



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano dei Servizi

SP 03 - Relazione

BOZZA

25 maggio 2015

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico
Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:

Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
Arch. Michela Cozzi – Edilizia
Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

Parte prima - Premessa metodologica

0. Premessa	pag.	1
1. Metodo e articolazione dei Piani dei Servizi		
1.1 Contenuti del Piano	pag.	1
1.2 Caratteristiche e metodo di costruzione del Piano	pag.	2
2. Impostazione del Piano dei Servizi di Magenta		
2.1 Limiti del Piano per la programmazione economica degli interventi	pag.	3
2.2 Il Piano dei Servizi per la città complessa	pag.	3
2.3 Il dato di partenza: una buona dotazione complessiva	pag.	5
3. Dinamica della popolazione residente		
3.1 Dinamica demografica e crescita della città	pag.	7
3.2 La stabilità apparente della popolazione dopo il 1971	pag.	11
3.3 Il rapporto tra attendibile dinamica demografica e potenziale offerta di nuove abitazioni	pag.	17
3.4 Capacità insediativa residenziale sulla base delle previsioni del PGT	pag.	20
3.5 Stima della popolazione effettiva al 2030	pag.	22

Parte seconda - Ricognizione e diagnosi per sistemi e per settori

4 Servizi di carattere sovralocale		
4.1 L'offerta della città di Magenta	pag.	26
4.2 Previsioni del PGT determinate dalle esigenze di servizi sovralocali	pag.	27
5 Istruzione	pag.	29
5.1 Scuola dell'infanzia	pag.	33
5.2 Scuola primaria	pag.	34
5.3 Scuola secondaria di primo grado	pag.	34
6 La politica dell'edilizia residenziale "sociale"	pag.	35
6.1 Condizione residenziale e fabbisogno abitativo	pag.	36
6.2 Possibili azioni del Piano di Governo del Territorio	pag.	37
7 Obiettivi del Piano dei Servizi		
7.1 Acquisizione di aree destinate a nuovi servizi: la perequazione	pag.	40
7.2 Realizzazione di nuovi servizi	pag.	41
7.3 Cultura ed eventi	pag.	42
7.4 Realizzazione di servizi attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati	pag.	43
7.5 Attrezzature sportive	pag.	43
7.6 Verde pubblico	pag.	44
8. Disposizioni normative del Piano dei Servizi		
8.1 L'applicazione del principio di perequazione	pag.	46
8.2 Le modalità di riconoscimento dei servizi privati di interesse pubblico	pag.	47
8.3 La dotazione di servizi e spazi pubblici	pag.	47
8.4 Cambi d'uso e fabbisogno di servizi	pag.	47
9 Le risorse finanziarie	pag.	48
9.1 Il programma triennale delle opere pubbliche (POP) 2015-2017	pag.	49
9.2 Gli interventi strategici programmati dal Piano dei Servizi	pag.	52
Allegato 1 : Stima del fabbisogno di edilizia residenziale sociale da sovraffollamento	pag.	57

Parte prima - Premessa metodologica

0. Premessa

Nell'occasione dell'elaborazione del Documento di Piano 2015, variante generale del Documento del 2010 alla sua scadenza quinquennale prevista dalla LR 12/2005,¹ si è ritenuto indispensabile elaborare una variante generale anche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, anche se si tratta di *atti* che, in base alla legge (art. 9.14 e 10.6), non hanno termini di validità.

Per quanto riguarda in particolare il Piano dei Servizi, è logico ritenere che non abbia necessità di aggiornamenti significativi l'analisi degli esistenti sistemi di servizi, mentre viceversa si imponga una verifica degli obiettivi di maggiore rilievo alla luce del nuovo Documento di Piano, notevolmente mutato e orientato a differenti obiettivi strategici.

1. Metodo e articolazione dei Piani dei Servizi

1.1 Contenuti del Piano

La legge regionale n. 12/2005 attribuisce al Piano dei Servizi² il compito di affrontare quattro questioni principali:

- a. la verifica dell'adeguatezza dell'esistente sistema dei **servizi e delle attrezzature pubbliche** e di interesse pubblico o generale, ossia i servizi propriamente detti, sia a gestione pubblica che privata (scuole, attrezzature sportive, sistema del verde, ecc.);
- b. la verifica dell'efficienza del sistema della **viabilità e dei parcheggi**, per il quale, parallelamente al PGT, sono sviluppate elaborazioni, valutazioni e proposte che trovano corretta collocazione nello specifico piano di settore (Piano Generale del Traffico Urbano - PGTU);
- c. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei **servizi di rete** (reti di distribuzione dell'energia, dell'acqua, di telecomunicazione, reti fognarie, ecc.), che costituisce l'oggetto specifico delle elaborazioni contenute nel Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (**PUGSS**), componente del Piano dei Servizi, anch'esso in corso di adeguamento;
- d. l'analisi della domanda di alloggi a costo contenuto e la messa a punto di azioni per il suo soddisfacimento attraverso interventi di **edilizia sociale**.

¹

LR 12/05, art. 8, comma 4. La recente LR 31/2014 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*) ha prorogato la validità del Documento di Piano (art. 5.5) sino a un anno dopo l'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana ai contenuti della legge stessa. Gli indirizzi applicativi della legge predisposti dalla Giunta Regionale – Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo – hanno chiarito "... *che non è affatto preclusa (...) la possibilità di dar corso a nuovi Documenti di Piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto ...*".

²

Il Piano dei Servizi è stato introdotto nella legislazione urbanistica lombarda con LR n. 1/2001, trovando definitiva sistemazione nell'ambito della LR n. 12/2005 (legge per il governo del territorio), che ne fissa i contenuti fondamentali e il ruolo specifico nell'ambito del Piano di Governo del Territorio, del quale è parte integrante. In prima applicazione il Piano dei Servizi è stato approvato contestualmente agli altri due atti del PGT 2010: Documento di Piano e Piano delle Regole.

Spetta inoltre al Piano dei Servizi definire il fabbisogno di aree per attrezzature e infrastrutture pubbliche riferite agli insediamenti produttivi ed in generale alle funzioni diverse dalla residenza. Infatti la legge limita le indicazioni per il dimensionamento delle aree per servizi pubblici alla sola prescrizione che il Piano dei Servizi debba comunque assicurare alla *“popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano [...]... una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante”*: dotazione ampiamente presente in Magenta, come in quasi tutti i comuni della Lombardia, e che conserva il proprio significato normativo con riferimento ai nuovi Piani Attuativi.³

1.2 Caratteristiche e metodo di costruzione del Piano

Il Piano dei Servizi procede dal riconoscimento delle innovazioni introdotte dalla LR 12/05 e dalle sentenze relative all'applicazione dei vincoli espropriativi, ossia:

- dal riconoscimento della **soppressione dei parametri quantitativi** di valutazione della dotazione di spazi e servizi pubblici, in precedenza dettati dalla legge, che imponevano una verifica contabile dell'adeguatezza del sistema e delle sue varie componenti, senza richiedere ulteriori particolari approfondimenti;
- dall'acquisita **caducità dei vincoli urbanistici**, che impone una scelta accurata delle aree da riservare alla realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, limitando l'individuazione a quelle indispensabili e acquisibili alla proprietà comunale attraverso i processi messi in moto dallo stesso PGT; fermo restando il diritto di esproprio nel rispetto delle procedure di legge in vigore.

La nuova condizione operativa implica la messa a punto di un percorso fondato su valutazioni di natura principalmente qualitativa riguardanti le singole attrezzature, la loro capacità di fare sistema, di qualificare nel loro insieme la città e migliorare le condizioni sociali e culturali della collettività.⁴

Le tappe fondamentali di tale percorso si possono riassumere in 3 capitoli principali:

- la catalogazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico presenti nel territorio di Magenta, accompagnata da valutazioni qualitative⁵;
- i sopralluoghi effettuati per la constatazione delle condizioni e delle qualità dei singoli servizi, partendo dalle conoscenze e dalle rilevazioni effettuate dagli Uffici Comunali, i cui esiti sono sinteticamente riportati nelle schede del Catalogo;
- il confronto con i tecnici e gli amministratori sulla base dei risultati delle analisi e dei programmi operativi dell'Amministrazione stessa.

Infine la diagnosi della consistenza e qualità del sistema dei servizi è strettamente intrecciata al progetto generale di sviluppo urbano rappresentato nel Documento di Piano ove vengono indicate le priorità generali di intervento (vedi in particolare le schede specifiche relative agli ambiti di trasformazione).

3

In effetti, sin dall'inizio degli anni Duemila, la questione dei “servizi” è stata oggetto di adeguamenti delle disposizioni di legge nella direzione di una maggiore attenzione per gli aspetti qualitativi in rapporto a quelli meramente quantitativi che hanno avuto il loro supporto fondamentale nella “legge ponte” del 1967 e nei successivi decreti 1 e 2 aprile 1968.

4
LR 12/05, art. 9, comma 3.

5

Cfr. elaborato SA.05 - Catalogo delle attrezzature pubbliche.

2. Impostazione del Piano dei Servizi di Magenta

2.1 Limiti del Piano per la programmazione economica degli interventi

Il Piano dei Servizi *dovrebbe* costituire l'elemento centrale del processo di pianificazione poiché si occupa del disegno del sistema degli spazi e dei servizi pubblici, che a sua volta rappresenta il principale riferimento strategico per l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione, operata dal Documento di Piano, e più in generale dell'intera strategia attuativa delle previsioni insediative.

Il condizionale tuttavia è d'obbligo, poiché il raggiungimento degli obiettivi nel campo dei servizi pubblici è condizionato:

- dalla capacità di investimento del Comune, oltre che di altri enti pubblici, territoriali o comunque attivi nel settore dei servizi;
- dal contributo di risorse private alla costruzione della città pubblica in rapporto agli interventi di trasformazione del territorio, resi possibili dal PGT.

Il problema della difficoltà di passare da "piano" dei servizi alla "programmazione" degli interventi verrà meglio argomentato nel successivo capitolo 9 relativo alle risorse finanziarie. Qui tuttavia si sottolinea che, pur evidenziando i limiti operativi per quanto riguarda la programmazione degli investimenti in opere, il Piano dei Servizi costituisce, oltre e più che lo strumento di programmazione della realizzazione delle infrastrutture pubbliche, lo **strumento specifico** che preordina **l'acquisizione alla proprietà comunale delle aree necessarie alla realizzazione di nuovi servizi o al potenziamento di quelli esistenti**: indicazione indispensabile per poter entrare in possesso di dette aree, con le modalità individuate dal Piano stesso, e in particolare per apporre sul territorio i vincoli di natura *ablativa*, cioè finalizzati a tale acquisizione tramite procedura espropriativa.

2.2 Il Piano dei Servizi per la città complessa

Quanto più la struttura urbana è ampia e complessa, tanto più ampio e complesso è l'assortimento delle funzioni pubbliche che ospita e che solo in parte rimangono riferibili al territorio comunale, al quale tuttavia è tenuto a riferirsi il Piano dei Servizi.

In una struttura urbana complessa acquistano peso le funzioni pubbliche rare o eccezionali - ad esempio quelle culturali o quelle sanitarie - che non sono collocabili nel processo di pianificazione comunale pur rappresentando un fattore importante dell'attrattività e quindi della qualità della città che le ospita e della quale fruiscono anzitutto i suoi cittadini.

In definitiva **la qualità di una struttura urbana complessa è solo in parte perseguibile attraverso il Piano dei Servizi comunale.**

Il riconoscimento di tale condizione comporta la messa a punto di un approccio originale alla pianificazione comunale dei servizi, organizzato sui seguenti tre livelli.

Livello 1 - Servizi comunali

Riguarda i **servizi della cui adeguatezza è direttamente responsabile il Comune** e dei quali devono essere valutate la consistenza, la qualità, la fruibilità e la

rispondenza ai bisogni dei residenti.⁶ Tra questi spicca per importanza il sistema delle sedi e delle attrezzature dell'istruzione fino al livello della scuola secondaria di primo grado (già scuola media), poiché i livelli superiori sono ad oggi di competenza sovra locale, come i relativi bacini d'utenza.

Livello 2 - Progetti di scala urbana

È la proposta di alcuni **progetti qualificanti per la città**, che possono riguardare singole strutture o un complesso di aree e impianti motivati da esigenze funzionali, come nel caso delle attrezzature per lo sport, o connessi agli obiettivi della riorganizzazione urbana per parti e per sistemi, descritti nella Relazione del Documento di Piano.

In base alla classificazione operata LR 12/2005 dell'edilizia residenziale pubblica "*...quale servizio di interesse pubblico o generale...*" (art 9.1), il Piano dei Servizi affronta con una specifica trattazione di carattere generale anche il tema del fabbisogno di abitazioni, con un approfondimento particolare del "deficit da sovrappollamento" (appendice 1).

Livello 3 - Progetti per la qualità diffusa

Si tratta dell'insieme degli interventi diffusi su tutto il territorio comunale che possono riguardare la mobilità urbana, la qualità e la sicurezza delle strade e in generale degli spazi pubblici, l'adeguamento delle reti dei sottoservizi o di alcune sue parti ed in generale gli interventi rivolti a migliorare il comfort urbano, con particolare attenzione alle aree più marginali.

A tale livello, oggetto anche dell'attenzione specifica propria del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e del Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS)⁷, si deve in realtà attribuire un rilievo particolare, solitamente sottovalutato, se si vuole attribuire allo spazio pubblico complessivamente inteso – quello al quale si accede fin dal marciapiedi che circonda gli isolati del tessuto urbano – un ruolo non secondario per la qualità della vita "associata" dei cittadini.

6

Rientra fra le specifiche attribuzioni del Comune anche la responsabilità dell'adeguatezza degli spazi cimiteriali dei quali il Comune di Magenta appare così generosamente dotato, al punto da non richiedere alcuna particolare trattazione.

7

Come per il PGTU, anche l'aggiornamento del Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) è in corso con un procedimento parallelo all'elaborazione del nuovo PGT.

2.3 Il dato di partenza: una buona dotazione complessiva

L'impostazione adottata è fondata sulla considerazione della **sostanziale adeguatezza del sistema attuale dei servizi e degli spazi pubblici**, che appare equilibrato per dimensione e assortimento dei servizi presenti nel territorio comunale.

La condizione complessiva esistente non è sostanzialmente mutata negli ultimi 5 anni, tanto che le analisi del PGT 2010 devono ritenersi tuttora valide nelle relative conclusioni di carattere generale. L'attuale rielaborazione mira sostanzialmente a evidenziare alcune esigenze di miglioramento o integrazione più che a ricostruire l'intero quadro.

Tale condizione è confermata dalla verifica contabile di seguito prodotta a titolo indicativo secondo i criteri di tipo quantitativo che, pur insufficienti e scarsamente significativi, consentono tuttavia un primo sommario giudizio:

La verifica è effettuata sulla base della popolazione residente alla fine del 2014, pari a circa 23.500 abitanti.

Le superfici riportate nella tabella si riferiscono all'estensione dei lotti, senza considerare la superficie edificata dei singoli fabbricati, e comprendono le attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale.

La tabella assume come riferimento la ripartizione dei servizi nelle tipologie a suo tempo dettate dal DL 2/4/68 n. 1444 e successivamente riprese dalla LR 51/75 della Lombardia, la quale disponeva i seguenti "standards" (art. 22):

- a) 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione inferiore: scuole materne (oggi dell'infanzia), scuole elementari (oggi primarie), scuole medie dell'obbligo (secondarie di primo grado);
- b) 4 mq/ab. di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative);
- c) 15 mq/ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale;
- d) 3 mq/ab. di aree per parcheggi di uso pubblico.

Superfici territoriali delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico

Servizi e attrezzature	Attrezzature pubbliche		Attrezzature private		Totale attrezzature pubbliche e private		Standard LR 51/75
	mq	mq/abit.	mq	mq/abit.	mq	mq/abit.	
Istruzione	133.941,27	5,70	45.739,89	1,95	179.681,16	7,65	4,5
Interesse comune ⁸	197.141,21	8,40	81.717,58	3,48	278.858,79	11,88	4,0
Attrezzature religiose			16.288,08	0,69	16.288,08	0,69	
Attrezzature sportive	91.589,13	3,90	2.136,71	0,09	93.725,84	3,99	15,0
Verde pubblico	304.978,44	12,99			304.978,44	12,99	
Parcheggi pubblici	205.972,97	8,77			205.972,97	8,77	3,0
Totali	933.623,02	39,76	145.882,26	6,21	1.079.505,28	45,98	26,5

⁸

Ricadono in questa categoria i servizi amministrativi, culturali, socio assistenziali e sanitari (in particolare l'ospedale, che ha ambito di influenza sovralocale).

La dotazione complessiva è pertanto buona, con le seguenti osservazioni.

- Il dato di minore eccellenza è quello aggregato relativo al verde pubblico e allo sport. Tuttavia, per quanto riguarda il verde pubblico, la condizione di Magenta è del tutto specifica rispetto a quella di altre aree urbane della regione lombarda, e in particolare dell'area milanese, per la prossimità della valle del Ticino e delle occasioni di frequentazione pubblica delle relative aree.
- Il dato sulle aree per attrezzature religiose si riferisce ai soli luoghi di culto: gli oratori e le altre strutture annesse sono qui stati considerati tra le attrezzature di interesse comune, in quanto luoghi di aggregazione di rilievo generale.
- Il dato sui parcheggi pubblici (calcolato senza tenere conto delle superfici del parcheggio pluripiano in struttura), rapportato allo standard del 1975, deve tenere conto dell'aumentato tasso di motorizzazione, e del fatto che una parte della capacità delle aree a ciò dedicate viene utilizzata da cittadini di altri comuni per l'accesso alla stazione ferroviaria. A quest'ultima questione deve pertanto essere riservata un'attenzione specifica.

Ferma restando la condizione particolare delle frazioni, come sempre tributarie di una minore presenza di servizi rispetto all'area centrale, alla buona dotazione complessiva fa riscontro una distribuzione sostanzialmente omogenea dei servizi nel territorio comunale: quantomeno di quelli primari, particolarmente evidente nel caso degli istituti scolastici, con le considerazioni specifiche di seguito sviluppate nel quarto capitolo della relazione.

3. Dinamica della popolazione residente

3.1 Dinamica demografica e crescita della città

La dinamica demografica, analizzata nel contesto delle elaborazioni del Documento di Piano e qui ripresa e maggiormente approfondita in quanto assunta a fondamento di alcune previsioni in materia "di servizi", descrive con chiarezza matematica il mutare del rapporto di Magenta col proprio contesto territoriale.

