	0,03	0,51	0,45	0,38	0,21
Pegognaga	In media	0,26	385	-0,51	0,43	-0,41	0,64	-0,76
Nicorvo	In media	0,26	387	-0,65	-1,08	-0,53	1,10	-1,60
Lomazzo	In media	0,25	388	0,57	-0,29	1,01	0,45	0,66
Nuvolera	In media	0,25	389	-0,27	-0,05	-0,03	0,90	-0,06
Ronco Briantino	In media	0,25	390	0,73	-0,69	0,81	0,76	0,87
Verolanuova	In media	0,25	392	-0,31	0,84	-0,46	0,55	-0,32
Fino Mornasco	In media	0,25	393	1,01	0,13	1,31	-0,23	0,50
Rivanazzano Terme	In media	0,25	394	-0,48	0,23	1,11	0,51	0,40
Nave	In media	0,25	395	-0,19	-0,07	0,38	0,72	0,07
Sulzano	In media	0,25	396	-0,48	0,72	0,31	0,61	0,28
Chignolo Po	In media	0,24	397	-0,49	0,47	0,12	0,43	-0,49
Olgiate Molgora	In media	0,24	398	0,39	0,08	0,39	0,65	0,73
Volta Mantovana	In media	0,24	399	-0,52	0,97	-0,42	0,40	-0,62
Burago di Molgora	In media	0,24	400	0,90	0,48	0,76	0,42	1,54
Motta Visconti	In media	0,24	401	0,28	-0,35	0,28	0,67	0,14
Revere	In media	0,23	402	-0,48	0,02	-0,62	1,03	-0,42
Lefte	In media	0,23	403	0,16	1,19	-0,18	-0,03	-0,28
Lentate sul Seveso	In media	0,23	404	0,72	0,34	0,97	-0,17	0,29
Tradate	In media	0,23	405	0,39	0,49	0,55	0,43	0,91
Uboldo	In media	0,23	407	0,55	-0,29	-0,59	1,09	0,49
Molteno	In media	0,23	408	0,74	-0,25	0,78	0,22	0,34
Ossona	In media	0,23	409	0,18	-0,39	0,41	0,61	0,08
Pescate	In media	0,22	410	0,61	0,69	0,47	0,56	1,56
Cernusco Lombardone	In media	0,22	411	0,60	0,49	1,08	0,47	1,78
Asso	In media	0,22	412	0,01	-0,73	0,27	0,85	-0,07
Quingentole	In media	0,22	413	-0,60	0,24	-0,79	0,47	-1,52
Mezzago	In media	0,22	414	0,59	-0,77	0,75	0,35	-0,03
Solbiate Arno	In media	0,22	415	1,11	0,64	-0,63	0,54	0,90
Inverigo	In media	0,22	416	0,45	-0,08	1,07	0,35	0,86
Cazzago San Martino	In media	0,21	417	-0,08	0,30	-0,01	0,47	-0,13
Villa di Serio	In media	0,21	418	1,15	-0,46	0,62	0,19	0,42
Brivio	In media	0,21	419	0,05	0,37	0,50	0,52	0,68
Albese con Cassano	In media	0,21	420	-0,04	0,81	0,57	0,16	0,39
Vanzago	In media	0,21	421	1,14	-0,80	0,90	0,69	1,34
Valbrembo	In media	0,21	422	0,69	0,24	0,35	0,20	0,44
Soncino	In media	0,21	423	-0,49	0,45	-1,11	1,25	0,10
Besozzo	In media	0,21	424	0,14	0,44	-0,56	0,70	0,17
Novedrate	In media	0,21	425	0,61	0,46	0,42	-0,31	-0,37
Gaggiano	In media	0,21	426	-0,28	0,48	1,29	0,35	0,95
Castel d'Ario	In media	0,21	427	-0,43	-0,10	-0,43	0,69	-0,83
Rodigo	In media	0,20	428	-0,55	0,01	-0,66	0,99	-0,44
Gambolò	In media	0,20	429	-0,47	-0,37	0,44	0,67	-0,28
Madone	In media	0,20	430	0,99	0,35	-0,49	0,01	-0,36
Brandico	In media	0,20	431	-0,46	-0,63	-0,65	1,02	-0,92
Renate	In media	0,20	432	1,17	0,43	0,72	-0,22	0,67
Cologno al Serio	In media	0,20	433	0,07	0,42	0,02	0,25	-0,19
Casalmoro	In media	0,20	434	-0,50	-0,12	-0,91	0,95	-0,84
Comun Nuovo	In media	0,20	435	0,15	0,04	-0,49	0,74	-0,02
Laveno-Mombello	In media	0,20	436	-0,27	0,43	-0,31	0,77	0,19
Pozzuolo Martesana	In media	0,20	437	0,14	-0,51	1,03	0,64	0,74
Airuno	In media	0,20	438	0,18	-0,78	0,66	0,52	-0,10
Civate	In media	0,20	439	-0,15	-0,01	1,45	0,16	0,43
Abbadia Lariana	In media	0,20	440	-0,47	0,03	1,44	0,44	0,69

Carnate	In media	0,20	441	1,96	-0,57	0,96	0,15	1,47
Villa Biscossi	In media	0,19	442	-0,69	-1,52	-0,45	1,05	-1,71
Costa di Mezzate	In media	0,19	443	0,11	0,01	-0,45	0,72	-0,03
Sulbiate	In media	0,19	444	0,29	-0,48	0,75	0,72	0,87
Castrezzato	In media	0,19	445	-0,04	-0,11	-0,49	0,37	-1,04
Zandobbio	In media	0,19	446	-0,17	-0,47	-0,45	0,94	-0,34
Cilavegna	In media	0,19	447	-0,31	-0,40	0,31	0,51	-0,49
Ornago	In media	0,18	448	0,36	0,05	0,60	0,37	0,63
Nibionno	In media	0,18	449	0,60	-0,28	0,24	0,10	-0,34
Viganò	In media	0,18	450	0,89	-0,13	0,03	0,53	0,75
Cavallasca	In media	0,18	451	0,69	-0,46	0,74	0,55	0,99
Margno	In media	0,18	452	-0,58	3,75	0,05	-1,23	-0,32
Gavirate	In media	0,18	453	0,17	0,98	-0,07	0,44	0,89
Dello	In media	0,18	454	-0,40	-0,50	-0,76	1,09	-0,53
Zibido San Giacomo	In media	0,17	455	-0,37	0,40	0,63	0,49	0,59
San Fedele Intelvi	In media	0,17	457	-0,51	1,94	0,47	-0,75	-0,63
Cavriana	In media	0,17	458	-0,58	0,26	-0,14	0,29	-0,90
Tavernole sul Mella	In media	0,17	459	-0,62	1,12	-0,91	0,62	-0,18
Verdello	In media	0,17	460	0,68	0,11	-0,34	0,41	0,28
Gemonio	In media	0,16	462	0,28	0,40	-0,64	0,48	0,01
Puegnago sul Garda	In media	0,16	463	-0,32	0,97	1,03	-0,33	0,05
Barzio	In media	0,16	464	-0,63	2,66	1,04	-0,59	0,90
Sabbio Chiese	In media	0,16	465	-0,44	0,29	-0,38	0,69	-0,14
Arese	In media	0,16	466	3,03	0,41	2,49	-0,36	4,22
Boltiere	In media	0,16	467	1,15	-0,65	-0,31	0,46	0,14
Olgiate Olona	In media	0,16	468	1,45	0,59	0,02	0,04	1,18
Cavenago d'Adda	In media	0,16	469	-0,53	0,23	-0,43	0,97	0,25
Arcene	In media	0,16	470	0,73	-0,23	-0,35	0,40	0,00
Ospedaletto Lodigiano	In media	0,16	471	-0,42	-0,22	-0,56	0,90	-0,35
Ponte Nossa	In media	0,16	472	-0,28	1,14	-0,48	-0,07	-0,70
Fara Oliviana con Sola	In media	0,16	473	-0,38	0,26	-0,70	0,47	-0,81
Bregnano	In media	0,15	474	0,59	-0,06	0,40	0,11	0,22
Luisago	In media	0,15	475	0,91	0,00	0,87	-0,24	0,38
Landriano	In media	0,15	476	-0,21	-0,84	1,95	0,09	0,16
Cava Manara	In media	0,15	477	-0,22	-0,49	0,24	1,02	0,67
Briosco	In media	0,15	478	0,45	0,11	0,82	0,12	0,71
Missaglia	In media	0,15	479	0,26	-0,05	1,00	0,36	1,02
Varzi	In media	0,15	480	-0,64	0,96	-0,13	0,22	-0,28
Busnago	In media	0,15	481	0,72	0,27	0,75	0,15	1,16
Mairano	In media	0,15	482	-0,34	-1,15	-0,50	1,26	-0,35
Ranica	In media	0,15	484	1,13	0,72	0,37	0,12	1,60
Villa d'Almè	In media	0,14	485	0,65	0,04	0,90	-0,28	0,16
Villimpenta	In media	0,14	486	-0,52	-0,17	-0,87	0,65	-1,10
Romanengo	In media	0,14	487	-0,45	-0,54	-1,42	1,57	-0,13
Berlingo	In media	0,14	488	0,04	-0,06	-0,49	0,46	-0,43
Ozzero	In media	0,14	489	-0,54	0,68	0,19	0,23	-0,05
Medolago	In media	0,14	490	0,09	1,70	-0,66	-0,01	0,27
Spirano	In media	0,14	491	0,06	0,06	-0,66	0,48	-0,41
Bussero	In media	0,14	492	1,69	-1,05	1,55	0,06	1,49
Veduggio con Colzano	In media	0,14	493	0,92	-0,53	0,45	0,10	0,21
Dairago	In media	0,14	494	0,66	-0,66	0,55	0,23	0,19
Borgoforte	In media	0,14	495	-0,59	-0,27	-1,30	1,01	-0,95
Bellano	In media	0,13	496	-0,34	0,47	1,33	-0,08	0,48
Calcio	In media	0,13	497	-0,27	0,46	-0,36	0,11	-0,75

Brembate	In media	0,13	498	1,27	-0,34	-0,45	0,15	-0,03
Liscate	In media	0,13	499	-0,15	0,99	1,14	-0,20	0,78
Spinone al Lago	In media	0,13	500	-0,04	-0,53	-0,69	1,04	0,02
Inveruno	In media	0,13	501	0,19	0,00	0,91	0,09	0,49
Orzivecchi	In media	0,13	502	-0,39	-0,52	-0,42	0,58	-0,93
Fiesse	In media	0,13	503	-0,54	-0,59	-0,77	0,64	-1,38
Caponago	In media	0,13	504	0,63	-0,18	0,75	0,22	0,86
Gazzaniga	In media	0,13	505	-0,26	0,49	-0,19	0,15	-0,41
Calvisano	In media	0,12	506	-0,47	-0,11	-0,90	0,85	-0,52
Villa Poma	In media	0,12	507	-0,53	-0,09	-0,79	0,75	-0,66
Almenno San Bartolomeo	In media	0,12	508	0,03	0,60	0,02	0,11	0,15
Trezzano Rosa	In media	0,12	509	1,12	-0,05	0,76	-0,22	0,69
Robbiate	In media	0,12	510	0,98	0,21	0,71	-0,03	1,16
Bagnolo Cremasco	In media	0,12	511	-0,12	-0,26	-0,64	0,62	-0,46
Inzago	In media	0,12	512	0,42	-0,29	0,99	0,24	0,90
Passirano	In media	0,11	513	-0,06	0,68	0,27	0,22	0,64
Acquanegra sul Chiese	In media	0,11	514	-0,57	0,49	-1,10	0,39	-1,07
Lonate Pozzolo	In media	0,11	515	-0,19	0,60	-0,99	0,53	-0,19
Gianico	In media	0,11	516	-0,50	0,81	-0,84	0,31	-0,57
Castelcovati	In media	0,11	517	0,66	-0,21	-0,44	-0,29	-1,23
Cisano Bergamasco	In media	0,11	518	0,36	-0,10	-0,57	0,64	0,31
Paladina	In media	0,11	519	1,79	-0,64	0,48	-0,26	0,47
Mesero	In media	0,11	520	0,20	-0,11	0,46	0,11	0,12
Graffignana	In media	0,11	521	-0,40	-0,62	-0,35	1,26	0,51
Samarate	In media	0,10	522	0,58	0,05	-0,63	0,29	-0,04
Calvagese della Riviera	In media	0,10	524	-0,33	0,80	-0,14	0,17	0,03
San Giacomo delle Segnate	In media	0,10	525	-0,57	0,22	-0,76	0,30	-1,13
Barzago	In media	0,10	526	0,19	1,05	0,24	-0,22	0,40
San Rocco al Porto	In media	0,10	527	-0,56	-0,60	-0,07	0,88	-0,11
Lanzo d'Intelvi	In media	0,10	528	-0,53	0,93	0,52	-0,41	-0,51
Brusaporto	In media	0,10	529	0,69	0,30	-0,36	0,46	0,94
Zogno	In media	0,10	530	-0,38	0,03	0,79	-0,09	-0,35
Ponte Lambro	In media	0,10	531	0,93	-0,51	0,09	0,00	-0,09
Cunardo	In media	0,10	533	-0,09	-0,33	-0,86	0,56	-0,74
Capriano del Colle	In media	0,10	534	-0,28	0,32	0,03	0,18	-0,16
Bellinzago Lombardo	In media	0,10	535	0,38	0,19	0,87	-0,05	0,77
Cremella	In media	0,09	536	0,51	0,44	0,35	-0,08	0,57
Zanica	In media	0,09	537	0,01	0,38	-0,39	0,36	0,16
Gazoldo degli Ippoliti	In media	0,09	538	-0,42	0,23	-1,03	1,03	0,28
Curtatone	In media	0,09	539	-0,43	0,05	0,04	0,78	0,68
Guanzate	In media	0,09	540	0,35	-0,04	0,88	0,26	1,17
Mezzegra	In media	0,09	541	-0,32	0,01	1,38	-0,57	-0,63
Presezzo	In media	0,09	542	2,25	0,02	-0,37	-0,55	0,28
Verretto	In media	0,08	543	-0,52	-1,19	-0,26	0,87	-0,73
Germignaga	In media	0,08	544	0,08	-0,60	-0,43	0,50	-0,45
Pumenengo	In media	0,08	545	-0,49	-0,06	-0,75	0,23	-1,35
Dongo	In media	0,08	546	-0,13	0,20	0,33	-0,30	-0,68
Offanengo	In media	0,08	548	-0,11	-0,23	-0,43	0,63	0,03
Villa Cortese	In media	0,08	549	1,51	-0,79	0,19	-0,17	0,11
Solza	In media	0,08	550	1,35	-0,22	-0,71	0,05	0,06
Milzano	In media	0,07	551	-0,44	0,47	-0,94	0,28	-0,79
Merone	In media	0,07	552	0,93	0,10	0,15	-0,34	0,07
Cerete	In media	0,07	553	-0,56	0,30	-0,63	0,31	-0,72
Branzi	In media	0,07	554	-0,67	1,40	-0,34	-0,53	-1,10