In sintesi, per oltre un secolo, sino alla metà degli anni Settanta, Magenta esercita una forte capacità attrattiva e cresce più degli altri comuni dell'area. Successivamente la crescita si arresta, e la popolazione resta sostanzialmente stabile. L'esame dei dati di censimento dal 1861 al 2011 consente i successivi raffronti tra i tassi di crescita della popolazione residente in Magenta con quella dei comuni del Magentino e della provincia di Milano.

Tab. 1 - Comuni del Magentino - Dinamica demografica 1941-2014: valori assoluti

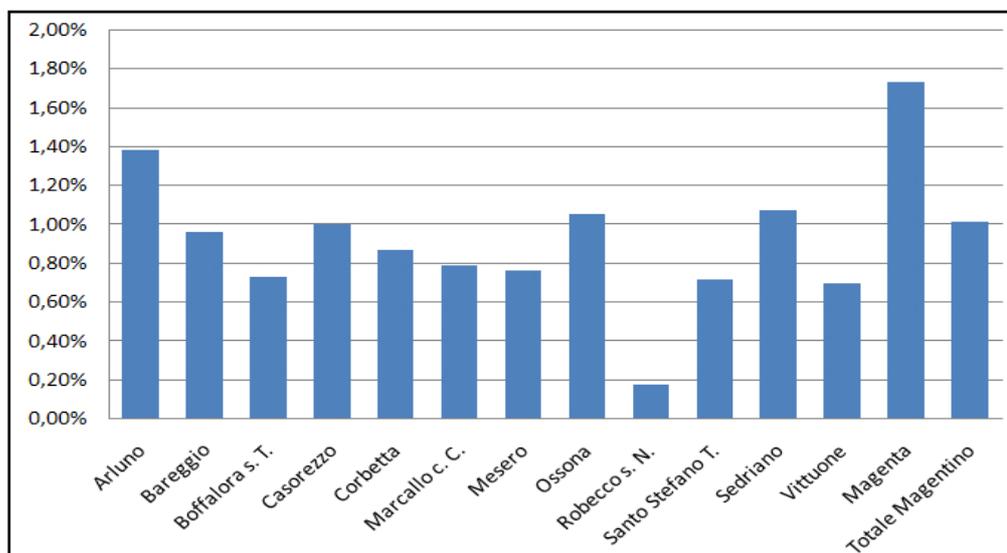
Comuni anno	Residenti a fine anno							
	1861	1941*	1961*	1981*	1991*	2001*	2011*	2014**
Arluno	3.082	5.674	7.060	8.547	8.917	9.815	11.521	11.877
Bareggio	2.728	4.793	6.883	11.826	14.300	15.759	17.062	17.468
Boffalora s.T.	1.648	2.547	3.151	3.843	4.125	4.265	4.183	4.168
Casorezzo	1.190	2.002	2.641	3.906	4.307	4.633	5.345	5.472
Corbetta	4.789	8.157	9.620	12.506	13.362	13.735	17.493	18.194
Magenta	6.282	13.021	18.417	23.825	23.667	22.839	22.877	23.479
Marcallo c.C.	1.934	3.076	3.849	4.890	5.165	5.192	6.036	6.246
Mesero	1.302	1.908	2.206	2.730	3.114	3.490	3.951	4.095
Ossona	1.284	2.214	2.616	3.325	3.463	3.757	4.135	4.292
Robecco s.N.	2.826	3.688	4.111	4.567	5.163	6.174	6.845	6.849
Santo Stefano T.	1.104	1.820	2.319	3.002	3.679	3.870	4.795	5.010
Sedriano	2.156	3.988	5.807	8.255	8.823	10.197	11.286	11.855
Vittuone	1.743	2.813	4.103	6.534	7.267	7.526	8.950	9.006
Tot. Magentino	32.068	55.701	72.783	97.756	105.352	111.252	124.354	128.011
% di Magenta	19,59%	23,38%	25,30%	24,37%	22,46%	20,53%	18,40%	18,34%
Abbiategrasso	10.073	16.259	21.652	27.043	27.541	27.739	30.923	32.412
Albairate	2.221	3.530	4.064	4.465	4.420	5.216	4.618	4.686
Cassinetta di L.	1.172	925	1.022	1.099	1.152	1.577	1.904	1.917
Cislino	1.750	1.768	1.881	2.596	3.302	3.303	4.250	4.721
Provincia di MI	704.799	2.008.903	2.983.903	3.839.006	3.738.685	3.707.210	3.035.443	3.195.629
% del Magentino	4,55%	2,77%	2,44%	2,55%	2,82%	3,00%	4,10%	4,01%
Milano città	267.618	1.115.768	1.582.421	1.604.773	1.369.295	1.256.211	1.240.173	1.336.364
Altri della Prov.	437.181	893.135	1.401.482	2.234.233	2.369.390	2.450.999	1.795.270	1.859.265

* Dati ISTAT censimento popolazione - ** Dati Demo Istat al 30/11 per il 2014.

Dal 1881 al 1941

Nei 60 anni tra il 1881 e il 1941, in connessione con il generale fenomeno dell'urbanesimo e dei correlati processi di industrializzazione, la popolazione di Magenta raddoppia passando da 6.392 a 13.021 unità, con un incremento medio annuo dell'1,73%, superiore a quello di tutti gli altri comuni del magentino.

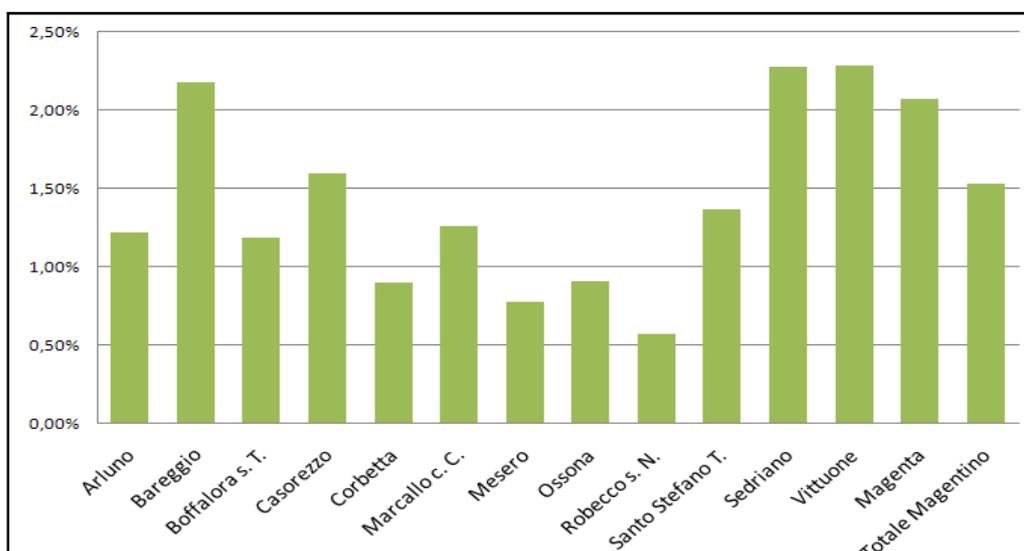
Popolazione residente 1881-1941 - Tasso di incremento medio annuo



Dal 1941 al 1961

Nei successivi due decenni 1941-1961, in particolare a partire dalla seconda metà degli anni Quaranta con l'avvio del secondo periodo di industrializzazione italiana e con i connessi processi migratori, i residenti crescono ulteriormente fino a 15.513 nel 1951 e 18.417 nel 1961, con tassi di crescita ancora più pronunciati, (2,07% medio annuo nel ventennio). Nello stesso periodo crescono più rapidamente di Magenta i comuni dell'asta della SS 11 (Vittuone, Sedriano e Bareggio) caratterizzati dalla maggiore vicinanza a Milano.

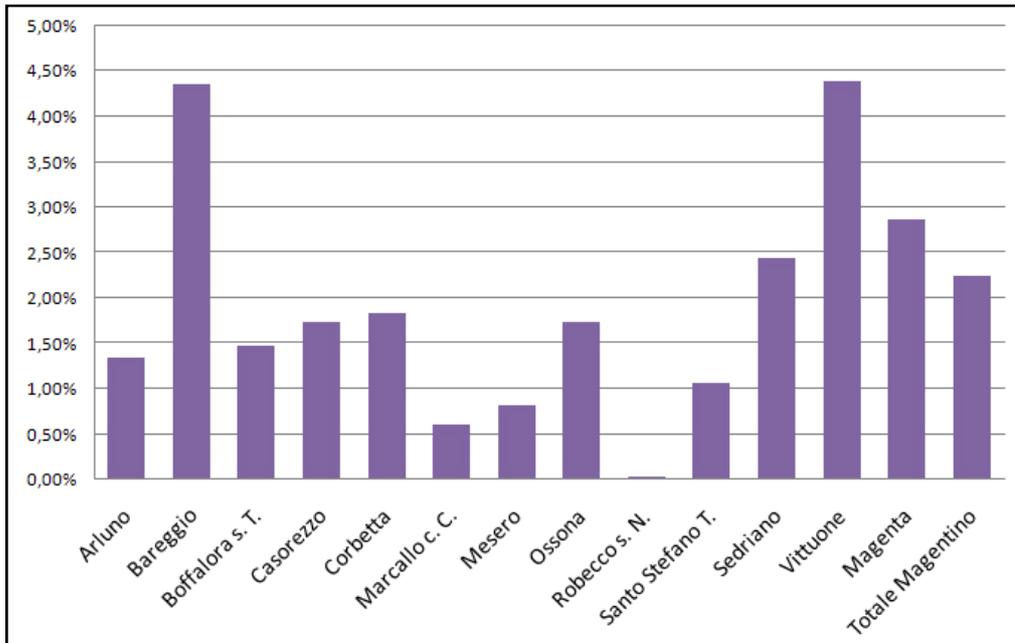
Popolazione residente 1941-1961 - Tasso di incremento medio annuo



Dal 1961 al 1971

Nel decennio 1961-1971, con un tasso di crescita ancora più pronunciato (2,87% medio annuo), i residenti raggiungono il valore di 23.700. Prosegue con tassi anche più elevati la crescita dei comuni dell'asta della SS 11 (Bareggio e Vittuone). Come per Milano, l'anno 1974 vede il picco di popolazione a Magenta: 23.865 abitanti.

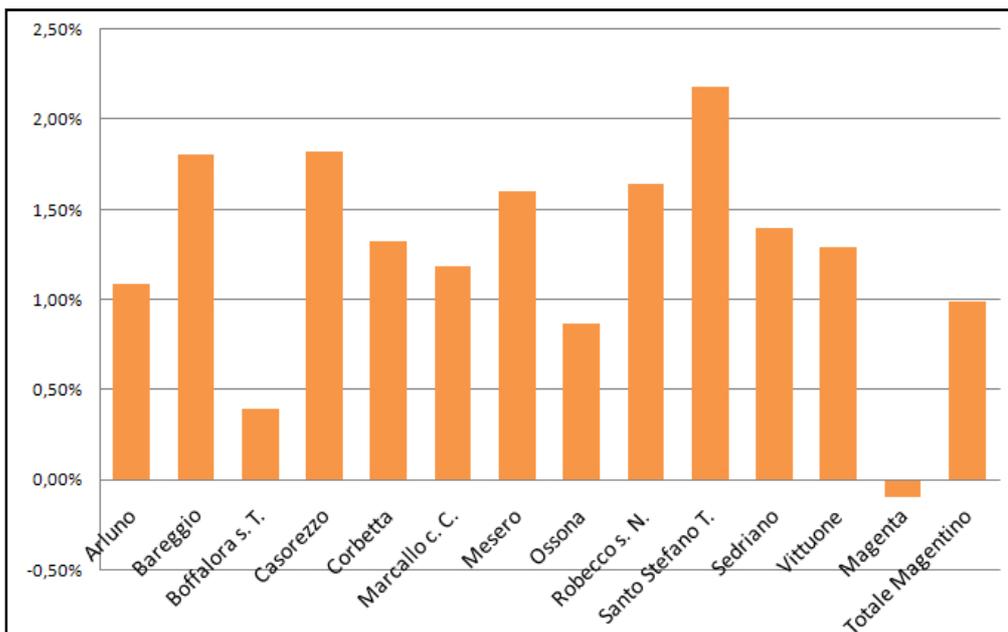
Popolazione residente 1961-1971 - Tasso di incremento medio annuo



Dal 1971 al 2001

Successivamente al 1971 la popolazione di Magenta decresce leggermente e resta sostanzialmente stabile attorno al valore di 23.500 residenti⁹.

Popolazione residente 1971-2001 - Tasso di incremento medio annuo



9

Residenti: 23.825 nel 1981, 23.667 nel 1991, 22.839 nel 2001 e 22.877 nel 2011, per tornare all'inizio del 2015 al valore di 23.500 residenti circa.

Mentre la crescita demografica di Magenta si arresta, negli ultimi 40 anni aumenta la popolazione del Magentino (1% medio annuo circa), per effetto della crescita di tutti gli altri comuni, e in particolare, rispetto ai periodi precedentemente analizzati, anche dei comuni di dimensione minore come Arluno, Casorezzo, Corbetta, Marcallo, Mesero, Robecco e Santo Stefano.

In particolare la crescita di Marcallo, Corbetta e Robecco è da mettere in relazione con la ricerca anche da parte di cittadini di Magenta, in particolare di giovane età, di abitazioni di costo più contenuto reperibili in centri che possono essere interpretati come una periferia del centro magentino, ove la breve distanza consente comunque di utilizzarne i servizi e le opportunità.

Ne deriva che il peso percentuale dei residenti di Magenta rispetto al totale del Magentino, salito progressivamente nei censimenti dal 1881 al 1971 dal 18,4% al 26,61%, successivamente decresce tornando al 18,4% alla data dell'ultimo censimento 2011.

In ambito provinciale, il peso del Magentino decresce progressivamente rispetto alle aree maggiormente industrializzate del nord Milano, invertendo tale tendenza nell'ultimo decennio.

Tab. 2 - Comuni del Magentino - Dinamica demografica 1981-2014: variazioni % medie annue

Comuni periodo	Variazioni % medie annue			
	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 01-11	Δ 11-14
Arluno	0,43%	1,01%	1,74%	1,06%
Bareggio	2,09%	1,02%	0,83%	0,82%
Boffalora S.T.	0,73%	0,34%	-0,19%	-0,12%
Casorezzo	1,03%	0,76%	1,54%	0,81%
Corbetta	0,68%	0,28%	2,74%	1,37%
Magenta	-0,07%	-0,35%	0,02%	0,89%
Marcallo con C.	0,56%	0,05%	1,63%	1,19%
Mesero	1,41%	1,21%	1,32%	1,25%
Ossona	0,42%	0,85%	1,01%	1,30%
Robecco S.N.	1,31%	1,96%	1,09%	0,02%
Santo Stefano T.	2,26%	0,52%	2,39%	1,54%
Sedriano	0,69%	1,56%	1,07%	1,73%
Vittuone	1,12%	0,36%	1,89%	0,21%
Abbiategrasso	0,18%	0,07%	1,15%	1,65%
Albairate	-0,10%	1,80%	-1,15%	0,50%
Cassinetta di L.	0,48%	3,69%	2,07%	0,23%
Cislino	2,72%	0,00%	2,87%	3,80%
Provincia di Milano	-0,26%	-0,08%	-1,81%	1,81%
Milano città	-1,47%	-0,83%	-0,13%	2,66%
Resto Provincia	0,60%	0,34%	-2,68%	1,22%

Dati ISTAT, fonte censimenti della popolazione e Dati Demo Istat al 30/11 per il 2014

3.2 La stabilità apparente della popolazione dopo il 1971

I residenti all'inizio del 2015 sono praticamente identici a quelli del 1971.

Tab. 3 - Comune di Magenta - Dinamica demografica 1990 - 2014

Anni	Residenti	dinamica %
1971	23.510	
1990	23.782	
1991	23.765	-0,07%
1992	23.755	-0,04%
1993	23.577	-0,75%
1994	23.442	-0,57%
1995	23.385	-0,24%
1996	23.248	-0,59%
1997	23.240	-0,03%
1998	23.151	-0,38%
1999	23.061	-0,39%
2000	23.069	0,03%
2001	23.111	0,18%
2002	22.959	-0,66%
2003	23.161	0,88%
2004	23.330	0,73%
2005	23.354	0,10%
2006	23.357	0,01%
2007	23.359	0,01%
2008	23.492	0,57%
2009	23.520	0,12%
2010	23.513	-0,03%
2011	22.888	-2,66%
2012	22.930	0,18%
2013	23.511	2,53%
2014*	23.479	-0,14%

Dati ISTAT, Demo Istat al 31/12 - *Dato Demo Istat al 30/11 2014.

Il tema della stabilità del valore di popolazione residente di Magenta dopo il 1971 è più volte emerso nel corso degli incontri pubblici preliminari. Molti dei partecipanti a tali incontri ritengono che la crescita degli edifici residenziali degli ultimi 40 anni non sia servita a dare risposta a una domanda che non è numericamente cresciuta, con la conseguenza di un ingente patrimonio di abitazioni non utilizzate. Del pari vengono ritenute superflue le nuove costruzioni che il PGT 2010 consente e che il nuovo PGT dovrebbe pertanto eliminare o ridurre.¹⁰

Di seguito si evidenzia che alla stabilità della popolazione residente attorno al valore di 23.500 abitanti corrisponde una profonda modifica delle sue *caratteristiche strutturali*: in particolare per classi di età, presenza di residenti stranieri, dimensione media della famiglia.

¹⁰

Sulla questione delle nuove costruzioni residenziali ammesse dal PGT si torna in seguito nel capitolo dedicato al fabbisogno di abitazioni. Qui si sottolinea esclusivamente che la domanda di nuove abitazioni successivamente ai primi anni Settanta è stata con ogni evidenza originata non tanto da nuovi abitanti, quanto dalla crescita del reddito pro capite con la conseguente maggiore propensione al miglioramento delle condizioni abitative delle famiglie, e alla parallela riduzione della loro dimensione media (numero medio di componenti/famiglia).

Nella tabella successiva si analizza la dinamica della popolazione residente per classi di età come individuate dai dati annuali ISTAT.

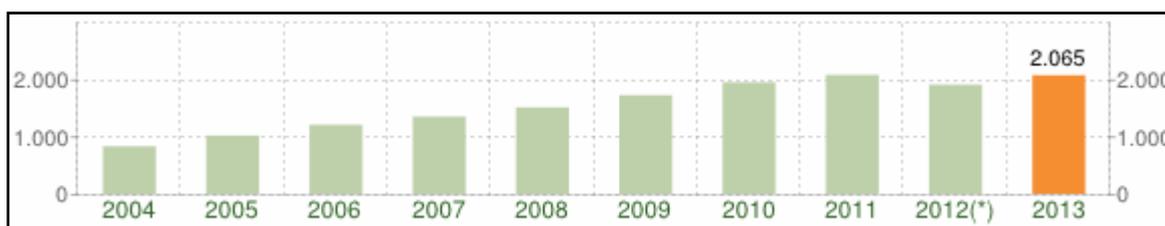
Tab. 4 - Comune di Magenta - Popolazione residente per classi di età, 1991 - 2014

Fasce di età	Anno							Valori percentuali		
	1991	2001	2005	2006	2007	2012	2014	1991	2012	2014*
< 5	1.019	898	990	984	1.013	990	1.167	4,28	4,32	4,97
5-9	1.061	905	972	986	964	1.032	1.121	4,45	4,50	4,77
10-14	1.213	988	965	964	1.006	996	1.028	5,09	4,34	4,38
15-24	3.553	2.305	2.183	2.179	2.118	2.144	2.198	14,91	9,35	9,36
25-34	3.897	3.420	3.213	3.113	2.953	2.378	2.390	16,36	10,37	10,18
35-44	3.366	3.623	3.824	3.797	3.788	3.331	3.354	14,13	14,53	14,28
45-54	3.252	3.224	3.224	3.254	3.369	3.685	3.817	13,65	16,07	16,26
55-64	2.963	3.049	3.062	3.053	3.033	3.026	3.060	12,44	13,20	13,03
65-74	1.886	2.553	2.798	2.844	2.786	2.726	2.773	7,92	11,89	11,81
75 e +	1.457	1.874	2.136	2.205	2.346	2.622	2.572	6,12	11,43	10,96
Totale	23.667	22.839	23.367	23.379	23.376	22.930	23.479	100,00	100,00	100,00

Dati ISTAT, fonte censimenti della popolazione. *Dati Demo Istat al 30 novembre

La fascia 35-44 anni ha valori percentuali stabili nel tempo. Le fasce più giovani, pur non omogeneamente, hanno valori leggermente in crescita per i primi dieci anni, grazie alla crescita recente di famiglie giovani, e in decrescita per le fasce 10-14 e 15-24. Le fasce più anziane sono tutte in chiara crescita. Questi dati hanno una evidente relazione con la dinamica della popolazione residente straniera, analizzata nella tabella successiva: i 477 stranieri del 2001 quadruplicano nel 2011.

Comune di Magenta – Popolazione residente con cittadinanza straniera dal 2004 al 2013



Fonte: ISTAT, dati Demo Istat 1 gennaio 2013. Elaborazione TUTTITALIA.IT.

Nel corso del 2013 i residenti stranieri aumentano di circa 440 unità (vedi tab. successiva), superando le 2.500 presenze. In meno di un quindicennio, tra il 2001 e il 2014, la popolazione stabile attorno a 23.500 abitanti vede oltre 2.000 residenti stranieri sostituire altrettanti residenti non stranieri, costituendo una parte considerevole dei nuovi iscritti che determinano i saldi migratori positivi evidenziati nella tabella 6. Complessivamente all'inizio del 2015 gli stranieri giungono a superare la percentuale del 10% del totale dei residenti.¹¹

Le regioni geografiche più rappresentate risultano in ordine decrescente l'Albania, il Pakistan e l'Egitto, con valori tra il 18% e il 10% del totale, e poco sotto il 10%:

11

A queste trasformazioni, con il passare degli anni e i ricongiungimenti familiari degli immigrati, si deve dunque collegare la relativa stabilità delle classi di età più giovane nel dato totale dei residenti magentini.

Ukraina, Romania e gli altri paesi della ex Jugoslavia.

Tab. 5 - Comune di Magenta - Popolazione straniera residente al 1 gennaio

Provenienza	2005			2006			2007			2014	
	M	F	Totale	M	F	Totale	M	F	Totale	Totale	%
Europa	302	279	581	339	312	651	390	373	763	1.229	49,08%
di cui Albania	154	113	267	169	127	296	185	135	320	450	17,97%
Ex Jugoslavia	84	67	151	100	74	174	100	77	177	190	7,59%
Romania	17	43	60	23	44	67	41	51	92	190	7,59%
Ucraina	18	17	35	17	23	40	26	58	84	207	8,27%
Bulgaria	7	4	11	5	3	8	6	4	10	16	0,64%
Africa	155	78	233	169	112	281	182	120	302	487	19,45%
di cui Egitto	87	44	131	95	68	163	100	67	167	274	10,94%
Marocco	33	13	46	34	15	49	41	19	60	100	3,99%
Tunisia	7	1	8	9	3	12	10	2	12	19	0,76%
America	51	83	134	60	92	152	64	109	173	257	10,26%
di cui Equador	27	33	60	35	41	76	33	39	72	103	4,11%
Perù	14	17	31	15	18	33	18	36	54	87	3,47%
Brasile	3	13	16	4	15	19	5	14	19	23	0,92%
Asia	175	76	251	173	88	261	179	90	269	457	18,25%
di cui Pakistan	145	49	194	141	50	191	174	53	227	316	12,62%
Cina	23	21	44	22	27	49	17	22	39	74	2,96%
Oceania	3	1	4	0	0	0	0	0	0	0	
Tot. stranieri	686	517	1.203	741	604	1.345	815	692	1.507	2.504	100 %
Tot. residenti			23.354			23.357			23.359	23.479	
Rapporto %			5,15%			5,76%			6,45%	10,66%	

Dati ISTAT, fonte Demo Istat.

Tab. 6 - Comune di Magenta - Dinamica demografica 1997-2014

Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Saldo totale
1997	195	222	-27,00	627	603	24,00	-3,00
1998	181	215	-34,00	571	626	-55,00	-89,00
1999	166	223	-57,00	658	691	-33,00	-90,00
2000	178	226	-48,00	656	600	56,00	8,00
2001	184	205	-21,00	545	482	63,00	42,00
2002	177	199	-22,00	789	669	120,00	98,00
2003	168	209	-41,00	792	549	243,00	202,00
2004	217	265	-48,00	841	624	217,00	169,00
2005	212	220	-8,00	831	799	32,00	24,00
2006	194	241	-47,00	781	731	50,00	3,00
2007	211	218	-7,00	732	723	9,00	2,00
2012	177	265	-88,00	855	725	130,00	42,00
2013	191	245	-54,00	1458	823	635,00	581,00
2014	208	267	-58,91	1591	898	692,73	633,82
2012-2014	576	777	-201	3904	2446	1458	1257

Dati Demo Istat. Anagrafe comunale per il 2014.

Dall'analisi della struttura della popolazione residente, costante in valore assoluto nell'ultimo quarantennio, emergono altre considerazioni circa la sua solo apparente stabilità. Nella tabella successiva sono analizzati i dati relativi alle famiglie per numero di componenti.

Tab. 7 - Comune di Magenta - Famiglie per numero di componenti

Anno		n. componenti						Totali		
		1	2	3	4	5	>5	Famiglie	Compon.	Media
1971	n.	1.049	1.665	1.857	1.792	750	395	7.508	23.510	3,13
	%	13,97	22,18	24,73	23,87	9,99	5,26	100,00		
1981	n.	1.497	1.841	1.937	1.920	618	275	8.088	23825	2,95
	%	18,51	22,76	23,95	23,74	7,64	3,40	100,00		
1991	n.	1.703	2.154	2.161	1.890	476	172	8.556	23.667	2,77
	%	19,90	25,18	25,26	22,09	5,56	2,01	100,00		
2001	n.	2.365	2.605	2.214	1.592	327	77	9.180	22.839	2,49
	%	25,76	28,38	24,12	17,34	3,56	0,84	100,00		
2007	n.	2.930	2.902	2.104	1.515	330	78	9.859	23.359	2,37
	%	29,72	29,44	21,34	15,37	3,35	0,79	100,00		
2011	n.	3.038	2.885	1.978	1.464	329	87	9.781	22.888	2,34
	%	31,06	29,50	20,22	14,97	3,36	0,89	100,00		
2014								10.024	23.479	2,34

Dati ISTAT, fonte censimenti della popolazione e dati Demo Istat (al mese di novembre per il 2014).

Tra il 1971 e il 2014 i 23.500 residenti – valore quasi identico – convivono in famiglie che passano circa da 7.500 a 10.000 (+ 2.500 pari a un aumento del 33% circa). Ciò spiega l'utilizzo delle nuove abitazioni (equivalenti con altra unità di misura a 9.000-10.000 stanze) prodotte nello stesso intervallo di anni.

In particolare, nel passaggio della dimensione media delle famiglie per numero di componenti da 3,13 a 2,34, è da considerarsi di grande rilievo:

- il triplicarsi delle persone che vivono sole nella propria abitazione (da 1.049 a 3.038: +200%), rappresentando quasi un terzo delle "famiglie";
- la crescita dei nuclei di 2 persone (da 1.665 a 2.885: + 73%);
- la sostanziale stabilità delle famiglie di 3 componenti (da 1.857 a 1.978: + 7%);
- il crollo dei valori delle famiglie più numerose.

Le famiglie di 1 e 2 componenti costituiscono oltre il 60% del totale delle famiglie, e occupano pertanto il 60% delle abitazioni occupate.

Importante è anche notare che lo scarto decennale è progressivamente più ridotto, e che anche questo dato deve porsi in relazione, come si riscontra in generale per tutta la regione Lombardia, con l'aumentata incidenza della popolazione straniera.

Anche le considerazioni di seguito svolte per la dinamica della popolazione residente per particolari fasce di età hanno grande rilevanza per la programmazione delle Amministrazioni comunali nel campo dei servizi.

In particolare sono di importanza prioritaria:

- la popolazione giovane, che ha diretta relazione con il sistema fondamentale dell'istruzione pubblica (istruzione dell'obbligo di competenza comunale, dalla scuola dell'infanzia alla scuola secondaria di primo grado: da 3 a 13 anni);
- la popolazione anziana, portatrice di esigenze quantitativamente crescenti nel campo dell'assistenza e della sanità pubblica.

Tab. 8 - Comune di Magenta: popolazione residente al 31/12 per classi di età, 2002 - 2014

A - Valori assoluti

Classi di età	0-2	3-5	6-10	11-13	14-64	65 e più	Totale
2002	525	560	918	615	15.833	4.433	22.884
2003	541	547	917	628	15.658	4.586	22.877
2004	536	533	927	602	15.611	4.735	22.944
2005	554	551	913	577	15.561	4.849	23.005
2006	594	578	934	569	15.495	4.939	23.109
2007	624	535	966	561	15.306	5.045	23.037
2008	604	570	971	561	15.084	5.127	22.917
2009	617	593	932	605	14.988	5.225	22.960
2010	611	622	941	601	14.888	5.250	22.913
2011	590	643	1.034	598	15.339	5.309	23.513
2012	601	630	1.015	595	14.721	5.326	22.888
2013	613	642	1.012	613	14.702	5.348	22.930
2014	557	664	1.103	653	14.957	5.577	23.511

B - Valori percentuali (Fonte: Demo.istat –polazione residente)

Classi di età	0-2	3-5	6-10	11-13	14-64	65 e più	Totale
2002	2,29 %	2,45 %	4,01 %	2,69 %	69,19 %	19,37 %	100,00 %
2003	2,36 %	2,39 %	4,01 %	2,75 %	68,44 %	20,05 %	100,00 %
2004	2,34 %	2,32 %	4,04 %	2,62 %	68,04 %	20,64 %	100,00 %
2005	2,41 %	2,40 %	3,97 %	2,51 %	67,64 %	21,08 %	100,00 %
2006	2,57 %	2,50 %	4,04 %	2,46 %	67,05 %	21,37 %	100,00 %
2007	2,71 %	2,32 %	4,19 %	2,44 %	66,44 %	21,90 %	100,00 %
2008	2,64 %	2,49 %	4,24 %	2,45 %	65,82 %	22,37 %	100,00 %
2009	2,69 %	2,58 %	4,06 %	2,64 %	65,28 %	22,76 %	100,00 %
2010	2,67 %	2,71 %	4,11 %	2,62 %	64,98 %	22,91 %	100,00 %
2011	2,51 %	2,73 %	4,40 %	2,54 %	65,24 %	22,58 %	100,00 %
2012	2,63 %	2,75 %	4,43 %	2,60 %	64,32 %	23,27 %	100,00 %
2013	2,67 %	2,80 %	4,41 %	2,67 %	64,12 %	23,32 %	100,00 %
2014	2,37%	2,82%	4,69%	2,78%	63,62%	23,72%	100,00%

Dati ISTAT, fonte censimenti della popolazione e dati Demo Istat (mese di novembre per il 2014).

Nel volgere degli ultimi 13 anni (2002-2014), per le classi di età scolare:

- la classe di età 0-2 anni mostra dati oscillanti sia in valore assoluto (da 550 a 600 circa) che percentuale (da 2,3% a 2,7% circa): i valori si sono stabilizzati a partire dal 2007, e mediamente ogni classe di età rappresenta poco meno dello 0,9% del totale;¹²

¹²

La crescente incidenza della popolazione straniera spiega alcune oscillazioni del dato relativo ai bambini più piccoli, spesso ricongiunti al padre dopo alcuni anni della sua iscrizione all'anagrafe comunale.

- la classe di età 3-5 anni (utenti della scuola dell'infanzia) mostra analogo tendenza a crescere in valore assoluto (da 560 a 622) e percentuale (da 2,45% a 2,62%): i valori si sono stabilizzati a partire dal 2010 assorbendo l'onda di crescita delle precedenti classi 0-2 anni, e mediamente ogni anno rappresenta poco meno dello 0,8% del totale;
- anche la classe di età 6-10 (utenti della scuola primaria) cresce in valore assoluto e percentuale, e mediamente ogni anno rappresenta poco più dello 0,9% del totale.
- Per la classe di età 11-13 sono sostanzialmente stabili i valori, sia assoluto che percentuale.
- Scende di circa 5,7 punti percentuali il dato della classe di età 14-64, mentre sale di un valore di circa 4,5 punti la classe 65 e oltre.

Per il 2014 sono stati analizzati più nel dettaglio i dati dell'anagrafe comunale pervenendo al seguente quadro.

Tab. 9 - Comune di Magenta - Popolazione residente al 1.1.2014 per classi di età, centro e frazioni

Età	Magenta Centro (S. MARTINO)	Magenta Sud (PADRI SOMASCHI)	Magenta Nord (S. FAMIGLIA)	Ponte Nuovo	Ponte Vecchio	Totale Magenta	% della classe di età	% media per anno di età
0-2	191	193	99	29	45	557	2,37%	0,79%
3-5	197	227	140	45	54	664	2,82%	0,94%
6-10	323	382	227	65	106	1.103	4,69%	0,94%
11-13	213	194	132	37	76	653	2,78%	0,93%
14-64	5.087	4.583	3.039	897	1.351	14.957	63,62%	1,27%
65 e +	2.235	1.535	1.099	225	483	5.577	23,72%	
Totale	8.253	7.113	4.735	1.296	2.114	23.511	100,00%	
%	35,10%	30,25%	20,14%	5,51%	8,99%	100,00%		

Fonte: ISTAT (popolazione totale) e Anagrafe comunale (ripartizione tra i quartieri).¹³

I residenti appartenenti all'inizio del 2015 alle classi di età scolare, che hanno pertanto compiuto nel corso dell'anno tra 3 e 13 anni, costituiscono per ogni anno di nascita tra 0,8% e 0,95% della popolazione totale residente. Il dato appare stabile anche per le classi di età tra 14 e 24 anni

La percentuale invece risulta più alta per i residenti appartenenti alla classe 14-64: tra questi si annoverano i cittadini nati nel periodo di massima crescita della popolazione (il cosiddetto *boom demografico* del periodo 1960-1974).

Le considerazioni qui sviluppate trovano una efficace rappresentazione nel grafico successivo.

La naturale "piramide"¹⁴ di una popolazione stabile e con tassi naturali non negativi diventa una "foglia" con una parte centrale più larga che è destinata, negli anni a

¹³

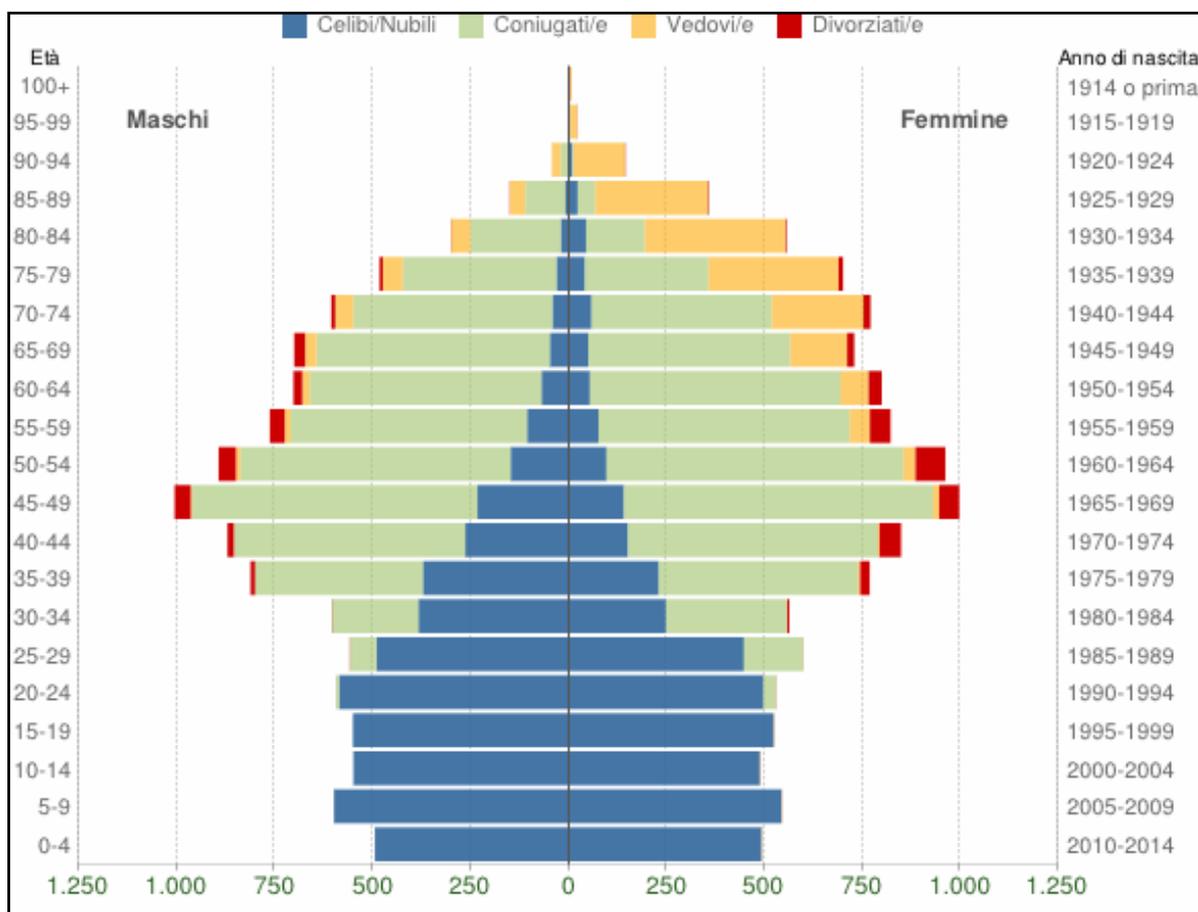
I dati pubblicati dall'ISTAT (Demo ISTAT, dati di flusso mensili) e quelli dell'Anagrafe comunale non coincidono. Alla prima verifica effettuata (maggio 2014) i residenti secondo l'ISTAT sono 23.518, mentre per l'Anagrafe comunale sono 23.740.