Cucciago	In media	0,07	555	0,17	0,50	0,19	-0,05	0,33
Gadesco-Pieve Delmona	In media	0,07	556	-0,56	1,17	-1,11	0,27	-0,41
Cislago	In media	0,07	557	0,47	-0,04	-0,56	0,48	0,40
Cavaria con Premezzo	In media	0,07	558	1,56	-0,13	-0,61	-0,08	0,22
Massalengo	In media	0,07	559	-0,06	-0,85	-0,46	0,82	-0,15
Casalbuttano ed Uniti	In media	0,07	560	-0,49	-0,12	-0,77	0,60	-0,60
San Martino in Strada	In media	0,07	561	-0,36	0,44	0,10	0,31	0,38
Cesana Brianza	In media	0,07	562	0,18	1,26	0,86	-0,59	0,71
Bulgarograsso	In media	0,07	563	0,60	0,20	0,57	-0,33	0,29
Cornegliano Laudense	In media	0,07	564	-0,05	0,86	-0,18	0,53	1,27
Vergiate	In media	0,07	565	-0,18	0,50	-0,75	0,53	0,22
Roncoferraro	In media	0,07	566	-0,56	-0,15	-0,71	0,68	-0,47
Telgate	In media	0,07	567	0,07	0,69	-0,38	-0,05	-0,10
Peschiera Borromeo	In media	0,07	568	0,52	0,69	1,46	0,40	3,08
Bonate Sotto	In media	0,07	569	0,62	-0,47	-0,49	0,34	-0,05
Bressana Bottarone	In media	0,07	570	-0,36	-0,64	0,37	0,49	-0,04
Castel Rozzone	In media	0,06	571	1,53	0,16	-0,90	-0,29	-0,18
Gorlago	In media	0,06	572	0,47	0,23	-0,47	0,02	-0,11
Torricella Verzate	In media	0,06	573	-0,41	0,92	-0,04	0,19	0,47
Barzanò	In media	0,06	574	1,14	1,18	0,45	-0,45	1,50
Pralboino	In media	0,06	575	-0,49	0,45	-0,66	0,20	-0,66
Arsago Seprio	In media	0,06	576	-0,11	0,15	-0,56	0,40	-0,08
Visano	In media	0,06	577	-0,48	0,89	-0,68	0,38	0,14
Capriate San Gervasio	In media	0,06	578	1,01	-0,18	0,02	-0,11	0,29
Torre Pallavicina	In media	0,05	579	-0,57	-0,26	-0,75	0,28	-1,33
Cadorago	In media	0,05	580	0,70	-0,49	1,03	-0,13	0,68
Paitone	In media	0,05	581	-0,36	1,00	-0,05	-0,45	-0,61
Albizzate	In media	0,05	582	1,07	-0,23	-0,48	0,25	0,56
Jerago con Orago	In media	0,05	583	0,92	-0,18	-0,62	0,34	0,51
Parona	In media	0,05	584	-0,44	0,40	-0,10	0,13	-0,14
San Paolo	In media	0,04	585	-0,40	-0,28	-0,72	0,33	-1,01
Gessate	In media	0,04	586	0,73	-0,17	1,24	-0,04	1,47
Poncarale	In media	0,04	588	-0,17	0,24	-0,07	0,10	-0,06
Ballabio	In media	0,04	589	-0,36	-0,13	0,91	0,29	0,75
Gropello Cairoli	In media	0,04	590	-0,48	0,04	-0,05	0,32	-0,10
Casorate Sempione	In media	0,04	591	0,37	-0,23	-0,65	0,40	0,03
Rogno	In media	0,04	592	-0,39	0,98	-0,68	0,31	0,29
Morazzone	In media	0,04	593	0,29	-0,48	-0,11	0,38	0,23
Filighera	In media	0,04	594	-0,58	-0,38	0,01	0,36	-0,47
Orio Litta	In media	0,04	595	-0,45	0,71	-0,67	0,10	-0,44
Lograto	In media	0,04	596	-0,32	0,02	-0,34	0,28	-0,31
Usmate Velate	In media	0,04	597	0,59	0,10	0,58	0,29	1,62
Rancio Valcurvia	In media	0,04	598	-0,45	0,57	0,04	-0,50	-1,05
Piancogno	In media	0,04	599	-0,26	0,05	-0,84	0,37	-0,54
Cirimido	In media	0,03	600	0,32	0,12	0,09	-0,04	0,24
San Gervasio Bresciano	In media	0,03	601	-0,41	-0,73	-0,77	0,73	-0,65
Esine	In media	0,03	602	-0,49	1,11	-0,82	-0,16	-0,70
Lazzate	In media	0,03	603	1,15	-0,36	0,66	-0,53	0,22
Cusago	In media	0,03	604	-0,30	3,15	2,43	0,47	6,04
Marcallo con Casone	In media	0,03	605	0,25	-0,47	0,66	0,10	0,47
Cividate Camuno	In media	0,03	606	0,33	0,86	-0,80	-0,37	-0,52
Pessina Cremonese	In media	0,03	607	-0,67	-0,93	-1,46	1,07	-1,08
Codevilla	In media	0,03	608	-0,61	1,22	-0,35	0,27	0,64
Porto Ceresio	In media	0,02	609	0,04	-1,12	0,35	0,16	-0,55

Grantola	In media	0,02	610	0,07	-1,09	0,33	-0,17	-1,16
Cavernago	In media	0,02	611	-0,27	-0,29	-0,49	0,67	0,16
Torre di Santa Maria	In media	0,02	612	-0,69	-0,07	0,04	0,04	-0,78
Vellezzo Bellini	In media	0,02	613	-0,20	-0,38	0,55	0,33	0,50
Vescovato	In media	0,02	614	-0,41	-0,40	-1,09	0,77	-0,49
Schilpario	In media	0,02	615	-0,69	1,71	-0,01	-0,96	-1,03
Barbariga	In media	0,02	616	-0,45	-0,11	-0,64	0,20	-0,93
Villanterio	In media	0,02	617	-0,42	0,21	0,48	-0,04	0,07
Cassolnovo	In media	0,02	618	-0,43	-0,27	0,63	-0,07	-0,31
Bione	In media	0,02	619	-0,60	0,30	-1,14	0,39	-0,78
Gambara	In media	0,02	620	-0,52	-0,16	-0,56	0,23	-0,88
Mozzanica	In media	0,02	621	-0,08	0,32	-0,54	0,12	-0,16
Cuggiono	In media	0,02	622	0,00	-0,27	0,46	0,21	0,51
Cosio Valtellino	In media	0,02	623	-0,42	0,22	-0,05	0,01	-0,32
Casatenovo	In media	0,01	624	0,58	-0,21	1,33	-0,19	1,24
Quinzano d'Oglio	In media	0,01	625	-0,33	0,37	-0,34	-0,25	-0,87
Monticello Brianza	In media	0,01	626	0,45	0,01	0,19	0,05	0,68
Perego	In media	0,01	627	-0,17	1,29	0,48	-0,30	0,95
Pozzo d'Adda	In media	0,01	628	1,06	-0,48	0,64	-0,30	0,57
Casatisma	In media	0,01	629	-0,50	0,07	-0,26	0,08	-0,58
Lurano	In media	0,01	630	0,14	-0,07	-0,92	0,55	0,20
Bonate Sopra	In media	0,01	631	1,28	-0,91	-0,49	0,20	0,22
Bracca	In media	0,01	632	-0,54	-0,32	-0,80	0,33	-1,05
Sesto Calende	In media	0,01	633	-0,12	0,92	-0,80	0,52	1,01
Pieve Porto Morone	In media	0,00	634	-0,50	0,51	-0,35	-0,19	-0,74
Casaloldo	In media	0,00	635	-0,51	0,72	-0,76	0,05	-0,47
Sordio	In media	0,00	636	0,74	-1,11	0,82	-0,07	0,30
Andalo Valtellino	In media	0,00	637	-0,61	1,09	-0,36	-0,31	-0,52
Ceriano Laghetto	In media	0,00	638	0,45	-0,58	0,56	-0,02	0,39
Triuggio	Basso	0,00	639	0,62	-0,01	0,71	-0,07	1,18
Carvico	Basso	0,00	640	0,65	0,60	-0,66	-0,14	0,32
Sovere	Basso	0,00	641	-0,32	-0,29	-0,62	0,39	-0,44
Valsolda	Basso	0,00	642	-0,65	-1,44	1,05	-1,12	-3,27
Appiano Gentile	Basso	0,00	643	0,06	0,07	1,09	0,01	1,25
Locate Varesino	Basso	0,00	644	0,22	-0,27	0,33	0,00	0,30
Magnago	Basso	-0,01	645	0,33	0,37	0,44	-0,42	0,32
Casalromano	Basso	-0,01	646	-0,54	0,12	-0,98	0,18	-1,00
Averara	Basso	-0,01	647	-0,69	0,18	-0,59	-0,31	-1,68
Montello	Basso	-0,01	648	1,63	-0,88	-0,64	-0,17	-0,18
Cuveglia	Basso	-0,01	649	-0,15	0,80	-0,93	0,01	-0,20
Orsenigo	Basso	-0,01	650	0,08	1,05	0,29	-0,25	0,98
Dervio	Basso	-0,01	651	-0,42	0,63	0,92	-0,54	0,11
Barbianello	Basso	-0,01	652	-0,61	-1,16	-0,24	1,03	0,11
Montebello della Battaglia	Basso	-0,01	654	-0,58	1,82	-0,15	-0,52	0,12
Dorno	Basso	-0,01	655	-0,52	-0,45	-0,13	0,38	-0,27
Castelbelforte	Basso	-0,01	656	-0,53	0,01	-0,55	0,18	-0,63
Marchirolo	Basso	-0,01	657	0,09	-0,61	-0,89	0,24	-0,84
Lirio	Basso	-0,02	658	-0,61	0,79	-0,48	-1,23	-2,66
Almenno San Salvatore	Basso	-0,02	659	0,85	0,04	0,03	-0,47	0,07
Trescore Cremasco	Basso	-0,02	660	-0,09	0,08	-1,37	0,63	0,00
Monticelli Brusati	Basso	-0,02	661	-0,18	0,34	0,31	0,13	0,84
Vizzolo Predabissi	Basso	-0,02	662	0,19	0,03	0,66	0,33	1,65
Verolavecchia	Basso	-0,02	663	-0,47	-0,10	-0,60	0,21	-0,64
Miradolo Terme	Basso	-0,02	664	-0,20	-0,31	0,27	0,01	-0,10

Algua	Basso	-0,02	665	-0,60	-0,03	-0,78	0,20	-0,89
Marcaria	Basso	-0,02	666	-0,61	0,24	-1,10	0,45	-0,44
Vallio Terme	Basso	-0,02	667	-0,59	0,57	-0,50	-0,05	-0,47
Senna Comasco	Basso	-0,02	669	0,77	0,43	0,08	-0,54	0,34
Berbenno	Basso	-0,03	670	-0,22	0,54	-0,76	-0,33	-0,94
Pompiano	Basso	-0,03	671	-0,38	-0,64	-0,71	0,52	-0,53
Vertemate con Minoprio	Basso	-0,03	672	0,19	0,38	0,39	-0,48	0,16
Ome	Basso	-0,03	673	-0,29	-0,24	0,41	-0,08	-0,13
Casnigo	Basso	-0,03	674	-0,39	0,36	-0,22	-0,27	-0,63
Annone di Brianza	Basso	-0,03	675	-0,21	0,72	0,80	-0,42	0,63
Veniano	Basso	-0,03	676	0,46	0,01	0,30	-0,53	-0,13
Muscoline	Basso	-0,03	677	-0,38	0,50	-0,07	-0,13	-0,03
Osio Sopra	Basso	-0,03	678	0,59	-0,41	0,10	-0,18	0,10
San Colombano al Lambro	Basso	-0,03	679	-0,14	0,19	-0,60	0,48	0,58
Malegno	Basso	-0,03	680	-0,34	0,33	-0,85	0,25	-0,19
Albavilla	Basso	-0,03	681	0,06	-0,02	0,46	0,00	0,67
Marnate	Basso	-0,03	682	1,28	0,56	-0,88	-0,31	0,53
Pradalunga	Basso	-0,03	683	0,00	-0,92	-0,43	0,39	-0,38
Lurago Marinone	Basso	-0,03	684	0,14	0,10	0,03	0,18	0,83
Galbiate	Basso	-0,03	685	-0,03	0,00	0,85	0,07	1,15
Chignolo d'Isola	Basso	-0,03	686	0,07	-0,09	-0,66	0,02	-0,44
Redavalle	Basso	-0,03	687	-0,46	0,14	0,07	0,05	0,03
Besana in Brianza	Basso	-0,03	688	0,55	0,00	1,10	-0,28	1,31
Braone	Basso	-0,04	689	-0,64	0,78	-1,12	0,05	-0,68
Zeccone	Basso	-0,04	690	-0,31	-0,78	0,86	0,15	0,29
Casarile	Basso	-0,04	691	-0,02	-0,27	0,44	-0,03	0,29
Crespiatica	Basso	-0,04	692	-0,32	-0,56	-0,54	0,35	-0,50
Carnago	Basso	-0,04	693	0,64	-0,15	-0,36	-0,08	0,20
Cedegolo	Basso	-0,04	694	-0,57	1,05	-0,91	-0,16	-0,54
Monzambano	Basso	-0,04	695	-0,50	0,26	-0,07	-0,25	-0,60
Mozzo	Basso	-0,04	696	1,98	0,52	0,91	-0,35	2,95
Cocquio-Trevisago	Basso	-0,04	697	-0,08	0,40	-0,50	-0,13	-0,20
Lomagna	Basso	-0,04	698	0,91	-0,16	0,81	0,03	1,86
Vedano Olona	Basso	-0,04	699	0,60	-0,44	-0,70	0,37	0,44
Pieve Fissiraga	Basso	-0,04	700	-0,54	0,94	-0,38	0,40	1,07
Gazzuolo	Basso	-0,04	701	-0,57	0,84	-0,83	-0,18	-0,68
Borgofranco sul Po	Basso	-0,04	702	-0,64	-0,17	-0,92	0,04	-1,38
Cassinetta di Lugagnano	Basso	-0,04	703	0,02	-0,14	0,59	0,10	0,94
Cividate al Piano	Basso	-0,05	704	-0,01	-0,41	-0,66	0,19	-0,42
Artogne	Basso	-0,05	705	-0,49	0,58	-0,34	-0,20	-0,38
Bagnatica	Basso	-0,05	707	0,15	0,88	-0,33	-0,35	0,28
Cigole	Basso	-0,05	708	-0,50	-0,36	-0,80	0,44	-0,49
Oggiona con Santo Stefano	Basso	-0,05	709	1,31	0,13	-0,63	-0,49	0,13
Vercurago	Basso	-0,05	710	1,00	-0,10	0,39	-0,52	0,59
Sormano	Basso	-0,06	711	-0,64	0,95	-0,55	-0,43	-0,78
Fara Gera d'Adda	Basso	-0,06	712	0,25	-0,58	-0,62	0,51	0,40
Mura	Basso	-0,06	713	-0,63	-0,85	-1,31	0,70	-1,06
Alfianello	Basso	-0,06	714	-0,48	-0,06	-0,83	0,14	-0,75
San Zenone al Po	Basso	-0,06	715	-0,60	0,02	-0,21	0,20	-0,04
Mezzanino	Basso	-0,06	716	-0,58	-0,29	-0,24	0,38	0,00
Cremona	Basso	-0,06	717	-0,35	0,99	-1,16	0,11	0,04
Pinarolo Po	Basso	-0,06	718	-0,51	-0,57	-0,14	0,25	-0,37
Boffalora sopra Ticino	Basso	-0,06	719	0,00	0,22	0,53	-0,22	0,68
Ardesio	Basso	-0,06	720	-0,63	-0,06	-0,52	-0,10	-1,04