Nelle tabelle in cui i dati sono ricavati da fonti diverse, sono possibili leggere discrepanze che non alterano la validità le considerazioni svolte.

venire, a far emergere le problematiche di una popolazione anziana percentualmente più rilevante.

In conclusione si può rimarcare come la dinamica positiva delle classi 0-2, 3-5 e 6-10 anni ha certamente relazione con la crescita relativa dei residenti stranieri, che rappresentano la parte più rilevante del saldo migratorio positivo.

Popolazione per età, sesso e stato civile al 1 gennaio 2014



Fonte: ISTAT, dati Demo Istat 1 gennaio 2014. Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'elaborazione in grafico dei dati della popolazione residente per età, sesso e stato civile (23.511 unità all'inizio del 2014) evidenzia il ruolo delle "famiglie" di un solo componente: vedovi/e, divorziati/e, single sono categorie che, come già sottolineato (tab. 7), stanno aumentando il loro peso percentuale e, come in seguito si rimarcherà, comportano una maggiore domanda di abitazioni.

3.3 Il rapporto tra attendibile dinamica demografica e potenziale offerta di nuove abitazioni

La relazione del Documento di Piano ha dimostra che le modifiche apportate alle previsioni del PGT 2010 comportano una riduzione della capacità insediativa residenziale teorica di piano e del connesso consumo di suolo.

Poiché di riduzione si tratta, per quanto radicale e originata da un obiettivo prioritario

di politica amministrativa, nel successivo capitolo si opera una stima di tale capacità insediativa, soprattutto finalizzata alle scelte fondamentali del Piano dei Servizi.

Tuttavia è necessario chiarire quale sia l'effettivo valore di un ragionamento sulla dinamica demografica attendibile, e quali limiti oggettivi caratterizzino le possibili scelte di ogni amministrazione locale che intenda esercitare un controllo di tale dinamica.

Vale in primo luogo, a titolo di esempio, il fatto già evidenziato che, a popolazione stabile, a Magenta in 10 anni 2.000 stranieri hanno sostituito 2.000 italiani, modificando notevolmente e positivamente l'età media dei residenti.

In secondo luogo la popolazione complessivamente residente si rinnova continuamente, come sempre a titolo di esempio si analizza il bilancio demografico dell'anno 2014.

Tab. 10 - Comune di Magenta - Bilancio demografico gennaio-dicembre 2014

Mese	Popolazione inizio periodo	Nati Vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Popolazione fine periodo
Totale								
Gennaio	23.511	10	22	-12	77	62	15	23.514
Febbraio	23.514	17	16	1	77	50	27	23.542
Marzo	23.542	21	18	3	60	47	13	23.558
Aprile	23.558	14	22	-8	48	80	-32	23.518
Maggio	23.518	16	18	-2	72	114	-42	23.474
Giugno	23.474	9	15	-6	44	66	-22	23.446
Luglio	23.446	20	15	5	50	62	-12	23.439
Agosto	23.439	16	13	3	58	29	29	23.471
Settembre	23.471	22	21	1	118	81	37	23.509
Ottobre	23.509	15	14	1	68	71	-3	23.507
Novembre	23.507	16	20	-4	38	62	-24	23.479
Dicembre	23.479	18	19	-1	74	70	4	23.482

Dati ISTAT, Demo Istat.

Nel corso del 2014 la popolazione totale subisce variazioni quantitativamente minime, e tuttavia ogni mese il saldo migratorio modifica qualitativamente i residenti. Nei 12 mesi da gennaio a dicembre si hanno 700 nuovi iscritti circa e altrettanti cancellati.

Nel triennio 2012-2014 (vedi tab. 6), quando la popolazione, nel corso delle modeste oscillazioni che la caratterizzano, cresce da 22.930 a 23.482 residenti, i cancellati che se ne vanno in altri comuni o all'estero ammontano a circa 2.450, mentre i "nuovi iscritti" che arrivano ad abitare a Magenta sono circa 3.900. Di questi, solo 550 circa vengono da paesi stranieri. Se ne può dedurre che nel quindicennio 2015-2030, cioè nel periodo nel quale le previsioni di PGT potrebbero progressivamente trovare attuazione, la popolazione non solo potrà aumentare in valore assoluto, ma sarà anche profondamente differente da quella attuale: non solo perché muteranno le relative esigenze, ma anche perché saranno in grande misura persone differenti da quelle attuali per effetto di fenomeni migratori.

E' certamente possibile pensare che tali fenomeni siano influenzati dalle condizioni generali che da sempre hanno caratterizzato gli spostamenti di popolazione. Così è

attualmente per le migrazioni dai paesi extra-comunitari a quelli comunitari (a prescindere dal fenomeno specifico delle richieste di asilo), e così pure si è verificato nel dopoguerra con le migrazioni di massa dalle regioni italiane più “povere e agricole” a quelle più ricche del *triangolo industriale* del nord Italia.¹⁵

In conclusione, le scelte di fondo illustrate per il PGT di Magenta dal Documento di Piano (vedi Parte 3^a - Obiettivi e contenuti della variante) non nascono da obiettivi di contenimento o di sviluppo della popolazione residente, quanto da *obiettivi* di corretta pianificazione dell’uso del suolo, innanzitutto riducendone il possibile consumo rispetto al PGT vigente, e dalle conseguenti *azioni* specifiche, di seguito brevemente richiamate:

- Ridurre il numero e la consistenza degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2010.
- Definire il “confine della città” in base alla morfologia dell’edificato ed alla qualità e consistenza delle aree agricole.
- Confermare gli ambiti di trasformazione delle aree industriali dismesse o per le quali si prevede la dismissione.
- Limitare le previsioni di espansione delle frazioni prevedendo il solo completamento dell’edificato.
- Tutelare come aree non soggette a trasformazione i terreni ineditati racchiusi fra la grande viabilità e il tessuto urbano consolidato.

In linea di massima il Documento di Piano, fermo restando l’obiettivo del recupero delle grandi aree industriali dismesse (SAFFA e Novaceta) e del trasferimento di quelle incompatibili con la loro attuale collocazione nel tessuto urbano consolidato residenziale (Fonderia Luraghi e Parola), punta a completare il perimetro della città attuale, intervenendo a regolarizzare e correggere le situazioni di “frangia urbana” che lo caratterizzano.

15

La recente legge regionale n. 31/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato) tra i criteri per una corretta pianificazione delle trasformazioni territoriali – che tenga cioè conto dell’obiettivo di ridurre il consumo di suolo – introduce la necessità di tenere conto “... *dell’effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo legato a incrementi demografici reali* ...” (art. 19. comma 2 b-bis).

Per le considerazioni svolte in questo capitolo, questo riferimento a un fabbisogno legato a incrementi demografici “reali” appare particolarmente vacuo, poiché sembra fondarsi su una visione statica e non dinamica della demografia. Perfino nell’ipotesi di una politica che contrasti i fenomeni migratori dai paesi extra-comunitari, il fabbisogno reale di una popolazione residente è in continua evoluzione.

In altri testi contenuti in atti di pianificazione territoriale di scala provinciale, lo steso concetto di corretta previsione di dinamica demografica si traduce nella necessità di prevedere le correlate esigenze di edificazione di nuovi insediamenti residenziali riferendosi a un “*fabbisogno endogeno*”, al netto cioè della componente migratoria e con un evidente riferimento ai fenomeni in corso di natura trans-nazionale.

3.4 Capacità insediativa residenziale sulla base delle previsioni del PGT

La capacità insediativa residenziale teorica sulla base delle previsioni del PGT è stimata nelle successive tabelle tenendo conto anche della capacità insediativa delle aree assoggettate a Piano Attuativo nell'ambito del Piano delle Regole.

In tal modo si perviene al seguente quadro di sintesi.

Tab. 11 - Comune di Magenta - Capacità insediativa teorica in base alle previsioni del PGT

A - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Sigla	St	SLP massima					Abitanti (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	Commerciale	Totale	
AT/1	100.692,00			45.311,40		45.311,40	
AT/2	216.246,00	24.354,25		72.956,65		97.310,90	487,09
AT/3	56.838,83	15.317,47	6.750,00		3.510,00	25.577,47	306,35
AT/4	20.466,60			9.209,97		9.209,97	
AT/5	23.734,44				10.680,50	10.680,50	
AT/6*	100.081,32		2.634,02			2.634,02	
AT/7	11.327,06	5.097,18				5.097,18	101,94
AT/8	17.141,82	7.713,82				7.713,82	154,28
AT/9	23.598,00	10.619,10				10.619,10	212,38
AT/10	6.534,84	1.960,45				1.960,45	39,21
AT/11	44.204,36	19.891,96				19.891,96	397,84
Tot. AT	620.865,27	84.954,24	9.384,02	127.478,02	14.190,50	236.006,77	1.699,08

* L'ambito AT/6 è destinato a servizi.

B – Aree “C” del Piano delle Regole

Sigla	St	SLP massima					Abitanti (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	Commerciale	Totale	
C/a	7.720,52	2.702,18				2.702,18	54,04
C/b	8.793,71	3.077,80				3.077,80	61,56
C/c	11.552,23	4.043,28				4.043,28	80,87
C/d	7.146,09	2.501,13				2.501,13	50,02
C/e	15.304,76	5.356,67				5.356,67	107,13
C/f	9.288,78	3.251,07				3.251,07	65,02
C/g	9.332,08	3.266,23				3.266,23	65,32
C/h	7.256,82	2.539,89				2.539,89	50,80
C/i	5.463,18	1.912,11				1.912,11	38,24
C/l	2.425,10	848,79				848,79	16,98
C/m	2.617,70	916,20				916,20	18,32
Tot. C	86.900,97	30.415,34				30.415,34	608,31

C – Totale Ambiti di Trasformazione e Aree “C” del Piano delle Regole

Totale	St	Slp massima					Abitanti (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	Commerciale	Totale	
	707.766,24	115.369,58	9.384,02	127.478,02	14.190,50	266.422,11	2.307,39

Gli stessi dati vengono di seguito ripartiti per Centro e Quartieri (Nord, Ponte Nuovo e Ponte Vecchio).

Tab. 12 - Comune di Magenta

Popolazione insediabile in base alle previsioni del PGT per centro e quartieri

Sigla	St	Slp massima					Ab. Teorici (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	Commerciale	Totale	
Centro							
AT/05	23.734				10.680	10.680	
AT/06	100.081		2.634			2.634	
AT/07	11.327	5.097				5.097	102
AT/08	17.141	7.713				7.713	154
AT/09	23.598	10.619				10.619	212
AT/10	6.534	1.960				1.960	39
AT/11	44.204	19.891				19.891	398
C/h	7.256	2.539				2.539	51
C/i	5.463	1.912				1.912	38
C/l	2.425	848				848	17
Tot. Centro	241.766	50.583	2.634		10.680	63.897	1.012
Nord							
AT/02	216.246	24.354		72.956		97.310	487
AT/03	56.838	15.317	6.750		3.510	25.577	306
AT/04	20.466			9.209		9.209	
C/e	15.304	5.356				5.356	107
C/f	9.288	3.251				3.251	65
C/g	9.332	3.266				3.266	65
Tot. Nord	327.477	51.545	6.750	82.166	3.510	143.972	1.030
P. Nuovo							
AT/01	100.692			45.311		45.311	
C/a	7.720	2.702,18				2.702	54
Tot. P. Nuovo	108.412	2.702,18		45.311		48.013	54
P. Vecchio							
C/b	8.793	3.077				3.077	62
C/c	11.552	4.043				4.043	81
C/d	7.146	2.501				2.501	50
C/m	2.617	916				916	18
Tot. P. Vecchio	30.109	10.538				10.538	210
Tot. Generale	707.766	115.369,58	9.384,02	127.478,02	14.190,50	266.422,11	2.307,39

Si deve altresì tenere conto del fatto che i Piani Attuativi e i permessi di costruire convenzionati approvati hanno consentito una capacità edificatoria (stimata in 2.600 abitanti teorici circa: cfr relazione del Documento di Piano) solo in parte “attuata” ed effettivamente utilizzata da famiglie residenti, o da piccole attività economiche come studi professionali, uffici, negozi (destinazioni d’uso ammesse in zone residenziali).

Una parte delle volumetrie, stimabile nei 2/3 della predetta quantità, equivalente pertanto a circa 1.700 abitanti teorici, è tuttora invenduta o non realizzata, e risulta concentrata quasi interamente nel settore di Magenta Centro e Sud. Si tratta pertanto di una capacità insediativa residenziale che, per i ragionamenti sul fabbisogno di servizi, deve essere tenuta in considerazione anche a breve termine.

In conclusione si perviene ai seguenti dati di capacità insediativa in abitanti teorici distinti per Centro principale (ivi compreso il quartiere cosiddetto “Sud”) e quartieri esterni (a nord della ferrovia, Ponte Nuovo e Pontevecchio).

Area	Capacità insediativa in abitanti teorici		
	Nuova da PGT 2015	Residua da PGT 2010	Totale
Magenta Centro-Sud	1.012	1.700	2.712
Magenta Nord	1.030		1.030
Ponte Nuovo	54		54
Ponte Vecchio	210		201
Totale	2.306	1.700	3.906

3.5 Stima della popolazione effettiva al 2030

Il riferimento temporale assunto si basa sul fatto che nel quinquennio 2015-2020 (validità del Documento di Piano) si può ipotizzare l’elaborazione dei Piani Attuativi per gli Ambiti di Trasformazione, e che nel successivo decennio 2020-2030 (periodo di validità delle relative convenzioni) si abbia la completa attuazione delle previsioni del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

Assunto tale riferimento temporale per la stima della popolazione al 2030, alla luce del fatto che la realizzazione tra il 1975 e il 2015 di 2.500 nuove abitazioni (9.000-10.000 stanze: vedi tab. 7) non ha comportato nuovi residenti, il dato relativo agli abitanti teorici come sopra calcolati non può tradursi meccanicamente nella stima degli abitanti effettivamente attendibili. Si devono pertanto introdurre alcune correzioni stimando che le nuove possibili produzioni, oltre alla domanda di nuovi residenti, coprano in parte settori di “domanda” espressi dalle seguenti famiglie già residenti a Magenta:

- 1) famiglie che occupano abitazioni in condizioni di *sovraffollamento*, il cui fabbisogno (vedi allegato 1) viene in seguito valutato in circa 1.200 stanze, ovvero 350 abitazioni di dimensione media 1-2 stanze da letto (oltre a soggiorno, cucina abitabile e bagno);
- 2) famiglie che, pur non occupando abitazioni in condizioni di *sovraffollamento*, sono propense a migliorare i propri standard abitativi;
- 3) famiglie che, pur con riferimento alla popolazione già residente, si aggiungeranno per effetto di una ulteriore riduzione della loro dimensione media.

Circa tali differenti “domande” occorrono alcune specifiche considerazioni.

- 1) E' certamente necessario distinguere tra domanda *solvibile* e *non solvibile*. Le famiglie che attualmente occupano abitazioni in condizioni di *sovraffollamento* possono considerarsi “presenti” sul mercato delle abitazioni come domanda *non solvibile*, alla quale indirizzare la politica della “residenza sociale”: pertanto le produzioni di edilizia privata convenzionata ovvero pubblica non produrranno incrementi significativi di popolazione.

Nell'allegato calcolo del deficit da sovraffollamento (allegato 1, tab. 5):

- 1.227 è il valore del deficit espresso in stanze;
- 307 è il valore del deficit espresso in abitazioni mediamente di 3-4 stanze.

Si tratta di una capacità insediativa teorica di circa 700 abitanti, destinata alle esigenze di famiglie già residenti per le quali si assume l'attuale dimensione media di 2,34 componenti/famiglia.

- 2) E' opportuno stimare che una quota delle nuove produzioni, nell'ordine di grandezza del 10%, costituisca offerta per il miglioramento degli standard abitativi delle famiglie già residenti. Si tratta di una capacità insediativa teorica (vedi prospetto precedente) di circa 390 abitanti: anche in questo caso non si produrranno incrementi significativi di popolazione.
- 3) E' ipotizzabile una ulteriore diminuzione della dimensione media della famiglia con riferimento alle tendenze rilevabili dalle proiezioni demografiche elaborate per la popolazione della Lombardia e, in particolare, della provincia di Milano.

Dalla successiva tabella si può notare come i dati relativi a Magenta, già analizzati nella loro evoluzione successiva al 1971 (tab. 7) risultino allineati nel 2014 con quelli nazionali e della “provincia di Milano capoluogo escluso” (altri comuni della provincia). Più bassi sono invece i dati medi della regione, della provincia intera e del comune di Milano.

**Tab. 13 – Comune di Magenta, provincia di Milano, Regione Lombardia
Popolazione per residenti e famiglie al 1 gennaio 2014**

	Famiglie	Residenti	Res./famiglia
Italia	25.791.690	60.782.668	2,34
Lombardia	4.396.094	9.973.397	2,27
Provincia di Milano	1.524.561	3.176.180	2,08
Altri comuni della provincia	794.031	1.852.011	2,33
Milano	730.530	1.324.169	1,81
Magenta	10.068	23.511	2,33

Ipotizzando un allineamento sul valore medio regionale, la popolazione attuale, pur non crescendo come numero di residenti, vedrebbe un incremento di famiglie/abitazioni di circa 300 unità, equivalenti a una capacità insediativa teorica di circa 700 abitanti.

La stima di incremento di popolazione attendibile al 2030 può così pervenire alla quantificazione della successiva tabella.