Alzate Brianza	Basso	-0,06	721	0,13	0,23	0,66	-0,46	0,47
Mediglia	Basso	-0,06	722	0,00	-0,95	0,71	0,28	0,69
Maghero	Basso	-0,06	723	-0,28	-0,29	-0,01	-0,06	-0,30
Casanova Lonati	Basso	-0,07	724	-0,57	-0,81	-0,29	0,50	-0,29
Brienno	Basso	-0,07	725	-0,66	0,75	1,15	-0,38	0,89
Gussola	Basso	-0,07	726	-0,57	-0,31	-1,41	0,43	-1,02
Vaiano Cremasco	Basso	-0,07	727	0,07	-0,38	-0,90	0,23	-0,35
Besate	Basso	-0,07	728	-0,50	-0,70	0,38	0,33	0,23
Cernobbio	Basso	-0,07	729	0,03	0,77	2,63	0,13	4,11
Paderno d'Adda	Basso	-0,07	730	0,68	-0,03	0,58	-0,32	0,99
Marmirolo	Basso	-0,07	731	-0,47	0,11	-0,56	0,23	-0,05
Vanzaghello	Basso	-0,07	732	0,54	-0,29	0,43	-0,41	0,26
Cigognola	Basso	-0,07	733	-0,49	-0,07	-0,38	0,12	-0,29
Mapello	Basso	-0,07	734	0,28	-0,02	-0,37	-0,13	0,05
Caino	Basso	-0,07	735	-0,55	-0,85	-0,04	0,42	-0,16
Bosisio Parini	Basso	-0,07	736	-0,03	0,60	1,19	-0,80	0,60
Lavenone	Basso	-0,07	737	-0,69	1,12	-0,84	-0,66	-1,27
Scanzorosciate	Basso	-0,08	738	0,47	-0,51	0,14	0,28	1,12
Cogliate	Basso	-0,08	739	0,85	-0,66	0,69	-0,47	0,39
Monvalle	Basso	-0,08	740	-0,10	-0,05	-0,56	0,07	-0,11
Santa Giuletta	Basso	-0,08	741	-0,53	-0,85	-0,04	0,29	-0,38
Locatello	Basso	-0,08	742	-0,43	-0,21	-0,88	0,00	-1,04
Ottobiano	Basso	-0,08	743	-0,65	-0,80	-0,42	0,39	-0,63
Arcisate	Basso	-0,08	744	0,32	-0,42	-0,27	-0,18	-0,25
Gorla Minore	Basso	-0,08	745	0,68	0,03	-0,64	-0,15	0,26
Veza d'Oglio	Basso	-0,08	746	-0,68	1,50	0,28	-1,11	-0,65
Tavernerio	Basso	-0,08	747	-0,10	-0,33	0,52	-0,02	0,53
Offlaga	Basso	-0,08	748	-0,47	-0,73	-0,60	0,28	-0,76
Mesenzana	Basso	-0,08	749	-0,33	1,81	-0,92	-1,00	-0,95
Cazzano Sant'Andrea	Basso	-0,08	750	0,30	1,66	-0,73	-0,92	-0,11
Binago	Basso	-0,08	751	0,16	-0,77	0,29	-0,16	-0,14
Mulazzano	Basso	-0,08	752	-0,24	-1,21	0,38	0,37	0,17
Santa Maria Hoè	Basso	-0,09	753	0,29	0,05	0,18	0,07	1,17
Lanzada	Basso	-0,09	754	-0,70	0,02	1,56	-1,23	-1,06
Villachiarà	Basso	-0,09	755	-0,60	-1,71	-0,92	0,86	-0,99
Berzo Inferiore	Basso	-0,09	756	-0,57	0,92	-0,83	-0,41	-0,77
Gonzaga	Basso	-0,09	757	-0,48	-0,07	-0,60	0,08	-0,47
Mercallo	Basso	-0,09	758	-0,27	0,13	-0,47	0,05	0,03
Vailate	Basso	-0,09	759	-0,12	-0,70	-0,61	0,42	-0,05
Misano di Gera d'Adda	Basso	-0,09	760	-0,10	0,00	-0,69	0,03	-0,18
Oltrona di San Mamette	Basso	-0,09	761	0,37	-0,45	0,38	-0,27	0,29
Ferrera di Varese	Basso	-0,09	762	-0,11	-1,12	0,00	-0,01	-0,72
Faloppio	Basso	-0,09	763	0,64	-0,76	0,17	-0,35	-0,11
Fiesco	Basso	-0,09	764	-0,52	0,22	-1,13	0,31	-0,27
Madignano	Basso	-0,09	765	-0,36	0,09	-0,89	0,50	0,40
Bottanuco	Basso	-0,09	766	0,45	-0,28	-0,62	-0,22	-0,35
Misinto	Basso	-0,09	767	0,61	0,41	0,66	-0,85	0,54
Azzano Mella	Basso	-0,09	768	-0,34	0,05	-0,17	-0,12	-0,15
Venegono Inferiore	Basso	-0,09	769	0,66	0,07	-0,87	0,10	0,63
Calco	Basso	-0,09	770	0,72	0,16	0,75	-0,38	1,44
Polpenazze del Garda	Basso	-0,10	771	-0,35	0,10	1,15	-0,31	0,86
Villa d'Adda	Basso	-0,10	772	0,30	-0,05	-0,66	0,08	0,34
Sermide	Basso	-0,10	773	-0,57	0,00	-0,68	0,02	-0,63
Villa d'Ogna	Basso	-0,10	774	-0,23	0,12	-0,73	-0,28	-0,80

Linarolo	Basso	-0,10	775	-0,42	-1,01	0,13	0,33	-0,05
Zelo Surrigone	Basso	-0,10	776	-0,24	-0,85	0,17	0,43	0,54
Imbersago	Basso	-0,10	777	0,29	0,36	0,48	0,00	1,75
Cura Carpignano	Basso	-0,10	778	-0,16	-0,20	0,46	-0,13	0,45
Gironico	Basso	-0,10	779	-0,07	-0,62	0,49	0,04	0,51
Ponteranica	Basso	-0,10	780	0,33	-0,17	0,25	0,16	1,35
Santa Cristina e Bissone	Basso	-0,11	781	-0,59	-0,11	-0,34	0,18	-0,05
Gera Lario	Basso	-0,11	782	-0,52	1,28	0,14	-0,90	-0,26
Copiano	Basso	-0,11	783	-0,18	-0,42	-0,01	-0,10	-0,17
Bolgare	Basso	-0,11	784	0,19	-0,01	-0,49	-0,37	-0,41
Introzzo	Basso	-0,11	786	-0,67	0,95	0,34	-1,23	-1,18
Lezzeno	Basso	-0,11	787	-0,60	0,80	0,24	-0,90	-0,70
Ceto	Basso	-0,11	788	-0,63	1,00	-0,92	-0,45	-0,79
Cambiago	Basso	-0,11	789	0,45	-0,10	0,60	-0,26	1,08
Pieve di Coriano	Basso	-0,11	790	-0,60	0,17	-0,68	-0,10	-0,66
Casto	Basso	-0,11	791	-0,60	0,16	-0,85	0,12	-0,37
Sirone	Basso	-0,11	792	0,24	0,04	0,47	-0,67	0,08
Casei Gerola	Basso	-0,11	793	-0,58	-0,07	0,20	-0,36	-0,49
Guardamiglio	Basso	-0,11	794	-0,38	-0,32	-0,57	0,22	-0,15
Pieve Albignola	Basso	-0,11	795	-0,65	-1,15	-0,41	0,44	-0,64
Bereguardo	Basso	-0,11	796	-0,51	0,11	0,69	-0,13	0,70
Dazio	Basso	-0,11	797	-0,57	1,05	0,00	-0,83	-0,49
Gerenzago	Basso	-0,12	798	-0,37	-0,45	0,20	-0,28	-0,49
Ardenno	Basso	-0,12	799	-0,47	-0,49	0,03	-0,09	-0,40
Roncello	Basso	-0,12	800	0,96	-0,93	0,44	-0,37	0,45
Capizzone	Basso	-0,12	801	-0,35	0,44	-0,81	-0,17	-0,36
Colturano	Basso	-0,12	802	-0,11	-0,29	0,37	-0,06	0,58
Castiglione Olona	Basso	-0,12	803	0,71	-0,06	-0,63	-0,35	0,03
Montorfano	Basso	-0,12	804	0,24	-0,10	0,65	0,12	1,76
Camerata Cornello	Basso	-0,12	805	-0,65	-1,06	-0,81	0,41	-0,97
Solferino	Basso	-0,12	806	-0,46	0,81	-0,24	-0,25	0,34
Acquafredda	Basso	-0,12	807	-0,49	0,57	-0,75	-0,48	-0,90
Colzate	Basso	-0,12	808	-0,39	-0,01	-0,43	-0,21	-0,52
Esino Lario	Basso	-0,12	809	-0,66	1,33	-0,02	-0,78	-0,16
Gaverina Terme	Basso	-0,12	810	-0,49	-1,09	-0,69	0,48	-0,56
San Fermo della Battaglia	Basso	-0,13	811	1,14	-0,53	1,03	-0,37	1,65
Introbio	Basso	-0,13	813	-0,61	0,91	0,25	-0,64	0,03
Robecco d'Oglio	Basso	-0,13	814	-0,54	-1,15	-1,08	0,51	-0,97
Pieve del Cairo	Basso	-0,13	815	-0,61	-0,01	-0,67	0,06	-0,39
Dovera	Basso	-0,13	816	-0,47	-0,78	-0,95	0,59	-0,23
Lardirago	Basso	-0,13	817	-0,42	-0,96	-0,15	0,29	-0,17
Robbio	Basso	-0,13	819	-0,52	0,13	-0,25	-0,04	0,07
Grezzago	Basso	-0,13	820	0,79	-1,29	0,48	-0,30	0,17
Ghisalba	Basso	-0,13	821	0,05	0,47	-0,49	-0,67	-0,52
Porlezza	Basso	-0,13	822	-0,39	0,54	0,76	0,55	2,82
Palazzo Pignano	Basso	-0,14	823	-0,15	-0,31	-0,89	0,20	-0,14
Commessaggio	Basso	-0,14	824	-0,58	0,91	-0,88	-0,51	-0,76
Pontida	Basso	-0,14	825	-0,30	0,70	-0,66	-0,13	0,29
Corte de' Cortesi con Cignone	Basso	-0,14	826	-0,60	-0,56	-0,97	0,26	-0,79
Gandino	Basso	-0,14	827	-0,47	0,99	-0,19	-0,81	-0,44
Carobbio degli Angeli	Basso	-0,14	828	0,17	-0,68	-0,45	0,12	0,13
Venegono Superiore	Basso	-0,14	829	0,63	-0,38	-0,62	0,12	0,71
Endine Gaiano	Basso	-0,14	830	-0,50	1,23	-0,69	-0,70	-0,52
Brallo di Pregola	Basso	-0,14	831	-0,69	1,28	-0,30	-1,23	-1,32

Sotto il Monte Giovanni XXIII	Basso	-0,14	832	0,38	-0,26	-0,50	-0,03	0,41
Marcignago	Basso	-0,14	833	-0,40	-1,00	0,22	0,27	0,22
Zelbio	Basso	-0,14	834	-0,65	2,31	-0,55	-1,23	-0,50
San Zenone al Lambro	Basso	-0,14	835	0,03	-1,20	0,45	0,08	0,30
Monte Isola	Basso	-0,14	836	-0,53	-0,03	0,56	-0,94	-1,02
Casirate d'Adda	Basso	-0,15	837	-0,21	-0,91	-0,72	0,60	0,23
Sorisole	Basso	-0,15	838	0,24	-0,44	0,52	-0,50	0,21
Monte Cremasco	Basso	-0,15	839	0,58	-0,56	-0,89	0,05	0,10
Castelverde	Basso	-0,15	840	-0,47	-0,57	-0,56	0,52	0,33
Lomello	Basso	-0,15	841	-0,58	0,01	-0,53	-0,12	-0,45
Vertova	Basso	-0,15	842	-0,32	1,00	-0,19	-1,05	-0,73
Sangiano	Basso	-0,15	843	0,18	-0,59	-0,85	-0,04	-0,43
Novate Mezzola	Basso	-0,15	844	-0,69	-0,95	-0,14	0,05	-0,78
Credaro	Basso	-0,15	845	0,59	0,63	-0,51	-0,84	-0,06
Brunello	Basso	-0,15	846	0,09	1,09	-0,60	-0,24	1,00
Delebio	Basso	-0,15	847	-0,53	1,09	-0,33	-0,65	-0,15
Barbata	Basso	-0,15	848	-0,60	1,09	-0,74	-0,74	-0,81
Albiolo	Basso	-0,15	849	0,50	-0,87	0,09	-0,23	0,18
Valmorea	Basso	-0,16	850	0,37	-0,87	0,17	-0,22	0,15
Olmo al Brembo	Basso	-0,16	851	-0,63	0,80	-0,95	-0,57	-0,98
Vestreno	Basso	-0,16	852	-0,57	1,33	-0,24	-1,23	-1,00
Pagazzano	Basso	-0,16	853	-0,19	-0,20	-0,69	-0,01	-0,15
San Siro	Basso	-0,16	854	-0,59	-0,26	-0,17	-0,45	-0,99
Basiano	Basso	-0,16	855	0,31	-0,13	1,03	-0,64	0,88
Brescia	Basso	-0,16	856	-0,03	0,50	-0,69	-0,37	-0,02
Castelmarte	Basso	-0,16	857	0,13	1,17	-0,30	-0,83	0,29
Cene	Basso	-0,16	858	-0,07	-0,06	-0,41	-0,28	-0,16
Levate	Basso	-0,16	859	0,21	-0,72	-0,66	0,10	-0,02
Vermezzo	Basso	-0,16	860	0,11	-0,05	0,55	-0,11	1,35
Uggiate-Trevano	Basso	-0,16	861	0,29	-0,84	0,10	-0,23	0,05
Traona	Basso	-0,16	862	-0,18	0,32	0,11	-0,84	-0,47
Merlino	Basso	-0,16	863	-0,50	-0,13	-0,45	-0,01	-0,13
Schivenoglia	Basso	-0,16	864	-0,59	0,10	-0,78	-0,54	-1,35
Godiasco	Basso	-0,17	865	-0,51	0,12	0,99	-0,11	1,35
Premana	Basso	-0,17	866	-0,62	1,46	-0,12	-1,15	-0,59
Zinasco	Basso	-0,17	867	-0,57	-0,93	-0,07	0,07	-0,44
Barzana	Basso	-0,17	868	0,44	0,42	-0,66	-0,50	0,22
Robecco sul Naviglio	Basso	-0,17	869	-0,28	-0,58	0,40	0,36	1,28
Battuda	Basso	-0,17	870	-0,60	-1,32	0,42	0,38	0,30
Genivolta	Basso	-0,17	871	-0,63	-0,63	-1,12	0,34	-0,67
Colere	Basso	-0,17	872	-0,63	0,34	-0,03	-0,93	-1,15
Capiago Intimiano	Basso	-0,18	873	0,54	-0,32	0,84	-0,38	1,35
Torre de' Roveri	Basso	-0,18	874	0,40	0,39	-0,60	-0,01	1,24
Ostiano	Basso	-0,18	875	-0,51	0,21	-1,13	-0,22	-0,82
Castiglione d'Adda	Basso	-0,18	876	-0,24	-0,70	-0,51	0,01	-0,39
Grandola ed Uniti	Basso	-0,18	877	-0,61	-0,07	-0,42	-0,58	-1,21
Cornovecchio	Basso	-0,18	878	-0,67	0,53	-0,76	-0,44	-0,72
Bariano	Basso	-0,18	879	0,08	-0,25	-0,54	-0,15	0,06
Bedero Valcuvia	Basso	-0,18	880	-0,37	-0,31	0,05	0,01	0,46
Valeggio	Basso	-0,18	881	-0,68	0,89	-0,53	-1,23	-1,71
Sirtori	Basso	-0,18	882	0,16	0,85	-0,06	-0,02	1,99
Valle Lomellina	Basso	-0,18	883	-0,61	-0,55	-0,07	-0,36	-0,87
Val di Nizza	Basso	-0,18	884	-0,68	-0,08	-0,33	-0,47	-0,94
Seniga	Basso	-0,18	885	-0,56	-0,44	-0,86	0,07	-0,64