Tab. 14 – Comune di Magenta - Stima del possibile incremento di popolazione al 2030

	Magenta Centro	Magenta Nord	Ponte Nuovo	Ponte Vecchio	Totale
Residenti 1/1/2015	15.344	4.728	1.295	2.112	23.479
	65,35%	20,14%	5,52%	9,00%	100,00%
Capacità insediativa aggiuntiva al 2030					
Teorica	2712	1030	54	201	3906
Detrazioni per:					
Eliminazione del sovraffollamento	-457	-141	-39	-63	-700
Miglioramento dello standard abitativo	-255	-79	-22	-35	-390
Riduzione rapporto residenti/famiglie	-457	-141	-39	-63	-700
Reale	1.543	669	0	40	2.116
Residenti al 2030	16.887	5.397	1.295	2.152	25.595
	65,98%	21,09%	5,06%	8,41%	100,00%

Si deve sottolineare che la popolazione insediabile in base alle previsioni del PGT, per centro e per quartieri, di cui si è tenuto conto (tab. 12) è quella massima ammessa per effetto delle discipline del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In entrambi i casi infatti, in assenza delle contrattazioni possibili ma non obbligatorie tra privati e Amministrazione comunale tese a conseguire obiettivi di miglioramento del sistema dei servizi pubblici a fronte di un incremento di edificabilità, l'edificazione di nuova SLP residenziale può attestarsi anche su valori più bassi, nell'ordine del 30%.

In ordine di grandezza la popolazione potrebbe dunque aumentare al massimo di circa 2.000 unità, ovvero di una quantità inferiore per la ragione sopra esposta, ed infine nel caso in cui una parte della capacità insediativa delle aree residenziali sia utilizzata per le funzioni terziarie e commerciali ritenute compatibili e integrative della residenza.

In estrema sintesi, per una stima credibile della crescita di popolazione nel quindicennio 2015-2030, si può fare affidamento su una "forbice" variabile tra 1.500 e 2.000 nuovi residenti

In base alla localizzazione degli Ambiti di Trasformazione e delle aree "C" del Piano delle Regole, gli incrementi si localizzano per 2/3 circa nel centro, e per 1/3 a Magenta nord ove sono presenti gli Ambiti di trasformazione di maggiore estensione territoriale (fonderia *Luraghi - Parola e Novaceta*).

Con riferimento al quindicennio considerato, nel caso del valore più alto assunto con la "forbice" 1.500-2.000 nuovi residenti, l'incremento medio sarebbe di 130-140 residenti per anno, pari allo 0,57% medio annuo, mentre nel caso del valore più basso l'incremento si ridurrebbe a circa 100 nuovi residenti, pari allo 0,40% medio annuo.

Parte seconda

Ricognizione e diagnosi per sistemi e per settori

Sono esaminati in questo capitolo i servizi distinti tra quelli di diretta competenza comunale, ai quali è destinata la maggior parte degli immobili di proprietà pubblica censiti nel Catalogo¹⁶ e quelli per i quali il Comune non è direttamente responsabile.

La diagnosi per settore è finalizzata soprattutto a evidenziare gli obiettivi più propri della pianificazione territoriale che, in ultima analisi, si occupa della destinazione d'uso dei suoli più che dei criteri di programmazione ed erogazione dell'attività di servizio vera e propria.

L'esito principale del Piano dei Servizi è l'individuazione delle necessità di integrazione o adeguamento del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici e la conseguente necessità di acquisizione alla proprietà comunale di nuove aree.

In tal senso particolare attenzione deve essere rivolta ai settori che corrispondono a inderogabili compiti dei Comuni (innanzitutto il settore dell'**istruzione**) ovvero a possibili politiche locali nel settore dell'**edilizia residenziale** a fronte di una rilevazione il più possibile attendibile della domanda originata da condizioni di *disagio abitativo*.

Per il sistema della **mobilità** urbana si rinvia al Piano Generale del Traffico Urbano, elaborato parallelamente alla variante generale del PGT.

¹⁶

4 Servizi di carattere sovralocale

4.1 L'offerta della città di Magenta

Magenta vede la presenza delle sedi di numerosi servizi istituzionali, socio-sanitari e culturali che propongono prestazioni per un bacino di utenza allargato ai comuni limitrofi. In particolare:

- Servizi Istituzionali: INPS, Agenzia delle Entrate, due uffici postali e un ufficio postale con servizi rivolti alle imprese, Centro per l'impiego (Agenzia Formazione Orientamento Lavoro Ovest Milano), uno Sportello Catastale, una sede ACI (Automobile Club d'Italia).
- Servizi Socio-Sanitari : Ospedale e sede ASL, due farmacie comunali e tre private, un hospice, una R.S.A., due centri diurni disabili (C.D.D.) e un dipartimento di salute mentale e una sezione della Croce Bianca per il servizio emergenza 118.
- Servizi Culturali: biblioteca comunale (inserita nel sistema di prestito intercomunale del sud-ovest milanese) un teatro (Teatro Lirico), un cinema (Cinema Teatro Nuovo) e un museo (Museo del Risorgimento).
- Servizi Tempo Libero – Sport: Palestra e Piscina Comunale.
- Strutture di sicurezza: caserma della Polizia Stradale, della Guardia di Finanza, dei Carabinieri e dei Vigili del Fuoco.

Per completare il quadro dei servizi di livello sovralocale, si deve prendere in esame la problematica della stazione ferroviaria, che ha un evidente bacino di utenza esteso ai comuni confinanti con Magenta a nord e a sud.

Il sistema passante milanese (linea S6 Milano rogoredo – Novara) vedrà la cadenza passare dall'attuale mezz'ora a 15 minuti nella tratta Milano Magenta (futura linea S 14). La stazione dovrà pertanto essere riorganizzata.¹⁷

Il tema dei servizi di carattere sovralocale ha limitate e particolari ricadute sulle previsioni del Piano dei Servizi, che vengono esaminate nel successivo capitolo. Le azioni fondamentali riguardano infatti la qualità dei servizi stessi in termini di prestazioni rese ai cittadini e di accessibilità con mezzi di trasporto sia pubblici che privati. Quest'ultimo aspetto è stato oggetto di approfondimento nell'ambito del Piano Generale del Traffico Urbano.

Per detti servizi si è in particolare dato avvio nel 2014 all'elaborazione del Piano Territoriale degli Orari, che affronta le problematiche degli utenti di Magenta e

17

Il PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Milano – è il documento che guida le strategie per la mobilità di Milano e della provincia per i prossimi dieci anni, presentato alla “città metropolitana” nel marzo 2015.

A proposito delle stazioni del sistema passante e del ruolo di Magenta si legge:

“... Sempre sul tema delle nuove stazioni che alimentano il Passante e dell'aumento della loro accessibilità, oltre agli interventi già previsti il PUMS individua altri possibili interventi da sottoporre all'attenzione dei tavoli preposti allo sviluppo del sistema, ed in particolare:

- *la nuova stazione di Poasco (...)*
- *la nuova fermata Redecesio (...)*
- *lo sbinamento della stazione di Magenta, futuro terminal della S14, al fine di garantire l'accessibilità diretta al polo ospedaliero e di realizzare un interscambio ben attrezzato ferro-gomma, quale esempio di massimizzazione dell'integrazione tra sistema ferroviario e territorio”.*

dell'area Magentina, declinando il tema dell'accessibilità da molteplici punti di vista, ivi compresa l'accessibilità telematica.¹⁸

4.2 Previsioni del PGT determinate dalle esigenze di servizi sovralocali

Il più rilevante settore di servizi di carattere sovralocale è competenza diretta del Piano di Zona triennale per il Sistema Integrato di Interventi e Servizi Sociali (PDZ) per il triennio 2012 - 2014¹⁹. Il Comune di Magenta contribuisce al bilancio del PDZ con una spesa che non viene presa in considerazione dal presente Piano dei Servizi.

Il PDZ traccia un quadro complessivo delle necessità, delle risorse e della qualità delle risposte ai bisogni della cittadinanza e rappresenta il riferimento fondamentale per le scelte da sviluppare alla scala comunale.

La diagnosi contenuta nel PDZ sulla quantità e qualità delle risorse complessivamente disponibili per questo settore appare assai problematica, per "...l'ampliarsi del divario tra esigenze e possibilità di intervento".²⁰

La valutazione e la programmazione del sistema dei servizi socio sanitari e assistenziali sono dunque affidate allo specifico strumento del PDZ, al quale si deve uniformare il Piano dei Servizi comunale.

18

Nel programma di lavoro si teorizza un rapporto con l'elaborazione della variante del PGT: *"Il Piano di Governo del Territorio di questa amministrazione sarà caratterizzato da una rilevante attenzione agli orari e ai tempi delle persone; ad esempio, si vuole reinterpretare il "tempo dell'attesa", che caratterizza la dimensione all'accesso di molti servizi pubblici, tramite spazi ripensati come opportunità di incontro per la comunità cercando di trasformare la percezione della "perdita di tempo" in reali occasioni d'incontro e di vita sociale.*

Il Piano di Governo del Territorio ed il Piano dei Tempi e degli Orari avranno la possibilità di perseguire insieme le stesse strategie, ognuno guardando alle proprie peculiarità e proponendo interventi diversi, ma affini, soprattutto avendo entrambi la finalità di migliorare la qualità della vita

(...) Poiché il compito del Piano dei Servizi è quello di indicare i bisogni e determinare le priorità, in termini spaziali, la collaborazione costante con le politiche temporali rappresenterà un elemento di forza per la redazione di entrambi i Piani. La dimensione prettamente tecnica del Piano di Governo del Territorio non consente appieno lo sviluppo di una visione sociale culturale e temporale integrate, compito che spetterà al Piano dei Tempi e degli Orari".

19

Si tratta del Piano Sociale di Zona dell'Ambito del Magentino (distretto n. 6 dell'ASL di Milano) approvato dall'Assemblea distrettuale dei Sindaci nella seduta del 19/03/2012.

20

Piano di Zona Magentino 2012-2014, *Premesse di carattere generale:*

"L'ampliarsi del divario tra esigenze e possibilità di intervento non permette di sostenere un sistema di welfare che insegue i bisogni con le risorse date, occorre quindi modificare l'impostazione complessiva degli interventi dando vita a un nuovo sistema.

Le "Linee di indirizzo per la programmazione locale 2012-2014" approvate da Regione Lombardia con d.g.r. 2505 del 16.11.2011 affermano chiaramente che la funzione prevalente che gli Enti Locali dovranno svolgere sarà quella di "Imprenditori di rete", ruolo assolutamente nuovo, da imparare e da interpretare in relazione ai diversi contesti e alla storia del territorio.

Questo ruolo di ricomposizione della rete assume ancor più rilievo, se si pensa alla frammentazione delle risorse finanziarie e al progressivo ridursi delle risorse pubbliche disponibili.

La nuova programmazione dunque non può più limitarsi a definire l'utilizzo delle risorse assegnate, occorre riposizionare il Piano Sociale di Zona affidandogli il compito strategico di mettere in relazione attori e risorse, di negoziare e promuovere sinergie e collaborazioni.

Nondimeno è possibile che a livello comunale siano perseguibili alcuni obiettivi che possono essere collegati con le attività di trasformazione del territorio dalle quali è possibile trarre risorse per migliorare la rete dei servizi comunali nei settori che appaiono prioritari:

- attività di assistenza ad anziani e disabili, ai minori e alle famiglie;²¹
- attività rivolte a migliorare le relazioni sociali, per le quali garantire sedi integrative di quelle già ospitate in strutture comunali di quartiere, oltre che nelle molte sedi oratoriali.

Le attenzioni specifiche del Piano dei Servizi per quanto attiene i servizi sovrалocali riguardano specificamente l'ospedale e la stazione.

Ospedale

Le aree a est dell'ospedale sono classificate dal Piano delle Regole come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica". Si tratta di una classificazione che consente la realizzazione di servizi pubblici.²² Si prevede inoltre una modesta integrazione territoriale con un'area che il Comune potrà acquisire in applicazione della disciplina della "perequazione", o che potrà essere espropriata in connessione con la progettazione esecutiva.

Stazione ferroviaria

Nell'Ambito di Trasformazione n. 2 (Novaceta) si conferma la necessità di realizzare, nel contesto della generale ristrutturazione urbanistica dell'area, un parcheggio di interscambio e un attestamento delle linee di trasporto pubblico su gomma, destinati anche e soprattutto all'utenza dei cittadini dei comuni confinanti.

Il riassetto dell'attuale scalo e il disegno dell'Ambito di Trasformazione dovranno pertanto essere strettamente coordinati.

21

Le attività sono normalmente svolte sia a domicilio, sia con il sostegno economico ai soggetti in difficoltà tramite l'erogazione di contributi per il pagamento dei servizi o dell'affitto del proprio alloggio, sia infine in strutture dedicate come le residenze per anziani, che, anche a Magenta come in tutta la provincia, sono saturate e presentano liste d'attesa di varia consistenza.

22

Art. 24 delle NTA del Piano delle Regole:

"(...) Nelle aree non soggette a trasformazione sono consentiti, ai sensi dell'art. 10.4 della LR 12/2005:

- *la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresi gli interventi di realizzazione di infrastrutture delle reti di distribuzione dell'energia o di nuove strade, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento del corridoio della Rete Ecologica Comunale compresa tra le infrastrutture sovrалocali della mobilità e i margini del tessuto urbano consolidato (...)"*

5 Istruzione

Complessivamente il Comune appare ben dotato di strutture scolastiche, sia dell'obbligo che superiori, omogeneamente distribuite nella città, salvo l'ovvia concentrazione degli istituti superiori nell'area centrale.

Per la dislocazione delle sedi scolastiche dell'obbligo e per l'analisi del relativo bacino d'utenza, si è assunta la ripartizione territoriale utilizzata dagli uffici comunali: Ponte Nuovo, Ponte Vecchio e, con riferimento alle parrocchie per il centro principale, Magenta Centro (San Martino), Magenta sud (Padri Somaschi) e Magenta a nord del Tracciato ferroviario (Sacra Famiglia).

Le strutture scolastiche dell'obbligo sono oggetto di una costante attenzione da parte degli Uffici comunali che ne hanno curato l'adeguamento nel tempo alla crescita della domanda corrispondente all'incremento demografico, in particolare nell'area di sud est del centro principale, di più recente sviluppo residenziale (solitamente definita "Magenta sud").

Come evidenziato dal prospetto del paragrafo 2.3, le superfici complessivamente destinate all'istruzione soddisfano la previsione minima di aree per abitante, stabilita dall'ormai disapplicato D.M. 1444/68, che prevedeva un minimo di 4,5 mq per abitante, attestandosi a 7,65 mq/ab. Il dato comprende tuttavia anche le superfici degli istituti secondari di secondo grado, destinati all'istruzione di livello anche superiore all'*obbligo*. A prescindere da tali considerazioni circa i valori minimi di superfici territoriali indicati dal D.M. 1444/68, il giudizio di sostanziale adeguatezza delle strutture esistenti nasce da alcune riflessioni sulla natura degli standard del DM.²³

Al momento non sono pertanto rilevabili particolari carenze e nel complesso le sedi esistenti sono in grado di rispondere alla probabile ulteriore crescita della domanda ipotizzabile nel breve-medio termine. Le condizioni più critiche riguardano le scuole dell'infanzia dei quartieri sud e nord, in particolare della scuola "Sud" di via Papa Giovanni Paolo II per la quale la domanda può crescere anche nel breve termine.

Nelle analisi della domanda e della sua attendibile evoluzione alla luce degli attuali residenti e delle previsioni di nuova popolazione insediabile in base alle possibilità di nuove realizzazioni residenziali consentite dal PGT, si deve tenere in considerazione anche l'incidenza degli utenti non residenti e, al contrario, l'incidenza dei residenti di Magenta che si iscrivono in scuole di altri comuni.

Nelle tabelle successive sono riportati i dati relativi alla popolazione scolastica dell'anno 2014-2015 per le scuole dei diversi gradi. Per le scuole dell'età dell'obbligo sono evidenziate nell'ultima colonna i dati critici di rapporto alunni/classe.

²³

Nel 1968, anno di approvazione del Decreto, la percentuale della popolazione in età inferiore a 14 anni era in Italia pari al 24,40% (dati ISTAT del censimento della popolazione e delle abitazioni del 1971), mentre nel 2001 il dato scende al 14,22% a livello nazionale (12,39% nel comune di Magenta al 2014). Ciò significa che per avere la stessa quantità di superficie per alunno (dai 3 anni della scuola dell'infanzia ai 13 anni della secondaria di primo grado) anziché per abitante, la richiesta minima di superficie dovrebbe proporzionalmente scendere a circa 2,32 mq/abitante.

Tab. 15 – Comune di Magenta

Popolazione scolastica a.s. 2014-2015 - Scuole pubbliche e private paritarie per la scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado

Sedi scolastiche	Iscritti						Classi					Alunni/ classe
	Tot.	Res.	Non res.		Stranieri		1^	2^	3^	4^	5^	
			n.	%	n.	%						
Magenta Centro												
SCUOLA INFANZIA FORNAROLI - via Cavallari	84	83	0		50	59,52		3				28,0
ASS. SCUOLE MAT. PARITARIE DI MAGENTA - "GIACOBBE" via S. Crescenza	143	113	30	20,98	3	2,10		6				23,8
ASS. SCUOLE MAT. PARITARIE DI MAGENTA - sez. Primavera - via S. Crescenza	20	11	9	45,00				1				20,0
SCUOLA INFANZIA PARITARIA "MADRE ANNA TERZAGHI" - via S. Biagio	110	77	33	30,00	3	2,73		4				27,5
Totale scuola infanzia	357	284	72	20,17	56	15,69		14				25,5
SCUOLA PRIMARIA SANTA CATERINA - p.za del mercato	428	380	48	11,21	58	13,55	4	4	4	4	4	21,4
SCUOLA PRIMARIA PARITARIA MADRE ANNA TERZAGHI	125	88	37	29,60	1	0,80	1	1	1	1	1	25,0
Totale scuola primaria	553	468	85	15,37	59	10,67	5	5	5	5	5	22,1
SCUOLA MEDIA F. BARACCA - via Caprotti	326	286	40	12,27	64	19,63	5	4	5			23,3
SCUOLA SECONDARIA I GRADO PARITARIA "MADRE ANNA TERZAGHI"	62	43	19	30,65	1	1,61	1	1	1			20,7
Totale scuola secondaria di primo grado	388	329	59	15,21	65	16,75	6	5	6			22,8
Magenta Sud												
SCUOLA INFANZIA SUD - via Papa Giovanni Paolo II	56	56	0		11	19,64		2				28,0
SCUOLA PRIMARIA DE AMICIS - via Papa Giovanni Paolo secondo	251	234	17	6,77	51	20,32	2	2	2	2	3	22,8
Magenta Nord												
SCUOLA INFANZIA RODARI - via Saffi (Magenta nord)	81	81	0		14	17,28		3				27,0
SCUOLA INFANZIA RODARI - distacco via Caracciolo (Magenta nord)	81	80	1	1,23	13	16,05		3				27,0
Totale scuola infanzia	162	161	1	0,62	27	16,67		6				27,0
SCUOLA PRIMARIA GIOVANNI XXIII - p.za f.lli Cervi - (Magenta nord)	205	191	14	6,83	49	23,90	2	2	2	2	2	20,5
SCUOLA MEDIA IV GIUGNO 1859 - plesso di via Boccaccio	146	137	9	6,16	21	14,38	2	2	2			24,3
Ponte Nuovo												
SCUOLA INFANZIA PARITARIA SAN GIUSEPPE LAVORATORE - via padre Rossi (Ponte Nuovo)	49	26	23	46,94	5	10,20		2				24,5
SCUOLA PRIMARIA GIANNA BERETTA MOLLA - via alla chiesa (Ponte Nuovo)	92	58	34	36,96	13	14,13	1	1	1	1	1	18,4
Ponte Vecchio												
ASS. SCUOLE MAT. PARITARIE DI MAGENTA - "FORNAROLI" - via Isonzo (Ponte Vecchio)	23	18	5	21,74				1				23,0
SCUOLA PRIMARIA CARLO LORENZINI - via Isonzo (Ponte Vecchio)	102	86	16	15,69	8	7,84	1	1	1	1	1	20,4
SCUOLA MEDIA "4 GIUGNO 1859" - plesso di via Isonzo (Ponte Vecchio)	88	74	14	15,91	9	10,23	2	2	1			17,6
totale scuola infanzia	647	545	101	15,61	99	15,30		25				25,9
totale scuola primaria	1203	1037	166	13,80	180	14,96	11	11	11	11	12	21,5
totale scuola secondaria di primo grado	622	540	82	13,18	95	15,27	10	9	9			22,2

Fonte: Settore dei Servizi al Cittadino - Servizi Educativi.

Tab. 16 – Comune di Magenta

Popolazione scolastica a.s. 2014-2015 - Scuole pubbliche e private per la scuola secondaria di secondo grado

SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO	Iscritti						Classi				
	Tot.	Res.	Non res.		Stranieri		1 [^]	2 [^]	3 [^]	4 [^]	5 [^]
			n.	%	n.	%					
LICEO S. QUASIMODO - via Volta/via Lomeni	989	186	803	81,19	35	3,5	6	8	8	8	9
di cui:											
classico (via Volta)	217						2	2	2	2	2
indirizzo linguistico (via Volta)	524						5	4	4	4	5
socio-psico-pedagogico/scienze umane (succursale di via Lomeni)	248						2	2	2	2	2
LICEO SCIENTIFICO D. BRAMANTE - via Trieste	766	213	553	72,19	37	4,83	9	6	5	7	6
ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE LUIGI EINAUDI - via Mazenta/via Novara	1114	255	859	77,11	155	13,91	6	5	5	7	7
di cui:											
sede di via Mazenta	691										
IGEA-AMM. FINANZA E MARKETING	245						3	2	2	1	2
Geometri-costruzione ambiente e territorio	146						1	1	1	2	2
Programmatori - Sistemi informativi aziendali	57									2	1
Liceo artistico	243						2	2	2	2	2
sede di via Novara: IPSIA	423						4	4	5	3	4
totale	2.869	654	2.215		227	7,9	21	19	18	22	22

Fonte: Settore dei Servizi al Cittadino - Servizi Educativi.

:

Altre scuole secondarie di secondo grado

- ASLAM (Associazione Scuole Lavoro Alto Milanese)
- ASLAM (Associazione Scuole Lavoro Alto Milanese)
- ENDIP (istruzione prof. elettricisti, meccanici, carpentieri)
- CPA (Centro Provinciale Istruzione per gli Adulti c/o IV giugno)
- CFP Canossa (istruzione prof. pasticceri c/o Canossiane)
- Liceo musicale (nella sede del classico Quasimodo)

Tab. 17 – Comune di Magenta

Popolazione scolastica a.s. 2014-2015 – Iscritti scuole pubbliche e private

Scuole	Iscritti	
Scuola dell'infanzia	647	
di cui pubbliche	302	46,68%
paritarie	345	53,32%
Scuola primaria	1203	
di cui pubbliche	1.078	89,61%
paritarie	125	10,39%
Scuola secondaria di 1° grado	622	
di cui pubbliche	560	90,03%
paritarie	62	9,97%
Totale	2.472	
di cui pubbliche	1.940	78,48%
paritarie	532	21,52%

Nella tabella successiva si mettono in relazione i residenti per classi di età e gli iscritti alle diverse scuole, sia pubbliche sia private, distinguendo la parte degli iscritti costituita da non residenti.

Tab. 18 - Comune di Magenta
Popolazione residente al 31.12.2014 per classi di età scolare e iscritti alle scuole dell'obbligo²⁴

Residenti al 31.12. 2014 (totale: 23.511)			Iscritti 2014-2015			D Residenti non iscritti	Saldo C - D
Classi di età	residenti	% sul totale residenti	A Totale	B Residenti	C Non residenti		
3-5 infanzia	615	2,62%	646	545	101	70	31
6-10 primaria	1.121	4,77%	1203	1.037	166	84	82
11-13 secondaria 1° gr.	621	2,65%	622	540	82	81	1

Nell'ultima colonna (Saldo) è riportata la differenza tra residenti non iscritti (ovverosia iscritti ad altre scuole non di Magenta, o non frequentanti nel caso della scuola dell'infanzia) e gli iscritti in scuole di Magenta non residenti nel comune.

La situazione risulta di equilibrio tra iscritti non residenti e residenti non iscritti per quanto riguarda la scuola secondaria di primo grado (la scuola "media"), e di squilibrio sia per la scuola dell'infanzia che per la scuola primaria (le scuole "materna" ed "elementare"), per le quali Magenta offre un servizio a cittadini di altri comuni:

- per la scuola dell'infanzia (compresa nell'*obbligo* scolastico) 70 su 615 bambini residenti (pari a 11,4%) frequentano scuole *extra Magenta*, e viceversa le sedi di Magenta accolgono 101 bambini di altri comuni del magentino;
- per la scuola primaria 84 sui 1.121 residenti a Magenta (pari al 6,9%) frequentano scuole *extra Magenta*, e viceversa le sedi di Magenta accolgono 166 iscritti che provengono da altri comuni;
- la scuola secondaria di primo grado vede 81 dei 621 residenti a Magenta (13% circa) frequentare scuole in altri comuni, quasi esattamente compensati dagli 82 iscritti non magentini.

Si tratta di comportamenti normali garantiti dalla libertà di scelta di cui le famiglie godono in base alla legislazione vigente, e che tuttavia consente di ragionare su una certa disponibilità in caso di crescita degli iscritti residenti.

Il quadro generale consente di dare un primo giudizio sulle attuali condizioni delle sedi scolastiche corrispondenti all'età dell'*obbligo* che particolarmente potrebbero essere messe in crisi da un aumento di utenti provocato da una crescita anche modesta della popolazione residente. Si tratta della scuola dell'infanzia che mostra già ora un numero di alunni per classe tale da non poter accogliere una domanda di iscrizioni superiore a quella attuale per Magenta Nord – ove tuttavia non sono attendibili nuovi residenti nel breve-medio termine - e nel centro principale del

²⁴

Seppure impropriamente, nelle successive considerazioni si classifica come scuola dell'obbligo anche la scuola dell'infanzia.

Comune, in particolare per Magenta Sud ove incremento di residenti sono possibili nel breve-medio termine.

Per le scuole dell'infanzia e primaria dei quartieri Centro e Sud (San Martino e Padri Somaschi con riferimento alle parrocchie), poiché in generale non è proponibile indirizzare nuovi bambini che vengano a risiedere in tali quartieri nelle sedi esistenti nelle frazioni o a nord della ferrovia, è necessario analizzare le condizioni di flessibilità per la distribuzione degli utenti nell'ambito complessivo "Magenta Centro-Sud.

Nelle tabelle successive si riportano i dati sintetici utili per la programmazione degli interventi.

Tab. 19 - Comune di Magenta
Stima del possibile incremento di popolazione scolastica al 2030

	Residenti		Incrementi possibili	
	1/1/2015	2030	Totali	Per classe di età (0,9%)
Magenta Centro-Sud	15.344	16.887	1.543	13,9
Magenta Nord	4.728	5.397	669	6,0
Ponte Nuovo	1.295			0,0
Ponte Vecchio	2.112	2.152	40	0,4
MagentaTotale	23.479		2.116	19,0

Non si presenteranno criticità per le frazioni, ove il problema è semmai la conservazione in efficienza delle scuole esistenti e la loro conservazione alla luce del basso numero di iscritti. Di seguito si analizzano pertanto le prospettive di breve, medio e lungo termine per Magenta Centro-Sud e per Magenta Nord.

5.1 Scuola dell'infanzia.

In questo livello l'offerta scolastica privata svolge un ruolo importante di integrazione dell'offerta pubblica, fornendo istruzione al 53,3% degli iscritti totali. Le strutture comunali sono mediamente più grandi e meglio attrezzate.

Zona Centro-Sud: la condizione critica della scuola Sud di via Papa Giovanni Paolo II richiede un intervento a breve termine alla luce dei possibili incrementi di popolazione connessi alle attuazioni delle previsioni del PGT 2010. L'edificio complessivo è stato progettato con due ali destinate ad accogliere una scuola dell'infanzia e una primaria. Poiché il tratto settentrionale dell'ala della scuola dell'infanzia è stato adattato per accogliere lo spazio dell'asilo nido, la soluzione più razionale individuata dagli uffici comunali consiste nel realizzare una sede autonoma per il nido tornando alla originaria disponibilità di aule per la scuola dell'infanzia.²⁵

Zona Nord: la scuola dell'infanzia non è attualmente in condizioni critiche, poiché non è prevedibile nel breve termine un aumento di popolazione significativo. Si deve tuttavia considerare che le aree di pertinenza delle sedi pubbliche - Rodari e Rodari Distaccamento - non consentono di ipotizzare ampliamenti. Nel medio-lungo termine

²⁵

Nel breve periodo si può far affidamento a un aumento degli iscritti nella scuola "Giacobbe", ovvero a un contenimento degli iscritti non residenti.

una nuova sede può ritenersi necessaria qualora si attuassero previsioni di nuove residenze nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica delle aree "Novaceta" e "Fonderia Luraghi-Parola". In tal caso potrebbe essere necessario realizzare una nuova sede da programmare con detti dell'area Novaceta (Ambito di Trasformazione n. 2 del Documento di Piano). L'attuale Rodari Distaccamento potrebbe in tal caso essere riconvertita tornando a far parte della primaria Giovanni XXIII, ovvero ristrutturata per altre esigenze di servizi non specificamente del sistema dell'istruzione (ampliamento dell'asilo nido). In alternativa è possibile programmare un intervento analogo a quello descritto per la zona Sud, con la realizzazione di una sede autonoma di asilo nido e il recupero della relativa attuale sede per ampliare la dotazione di aule della scuola dell'infanzia.

5.2 Scuola primaria

Fra le scuole di questo livello le pubbliche sono nettamente prevalenti (89,6% degli iscritti).

Zona Centro-Sud: è soggetta ai possibili maggiori incrementi di popolazione scolastica.

Non sono prevedibili criticità nel medio termine. A partire dal 2020, alla luce degli effettivi incrementi di popolazione, si potrà valutare l'esigenza di un'integrazione della dotazione esistente: Mentre la De Amicis non è ampliabile, la primaria Santa Caterina ha un'area di pertinenza che ne consentirebbe anche un ampliamento verso sud con una nuova sezione di aule normali o speciali.

Zona Nord: la scuola Papa Giovanni XXIII è in grado di accogliere un incremento di iscritti di 6 alunni per anno di età anche a lungo termine.

5.3 Scuola secondaria di primo grado

Le scuole pubbliche danno istruzione al 90,0% degli iscritti.

Zona Centro-Sud: le 6 sezioni oggi esistenti (5 pubbliche e 1 paritaria) hanno rapporti alunni classe (rispettivamente 23,3 e 20,7 alunni/classe) che consentono di assorbire anche a medio-lungo termine gli incrementi di iscritti ipotizzati (16 per anno di età).

Zona Nord: anche a medio-lungo termine, 6 studenti per anno di età sono assorbibili con le attuali due sezioni.

6 La politica dell'edilizia residenziale "sociale"

Con questo termine la legislazione vigente individua l'obiettivo delle politiche pubbliche nel settore della "casa", nell'ambito delle quali alcune competenze spettano anche ai Comuni. Il dato di partenza per delineare le linee generali di tale politica è una corretta valutazione delle modalità d'uso dello *stock* residenziale, per la quale si deve tenere conto di tre fenomeni che hanno determinato domanda di nuove abitazioni anche a popolazione stabile nel quarantennio 1971 - 2011.

Il primo consiste nella propensione delle famiglie a un maggiore investimento della propria capacità di risparmio nel bene casa, soprattutto in proprietà, in concomitanza con la crescita del PIL e del reddito pro capite.

Il secondo e fondamentale fenomeno, già evidenziato nel precedente capitolo 3, ha visto le famiglie magentine crescere, anche a popolazione stabile, del 40% circa, da 7.498 a 10.224, con una decrescita della relativa dimensione media da 3,2 a 2,3 componenti. Sono aumentate le famiglie di uno e due componenti, è radicalmente cambiata la tipologia delle persone che vivono sole (famiglie mononucleari): anziani – come sempre – ai quali si aggiungono giovani che vivono da soli per un periodo più lungo della loro vita, e persone della cosiddetta mezza età separate o divorziate.

La terza considerazione nasce dal fatto che la stabilità della popolazione residente è l'esito di un sostanziale equilibrio tra saldo naturale negativo (con invecchiamento della popolazione) e saldo migratorio positivo, garantito in notevole parte da cittadini stranieri: 2.504 ufficialmente residenti a Magenta all'inizio del 2014, (pari al 10,66% del totale ei residenti), con una grande crescita rispetto ai 477 stranieri del 2001, ma anche una sostanziale stabilità rispetto alla metà del 2013, quando gli stranieri residenti erano 2.494.²⁶

In definitiva, Magenta presenta le caratteristiche tipiche di Milano e dei poli principali in tutte le sub-aree provinciali: la popolazione rimane sostanzialmente stabile e invecchia mentre i nuclei famigliari si frammentano.

Come in tutta l'area milanese la domanda di abitazioni è spinta dalla moltiplicazione dei nuclei familiari e dalla crescita della ricchezza delle famiglie e della relativa capacità di risparmio. Conseguentemente si è contratta e quasi arrestata con la generale crisi economica successiva al 2007-2008, e la difficoltà all'accesso al credito per le imprese e all'accensione di mutui per le famiglie. La domanda di abitazioni a costi contenuti ha trovato spesso risposta nei comuni minori del Magentino, dove i valori immobiliari consentono l'accesso alla casa in proprietà alle fasce di popolazione meno abbienti, che in altri tempi si sarebbero rivolte al mercato protetto dell'edilizia agevolata.

La dinamica demografica è probabilmente destinata a rimanere relativamente stabile sino al superamento della crisi economica, i cui tempi sono difficilmente prevedibili. L'andamento della domanda di abitazioni impone comunque una riflessione approfondita sull'opportunità e sulle finalità dell'offerta di nuovi alloggi e sugli strumenti che si possono adottare per indirizzarla verso la domanda socialmente più rilevante.

26

Anche a Magenta si ha riscontro di un effetto della crisi economica di rientro di extracomunitari nei paesi d'origine.

6.1 Condizione residenziale e fabbisogno abitativo

Dalle analisi sulle modalità d'uso del patrimonio residenziale esistente e occupato contenute nell'allegato 1 si è potuto quantificare il fabbisogno teorico da sovrappioppamento in comune di Magenta. Al 2001 sulla base dello standard adottato, le abitazioni risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:

- 16% abitazioni sovrappioppate
- 34% abitazioni occupate secondo lo standard assunto
- 50% abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Le famiglie che vivono in condizioni di sovrappioppamento sono dunque il 16%, e comprendono il 21% della popolazione in termini di residenti. Se si ipotizza che una parte di tali famiglie (quelle di nuova formazione o quelle nelle quali è appena aumentato un componente) sia in cerca di una casa di dimensioni adeguate e che presto la troverà compatibilmente con la propria capacità di spesa, il dato delle famiglie e dei residenti in sovrappioppamento scende rispettivamente al 10% e al 13%.

Partendo da quest'ultimo dato (vedi allegato 1), il **deficit da sovrappioppamento** risulta di circa **1.200 stanze (circa 350 alloggi** di dimensione media pari a 3-4 stanze). Si tratta di un dato non irrilevante, ma pur sempre modesto, in relazione alla popolazione residente, rispetto agli analoghi dati che caratterizzano la provincia di Milano e i comuni di prima e seconda corona di Milano (vedi il successivo prospetto).

Il deficit da sovrappioppamento calcolato per tutti i comuni del Magentino oltre che per la Provincia di Milano secondo lo stesso metodo qui utilizzato per Magenta, è stato tradotto nel dato parametrico di "deficit di stanze per 1.000 residenti", significativo per valutare le dimensioni del disagio abitativo a Magenta e consentirne un confronto con altre realtà territoriali.

Comune	Deficit di stanze per 1.000 residenti
Marcallo	40
Casorezzo	43
Boffalora	49
Santo Stefano T.	49
Ossona	50
Mesero	51
Robecco S.N.	52
Corbetta	53
Magenta	54
Magentino	55
Bareggio	56
Sedriano	60
Arluno	65
Vittuone	69

I dati dei comuni più prossimi al capoluogo milanese lungo la SS 11 (Bareggio, Sedriano, Arluno, Vittuone) testimoniano la condizione di disagio abitativo relativamente maggiore.

In particolare il deficit che caratterizza le case godute in affitto è nettamente più del doppio rispetto a quello che caratterizza le abitazioni godute in proprietà.²⁷

Provincia di Milano, per abitazioni:	
in proprietà	57
in affitto	133
Totale	79

6.2 Possibili azioni del Piano di Governo del Territorio

Numerose analisi generali, oltre che quelle specifiche qui riassunte, confermano che:

- circa una famiglia su 5 nelle aree metropolitane del nord Italia non ha condizioni di reddito e capacità di risparmio tali da poter acquisire, sul mercato "libero" della casa in proprietà o in affitto, una abitazione di dimensione sufficiente in rapporto al numero e al tipo di componenti della famiglia stessa;
- tale dato caratterizza, seppure con minore gravità (16%), anche il Comune di Magenta, che ha dati intermedi tra quelli più positivi dei comuni al suo intorno e quelli più negativi dei comuni più vicini a Milano, questi ultimi in generale compresi nelle "aree a forte tensione abitativa".

Si tratta della cosiddetta "domanda non solvibile", che non trova risposta nel mercato e neppure nell'edilizia residenziale pubblica in affitto. Tale domanda senza mercato, originata da un bisogno "primario" come quello di una casa di adeguate dimensioni, si suole identificare come "area del disagio abitativo": settore sociale al quale innanzitutto finalizzare le politiche pubbliche nel settore dell'edilizia abitativa.