Rogolo	Basso	-0,18	886	-0,65	1,69	-0,54	-1,23	-0,86
Blello	Basso	-0,18	887	-0,67	1,80	-0,95	-1,23	-1,18
Villa di Tirano	Basso	-0,18	888	-0,56	0,36	-0,22	-0,66	-0,64
Santo Stefano Ticino	Basso	-0,18	889	0,54	-0,40	0,70	-0,58	0,80
Rovetta	Basso	-0,18	890	-0,50	1,02	-0,64	-0,52	-0,03
Caravate	Basso	-0,19	891	-0,05	-0,52	-0,81	-0,13	-0,52
Monte Marenzo	Basso	-0,19	892	0,12	-0,24	0,06	-0,30	0,47
Brenna	Basso	-0,19	893	-0,17	-0,22	0,10	-0,33	0,17
Gerenzano	Basso	-0,19	894	0,69	-0,16	-0,55	-0,08	0,95
Capovalle	Basso	-0,19	895	-0,69	1,11	-0,77	-1,23	-1,66
Viggìù	Basso	-0,19	896	0,01	-1,13	-0,48	-0,04	-0,53
Zelo Buon Persico	Basso	-0,19	897	-0,23	-0,54	0,63	-0,29	0,43
Moggio	Basso	-0,19	898	-0,66	1,92	0,70	-1,23	0,65
Cappella de' Picenardi	Basso	-0,19	899	-0,67	-1,35	-1,45	0,42	-1,50
Dubino	Basso	-0,19	900	-0,36	0,39	-0,19	-0,81	-0,63
Casalelto Vaprio	Basso	-0,19	901	-0,29	-0,10	-0,88	-0,08	-0,28
Grone	Basso	-0,19	902	-0,56	-0,35	-0,90	0,08	-0,49
Limido Comasco	Basso	-0,19	903	0,40	-1,10	0,29	0,24	1,24
Spriana	Basso	-0,19	904	-0,70	-2,00	-0,67	0,47	-1,25
Confienza	Basso	-0,19	905	-0,63	-0,54	-0,53	-0,10	-0,74
Pognano	Basso	-0,19	906	-0,06	-0,33	-0,66	-0,18	-0,25
Agnadello	Basso	-0,20	907	-0,30	-0,81	-0,56	0,12	-0,25
Oltre il Colle	Basso	-0,20	908	-0,67	0,56	-0,19	-1,07	-1,25
Angera	Basso	-0,20	909	-0,30	0,75	-0,29	-0,36	0,62
Entratico	Basso	-0,20	910	-0,12	0,33	-0,66	-0,43	-0,13
Castro	Basso	-0,20	911	-0,20	-1,31	-0,09	0,34	0,26
Drizzona	Basso	-0,20	913	-0,65	1,78	-1,29	-0,92	-0,81
Ossuccio	Basso	-0,20	914	-0,56	-0,62	0,77	-0,19	0,39
Caronno Varesino	Basso	-0,20	915	0,41	-0,69	-0,50	-0,14	0,16
Palosco	Basso	-0,20	916	0,00	0,44	-0,66	-0,85	-0,71
Ponte Nizza	Basso	-0,20	917	-0,66	0,45	0,00	-0,83	-0,65
Cremeno	Basso	-0,20	918	-0,57	0,76	0,63	-0,65	0,73
Inarzo	Basso	-0,20	919	-0,13	-0,33	0,31	-0,31	0,46
Morengo	Basso	-0,21	920	-0,39	-0,32	-0,69	0,20	0,23
Songavazzo	Basso	-0,21	921	-0,64	0,76	-0,56	-0,75	-0,71
Campospinoso	Basso	-0,21	922	-0,36	0,86	-0,28	-1,06	-0,66
Cenate Sotto	Basso	-0,21	923	0,30	0,64	-0,34	0,05	1,94
Marzio	Basso	-0,21	924	-0,51	0,15	0,00	-0,70	-0,50
Aviatico	Basso	-0,21	925	-0,63	1,50	-0,12	-1,23	-0,46
Golasecca	Basso	-0,21	926	-0,26	-0,50	-0,70	0,11	0,01
Taceno	Basso	-0,21	927	-0,52	0,88	0,14	-0,92	-0,08
Daverio	Basso	-0,21	928	0,27	0,11	-0,63	-0,13	0,75
Collio	Basso	-0,21	929	-0,66	0,35	-0,75	-0,61	-0,99
Onore	Basso	-0,22	930	-0,62	0,82	-0,56	-0,44	0,06
Cadrezzate	Basso	-0,22	931	-0,24	0,61	-0,73	-0,41	0,11
Cittiglio	Basso	-0,22	932	-0,26	-0,33	-0,78	-0,09	-0,26
Origgio	Basso	-0,22	933	0,48	-0,24	-0,60	-0,09	0,78
Bascapè	Basso	-0,22	934	-0,55	-1,13	0,17	-0,11	-0,43
Cremenaga	Basso	-0,22	935	-0,49	-1,61	0,11	-0,58	-1,84
Izano	Basso	-0,22	936	-0,29	-0,30	-1,43	0,32	-0,05
Berberno di Valtellina	Basso	-0,22	937	-0,56	-0,13	-0,18	-0,52	-0,59
Campione d'Italia	Basso	-0,22	938	0,34	-1,72	7,96	-0,83	6,24
Orino	Basso	-0,22	939	-0,44	-1,07	0,04	0,21	0,28
Bardello	Basso	-0,22	940	0,15	-0,18	-0,52	-0,36	0,05

Borghetto Lodigiano	Basso	-0,22	941	-0,47	-0,78	-0,42	0,11	-0,13
Cervesina	Basso	-0,22	942	-0,59	-0,63	-0,29	-0,25	-0,68
Casnate con Bernate	Basso	-0,22	943	0,46	0,09	0,91	-0,71	1,37
Castel Gabbiano	Basso	-0,22	944	-0,60	-0,54	-1,44	0,49	-0,27
Masate	Basso	-0,22	945	0,32	-1,19	0,98	-0,36	0,72
Carlazzo	Basso	-0,22	946	-0,41	-0,88	-0,28	-0,67	-1,57
Predore	Basso	-0,22	947	-0,51	-0,04	0,12	-0,31	0,30
Ceranova	Basso	-0,22	948	-0,15	-1,33	-0,07	0,22	0,24
Sergnano	Basso	-0,22	949	-0,34	-0,54	-1,34	0,31	-0,27
Lierna	Basso	-0,23	950	-0,47	-0,29	0,87	-0,29	0,88
Semiana	Basso	-0,23	951	-0,68	-0,09	-0,33	-0,53	-0,80
San Pellegrino Terme	Basso	-0,23	952	-0,43	0,05	-0,05	-0,55	-0,18
Schignano	Basso	-0,23	953	-0,60	0,17	0,32	-1,23	-1,21
Cislano	Basso	-0,23	954	-0,32	-0,46	0,62	0,05	1,31
Casargo	Basso	-0,23	955	-0,66	0,77	0,03	-1,23	-0,95
Bigarello	Basso	-0,23	956	-0,61	0,11	-0,63	-0,17	-0,10
Monticelli Pavese	Basso	-0,23	957	-0,67	0,00	-0,21	-0,74	-0,98
Turano Lodigiano	Basso	-0,23	958	-0,59	-1,33	-0,64	0,40	-0,38
Longone al Segrino	Basso	-0,23	959	0,80	0,23	0,12	-0,48	1,57
Nesso	Basso	-0,23	960	-0,61	-0,40	0,17	-0,28	-0,01
Castello di Brianza	Basso	-0,23	961	0,18	0,28	-0,10	-0,49	0,76
San Bassano	Basso	-0,23	962	-0,51	-0,11	-1,44	0,06	-0,55
Solbiate Olona	Basso	-0,23	963	0,75	-0,18	-0,55	-0,60	0,21
Peglio	Basso	-0,23	964	-0,69	0,93	-0,35	-1,23	-1,18
Ceresara	Basso	-0,23	965	-0,62	0,42	-0,91	-0,29	-0,31
Teglio	Basso	-0,23	966	-0,66	0,08	0,25	-0,79	-0,52
Polaveno	Basso	-0,23	967	-0,34	-0,39	-0,32	-0,34	-0,33
Pusiano	Basso	-0,23	968	-0,18	0,38	0,41	-0,09	1,82
Carbonara di Po	Basso	-0,24	969	-0,60	-0,31	-0,82	-0,33	-0,98
Beregazzo con Figliaro	Basso	-0,24	970	0,19	-0,43	0,22	-0,91	-0,43
Longhena	Basso	-0,24	971	-0,49	0,27	-0,79	-0,38	-0,34
Adro	Basso	-0,24	972	-0,08	0,63	0,09	-1,18	-0,28
Cairate	Basso	-0,24	973	0,18	-0,35	-0,64	-0,44	-0,24
Claino con Osteno	Basso	-0,24	974	-0,66	-1,73	0,19	-0,59	-1,93
Varano Borghi	Basso	-0,24	975	0,24	-0,68	-0,64	-0,20	-0,04
Brembilla	Basso	-0,24	976	-0,46	0,04	-0,81	-0,41	-0,60
Gabbioneta-Binanuova	Basso	-0,24	978	-0,64	0,16	-1,47	-0,10	-0,68
Roccafranca	Basso	-0,24	979	-0,39	-0,39	-0,65	-0,43	-0,84
Lenna	Basso	-0,24	980	-0,65	0,55	-0,73	-0,70	-0,78
Rosasco	Basso	-0,24	981	-0,67	-0,07	-0,51	-0,68	-1,16
Rogeno	Basso	-0,24	982	0,13	-0,53	0,65	-0,65	0,41
Marzano	Basso	-0,24	983	-0,49	-1,33	-0,07	0,02	-0,37
Tromello	Basso	-0,24	984	-0,57	-0,64	-0,28	-0,27	-0,56
Valtorta	Basso	-0,24	985	-0,70	0,96	-0,65	-1,23	-1,38
Secugnago	Basso	-0,24	986	-0,33	-1,15	-0,48	0,13	-0,24
Vione	Basso	-0,24	987	-0,69	0,08	0,42	-1,23	-1,17
Serravalle a Po	Basso	-0,25	989	-0,64	-0,42	-0,70	-0,47	-1,21
Primaluna	Basso	-0,25	990	-0,59	0,47	0,12	-0,77	-0,05
Cantello	Basso	-0,25	991	-0,07	-0,51	-0,66	-0,01	0,23
Lambrugo	Basso	-0,25	992	0,94	-0,39	0,27	-0,89	0,54
Anzano del Parco	Basso	-0,25	993	-0,02	0,99	0,45	-1,04	0,84
Fino del Monte	Basso	-0,25	994	-0,37	-0,30	-0,51	-0,35	-0,37
Ferrera Erbognone	Basso	-0,25	995	-0,64	0,20	-0,57	-0,35	-0,21
Dosolo	Basso	-0,25	996	-0,54	-0,01	-0,77	-0,35	-0,52

Lonate Ceppino	Basso	-0,25	997	0,61	-0,43	-0,83	-0,44	-0,03
Trigolo	Basso	-0,25	998	-0,57	-0,72	-1,44	0,40	-0,42
Monguzzo	Basso	-0,25	999	0,08	-0,46	0,15	-0,12	1,03
Serina	Basso	-0,25	1.000	-0,61	0,59	-0,46	-1,00	-0,97
Cassina Rizzardi	Basso	-0,25	1.001	0,48	0,14	1,59	-0,39	2,95
Garbagnate Monastero	Basso	-0,25	1.002	0,20	-0,08	0,81	-0,95	0,53
Preseglie	Basso	-0,25	1.003	-0,54	0,72	-0,70	-0,46	0,08
Rovagnate	Basso	-0,25	1.004	0,11	-0,32	0,50	-0,60	0,62
Zerbolò	Basso	-0,26	1.006	-0,65	-0,99	-0,28	0,27	0,16
Vistarino	Basso	-0,26	1.007	-0,50	-0,80	-0,05	-0,14	-0,07
Vendrogno	Basso	-0,26	1.008	-0,68	0,45	-0,03	-1,23	-1,17
Pancarana	Basso	-0,26	1.010	-0,65	1,07	-0,26	-1,23	-0,74
Bienno	Basso	-0,26	1.011	-0,56	0,42	-0,71	-0,61	-0,52
Olevano di Lomellina	Basso	-0,26	1.012	-0,65	-1,55	-0,53	0,28	-0,60
Carbonate	Basso	-0,26	1.013	0,02	0,10	0,46	-0,60	0,95
Calvatone	Basso	-0,26	1.014	-0,59	-0,17	-1,27	-0,43	-1,31
Brignano Gera d'Adda	Basso	-0,26	1.015	-0,06	-0,11	-0,76	-0,25	0,16
Formigara	Basso	-0,26	1.016	-0,60	-0,61	-1,45	0,15	-0,78
Gorla Maggiore	Basso	-0,26	1.017	0,50	0,09	-0,64	-0,60	0,34
Cuvio	Basso	-0,26	1.018	-0,35	-0,66	-1,01	-0,13	-0,69
Torre de' Busi	Basso	-0,26	1.019	-0,43	-0,56	-0,03	-0,39	-0,21
Zavattarello	Basso	-0,27	1.020	-0,66	0,96	-0,21	-0,90	-0,12
Corzano	Basso	-0,27	1.021	-0,56	-0,22	-0,66	-0,27	-0,37
Clivio	Basso	-0,27	1.022	0,16	-0,84	-0,74	-0,46	-0,74
Bianzone	Basso	-0,27	1.023	-0,62	0,51	-0,24	-1,10	-0,93
Taleggio	Basso	-0,27	1.024	-0,69	1,43	-0,78	-1,23	-0,89
Ponti sul Mincio	Basso	-0,27	1.025	-0,46	0,20	-0,10	-0,43	0,40
Vilminore di Scalve	Basso	-0,27	1.026	-0,66	0,44	-0,04	-0,89	-0,43
Retorbido	Basso	-0,27	1.027	-0,55	-0,53	-0,03	-0,23	0,07
Montanaso Lombardo	Basso	-0,27	1.028	-0,41	-0,23	-0,27	0,17	1,06
Sustinente	Basso	-0,27	1.029	-0,60	-0,41	-0,77	-0,39	-0,94
Borgo San Siro	Basso	-0,27	1.030	-0,63	0,28	-0,31	-0,74	-0,52
Pizzighettone	Basso	-0,27	1.031	-0,44	-0,33	-1,05	0,08	-0,02
Azzate	Basso	-0,27	1.032	0,55	0,83	-0,53	-0,54	1,42
Besnate	Basso	-0,27	1.033	0,21	0,18	-0,58	-0,62	0,21
Carpiano	Basso	-0,28	1.034	-0,41	-0,65	0,53	-0,22	0,68
Caselle Landi	Basso	-0,28	1.035	-0,63	-0,99	-0,77	0,19	-0,35
Chiuro	Basso	-0,28	1.036	-0,65	0,48	-0,08	-0,76	-0,10
Dresano	Basso	-0,28	1.037	0,42	-0,47	0,71	-0,63	1,08
Carenno	Basso	-0,28	1.038	-0,47	-0,56	-0,02	-0,67	-0,70
Spessa	Basso	-0,28	1.039	-0,65	-0,16	-0,21	-0,67	-0,69
San Martino dall'Argine	Basso	-0,28	1.040	-0,58	0,25	-0,79	-0,67	-0,77
Breme	Basso	-0,28	1.041	-0,65	-1,20	-0,55	-0,03	-0,78
Verderio Inferiore	Basso	-0,28	1.042	0,28	-0,45	0,10	-0,44	0,74
Caslino d'Erba	Basso	-0,28	1.043	-0,39	-0,42	-0,30	0,03	0,65
Salerano sul Lambro	Basso	-0,28	1.044	0,09	-1,75	-0,31	0,02	-0,21
Azzio	Basso	-0,29	1.045	-0,25	-0,34	0,08	-0,60	-0,01
Camparada	Basso	-0,29	1.046	0,98	-0,59	0,77	-0,35	2,17
Valbrona	Basso	-0,29	1.047	-0,47	-0,53	0,17	-0,59	-0,29
Fornovo San Giovanni	Basso	-0,29	1.048	-0,09	0,34	-0,69	-0,68	-0,08
Gornate-Olona	Basso	-0,29	1.049	-0,11	0,38	-0,83	-0,32	0,52
Frascarolo	Basso	-0,29	1.050	-0,65	-1,46	-0,37	-0,24	-1,25
Castiglione d'Intelvi	Basso	-0,29	1.051	-0,39	0,49	0,06	-1,08	-0,26
Ispra	Basso	-0,29	1.052	-0,29	-0,16	-0,48	-0,39	0,02