In sintesi le possibili politiche sono:

- 1 piani di zona per l'edilizia economica e popolare (legge n. 167/1962) con intervento diretto a totale carico pubblico per costruire case in affitto, ovvero
- 2 politica di agevolazioni pubbliche alle famiglie per trasformare parte della domanda da "non solvibile" a "solvibile";
- 3 piani di zona per l'edilizia economica e popolare, con realizzazione affidata a privati (cooperative, imprese) finalizzati alla riduzione dell'incidenza del costo delle aree sul prezzo finale per l'acquirente;
- 4 convenzioni con i produttori privati di edilizia residenziale per subordinare la realizzabilità dell'edilizia "libera" alla contestuale produzione di "edilizia convenzionata".

Nei primi due casi si tratta di politiche pubbliche di competenza statale e regionale, con effetti di redistribuzione di reddito, con un parziale possibile intervento del Comune nella politica di sostegno all'affitto. Si tratta di politiche non più praticate da oltre 30 anni, anche a Magenta dove gli interventi in aree di "167" risalgono al Piano di Zona della fine degli anni Settanta.

Per quanto riguarda in generale i piani di zona per l'edilizia economica e popolare l'evoluzione della disciplina sugli indennizzi in caso di esproprio ha quasi eliminato la riduzione del costo delle aree rispetto ai valori di mercato.

²⁷

Il dato è disponibile per l'intera Provincia, ed è disaggregabile solamente per capoluogo e "altri comuni della Provincia": non è possibile pertanto verificarlo nel caso specifico di Magenta.

La gamma degli interventi teoricamente possibili nel campo dell'edilizia residenziale sociale deve dunque necessariamente ampliarsi rispetto al tradizionale ambito dell'applicazione della legge n. 167/1962. E' necessario analizzare con più attenzione il mercato – i mercati – delle abitazioni: le esigenze dei diversi segmenti della domanda e le risposte dell'offerta.

Nel quarto caso sopra elencato – convenzioni con i produttori privati di edilizia residenziale –, è possibile una politica comunale finalizzata a realizzare un adeguato mix sociale, con quote di edilizia convenzionata concordate nelle convenzioni dei piani attuativi degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, distribuite anche con l'obiettivo di evitare la creazione di eccessive concentrazioni di famiglie a basso reddito.

In questa sede interessa soprattutto individuare il possibile ruolo del Comune nella formazione del PGT e nella successiva fase della sua attuazione. Il Piano dei Servizi affida in conclusione al Documento di Piano il compito di creare le condizioni per ottenere nelle nuove realizzazioni di edilizia residenziale una quota di edilizia convenzionata, che in ordine di grandezza corrisponda a circa 450 alloggi, secondo il dato emerso dal calcolo del deficit da sovrappollamento (allegato 1). Si tratta di un dato che trova riscontro in ordine di grandezza nell'elenco degli assegnatari potenziali di edilizia economica e popolare, integrato dalle domande di sostegno all'affitto e dalla *domanda* desumibile dagli elenchi dei soci delle cooperative edilizie.

In tale quota potrà prevedersi anche una politica specifica orientata a garantire case in affitto.

La tabella successiva riproduce il quadro delle previsioni di capacità insediativa complessiva del Documento di Piano (Ambiti di trasformazione) e del Piano delle Regole (aree "C" residenziali assoggettate a Piano Attuativo).

Emerge dalle due ultime colonne il dato della differenza tra i valori minimo (1.700 circa) e massimo (2.300 circa) dei residenti teorici.

Si tratta di circa 600 abitanti teorici (pari a 30.000 mq di SLP) ammessi in applicazione dell'indice aggiuntivo, che consente appunto il passaggio dalla SLP minima alla SLP massima, conseguibile attraverso un processo negoziale.

In linea di massima pertanto, considerando che l'Ambito di Trasformazione n. 9 è specificamente destinato a edilizia sociale per una percentuale minima del 50% della relativa capacità edificatoria (circa 5.300 mq di SLP), è possibile quantificare in circa 35.000 mq di SLP la superficie lorda di pavimento teoricamente destinabile a edilizia residenziale sociale convenzionata.

Infine, poiché nella fase della contrattazione sono da perseguirsi anche obiettivi nel campo dei servizi comunemente intesi (con priorità per le sedi della scuola), e che i risultati della contrattazione non sono rigidamente prevedibili per la natura stessa della contrattazione, si può realisticamente ritenere che tale quantità possibile si realizzi per una percentuale variabile tra il 65 e il 70%, con una riduzione della SLP come sopra calcolata da 35.000 a 24.000 mq circa.

Con una media di 75 mq/alloggio, si tratta di circa 320 alloggi, quasi equivalenti al fabbisogno arretrato da sovrappollamento quantificato in 350 alloggi.

Tab. 20 - Comune di Magenta

Capacità insediativa teorica complessiva del Documento di Piano (Ambiti di trasformazione AT) e del Piano delle Regole (aree "C")

Sigla	St (mq)	SLP (mq)			Slp massima (mq)					Residenti Teorici (n° = 50 mq/ab)	
		da Ut proprio	da Ut minimo	da Ut aggiuntivo	Totale	Residenza	Terziario	Industria / terziario	Commercio / terziario	minimo	massimo
AT1	100.692	30.208	30.208	15.104	45.311			45.311		-	-
AT2	216.246	64.874	64.874	32.437	97.311	24.354		72.957		325	487
AT3	56.839	17.052	17.052	8.526	25.577	15.317	6.750		3.510	204	306
AT4	20.467	6.140	6.140	3.070	9.210			9.210		-	-
AT5	23.734	5.934	7.120	3.560	10.680				10.680	-	-
AT6	100.081	2.634	2.634	-	2.634		2.634			-	-
AT7	11.327	2.832	3.398	1.699	5.097	5.097				68	102
AT8	17.142	4.285	5.143	2.571	7.714	7.714				103	154
AT9	23.598	5.900	7.079	3.540	10.619	10.619				142	212
AT10	6.535	1.634	1.960	-	1.960	1.960				-	39
AT11	44.204	11.051	13.261	6.631	19.892	19.892				265	398
Tot. AT	620.865	152.542	158.869	77.137	236.007	84.954	9.384	127.478	14.190	1.107	1.699
C a	7.721	1.930	2.316	386	2.702	2.702				45	54
C b	8.794	2.198	2.638	440	3.078	3.078				51	62
C c	11.552	2.888	3.466	578	4.043	4.043				67	81
C d	7.146	1.787	2.144	357	2.501	2.501				42	50
C e	15.305	3.826	4.591	765	5.357	5.357				89	107
C f	9.289	2.322	2.787	464	3.251	3.251				54	65
C g	9.332	2.333	2.800	467	3.266	3.266				54	65
C h	7.257	1.814	2.177	363	2.540	2.540				42	51
C i	5.463	1.366	1.639	273	1.912	1.912				32	38
C l	2.425	606	728	121	849	849				14	17
C m	2.618	654	785	131	916	916				15	18
Tot. "C"	86.901	21.725	26.070	4.345	30.415	30.415				507	608
TOTALE AT e "C"	707.766	174.267	184.939	81.482	266.422	115.370	9.384	127.478	14.190	1.614	2.307

7 Obiettivi del Piano dei Servizi

In coerenza e continuità con il Documento Programmatico posto alla base dell'elaborazione della Variante del PGT, il Piano dei Servizi segna una marcata differenziazione rispetto al PGT 2010.

Gli obiettivi assunti sono i seguenti:

- * individuare puntualmente le aree la cui acquisizione al patrimonio comunale è ritenuta inderogabile per l'integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici e indicare un percorso credibile di attuazione;
- * garantire la piena efficienza dei servizi dei quali il Comune è primo e diretto responsabile (con priorità per servizi scolastici);
- * Curare la distribuzione nei quartieri di spazi pubblici multifunzionali a sostegno delle attività sociali e culturali (centri di aggregazione, sedi delle associazioni, ecc.).

7.1 Acquisizione di aree destinate a nuovi servizi: la perequazione

Nella tav. SP 01 (Carta del Piano dei Servizi) sono individuate con specifica simbologia le aree destinate alle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie che potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici, assoggettate, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo.

Si tratta pertanto di aree che possono essere espropriate, per le quali tuttavia si ipotizza una differente modalità di acquisizione alla proprietà comunale, in applicazione del principio della perequazione

Nel successivo capitolo 8, dedicato alle "Disposizioni normative del Piano dei Servizi", sono meglio descritte le differenti modalità che il Piano configura per il raggiungimento dei propri obiettivi.

In alternativa, per alcune di esse, previo assenso del Comune, sarà possibile l'intervento privato in regime di convenzione o con specifico regolamento d'uso.

Ciò premesso, le aree da acquisire alla proprietà comunale sono state selezionate sulla base di effettive e concrete esigenze, eliminando rispetto alle previsioni del PGT 2010 le vaste aree agricole dei corridoi ecologici e le altre aree per le quali la proprietà pubblica non costituirebbe in sé un obiettivo significativo, e anzi potrebbe far crescere gli impegni di manutenzione e gestione già oggi assai gravosi.²⁸

Con riferimento all'identificazione contenuta nell'elaborato grafico le aree sono così descrivibili nel successivo elenco, la cui numerazione fa riferimento a quella contenuta nella tavola SP 01.

28

In effetti l'unico concreto interesse pubblico in presenza di corridoi ecologici che mettono in comunicazione aree agricole sarebbe costituito dall'attuazione di interventi nella ristretta zona delle "barriere", affidando alla conservazione della destinazione d'uso agricola il compito di preservare il ruolo dei "varchi" individuati dalle reti ecologiche.

- 1 In Frazione Ponte Nuovo, a nord della SS 11: chiesa e casa connesse al culto della santa Gianna Beretta Molla;
- 2 In Frazione Ponte Nuovo, a sud della SS 11: teatro e scuola dell'insediamento SAFFA;
- 3 Centro sportivo Novaceta;
- 4 Area per l'ampliamento del parcheggio pubblico di via Nazario Sauro;
- 5 Parte dell'area dell'ex deposito ATM, da destinare a parcheggio pubblico, e relativa palazzina da destinare a uso pubblico per le attività associative dei cittadini ("casa della democrazia");
- 6 Area da utilizzare per la riorganizzazione delle funzioni interne all'ospedale;
- 7 Area per la realizzazione di un asilo nido nella zona Sud;
- 8 Area per un intervento di verde urbano attrezzato, con possibile realizzazione di altri servizi di cui maturi la necessità (tra i quali: un insediamento per attrezzature religiose da realizzare in diritto di superficie).

7.2 Realizzazione di nuovi servizi

Con riferimento all'identificazione contenuta nell'elaborato grafico SP 01 i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi e da attuare con intervento diretto del Comune ovvero privato a scomputo di oneri e per obblighi assunti in convenzioni annesse a Piani Attuativi sono così descrivibili:

- 1 Ampliamento del parcheggio pubblico di via Nazario Sauro.
- 2 Parcheggio pubblico in parte dell'area dell'ex deposito ATM, con corsello di manovra passante da via Milano a via Verdi.
- 3 Asilo nido in via Stadio, a nord del plesso De Amicis (intervento prioritario), e asilo nido/scuola dell'infanzia in Magenta Nord (intervento da collegare con le risorse mobilitabili con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione n. 2, Novaceta).
- 4 Recupero per aule della scuola dell'infanzia "Sud" di via Papa Giovanni Paolo II dei locali dell'attuale asilo nido ospitato nello stesso plesso.
- 5 Completamento di un'area di verde pubblico attrezzato tra le vie Maronati e Tobagi con possibile realizzazione in parte dell'area di altri servizi di cui maturi la necessità (tra i quali: un insediamento per attrezzature religiose da realizzare in diritto di superficie).²⁹
- 6 Nuove sedi per la partecipazione ("case della democrazia"), una in un'area localizzata in Magenta Nord, subordinata all'interramento dell'elettrodotto l'attraversa, e due in Magenta Centro-Sud: una nell'area ex ATM (recuperando la palazzina esistente) e una seconda nell'Ambito di Trasformazione n. 9 del Documento di Piano, a integrazione di un consistente intervento di edilizia residenziale sociale.
- 7 Realizzazione di nuovi stracciati stradali connessi ad aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole soggette a Pianificazione attuativa.

²⁹

Una richiesta in tal senso è stata formalizzata dalla Chiesa Cristiana Evangelica di Magenta. In risposta a tale istanza sarà pertanto predisposto uno specifico bando riservato alle chiese in possesso dei requisiti di legge.

In tale elenco risultano strategici gli interventi elencati nel settore delle attrezzature scolastiche, comprendendovi anche l'asilo nido.

Ulteriori obiettivi strategici da perseguire con acquisizione di aree non già definitivamente individuate nella tav. SP 01, ed esecuzione di opere in connessione con i processi di attuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, sono così individuati:

- 8 Ridisegno della piattaforma stradale della SS 11 in frazione Ponte Nuovo secondo le finalità individuate dal PGTU, in relazione agli interventi previsti per l'Ambito di Trasformazione n. 1 (SAFFA).
- 9 Parcheggio pubblico di interscambio e area di attestamento dei trasporti pubblici su gomma a servizio della Stazione ferroviaria, in area facente parte dell'Ambito di Trasformazione n. 2 (Novaceta).
- 10 Realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano che prevedono nuova residenza.
- 11 Interventi viabilistici lungo il tracciato della SS 11 – corso Europa – al confine con Corbetta e per la realizzazione di un accesso diretto dalla viabilità extra-urbana all'ospedale.
- 12 Progressivo potenziamento delle piste ciclabili o ciclo-pedonali individuate dal PGTU e dalla cartografia di Piano dei Servizi.

7.3 Cultura ed eventi

Complessivamente la dotazione di strutture e spazi per manifestazioni culturali e spettacoli appare sufficientemente ampia e differenziata, coerente con la ricchezza e la varietà delle manifestazioni culturali che si organizzano a Magenta per iniziativa del Comune o delle associazioni operanti nel settore.

In più occasioni Magenta ha dato prova della propria capacità di organizzare eventi di grande richiamo, paragonabili per importanza a quelli allestiti nel capoluogo regionale. Forse proprio tale capacità meriterebbe la realizzazione di sedi più ampie, nelle quali organizzare in particolare esposizioni temporanee o permanenti senza escludere anche nuove iniziative museali.

La pianificazione relativa all'acquisizione delle aree necessarie e alla successiva progettazione e realizzazione degli interventi costituisce il primo passo di un processo che deve tenere conto dei successivi oneri di manutenzione, dell'auspicabile collaborazione con iniziative e capitali privati, e infine con la capacità di promozione culturale delle attività. Un importante risorsa individuata dal Piano dei Servizi è costituita da alcuni importanti edifici, oggi inutilizzati, realizzati nel secolo scorso a Ponte Nuovo dalla SAFFA a ridosso della SS 11, come il teatro progettato dalla studio dell'arch. Giovanni Muzio, o inglobati nella fabbrica come l'edificio della Dogana Austriaca e i corpi industriali che lo fiancheggiano. Impegno prioritario, come in casi analoghi, è promuovere forme di gestione di questi e di altri simili spazi che coinvolgano le risorse economiche e gestionali private e vedano in ogni caso presente il Comune nella promozione e gestione delle attività.

7.4 Realizzazione di servizi di uso e interesse pubblico da parte dei privati

La realizzazione di servizi di uso e interesse pubblico da parte dei privati, regolati da apposita convenzione o regolamento d'uso, è in generale sempre consentita nelle aree edificabili non specificamente destinate a servizi dal PGT. L'avvalimento di questa possibilità è anche incentivato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Nella verifica della SLP ammessa per le diverse aree in cui è ripartito il tessuto urbano consolidato non si terrà conto della SLP destinata a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico entro il limite del 30% della SLP massima ammessa, mentre si terrà conto della parte eventualmente eccedente detto limite (vedi NTA del Piano delle Regole, art. 12.4).

Il Piano dei Servizi ammette anche l'intervento privato nelle aree specificamente individuate dal piano stesso (tav. SP 01 – Carta del Piano dei Servizi) destinate a nuovi servizi pubblici o di uso pubblico. Si veda il successivo estratto (art. 3.2 delle NTA).

“(...) Realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati

Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, eccezion fatta per quelle delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione che dovrà avere i contenuti di cui al successivo art. 4 ed il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali”.

Fermo restando che l'intervento privato è espressamente auspicato per le aree a servizi connesse all'Ambito di Trasformazione n. 1 (SAFFA), poiché parte dell'area destinata a verde pubblico compresa tra le vie Maronati e Tobagi potrà essere conferita in diritto di superficie per la realizzazione di edifici di culto, non si ravvisano casi di esclusione dell'intervento privato, fermo restando altresì l'uso pubblico esclusivo per le sedi stradali e le piste ciclabili.

7.5 Attrezzature sportive

La città conta un gran numero di associazioni sportive interessate alle più diverse discipline con presenza di squadre capaci di competere nei campionati promossi dalle diverse federazioni.

Alla grande vitalità dell'associazionismo sportivo fa riscontro una buona dotazione di attrezzature sportive, quantomeno di quelle scoperte, mentre per le attività al coperto, oltre agli edifici con destinazione specifica sono utilizzate intensamente nell'orario extra-scolastico le attrezzature delle scuole, alcune delle quali, le più recenti, già strutturate in maniera da favorirne l'uso promiscuo (ingressi distinti, dimensioni adatte alle norme vigenti per l'esercizio degli sport regolamentati).

Nel periodo più recente sembra verificarsi una crescita pronunciata della popolazione sportiva magentina alla quale corrisponde una crescita evidente dell'attività sportiva amatoriale, con la conseguente richiesta di nuovi spazi e di una migliore qualificazione e fruibilità delle attrezzature disponibili.

7.5.1 – Impianti sportivi Novaceta

Il Piano dei Servizi individua un obiettivo specifico nella zona di Magenta Nord, prospettando l'acquisizione alla proprietà pubblica degli impianti sportivi esistenti nell'area della Novaceta. La storia delle rivendicazioni sindacali nella lunga fase di crisi che ha portato alla chiusura delle attività produttive ha toccato anche il destino di tali impianti, per i quali si è anche prospettato l'affidamento a un'associazione di cittadini della relativa gestione. Si tratta tuttavia di un'area a lungo rimasta priva di interventi manutentivi, che nella prospettiva dell'acquisizione alla proprietà pubblica richiederà investimenti notevoli per riportarla a condizioni di piena utilizzabilità. Inoltre, nell'ipotesi gestionale sopra ipotizzata, sarà necessaria la pubblicazione di un bando per una gara di evidenza pubblica. In alternativa, è questo un caso in cui gli obiettivi pubblici possono essere perseguiti anche con intervento privato in regime di convenzione o regolamento d'uso.