Albuzzano	Basso	-0,29	1.053	-0,43	-0,82	-0,02	-0,43	-0,38
Calvignasco	Basso	-0,29	1.054	0,11	0,54	0,15	-0,95	0,66
Lesmo	Basso	-0,29	1.055	1,37	0,30	1,18	-0,84	2,92
Santa Brigida	Basso	-0,29	1.056	-0,66	0,04	-0,95	-0,94	-1,69
Piateda	Basso	-0,30	1.057	-0,67	-0,09	-0,14	-0,71	-0,56
Castelletto di Branduzzo	Basso	-0,30	1.058	-0,60	0,48	-0,38	-0,74	-0,20
Pieve San Giacomo	Basso	-0,30	1.059	-0,57	-0,51	-1,01	-0,17	-0,67
Castronno	Basso	-0,30	1.060	1,07	-0,24	-0,49	-0,91	0,33
Caprino Bergamasco	Basso	-0,30	1.061	-0,25	-0,14	-0,80	-0,31	-0,01
Sondalo	Basso	-0,30	1.062	-0,65	-1,02	0,32	-0,55	-0,65
Laino	Basso	-0,30	1.063	-0,61	-0,08	-0,30	-0,58	-0,35
Sala Comacina	Basso	-0,30	1.064	-0,56	-0,86	1,17	-1,23	-0,90
Cusio	Basso	-0,30	1.065	-0,68	-0,60	-0,76	-0,55	-1,33
Giussago	Basso	-0,30	1.066	-0,45	-0,79	0,11	-0,21	0,27
Gombito	Basso	-0,30	1.068	-0,62	-0,61	-1,45	0,36	-0,13
Drezzo	Basso	-0,31	1.069	0,13	-1,68	0,04	-0,30	-0,27
Prata Camportaccio	Basso	-0,31	1.070	-0,58	-0,55	-0,04	-0,77	-0,87
Casaletto di Sopra	Basso	-0,31	1.071	-0,63	-0,95	-1,13	-0,01	-0,89
Cenate Sopra	Basso	-0,31	1.072	-0,25	-0,41	-0,34	-0,09	0,67
Montodine	Basso	-0,31	1.073	-0,43	-0,42	-1,42	0,01	-0,42
Cingia de' Botti	Basso	-0,31	1.074	-0,59	-1,14	-1,12	-0,20	-1,41
Brione	Basso	-0,31	1.075	-0,58	-0,81	-0,93	-0,27	-1,01
Fenegrò	Basso	-0,31	1.076	0,03	0,16	0,07	-0,64	0,85
Agnosine	Basso	-0,31	1.077	-0,54	1,46	-0,85	-1,23	-0,53
Induno Olona	Basso	-0,31	1.078	0,36	-0,43	-0,26	-0,47	0,60
Bernate Ticino	Basso	-0,32	1.079	-0,39	0,19	0,52	-0,85	0,52
Gromo	Basso	-0,32	1.080	-0,63	0,50	-0,58	-0,82	-0,47
Zeme	Basso	-0,32	1.081	-0,66	-1,09	0,06	-0,28	-0,36
Rovescala	Basso	-0,32	1.082	-0,57	-0,77	-0,13	-0,86	-1,29
Galgagnano	Basso	-0,32	1.083	-0,45	-0,59	-0,45	0,01	0,44
Verderio Superiore	Basso	-0,32	1.084	0,59	-0,62	0,12	-0,29	1,43
Cornalba	Basso	-0,32	1.085	-0,67	0,61	-0,59	-1,23	-1,18
Mantello	Basso	-0,32	1.086	-0,45	1,24	-0,45	-1,23	-0,20
Strozza	Basso	-0,32	1.087	-0,35	-0,35	-0,69	-0,61	-0,69
Corvino San Quirico	Basso	-0,32	1.088	-0,41	0,17	-0,04	-0,75	0,16
Talamona	Basso	-0,32	1.089	-0,42	0,04	-0,21	-0,95	-0,56
Mello	Basso	-0,32	1.090	-0,61	-0,38	-0,28	-1,06	-1,45
San Giorgio di Lomellina	Basso	-0,32	1.091	-0,66	-0,86	-0,27	-0,48	-0,80
Sabbioneta	Basso	-0,32	1.092	-0,56	0,16	-0,61	-0,69	-0,44
Pellio Intelvi	Basso	-0,32	1.093	-0,58	0,14	0,27	-1,23	-0,68
Casalmorano	Basso	-0,33	1.094	-0,54	-0,10	-1,47	-0,12	-0,40
San Damiano al Colle	Basso	-0,33	1.095	-0,57	-0,58	-0,19	-0,99	-1,37
Castione Andevenno	Basso	-0,33	1.096	-0,59	1,00	-0,27	-1,01	0,07
Calvenzano	Basso	-0,33	1.097	0,11	-0,50	-0,69	-0,29	0,29
Tribiano	Basso	-0,33	1.098	-0,08	-0,07	0,29	-0,39	1,32
Magnacavallo	Basso	-0,33	1.099	-0,64	-0,38	-0,82	-0,81	-1,49
Roncola	Basso	-0,33	1.100	-0,52	0,44	-0,63	-1,23	-1,19
Valganna	Basso	-0,33	1.101	-0,55	-0,46	-0,83	-0,27	-0,41
Torre d'Arese	Basso	-0,33	1.102	-0,42	-1,24	-0,08	-0,21	-0,18
Bagolino	Basso	-0,33	1.103	-0,67	0,47	-0,47	-1,01	-0,71
Solto Collina	Basso	-0,33	1.104	-0,52	0,37	-0,38	-0,66	0,14
Berzo Demo	Basso	-0,33	1.105	-0,58	0,32	-1,03	-0,83	-0,95
Redondesco	Basso	-0,33	1.106	-0,62	0,24	-0,92	-0,85	-0,99
Besano	Basso	-0,33	1.107	0,22	-2,02	-0,36	-0,07	-0,30

Parre	Basso	-0,33	1.108	-0,55	0,21	-0,48	-0,93	-0,67
Pianengo	Basso	-0,33	1.109	-0,14	-0,16	-1,35	-0,26	-0,16
Piubega	Basso	-0,34	1.110	-0,57	-0,04	-0,76	-0,75	-0,87
Certosa di Pavia	Basso	-0,34	1.111	-0,10	-0,78	-0,06	-0,27	0,53
Ambivere	Basso	-0,34	1.112	0,23	-0,47	-0,66	-0,45	0,23
Perledo	Basso	-0,34	1.113	-0,61	-0,07	0,30	-0,72	0,19
Trenzano	Basso	-0,34	1.114	-0,36	0,27	-0,63	-1,08	-0,85
Rea	Basso	-0,34	1.115	-0,52	0,26	-0,10	-1,23	-0,79
Corna Imagna	Basso	-0,34	1.116	-0,44	-0,15	-0,79	-0,87	-1,11
Solbiate	Basso	-0,34	1.117	0,07	-1,26	0,26	-0,50	0,10
Porto Valtravaglia	Basso	-0,34	1.118	-0,52	-0,13	-0,44	-0,51	-0,08
Lungavilla	Basso	-0,34	1.119	-0,26	-0,98	-0,02	-0,19	0,39
Fombio	Basso	-0,34	1.120	-0,32	-0,80	-0,53	-0,20	-0,02
Castelnuovo Bocca d'Adda	Basso	-0,34	1.121	-0,61	-0,57	-0,78	-0,31	-0,53
Aicurzio	Basso	-0,34	1.122	0,33	0,21	0,90	-0,57	2,33
Ternate	Basso	-0,34	1.123	-0,07	0,37	-0,72	-0,76	0,11
Pognana Lario	Basso	-0,34	1.124	-0,52	-0,59	0,33	-0,78	-0,27
Cerro al Lambro	Basso	-0,34	1.125	-0,08	-0,86	0,46	-0,08	1,42
Borgarello	Basso	-0,34	1.126	0,00	-0,68	1,19	-0,09	2,40
Torre Beretti e Castellaro	Basso	-0,35	1.127	-0,67	-0,89	-0,35	-0,66	-1,15
Adrara San Martino	Basso	-0,35	1.128	-0,49	0,91	-0,42	-1,15	-0,22
Boffalora d'Adda	Basso	-0,35	1.129	-0,44	-1,44	-0,40	0,05	-0,09
Rota d'Imagna	Basso	-0,35	1.130	-0,51	-0,19	-0,76	-0,87	-1,12
Casasco d'Intelvi	Basso	-0,35	1.131	-0,57	-0,29	-0,01	-0,84	-0,45
Montagna in Valtellina	Basso	-0,35	1.132	-0,63	0,23	0,24	-0,68	0,57
Parè	Basso	-0,35	1.133	0,36	-0,80	0,34	-0,67	0,67
Malonno	Basso	-0,35	1.134	-0,57	0,04	-0,85	-0,87	-1,03
Candia Lomellina	Basso	-0,35	1.135	-0,64	-0,74	-0,07	-0,71	-0,76
Roncobello	Basso	-0,35	1.136	-0,69	-0,74	-0,59	-0,46	-0,83
Berzo San Fermo	Basso	-0,35	1.137	-0,42	-1,44	-0,60	-0,19	-0,74
Cavargna	Basso	-0,35	1.138	-0,69	-1,47	-0,65	-1,23	-3,14
Pescarolo ed Uniti	Basso	-0,36	1.139	-0,59	0,05	-1,45	-0,29	-0,42
Gudo Visconti	Basso	-0,36	1.140	-0,34	-0,48	0,40	-0,34	1,03
Dosso del Liro	Basso	-0,36	1.141	-0,70	-1,01	-0,37	-1,23	-2,40
Pavone del Mella	Basso	-0,36	1.142	-0,40	0,24	-0,54	-1,05	-0,67
Zone	Basso	-0,36	1.143	-0,64	-0,40	-0,59	-0,76	-1,02
Sedrina	Basso	-0,36	1.144	-0,18	-0,46	-0,40	-0,89	-0,67
Borgo San Giovanni	Basso	-0,36	1.145	-0,33	-0,86	-0,36	-0,35	-0,09
Buguggiate	Basso	-0,36	1.146	0,82	-0,24	-0,63	-0,37	1,38
Gravedona ed Uniti	Basso	-0,36	1.147	-0,58	0,65	-0,14	-1,19	-0,28
Rodero	Basso	-0,36	1.148	-0,07	-1,24	-0,17	-0,55	-0,41
Verceia	Basso	-0,36	1.149	-0,58	-0,90	-0,29	-0,92	-1,45
Torrevecchia Pia	Basso	-0,36	1.150	-0,44	-1,12	0,75	-0,70	-0,02
Cornale	Basso	-0,36	1.151	-0,17	-0,94	-0,19	-0,29	0,29
Maccastorna	Basso	-0,36	1.152	-0,70	0,37	-0,79	-1,23	-1,40
Rivarolo Mantovano	Basso	-0,36	1.153	-0,58	0,67	-0,93	-0,84	-0,34
Peia	Basso	-0,37	1.154	-0,17	-0,62	-0,64	-0,86	-0,96
Luzzana	Basso	-0,37	1.155	-0,37	-0,20	-0,69	-0,48	-0,03
Quintano	Basso	-0,37	1.156	-0,29	-0,11	-1,42	-0,51	-0,63
Maleo	Basso	-0,37	1.157	-0,50	-0,80	-0,58	-0,35	-0,38
San Giovanni in Croce	Basso	-0,37	1.158	-0,56	1,10	-1,37	-0,87	-0,37
Laglio	Basso	-0,37	1.159	-0,52	-0,21	0,96	-0,86	0,71
Foresto Sparso	Basso	-0,37	1.160	-0,19	-0,30	-0,70	-0,64	-0,26
Arzago d'Adda	Basso	-0,37	1.161	-0,33	-0,47	-0,69	-0,12	0,48

Menconico	Basso	-0,37	1.162	-0,69	0,76	-0,72	-1,23	-0,89
Motta Baluffi	Basso	-0,37	1.163	-0,64	-1,71	-1,38	0,31	-0,87
Spinadesco	Basso	-0,37	1.164	-0,59	0,04	-1,39	-0,27	-0,22
Vizzola Ticino	Basso	-0,37	1.165	-0,61	1,13	0,54	-0,95	1,41
Costa de' Nobili	Basso	-0,37	1.166	-0,67	-0,81	0,01	-0,76	-0,74
San Giovanni del Dosso	Basso	-0,38	1.167	-0,60	0,28	-0,76	-1,23	-1,29
Sonico	Basso	-0,38	1.168	-0,68	0,76	-0,89	-0,96	-0,49
Scaldasole	Basso	-0,38	1.169	-0,61	-0,56	-0,31	-0,52	-0,25
Gerre de' Caprioli	Basso	-0,38	1.170	-0,51	-0,84	-1,39	0,33	0,20
Chieve	Basso	-0,38	1.171	-0,26	-0,83	-1,47	-0,03	-0,34
Cappella Cantone	Basso	-0,38	1.173	-0,65	1,00	-1,32	-0,94	-0,57
Barni	Basso	-0,38	1.174	-0,58	0,37	-0,52	-1,23	-0,90
Cicognolo	Basso	-0,38	1.175	-0,53	0,00	-1,36	-0,53	-0,65
Bornasco	Basso	-0,38	1.176	-0,45	-1,02	0,27	-0,39	0,32
Costa Serina	Basso	-0,38	1.177	-0,61	0,02	-0,69	-0,89	-0,74
Bastida Pancarana	Basso	-0,39	1.178	-0,61	-1,30	-0,38	-0,10	-0,18
Musso	Basso	-0,39	1.179	-0,39	-1,26	0,09	-0,90	-1,05
Gravellona Lomellina	Basso	-0,39	1.180	-0,54	-0,60	-0,06	-0,68	-0,24
Colle Brianza	Basso	-0,39	1.181	-0,45	-0,43	0,51	-0,64	0,67
Brissago-Valtravaglia	Basso	-0,39	1.182	-0,46	-0,69	0,15	-1,09	-0,86
Serle	Basso	-0,39	1.183	-0,50	-0,57	-0,50	-0,85	-0,90
Bizzarone	Basso	-0,39	1.184	-0,01	-0,77	0,04	-1,01	-0,39
Felonica	Basso	-0,39	1.185	-0,63	-0,62	-0,95	-0,76	-1,35
Curiglia con Monteviasco	Basso	-0,39	1.186	-0,69	-0,82	-0,35	-1,23	-1,95
Acquanegra Cremonese	Basso	-0,39	1.187	-0,54	-0,62	-1,03	-0,42	-0,66
Sueglio	Basso	-0,39	1.188	-0,66	-0,02	-0,07	-1,23	-0,84
Biandronno	Basso	-0,40	1.189	-0,20	-0,88	-0,65	-0,31	0,01
Valgrehentino	Basso	-0,40	1.190	-0,01	-0,89	-0,16	-0,34	0,63
Canneto Pavese	Basso	-0,40	1.191	-0,40	-0,25	-0,02	-0,87	-0,02
Vernate	Basso	-0,40	1.192	-0,43	-0,33	0,09	-0,50	0,74
Carimate	Basso	-0,40	1.193	0,37	-0,53	1,43	-0,23	3,21
Oliveto Lario	Basso	-0,40	1.194	-0,62	0,22	-0,05	-0,80	0,37
Borgo Priolo	Basso	-0,40	1.195	-0,65	-0,34	-0,43	-0,62	-0,25
San Giovanni Bianco	Basso	-0,40	1.196	-0,51	-0,68	0,03	-0,93	-0,59
Senna Lodigiana	Basso	-0,40	1.197	-0,62	-0,69	-0,70	-0,64	-0,87
Travedona-Monate	Basso	-0,40	1.198	-0,14	-0,96	-0,57	-0,15	0,45
Valverde	Basso	-0,40	1.199	-0,68	0,54	-0,33	-1,23	-0,51
Brusimpiano	Basso	-0,40	1.200	-0,45	-1,89	-0,05	0,14	0,32
Colorina	Basso	-0,40	1.201	-0,61	-0,85	-0,58	-0,65	-0,89
Robecchetto con Induno	Basso	-0,41	1.202	-0,26	-0,44	0,26	-0,85	0,29
Bosnasco	Basso	-0,41	1.203	-0,54	0,80	-0,07	-0,96	0,70
Gambarana	Basso	-0,41	1.204	-0,69	-1,02	-0,53	-0,51	-0,81
Sumirago	Basso	-0,41	1.205	-0,02	-0,23	-0,44	-0,55	0,66
Angolo Terme	Basso	-0,41	1.206	-0,61	-0,47	-0,91	-0,75	-1,04
Corte Palasio	Basso	-0,41	1.207	-0,58	-1,18	-0,56	-0,14	-0,15
Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	Basso	-0,41	1.209	-0,67	-1,52	-0,25	-0,47	-0,91
Cuasso al Monte	Basso	-0,41	1.210	-0,43	-1,60	-0,23	-0,21	-0,21
Cazzago Brabbia	Basso	-0,41	1.211	-0,44	0,93	-0,74	-1,02	0,17
Ossimo	Basso	-0,41	1.212	-0,59	-0,26	-0,80	-1,00	-1,16
Ranzanico	Basso	-0,41	1.213	-0,49	0,36	-0,43	-0,96	0,02
Castelseprio	Basso	-0,42	1.214	-0,29	0,75	-0,83	-0,84	0,45
Sospiro	Basso	-0,42	1.215	-0,50	-1,10	-1,10	-0,28	-0,76
Comezzano-Cizzago	Basso	-0,42	1.216	-0,40	-0,86	-0,61	-0,96	-1,28
Montecalvo Versiggia	Basso	-0,42	1.217	-0,65	-1,07	-0,27	-0,63	-0,72

Lodrino	Basso	-0,42	1.218	-0,58	-0,31	-0,75	-0,64	-0,41
Tavernola Bergamasca	Basso	-0,42	1.219	-0,49	-0,13	0,23	-1,07	-0,02
Pezzaze	Basso	-0,42	1.220	-0,62	-0,76	-0,86	-0,47	-0,65
Pasturo	Basso	-0,42	1.221	-0,60	-0,50	0,06	-0,89	-0,28
Albonese	Basso	-0,42	1.223	-0,54	-0,65	-0,36	-0,93	-0,87
Cusino	Basso	-0,42	1.224	-0,68	-0,34	-0,33	-1,23	-1,27
Grumello Cremonese ed Uniti	Basso	-0,42	1.225	-0,60	-0,31	-1,34	-0,31	-0,34
Nosate	Basso	-0,43	1.226	-0,53	-0,48	0,33	-0,99	-0,09
Capralba	Basso	-0,43	1.227	-0,48	-0,91	-1,38	-0,11	-0,41
Caselle Lurani	Basso	-0,43	1.228	-0,19	-1,20	-0,45	-0,52	-0,31
Cevo	Basso	-0,43	1.229	-0,68	0,07	-0,99	-1,05	-1,11
Niardo	Basso	-0,43	1.231	-0,60	0,37	-0,92	-0,55	0,33
Cedrasco	Basso	-0,43	1.232	-0,67	0,22	-0,78	-0,86	-0,36
Comabbio	Basso	-0,43	1.233	-0,39	0,13	-0,74	-0,37	0,84
Tremenico	Basso	-0,43	1.234	-0,69	-0,53	-0,27	-1,23	-1,36
Piario	Basso	-0,43	1.235	0,25	-0,89	-0,73	-0,62	-0,02
Mariana Mantovana	Basso	-0,43	1.236	-0,61	0,08	-0,92	-1,00	-0,84
Lovero	Basso	-0,43	1.237	-0,65	0,15	-0,76	-0,98	-0,60
Cagno	Basso	-0,44	1.238	0,03	-1,35	-0,17	-0,65	-0,18
San Giacomo Filippo	Basso	-0,44	1.239	-0,70	-0,59	-0,58	-1,23	-1,69
Comazzo	Basso	-0,44	1.240	-0,49	-1,50	-0,35	-0,08	0,13
Sant'Alessio con Vialone	Basso	-0,44	1.241	-0,53	-0,04	-0,08	-0,86	0,27
Carbonara al Ticino	Basso	-0,44	1.242	-0,57	-0,75	-0,15	-0,37	0,45
Roncaro	Basso	-0,44	1.243	-0,33	-1,22	-0,31	-0,21	0,38
Borgo San Giacomo	Basso	-0,44	1.244	-0,47	-0,18	-0,54	-1,23	-0,98
Romagnese	Basso	-0,44	1.245	-0,68	-0,28	-0,45	-1,23	-1,21
Solarolo Rainerio	Basso	-0,44	1.246	-0,60	-0,64	-1,47	-0,40	-0,83
Arena Po	Basso	-0,45	1.247	-0,62	-0,71	-0,65	-0,60	-0,51
Castiraga Vidardo	Basso	-0,45	1.248	-0,06	-0,50	-0,35	-0,73	0,32
Marudo	Basso	-0,45	1.249	-0,22	-1,19	-0,50	-0,60	-0,44
Cernago	Basso	-0,45	1.250	-0,64	-0,86	-0,53	-0,78	-0,92
Cercino	Basso	-0,45	1.251	-0,55	-0,65	-0,41	-1,01	-0,94
Poggiridenti	Basso	-0,45	1.252	0,10	0,03	-0,09	-1,05	0,63
Bossico	Basso	-0,45	1.253	-0,53	0,37	-0,94	-1,23	-0,87
Annicco	Basso	-0,45	1.254	-0,57	-1,03	-1,46	-0,12	-0,59
Costa Valle Imagna	Basso	-0,45	1.255	-0,53	-0,35	-0,64	-1,23	-1,28
Suello	Basso	-0,45	1.256	0,14	-0,72	0,30	-0,94	0,55
Mezzana Bigli	Basso	-0,45	1.257	-0,64	-0,17	-0,70	-0,77	-0,34
Ronago	Basso	-0,45	1.258	0,35	-1,64	-0,03	-0,94	-0,47
Crosio della Valle	Basso	-0,46	1.259	-0,19	0,70	-0,77	-0,67	1,14
Casale Cremasco-Vidolasco	Basso	-0,46	1.260	-0,44	-1,70	-0,86	-0,07	-0,39
Monasterolo del Castello	Basso	-0,46	1.261	-0,53	-0,14	-0,23	-0,94	-0,03
Bagnaria	Basso	-0,46	1.262	-0,66	-0,40	-0,28	-0,98	-0,53
Albaredo per San Marco	Basso	-0,46	1.263	-0,69	-1,47	-0,64	-0,73	-1,47
Casale Ceredano	Basso	-0,47	1.264	-0,47	-0,29	-1,14	-0,67	-0,45
Malagnino	Basso	-0,47	1.265	-0,52	-0,44	-1,18	-0,08	0,50
Velezzo Lomellina	Basso	-0,47	1.266	-0,70	0,30	-0,29	-1,23	-0,34
Postalesio	Basso	-0,47	1.267	-0,63	0,39	-0,46	-1,23	-0,35
Magreglio	Basso	-0,47	1.268	-0,45	-0,28	0,22	-0,72	0,88
Saltrio	Basso	-0,47	1.269	0,41	-1,35	-0,90	-0,78	-0,59
Bisuschio	Basso	-0,47	1.270	0,07	-1,00	-0,68	-0,80	-0,39
Blevio	Basso	-0,47	1.271	-0,45	-0,63	0,84	-0,38	1,82
Filago	Basso	-0,47	1.272	0,05	-0,62	-0,69	-0,86	-0,15
Adrara San Rocco	Basso	-0,47	1.273	-0,59	-0,77	-0,64	-0,82	-0,82

Mornago	Basso	-0,47	1.274	-0,20	-0,17	-0,58	-0,72	0,46
Castana	Basso	-0,47	1.275	-0,53	-0,47	-0,13	-1,00	-0,28
Zerbo	Basso	-0,48	1.276	-0,62	-1,01	-0,21	-0,85	-0,69
Villanova d'Ardenghi	Basso	-0,48	1.277	-0,57	-0,83	0,07	-0,79	-0,04
Portalbera	Basso	-0,48	1.278	-0,29	-0,51	-0,17	-1,23	-0,57
Rivarolo del Re ed Uniti	Basso	-0,48	1.279	-0,62	-0,64	-1,44	-0,32	-0,48
Silvano Pietra	Basso	-0,48	1.280	-0,65	-0,42	-0,42	-0,98	-0,59
Correzzana	Basso	-0,48	1.281	0,69	-0,31	0,46	-0,56	2,60
Vedeseta	Basso	-0,48	1.282	-0,70	-0,50	-0,67	-1,23	-1,43
Montemezzo	Basso	-0,48	1.283	-0,68	-0,09	-0,62	-1,23	-0,96
Sartirana Lomellina	Basso	-0,48	1.284	-0,64	-0,60	-0,33	-1,03	-0,74
Cugliate-Fabiasco	Basso	-0,48	1.285	-0,11	-1,87	-0,66	-0,53	-0,81
Ossago Lodigiano	Basso	-0,48	1.286	-0,56	-1,01	-0,44	-0,52	-0,15
Ripalta Cremasca	Basso	-0,48	1.287	-0,34	-0,67	-1,29	-0,15	0,30
Cassina Valsassina	Basso	-0,48	1.288	-0,48	0,26	0,48	-1,23	0,71
Pagnona	Basso	-0,48	1.289	-0,65	-1,17	-0,39	-1,23	-1,76
Barghe	Basso	-0,48	1.290	-0,43	-0,15	-0,84	-0,67	0,15
Pozzaglio ed Uniti	Basso	-0,49	1.291	-0,62	-0,70	-1,07	-0,54	-0,56
Gandosso	Basso	-0,49	1.292	-0,09	-0,49	-0,63	-1,23	-0,74
Tovo di Sant'Agata	Basso	-0,49	1.293	-0,64	-0,08	-0,46	-1,23	-0,70
Bovegno	Basso	-0,49	1.294	-0,65	-0,24	-0,78	-1,08	-0,90
San Daniele Po	Basso	-0,49	1.295	-0,63	-1,06	-1,42	-0,27	-0,72
Vigolo	Basso	-0,49	1.296	-0,65	-0,35	-0,78	-1,23	-1,31
Castelvisconti	Basso	-0,49	1.297	-0,67	-0,27	-1,48	-0,71	-0,90
Trivolzio	Basso	-0,49	1.298	-0,02	-0,66	0,26	-0,99	0,56
Casalmiocco	Basso	-0,49	1.299	0,13	-0,27	-0,29	-0,58	1,37
Torrazza Coste	Basso	-0,49	1.300	-0,57	-0,73	-0,10	-0,74	0,07
Ticengo	Basso	-0,49	1.301	-0,64	0,10	-1,45	-0,86	-0,75
Casale Litta	Basso	-0,49	1.302	-0,39	-0,21	-0,34	-1,04	-0,06
Rodano	Basso	-0,49	1.303	-0,25	0,48	0,63	-0,80	2,23
Torre de' Negri	Basso	-0,50	1.304	-0,60	-1,80	0,04	-0,75	-0,87
Comerio	Basso	-0,50	1.305	-0,11	-0,75	-0,36	0,37	2,49
Veddasca	Basso	-0,50	1.306	-0,69	-1,06	-0,58	-1,23	-1,81
Cremia	Basso	-0,50	1.307	-0,62	-1,33	0,14	-1,23	-1,27
Gorno	Basso	-0,50	1.308	-0,50	-0,90	-0,75	-0,92	-0,99
Plesio	Basso	-0,50	1.309	-0,65	-1,17	-0,41	-0,83	-0,89
Ponna	Basso	-0,50	1.310	-0,65	-1,29	-0,31	-1,23	-1,71
Monno	Basso	-0,50	1.311	-0,69	-0,22	-0,76	-1,23	-1,12
Pianico	Basso	-0,50	1.312	0,02	-0,51	-0,73	-1,12	-0,44
Cavacurta	Basso	-0,50	1.313	-0,56	-0,90	-0,55	-0,63	-0,24
Bubbiano	Basso	-0,50	1.314	0,24	-1,23	0,17	-0,86	0,50
Verrua Po	Basso	-0,51	1.315	-0,56	-0,36	-0,24	-0,97	-0,07
Pomponesco	Basso	-0,51	1.316	-0,53	-0,11	-0,82	-1,03	-0,47
Gordona	Basso	-0,51	1.317	-0,66	-0,14	-0,62	-1,14	-0,63
Taino	Basso	-0,51	1.318	-0,09	-0,52	-0,44	-0,47	1,09
Caiolo	Basso	-0,51	1.319	-0,67	0,02	-0,69	-1,07	-0,40
Grontardo	Basso	-0,51	1.320	-0,56	-0,22	-1,45	-0,66	-0,47
Moscazzano	Basso	-0,51	1.321	-0,58	-0,08	-0,84	-1,23	-0,88
Ruino	Basso	-0,51	1.322	-0,67	-0,55	-0,40	-1,23	-1,00
Capo di Ponte	Basso	-0,51	1.323	-0,54	0,22	-0,85	-1,23	-0,53
Sellero	Basso	-0,51	1.324	-0,57	-0,14	-0,89	-1,12	-0,75
Azzone	Basso	-0,51	1.325	-0,68	-0,22	-0,99	-1,23	-1,26
Montescano	Basso	-0,52	1.326	-0,50	-1,00	-0,13	-0,79	-0,12
Albosaggia	Basso	-0,52	1.327	-0,59	-0,84	-0,04	-0,91	-0,19

Ono San Pietro	Basso	-0,52	1.328	-0,62	-0,82	-0,83	-0,89	-0,94
Pianello del Lario	Basso	-0,52	1.329	-0,58	-0,57	-0,10	-1,23	-0,60
Dumenza	Basso	-0,52	1.330	-0,61	-1,69	-0,96	-0,42	-1,00
Torre de' Picenardi	Basso	-0,52	1.331	-0,58	-0,41	-1,38	-0,75	-0,77
Brembio	Basso	-0,52	1.332	-0,51	-1,41	-0,47	-0,48	-0,23
Fortunago	Basso	-0,52	1.333	-0,68	-0,19	-0,24	-1,23	-0,45
Palazzago	Basso	-0,52	1.334	-0,31	-0,48	-0,51	-0,69	0,43
Samolaco	Basso	-0,52	1.335	-0,63	-0,81	-0,72	-1,11	-1,26
Pieranica	Basso	-0,52	1.336	-0,17	-0,66	-1,43	-0,65	-0,42
Forcola	Basso	-0,52	1.337	-0,64	-0,84	-0,44	-1,23	-1,25
San Bartolomeo Val Cavargna	Basso	-0,53	1.338	-0,59	-1,72	-0,49	-1,23	-2,10
Cortenova	Basso	-0,53	1.339	-0,57	0,55	0,11	-1,23	0,78
Castelnovetto	Basso	-0,53	1.341	-0,67	-0,22	-0,53	-1,23	-0,72
Cerano d'Intelvi	Basso	-0,53	1.342	-0,59	-1,30	-0,01	-1,23	-1,18
San Genesio ed Uniti	Basso	-0,53	1.343	-0,17	-0,28	0,40	-0,70	1,73
Barasso	Basso	-0,53	1.344	-0,17	0,32	-0,28	-0,24	2,57
Castello Cabiaglio	Basso	-0,53	1.345	-0,61	-0,62	0,02	-0,62	0,75
Suardi	Basso	-0,53	1.346	-0,63	-0,87	-0,53	-1,23	-1,29
Brumano	Basso	-0,53	1.347	-0,69	-0,73	-0,90	-1,23	-1,58
Tresivio	Basso	-0,53	1.348	-0,54	-0,89	0,26	-0,81	0,41
Osmate	Basso	-0,53	1.349	-0,42	-0,63	0,54	-1,02	0,67
Oneta	Basso	-0,53	1.350	-0,67	-0,92	-0,64	-0,96	-0,94
Torno	Basso	-0,54	1.351	-0,51	-0,63	1,12	-0,38	2,43
Montalto Pavese	Basso	-0,54	1.352	-0,65	-0,95	-0,50	-1,23	-1,35
Saviore dell'Adamello	Basso	-0,54	1.353	-0,70	-0,84	-0,82	-1,05	-1,25
Sesto ed Uniti	Basso	-0,54	1.354	-0,56	-0,36	-1,40	-0,42	0,09
Faggeto Lario	Basso	-0,54	1.355	-0,62	-0,34	0,37	-0,68	1,27
Scandolara Ravara	Basso	-0,54	1.356	-0,60	-0,55	-1,45	-0,88	-1,13
Valvestino	Basso	-0,54	1.357	-0,70	-0,26	-1,31	-1,23	-1,48
Bene Lario	Basso	-0,54	1.358	-0,63	-1,50	-0,58	-1,23	-1,92
Mese	Basso	-0,55	1.359	-0,17	-1,24	-0,29	-1,13	-0,69
Sant'Angelo Lomellina	Basso	-0,55	1.360	-0,61	-1,07	-0,53	-0,83	-0,58
Noviglio	Basso	-0,55	1.361	-0,36	-0,43	0,30	-0,72	1,36
Castelnuovo Bozzente	Basso	-0,55	1.362	-0,40	-0,83	0,19	-1,04	0,18
Val Rezzo	Basso	-0,55	1.363	-0,68	-2,64	-0,67	-1,23	-3,15
Fusine	Basso	-0,55	1.364	-0,69	0,12	-0,97	-1,23	-0,70
Ornica	Basso	-0,55	1.365	-0,70	-0,52	-0,95	-1,23	-1,32
Garzeno	Basso	-0,55	1.366	-0,67	-1,74	-0,38	-1,23	-1,94
Civo	Basso	-0,55	1.367	-0,65	-1,00	-0,12	-1,23	-0,92
Erve	Basso	-0,56	1.368	-0,56	-0,99	-0,33	-1,00	-0,55
Grosotto	Basso	-0,56	1.369	-0,67	-0,42	-0,27	-1,02	-0,06
Vercana	Basso	-0,56	1.370	-0,64	-1,40	-0,32	-1,01	-1,04
Magasa	Basso	-0,56	1.371	-0,70	-0,44	-1,43	-1,23	-1,68
Villa di Chiavenna	Basso	-0,56	1.372	-0,67	-1,42	-0,51	-1,23	-1,71
Brinzio	Basso	-0,56	1.373	-0,54	-0,89	0,08	-0,65	0,70
Veleso	Basso	-0,56	1.374	-0,65	0,45	-0,48	-1,23	0,22
Grosio	Basso	-0,56	1.375	-0,66	-1,21	-0,06	-1,12	-0,79
Spineda	Basso	-0,56	1.376	-0,63	-0,63	-1,56	-0,96	-1,35
Bema	Basso	-0,56	1.377	-0,70	-1,09	-0,55	-1,23	-1,41
Incudine	Basso	-0,57	1.378	-0,69	-1,04	-0,64	-1,23	-1,43
Agra	Basso	-0,57	1.379	-0,55	-0,76	0,22	-1,23	-0,13
Genzone	Basso	-0,57	1.380	-0,59	-1,24	0,20	-1,23	-0,68
Casalzuigno	Basso	-0,57	1.381	-0,48	-0,61	-0,71	-0,97	-0,34
Eupilio	Basso	-0,57	1.382	-0,17	0,08	0,08	-0,92	1,56

Stazzona	Basso	-0,57	1.383	-0,60	-1,47	-0,27	-1,23	-1,38
Bregano	Basso	-0,57	1.384	-0,24	-1,64	0,54	-1,03	0,03
Cervignano d'Adda	Basso	-0,57	1.385	-0,05	-1,18	-0,45	-0,83	0,09
Caglio	Basso	-0,57	1.386	-0,62	0,43	-0,55	-1,23	0,23
Alserio	Basso	-0,57	1.387	0,10	-0,94	0,17	-1,23	0,32
Riva di Solto	Basso	-0,58	1.388	-0,58	-0,31	-0,07	-0,84	0,81
Montù Beccaria	Basso	-0,58	1.389	-0,57	-0,56	-0,06	-1,23	-0,18
Terranova dei Passerini	Basso	-0,58	1.390	-0,61	-0,77	-0,69	-0,86	-0,30
Livo	Basso	-0,58	1.391	-0,70	-1,18	-0,65	-1,23	-1,49
Travacò Siccomario	Basso	-0,58	1.392	-0,33	-0,77	-0,10	-0,28	1,73
Alagna	Basso	-0,58	1.393	-0,58	-0,82	-0,16	-1,03	-0,13
Canevino	Basso	-0,59	1.394	-0,68	-1,70	-0,42	-1,23	-1,74
Prestine	Basso	-0,59	1.395	-0,68	-0,34	-0,95	-1,23	-0,92
Golferenzo	Basso	-0,59	1.396	-0,65	-1,76	-0,46	-1,23	-1,78
Proserpio	Basso	-0,59	1.397	-0,22	-0,71	0,03	-0,85	0,95
Lasnigo	Basso	-0,59	1.398	-0,60	-0,81	-0,46	-1,23	-0,78
Corno Giovine	Basso	-0,59	1.399	-0,56	-0,67	-0,75	-0,94	-0,30
Villanova del Sillaro	Basso	-0,59	1.400	-0,54	-1,32	-0,39	-0,86	-0,40
Trezzone	Basso	-0,60	1.401	-0,64	-0,63	-0,85	-1,23	-1,00
Martignana di Po	Basso	-0,60	1.402	-0,54	-1,52	-1,45	-0,39	-0,70
Capergnanica	Basso	-0,60	1.403	-0,31	-0,49	-0,95	-0,60	0,65
Cassano Valcuvia	Basso	-0,60	1.404	-0,50	-1,17	-0,08	-0,98	-0,10
Ponte in Valtellina	Basso	-0,60	1.405	-0,67	-0,53	-0,06	-1,16	0,04
Cimbergo	Basso	-0,60	1.406	-0,68	-0,47	-0,79	-1,23	-0,79
Persico Dosimo	Basso	-0,60	1.407	-0,49	-0,99	-1,05	-0,50	0,07
Palestro	Basso	-0,60	1.408	-0,58	-1,11	-0,50	-0,96	-0,49
Valera Fratta	Basso	-0,60	1.409	-0,45	-1,63	-0,36	-0,63	-0,06
Sommo	Basso	-0,61	1.410	-0,61	-1,65	0,11	-0,64	0,21
Leggiuno	Basso	-0,61	1.411	-0,36	-0,88	-0,75	-0,76	0,13
Lozza	Basso	-0,61	1.412	0,25	-0,20	-0,67	-1,23	0,58
Ello	Basso	-0,61	1.413	-0,05	-0,33	0,62	-0,96	1,99
Pietra de' Giorgi	Basso	-0,61	1.414	-0,60	-1,20	-0,28	-1,23	-0,88
Civenna	Basso	-0,61	1.415	-0,53	0,73	0,27	-1,23	1,68
Viadanica	Basso	-0,61	1.416	-0,45	0,17	-0,78	-1,23	0,16
Castello d'Agogna	Basso	-0,61	1.417	-0,58	0,13	-0,53	-1,23	0,24
Malgesso	Basso	-0,61	1.418	-0,11	-0,84	-0,79	-1,10	-0,26
Tronzano Lago Maggiore	Basso	-0,61	1.419	-0,68	-1,35	-0,65	-1,23	-1,46
Langosco	Basso	-0,61	1.420	-0,68	-1,43	-0,53	-0,83	-0,61
Montevecchia	Basso	-0,62	1.421	-0,17	0,00	0,68	-0,56	3,09
Bonemerse	Basso	-0,62	1.422	-0,39	-0,61	-0,85	-0,66	0,52
Paspardo	Basso	-0,62	1.423	-0,63	-1,49	-0,81	-0,96	-1,15
Rocca Susella	Basso	-0,62	1.424	-0,69	-0,42	-0,27	-1,23	-0,10
Basiglio	Basso	-0,62	1.425	0,44	0,82	2,92	0,83	9,58
Ricengo	Basso	-0,62	1.426	-0,53	-0,96	-1,43	-0,46	-0,11
Corrido	Basso	-0,62	1.427	-0,54	-2,09	-0,40	-1,23	-1,74
Piuro	Basso	-0,62	1.428	-0,68	-1,14	-0,57	-1,05	-0,76
Pertica Alta	Basso	-0,62	1.429	-0,68	-0,19	-1,40	-1,23	-0,98
Valsecca	Basso	-0,63	1.430	-0,60	-0,61	-0,87	-1,23	-0,79
Rasura	Basso	-0,63	1.431	-0,64	-1,51	-0,33	-1,23	-1,18
Cozzo	Basso	-0,63	1.432	-0,68	-1,01	-0,25	-1,23	-0,63
Rezzago	Basso	-0,63	1.433	-0,61	-0,98	-0,55	-1,23	-0,82
Dossena	Basso	-0,63	1.434	-0,65	-0,86	-0,99	-1,23	-1,18
Ubiale Clanezzo	Basso	-0,63	1.435	-0,47	-1,34	-0,95	-0,63	-0,24
Treviso Bresciano	Basso	-0,63	1.436	-0,67	-0,55	-1,20	-1,23	-1,09

Azzanello	Basso	-0,63	1.437	-0,63	0,27	-1,39	-1,23	-0,42
Isola Dovarese	Basso	-0,63	1.438	-0,54	-0,31	-1,45	-1,09	-0,69
Pizzale	Basso	-0,63	1.439	-0,58	-1,53	-0,39	-0,76	-0,22
Cella Dati	Basso	-0,63	1.440	-0,67	0,29	-1,38	-1,23	-0,42
Buglio in Monte	Basso	-0,64	1.441	-0,61	-1,03	-0,31	-1,23	-0,58
Cecima	Basso	-0,64	1.442	-0,68	-2,01	-0,28	-0,51	-0,15
Bedulita	Basso	-0,64	1.443	-0,48	-1,15	-0,88	-1,00	-0,68
Crandola Valsassina	Basso	-0,64	1.444	-0,67	-1,51	0,01	-1,23	-0,79
Volongo	Basso	-0,64	1.445	-0,62	-0,23	-1,46	-1,23	-0,92
Gandellino	Basso	-0,64	1.446	-0,66	-1,30	-0,51	-1,07	-0,75
Parzanica	Basso	-0,64	1.447	-0,67	-1,33	-0,70	-1,23	-1,31
Castelveccana	Basso	-0,65	1.448	-0,59	-1,37	-0,37	-0,47	0,62
Corte de' Frati	Basso	-0,65	1.449	-0,62	-0,57	-1,43	-0,75	-0,25
Salvirola	Basso	-0,65	1.450	-0,51	-0,44	-1,43	-0,80	-0,08
Faedo Valtellino	Basso	-0,65	1.451	-0,56	-1,65	-0,22	-1,23	-1,00
Cadegliano-Viconago	Basso	-0,65	1.452	-0,46	-2,17	-0,59	-0,81	-0,93
Cerveno	Basso	-0,65	1.453	-0,67	-1,28	-0,88	-0,97	-0,87
Pedesina	Basso	-0,65	1.454	-0,70	-0,57	-0,77	-1,23	-0,58
Inverno e Monteleone	Basso	-0,66	1.455	-0,52	-0,95	0,07	-1,23	0,11
Abbadia Cerreto	Basso	-0,66	1.456	-0,65	-1,99	-0,58	-0,66	-0,57
Albaredo Arnaboldi	Basso	-0,66	1.457	-0,68	-0,55	-0,51	-1,23	-0,21
Corana	Basso	-0,67	1.458	-0,63	-1,52	-0,42	-1,02	-0,62
Casaletto Lodigiano	Basso	-0,67	1.459	-0,34	-1,68	-0,35	-0,76	0,13
Campagnola Cremasca	Basso	-0,67	1.460	-0,52	0,67	-1,33	-1,23	0,40
Valgoglio	Basso	-0,67	1.461	-0,69	-1,11	-0,88	-1,23	-1,08
Lozio	Basso	-0,68	1.462	-0,69	-0,89	-0,74	-1,23	-0,71
Morterone	Basso	-0,68	1.463	-0,71	1,66	0,19	-1,23	2,77
Credera Rubbiano	Basso	-0,68	1.464	-0,56	-0,65	-1,48	-0,82	-0,26
Vervio	Basso	-0,68	1.465	-0,69	-1,86	-0,42	-1,23	-1,34
Brenta	Basso	-0,68	1.466	-0,17	-1,02	-0,90	-1,23	-0,46
Brezzo di Bedero	Basso	-0,68	1.467	-0,52	-1,39	-0,56	-0,67	0,29
Ripalta Arpina	Basso	-0,68	1.468	-0,51	-0,64	-1,29	-0,91	-0,16
Cumignano sul Naviglio	Basso	-0,68	1.469	-0,62	-1,76	-1,48	-0,48	-0,73
Castello dell'Acqua	Basso	-0,69	1.470	-0,65	-1,64	-0,25	-1,23	-0,88
Montegrino Valtravaglia	Basso	-0,69	1.471	-0,53	-1,53	-0,81	-0,76	-0,25
Casteldidone	Basso	-0,69	1.472	-0,64	-0,80	-1,46	-0,94	-0,66
Gerosa	Basso	-0,69	1.473	-0,66	0,04	-0,95	-1,23	0,12
Mezzana Rabattono	Basso	-0,69	1.474	-0,62	-1,43	-0,23	-1,23	-0,58
Zenevredo	Basso	-0,69	1.475	-0,60	-1,17	0,06	-1,23	0,00
Torricella del Pizzo	Basso	-0,69	1.476	-0,68	-0,84	-1,57	-1,23	-1,38
Mornico Losana	Basso	-0,70	1.477	-0,60	-0,53	-0,27	-1,23	0,33
Camairago	Basso	-0,70	1.478	-0,64	-1,02	-0,64	-1,23	-0,56
Ca' d'Andrea	Basso	-0,70	1.479	-0,68	-1,31	-1,38	-1,23	-1,61
Dizzasco	Basso	-0,70	1.480	-0,51	-0,50	-0,04	-1,23	0,71
Mazzo di Valtellina	Basso	-0,70	1.481	-0,62	-0,66	-0,65	-1,23	-0,18
Bordolano	Basso	-0,70	1.482	-0,61	-0,17	-1,40	-1,23	-0,43
Marmentino	Basso	-0,71	1.483	-0,66	-1,29	-1,44	-0,98	-1,13
Mairago	Basso	-0,71	1.484	-0,55	-1,29	-0,70	-0,87	-0,05
Robecco Pavese	Basso	-0,71	1.485	-0,61	-0,96	-0,19	-1,23	0,02
Bertonico	Basso	-0,71	1.486	-0,64	-1,44	-0,66	-0,94	-0,37
San Nazzaro Val Cavargna	Basso	-0,71	1.487	-0,68	-1,44	-0,62	-1,23	-0,94
Santo Stefano Lodigiano	Basso	-0,71	1.488	-0,47	-1,27	-0,78	-0,88	-0,03
Paderno Ponchielli	Basso	-0,72	1.489	-0,63	-0,86	-1,43	-1,00	-0,60
Ceretto Lomellina	Basso	-0,72	1.490	-0,68	-2,23	-0,53	-1,23	-1,58

Oltressenda Alta	Basso	-0,72	1.491	-0,70	-1,18	-0,89	-1,23	-0,90
Casciago	Basso	-0,72	1.492	0,53	-0,15	-0,44	-0,75	2,77
Irma	Basso	-0,73	1.493	-0,67	-1,41	-0,73	-1,23	-0,90
Cino	Basso	-0,73	1.494	-0,62	-2,29	-0,31	-1,23	-1,31
Cassiglio	Basso	-0,73	1.495	-0,70	-1,45	-0,93	-1,23	-1,15
Paisco Loveno	Basso	-0,73	1.496	-0,70	-1,73	-1,05	-1,23	-1,54
Bianzano	Basso	-0,74	1.497	-0,59	-1,66	-0,69	-1,23	-0,95
Trovo	Basso	-0,74	1.498	-0,54	-1,56	0,28	-1,23	0,18
Rocca de' Giorgi	Basso	-0,74	1.499	-0,70	-0,98	-0,05	-1,23	0,28
Ramponio Verna	Basso	-0,74	1.500	-0,60	-1,57	-0,31	-1,23	-0,47
Premolo	Basso	-0,75	1.501	-0,63	-1,49	-0,60	-0,94	-0,11
Torlino Vimercati	Basso	-0,75	1.502	-0,61	-0,10	-1,43	-0,86	0,67
Camisano	Basso	-0,76	1.503	-0,56	-0,82	-0,93	-1,10	0,04
Borgoratto Mormorolo	Basso	-0,76	1.504	-0,68	-2,09	-0,31	-1,23	-0,97
Meleti	Basso	-0,77	1.505	-0,63	-1,65	-0,70	-1,23	-0,85
Valnegra	Basso	-0,77	1.506	-0,58	-0,95	-0,90	-1,23	-0,29
Pigra	Basso	-0,77	1.507	-0,63	-1,62	-0,31	-1,23	-0,43
Scandolara Ripa d'Oglio	Basso	-0,77	1.508	-0,58	-1,05	-1,44	-1,23	-0,91
Sernio	Basso	-0,77	1.509	-0,65	-1,98	-0,60	-0,88	-0,36
Derovere	Basso	-0,78	1.510	-0,67	-1,59	-1,45	-0,68	-0,42
Luvinate	Basso	-0,78	1.511	-0,32	0,71	-0,36	-0,31	4,09
Crotta d'Adda	Basso	-0,78	1.512	-0,65	-1,24	-1,47	-0,98	-0,62
Fonteno	Basso	-0,78	1.513	-0,63	-0,68	-0,94	-1,23	-0,01
Moio de' Calvi	Basso	-0,78	1.514	-0,67	-1,22	-0,95	-1,23	-0,59
Valle Salimbene	Basso	-0,79	1.515	-0,43	-0,51	0,12	-0,02	3,87
Duno	Basso	-0,80	1.516	-0,63	-1,85	0,07	-1,23	-0,10
San Fiorano	Basso	-0,80	1.517	-0,45	-0,72	-0,66	-1,04	0,87
Piazzolo	Basso	-0,80	1.518	-0,68	-1,78	-0,95	-1,23	-1,08
Moltrasio	Basso	-0,80	1.519	-0,48	-0,44	0,73	-0,50	3,62
Masciago Primo	Basso	-0,80	1.520	-0,51	-1,71	0,07	-1,23	0,22
Ripalta Guerina	Basso	-0,81	1.521	-0,48	-1,00	-1,33	-0,92	0,20
San Martino del Lago	Basso	-0,82	1.522	-0,65	-1,11	-1,55	-1,23	-0,82
Oliva Gessi	Basso	-0,83	1.523	-0,65	-2,10	-0,26	-1,23	-0,50
Stagno Lombardo	Basso	-0,83	1.524	-0,66	-1,73	-1,38	-0,80	-0,41
Volpara	Basso	-0,84	1.525	-0,67	-1,72	-0,25	-1,23	-0,07
Galliavola	Basso	-0,84	1.526	-0,68	-1,45	-0,46	-1,23	0,01
Bodio Lomnago	Basso	-0,84	1.527	-0,11	0,51	-0,64	-1,07	2,70
Parlasco	Basso	-0,85	1.528	-0,65	-2,44	-0,31	-1,23	-0,75
Provaglio Val Sabbia	Basso	-0,85	1.529	-0,63	-1,37	-1,17	-1,23	-0,53
Pieve d'Olmi	Basso	-0,86	1.530	-0,62	-1,20	-1,45	-1,10	-0,32
Torre d'Isola	Basso	-0,87	1.531	-0,52	0,31	0,99	-0,46	5,06
Blessagno	Basso	-0,87	1.532	-0,61	-2,25	-0,30	-1,23	-0,39
Voltido	Basso	-0,88	1.533	-0,67	-1,90	-1,57	-1,23	-1,31
Pertica Bassa	Basso	-0,88	1.534	-0,68	-1,55	-1,40	-1,23	-0,79
Losine	Basso	-0,89	1.535	-0,59	-1,39	-0,74	-1,23	0,13
Olmeneta	Basso	-0,89	1.536	-0,58	-1,54	-1,42	-1,23	-0,65
Montesegale	Basso	-0,96	1.537	-0,69	-1,51	-0,37	-1,23	0,76
Rognano	Basso	-1,01	1.538	-0,62	-1,41	0,03	-1,23	1,64
Ranco	Basso	-1,05	1.539	-0,44	-1,54	-0,19	-0,97	2,20
Bastida de' Dossi	Basso	-1,14	1.540	-0,58	-2,60	-0,42	-1,23	0,76
Menarola	Basso	-1,19	1.541	-0,71	-2,42	-0,96	-1,23	0,62
Carate Urio	Basso	-1,27	1.542	-0,49	-0,17	0,88	-1,23	5,39
Calvignano	Basso	-1,34	1.543	-0,69	-0,53	-0,41	-1,23	3,97
Galliate Lombardo	Basso	-1,58	1.544	-0,37	0,58	-0,69	-1,06	6,87

Madesimo	Comune turistico	2,50	3	-0,70	8,23	6,54	0,03	-0,87
Sirmione	Comune turistico	1,90	11	-0,43	2,69	5,58	1,77	0,00
Bormio	Comune turistico	1,48	24	-0,59	4,64	7,32	-1,15	0,20
Manerba del Garda	Comune turistico	1,36	33	-0,49	2,79	3,31	1,72	0,88
Moniga del Garda	Comune turistico	1,24	46	-0,37	1,77	3,05	1,77	0,53
Limone sul Garda	Comune turistico	1,20	50	-0,65	6,27	2,72	-1,08	-1,01
Livigno	Comune turistico	1,20	51	-0,67	0,86	9,05	-1,06	-0,05
Ponte di Legno	Comune turistico	1,04	71	-0,69	5,00	3,69	-1,04	-0,31
San Felice del Benaco	Comune turistico	0,96	95	-0,55	1,15	2,98	1,45	0,74
Aprica	Comune turistico	0,68	176	-0,61	3,83	2,41	-1,01	-0,47
Gardone Riviera	Comune turistico	0,64	192	-0,54	1,59	4,00	0,09	1,37
Gargnano	Comune turistico	0,60	205	-0,66	1,31	2,76	-0,33	-0,88
Campodolcino	Comune turistico	0,57	216	-0,68	1,64	2,98	-0,72	-0,95
Chiesa in Valmalenco	Comune turistico	0,54	229	-0,68	2,50	3,04	-1,16	-0,67
Tignale	Comune turistico	0,54	230	-0,68	3,34	0,53	-0,97	-1,96
Soiano del Lago	Comune turistico	0,48	254	-0,32	1,97	1,70	0,68	1,81
Valfurva	Comune turistico	0,42	281	-0,69	0,43	3,80	-1,10	-1,19
Padenghe sul Garda	Comune turistico	0,41	286	-0,44	1,25	3,19	0,21	1,95
Temù	Comune turistico	0,41	287	-0,68	3,75	0,98	-1,23	-0,86
Menaggio	Comune turistico	0,38	306	-0,40	1,74	1,09	-0,12	-0,07
Bellagio	Comune turistico	0,38	307	-0,56	2,45	1,34	-0,57	-0,18
Foppolo	Comune turistico	0,35	319	-0,70	4,53	-0,03	-1,23	-0,78
Castione della Presolana	Comune turistico	0,31	357	-0,61	2,76	0,97	-1,08	-0,87
Pozzolengo	Comune turistico	0,28	371	-0,51	0,43	0,25	0,54	-0,44
Valleve	Comune turistico	0,26	386	-0,70	4,13	-0,70	-1,23	-1,27
Valdisotto	Comune turistico	0,25	391	-0,66	0,00	2,88	-0,75	-0,78
Valdidentro	Comune turistico	0,23	406	-0,69	-0,18	3,73	-1,11	-0,73
Gerola Alta	Comune turistico	0,17	456	-0,70	3,00	-0,20	-1,23	-1,40
Tremosine	Comune turistico	0,17	461	-0,67	1,23	0,55	-0,91	-1,72
Lenno	Comune turistico	0,15	483	-0,47	1,10	1,14	-0,58	-0,28
Griante	Comune turistico	0,10	523	-0,58	1,85	1,38	-1,23	-0,44
Piazzatorre	Comune turistico	0,10	532	-0,69	3,39	-0,29	-1,23	-0,63
Domaso	Comune turistico	0,08	547	-0,40	2,11	0,28	-0,77	-0,02
Corteno Golgi	Comune turistico	0,04	587	-0,68	1,18	0,33	-0,98	-1,39
Varenna	Comune turistico	-0,01	653	-0,62	1,84	1,81	-0,80	1,50
Val Masino	Comune turistico	-0,02	668	-0,70	0,37	0,24	-0,87	-1,69
Caspoggio	Comune turistico	-0,05	706	-0,43	-0,80	2,42	-1,23	-1,00
Carona	Comune turistico	-0,11	785	-0,70	2,37	-0,24	-1,23	-0,37
Idro	Comune turistico	-0,13	812	-0,60	0,55	-0,35	-0,44	-0,52
Borno	Comune turistico	-0,13	818	-0,60	1,86	0,01	-1,23	-0,39
Tremezzo	Comune turistico	-0,20	912	-0,52	0,41	1,57	-1,23	0,18
Isola di Fondra	Comune turistico	-0,24	977	-0,69	1,61	-0,95	-1,23	-1,04
Valbondione	Comune turistico	-0,25	988	-0,70	0,94	-0,24	-1,23	-0,99
Fuipiano Valle Imagna	Comune turistico	-0,25	1.005	-0,64	1,07	-0,64	-1,23	-1,14
Sorico	Comune turistico	-0,26	1.009	-0,64	0,60	-0,26	-1,23	-1,21
Dorio	Comune turistico	-0,30	1.067	-0,68	0,80	0,10	-1,23	-0,41
Santa Margherita di Staffora	Comune turistico	-0,38	1.172	-0,69	0,42	-0,50	-1,23	-0,95
Maccagno	Comune turistico	-0,41	1.208	-0,56	-0,92	-0,12	-0,39	0,08
Anfo	Comune turistico	-0,42	1.222	-0,68	0,64	-0,85	-1,23	-0,82
Mezzoldo	Comune turistico	-0,43	1.230	-0,70	-0,17	-0,51	-1,23	-1,26
Tartano	Comune turistico	-0,53	1.340	-0,71	-0,67	-0,59	-1,23	-1,28