7.5.2 – Nuovo stadio

Un obiettivo di carattere straordinario è costituito dalla realizzazione di un nuovo stadio per il calcio, essendo ormai costatata l'obsolescenza della struttura attuale. La nuova struttura potrebbe essere realizzata in accordo con Corbetta, nelle aree collocate a ridosso del confine comunale, potenzialmente integrata con altri impianti, ivi compreso un palazzetto per manifestazioni sportive con accesso di pubblico, in grado di ospitare gare di campionato delle diverse discipline, colmando un vuoto da tempo riconosciuto.

Pur essendo chiaro l'obiettivo, il processo da ipotizzare è necessariamente complesso. I due Comuni dovranno infatti mettere in campo risorse economiche non compatibili con le attuali disponibilità dei bilanci. Il punto di partenza è la valorizzazione delle strutture esistenti e delle relative aree, da dare in permuta per la copertura parziale degli investimenti necessari alla realizzazione dei nuovi impianti. Per il resto le risorse necessarie devono fare riferimento alle convenzioni dei Piani Attuativi delle grandi aree industriali dismesse.

Nella fase attuale è in corso la collaborazione tra le due Amministrazioni Comunali per la realizzazione di uno studio di fattibilità, che richiederà un apporto specialistico finalizzato alla formulazione di un *business plan*.

7.6 Verde pubblico

L'argomento del verde pubblico è approfondito nel Documento di Piano, al quale si rinvia per l'inquadramento generale del tema (cap. 3.4 – Le reti verdi).

In sintesi:

1. L'intero territorio del Comune di Magenta ricade all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino. Al PGT è assegnato il compito di "... contribuire col proprio tassello al mosaico di rete (...)" indicando le misure da assumere per garantire la continuità, alle diverse scale, e la valorizzazione degli elementi e degli ambienti.

2. Alla scala locale si tratta di garantire la continuità delle aree verdi indicando e rendendo praticabili, ove possibile, gli interventi di “deframmentazione” della rete verde all’interno del tessuto urbano consolidato. A questa scala le misure principali assunte dal PGT sono illustrate nella tav. SP 02. In gran parte si tratta di interventi da ricondurre all’attenzione per gli obiettivi pubblici in fase di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione. Tali obiettivi sono delineati nelle schede d’ambito allegate alle Norme per l’attuazione del Documento di Piano, ma dichiaratamente le anticipazioni di “disegno” non hanno carattere prescrittivo, poiché devono essere interpretate e precisate per opera degli assessorati e degli uffici competenti per la Pianificazione Territoriale e per i Lavori Pubblici.

In generale il Documento di Piano individua tre oggetti di attenzione che il Piano dei Servizi assume nelle proprie elaborazioni:

a) Salvaguardia e deframmentazione dei varchi

Riguarda in particolare il rapporto tra il capoluogo e le frazioni e la possibilità di ricostituire la continuità del corridoio ecologico secondario individuato dal PTCP con andamento parallelo alla costa del Ticino³⁰. Almeno sulla direttrice di Ponte Nuovo la deframmentazione appare assai difficoltosa e può essere ipotizzata solamente connettendola ad interventi di trasformazione urbanistico edilizia.

b) Individuazione delle “aree tampone” a chiusura dell’espansione urbana

Si tratta delle aree racchiuse fra l’edificato e la grande viabilità: residue aree agricole interpretate nei precedenti strumenti urbanistici come aree di attesa, riserva per le future espansioni della città. Il PGT ne conferma l’inedificabilità, ferma restando la possibilità di realizzarvi servizi, con particolare attenzione per “... eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all’equipaggiamento del corridoio della Rete Ecologica Comunale compresa tra le infrastrutture sovralocali della mobilità e i margini del tessuto urbano consolidato ...” (art. 24 delle NTA del Piano delle Regole).

c) Valorizzazione delle connessioni fra il sistema verde urbano e la campagna

L’edificato di Magenta è in più punti abbellito da ampie aree verdi e solcato da viali alberati. Nelle aree di edificazione recente è diffusa la presenza di aree verdi private che contribuiscono alla qualità particolare dell’ambiente urbano. L’insieme di questi elementi costituisce la base per la costruzione di una rete verde potenziale in grado di connettere spazi urbani e percorsi nella campagna anche avvantaggiandosi della funzione di filtro svolta dalle aree agricole di frangia.

In questo quadro si colloca anche l’individuazione dell’area dell’ex cava Airoldi quale Ambito di Trasformazione specificamente finalizzato alla realizzazione di spazi e attrezzature per la ricreazione all’aria aperta in continuità con le aree attrezzate per analoga finalità previste dal PGT del Comune di Corbetta.

³⁰ Varco n° 2 del PTCP della Provincia di Milano.

8. Disposizioni normative del Piano dei Servizi

La normativa del Piano dei Servizi si occupa di quattro questioni principali:

8.1 L'applicazione del principio di perequazione

L'attribuzione degli indici di edificabilità alle aree destinate a servizi e spazi pubblici, è coerente con il principio della perequazione illustrato nella Relazione del Documento di Piano, ove sono indicate le ragioni della scelta operata e le modalità di applicazione.

Il Piano dei Servizi attribuisce a queste aree un indice di edificabilità $U_t = 0,25$ mq/mq.

La capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice può essere trasferita:

- * negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
 - * nelle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa (Aree "C");
- il tutto seguendo le modalità indicate nei rispettivi documenti.

L'art. 7 delle Norme per l'attuazione del Documento di Piano detta la disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

(...)

7.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice $U_t = 0,25$ mq/mq

7.3 Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

La capacità edificatoria di perequazione è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità attribuita a ciascun ambito in applicazione dell'indice U_t proprio, sino al raggiungimento dell'indice U_t minimo, ove prescritto ed esplicitato nelle schede d'ambito prodotte in Allegato.

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, il trasferimento della capacità edificatoria di perequazione potrà concretizzarsi secondo le seguenti modalità.

7.3.1 Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

I soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e dei programmi comunali di intervento, e trasferirne la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

È ammessa la cessione diretta da parte dei proprietari delle aree vincolate per servizi e spazi pubblici, diversi dai soggetti attuatori suddetti, mediante apposito autonomo atto oppure mediante la stipulazione da parte degli stessi della convenzione relativa all'attuazione del piano o programma attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione nel quale l'edificabilità di pertinenza di dette aree viene trasferita. (...)

La cessione diretta delle aree vincolate a servizi in occasione dell'attuazione delle previsioni edificatorie del PGT è pertanto la modalità fondamentale per perseguire gli obiettivi del Piano dei Servizi. Segue l'art. 7.3

7.3.2 *Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori*

Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici.

La sottoscrizione della convenzione del piano o programma attuativo conterrà l'impegno per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

La norma tende a scongiurare la formazione di cartelli dei proprietari delle aree destinate a servizi. Segue l'art. 7.3:

7.3.3 *Individuazione di aree di compensazione*

In alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree vincolate per servizi prevista dal comma 7.3.1, il Piano o Programma attuativo dell'Ambito di Trasformazione potrà individuare all'interno del comparto di piano le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Le aree di compensazione individuate all'interno dell'ambito dovranno essere dimensionate in modo da consentire la realizzazione della SLP aggiuntiva determinata dalla differenza tra Ut proprio e Ut minimo, garantendo altresì la necessaria dotazione di aree per infrastrutture e spazi pubblici e la realizzazione di densità edilizie fondiarie analoghe a quelle praticate nella restante parte dell'ambito di pianificazione attuativa.

Nel caso in cui le aree per servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, le aree di compensazione potranno essere utilizzate per realizzarvi servizi pubblici, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale.

8.2 Le modalità di riconoscimento dei servizi privati di interesse pubblico

La norma (art. 4.6) definisce in linea di massima i contenuti della convenzione da stipulare fra il Comune ed il soggetto realizzatore e gestore dei servizi, in base alla quale è riconosciuto l'interesse pubblico o generale delle attrezzature. Il Piano demanda una ulteriore precisazione dei contenuti della convenzione alla stesura di un testo tipo che dovrà essere approntato a seguito dell'approvazione del PGT.

8.3 La dotazione di servizi e spazi pubblici

La norma (art. 9) stabilisce la quantità di area che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e degli spazi pubblici strettamente inerenti i nuovi insediamenti da realizzare tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

I valori sono espressi in percentuale sulla SLP prevista dagli strumenti attuativi. È contemplata la facoltà di monetizzazione.

8.4 Cambi d'uso e fabbisogno di servizi

In ottemperanza alle disposizioni contenute nel capo VI della LR 12/05 (*Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali*), la norma (art. 10) definisce i casi nei quali al mutamento della destinazione d'uso degli immobili corrisponde un incremento del fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici. Anche in questo caso è prevista la facoltà della monetizzazione.

9 Le risorse finanziarie

Fin dal capitolo 2.1 sono stati evidenziati i limiti di efficacia del Piano dei Servizi agli effetti della dimostrazione della sostenibilità dei costi per il sistema dei servizi, esistenti e previsti. Da questo punto di vista si deve distinguere tra due obiettivi del Piano stesso: l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere.

Per quanto riguarda l'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi servizi o il potenziamento di quelli esistenti, il Piano di Governo del Territorio, e in particolare il Piano dei Servizi, ha il ruolo specifico di *"... assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste"* (LR n. 12/2005, comma 1, art. 9 (Piano dei Servizi)).

In primo luogo è prioritario compito del piano l'individuazione delle aree da acquisire alla luce di un quadro strategico della città pubblica – la città dei servizi – da perseguire in seguito operativamente con il Programma delle opere pubbliche e con una gestione attenta delle contrattazioni in fase di stipulazione delle convenzioni urbanistiche che sono parte integrante dei piani e dei programmi attuativi delle previsioni del PGT.

In secondo luogo la legge regionale assegna espressamente (art. 9.4) al Piano dei Servizi il compito di esplicitare *"...la sostenibilità dei costi"* [da preventivare per] *le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti*", anche *"...in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati"*.

E' fondamentale il riferimento al programma triennale delle opere pubbliche.

Mentre infatti il Piano dei Servizi è costituito, più che dalla programmazione degli interventi e dei relativi impegni di spesa, dalla pianificazione strategica, che deve soprattutto configurare complessivamente il ruolo e la morfologia degli "spazi pubblici" (aree ed edifici) come componente qualitativamente e quantitativamente strutturale della città, il programma triennale delle opere pubbliche è l'effettivo strumento operativo che ha stretta relazione con il bilancio del Comune e con l'attività amministrativa che organizza e delibera la spesa pubblica.

E' noto che la finanza pubblica comunale soffre per la scarsa capacità impositiva dell'Ente locale e, in particolare per la partita degli investimenti, per la notevole dipendenza da fattori variabili nel tempo e non facilmente preventivabili: dagli "oneri di urbanizzazione" e più in generale da attività che sono nella piena discrezionalità dell'iniziativa privata quanto ad avvio delle concrete iniziative attuative (Piani Attuativi, Permessi di costruire) e alla loro programmazione temporale. Il Comune è pertanto obbligato dalla vigente legislazione sulla finanza degli enti pubblici a una programmazione flessibile e di breve termine (uno-tre anni): il Programma Triennale delle Opere Pubbliche viene aggiornato annualmente in sede di bilancio, evidenziandosi nell'occasione i lavori da effettuare nel corso del primo anno.

In conclusione, il contenuto più specifico del Piano dei Servizi è costituito dal progetto formale e funzionale della città pubblica, o almeno dei suoi elementi principali, come delineato dal Documento di Piano. Conseguentemente il piano privilegia il compito di promuovere strategie di qualificazione urbana nel lungo periodo, ponendo in secondo piano le funzioni di programmazione di breve-medio

termine degli interventi pubblici, che pure è compito assegnato dalla legge ma più proprio della programmazione Triennale.

Conseguenza diretta dell'impostazione sopra delineata è la precisa articolazione delle scelte funzionali e localizzative delle nuove attrezzature, alla quale fa riscontro una grande flessibilità nella definizione delle caratteristiche delle attrezzature stesse.

Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito di precisare i caratteri distributivi, i programmi funzionali e gestionali ed anche il dimensionamento complessivo delle nuove strutture. Questi saranno necessariamente stabiliti in base alle condizioni del momento e in particolare alle modalità attuative degli interventi privati ai quali il PGT assegna il compito di suscitare le risorse necessarie alla realizzazione dei nuovi spazi e servizi pubblici.³¹

Pertanto nel Piano dei Servizi sono individuate (tav. SP 01) le aree selezionate dal PGT come necessarie alla realizzazione del sistema degli spazi e dei servizi pubblici, che potranno essere acquisite tramite le procedure attuative previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole: è questa la premessa necessaria, anche se non sufficiente, per la costruzione di un quadro strategico della città pubblica (la città dei servizi), da perseguire operativamente anche con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Si sottolinea in questa sede che la problematica delle infrastrutture della mobilità è affrontata esaurientemente con il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU),³² ed è trattata anche nella relazione del Documento di Piano, al fine di consentire l'esame in sede di VAS.

9.1 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (POP) 2015-2017

Nelle successive schede è riportato il quadro degli interventi contemplati dal POP per il triennio 2015-2017, con la relativa "spesa"³³.

Si tratta di € 1.587.979,36 nel 2015, 2.225.000 nel 2016 e 1.940.000 nel 2017. Complessivamente nel triennio si prevede una spesa di € 5.750.000,36.

In linea generale, i costi sono imputati a interventi di manutenzione stradale e, in parte minore, di manutenzione di edifici esistenti. Oltre all'impiego di oneri di urbanizzazione correlati ai preventivamente permessi di costruire, è previsto il finanziamento di interventi sulla scuola di Ponte Vecchio con proventi della convenzione di attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT8, e un cofinanziamento regionale della manutenzione stradale per "sicurezza".

³¹

La LR 12/05 attribuisce al Piano dei servizi – documento di natura strategica - il compito di coordinarsi con la programmazione triennale dell'intero settore delle opere pubbliche. Per risolvere il problema del coordinamento di due documenti di natura tanto diversa (strategica/operativa), la legge regionale conclude l'articolo 9 (Piano dei Servizi) con il seguente comma 15: *La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.*

³²

Comune di Magenta, Piano generale del traffico urbano (PGTU), 2015. Il documento è stato redatto da: **Polinomia Srl** (ing. Alfredo Drufuca, responsabile progetto).

³³

Il Programma triennale delle Opere Pubbliche, individuato dall'art. 14 della L. 109/94 per identificare e quantificare i bisogni della collettività, viene redatto sulla base degli schemi-tipo definiti con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Quadro di sintesi del programma triennale delle opere pubbliche 2015-2017

Tabella 1 - LL.PP. Superiori a 100.000 euro (art. 128 - c. 1 - d.lgs 163/2006)

SCHEDA RIEPILOGATIVA INTERVENTI COMPLESSIVI NEL BILANCIO DI PREVISIONE					
PROPOSTA DI PROGRAMMA TRIENNALE LL.PP. 2015-2017					
LL.PP. Superiori a 100.000 euro (art. 128 - c. 1 - d.lgs 163/2006)					
	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	2015	2016	2017	
		spesa	spesa	spesa	
TABELLA n° 1	Manutenzione strade e marciapiedi		200.000,00	200.000,00	
	Manutenzione strade per sicurezza stradale (progetto bando regione lombardia - finanziato 50% regione)	180.000,00			
	Manutenzione straordinaria strade		300.000,00	300.000,00	
	Relazzazione loculi e cassette cinerario/ossario prefabbricati - lotto 3		200.000,00	200.000,00	
	Riqualificazione piazza Kennedy		500.000,00		
	Riqualificazione piste ciclabili		200.000,00		
	Manutenzione Straordinaria Mercato Comunale	150.000,00			
	Manutenzione vie e piazze			700.000,00	
	Manutenzione straordinaria tetto Pontevecchio		180.000,00		
	Efficientamento energetico: sostituzione infissi scuola infanzia Pontenuovo		105.000,00		
	Manutenzione straordinaria copertura scuola 4 Giugno 1859	379.913,74			
	Totale LL.PP. Superiori a 100.000 euro		709.913,74	1.685.000,00	1.400.000,00

Quadro di sintesi del programma triennale delle opere pubbliche 2015-2017

Tabella 2 - LL.PP. inferiori o uguali a 100.000 euro

lavori da inserire in bilancio non rientranti nel programma triennale											
LL.PP. inferiori o uguali a 100.000 euro											
titolo	finanz. capitolo di bilancio (SPESA)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	2015			2016			2017		
			capitolo entrata	finanziamento	spesa	capitolo entrata	finanziamento	spesa	capitolo entrata	finanziamento	spesa
				tit 1		tit 1		tit 1			
1		Man ordinaria strade		cds	70.000,00		cds	70.000,00		cds	70.000,00
1		Man. Ordinaria immobili e impianti			84.000,00			90.000,00			90.000,00
1		Man. ordinaria immobili e impianti			30.000,00			30.000,00			30.000,00
2		Man straordinaria strade			98.000,00						
2		Manutenzione straord. strade e marciapiedi			98.000,00						
2		Man. straordinaria immobili e impianti			95.000,00						
2		Man. straordinaria immobili e impianti			95.000,00						
2		interventi mirati per abbattimento barriere architettoniche strade - marciapiedi			50.000,00			60.000,00			60.000,00
2		Man Straordinaria via Garibaldi						50.000,00			50.000,00
2		man. Straordinaria scuole Ponte Vecchio - lotto1 (finanziato entrate convenzione AT8)			60.000,00			90.000,00			90.000,00
2		man. straordinaria scuole Ponte Vecchio - lotto2(finanziato entrate convenzione AT8)			90.000,00						
2		interventi mirati per abbattimento barriere architettoniche patrimonio (scuole-immobili)			50.000,00			60.000,00			60.000,00
		sostituzione pavimentazione palestra scuola 4 Giugno 1859			55.065,62						
2		appalto manutenzione straord. immobili - lotto 1			90.000,00			90.000,00			90.000,00
2		appalto manutenzione straordinaria immobili: impianti - lotto 2			70.000,00						
2		Manutenzione strade e marciapiedi - lotto 1			95.000,00						
2		Manutenzione straordinaria strade - lotto 2			95.000,00						
2		relazzazione loculi e cassette cinerario/ossario prefabbricati - lotto 3			98.000,00						
2		manutenzione straordinaria aree verdi /giochi			30.000,00			50.000,00			50.000,00
2		interventi straordinari verde pubblico			95.000,00			90.000,00			90.000,00
2		Man Straordinaria via Garibaldi						50.000,00			50.000,00
TOTALE OPERE <= E 100.000,00					184.000,00	878.065,62	190.000,00	540.000,00	190.000,00	540.000,00	
TOTALE OPERE in BILANCIO: del TRIENNALE e LAVORI <= ai 100.000 euro					1.587.979,36	2.225.000,00	2.225.000,00	2.225.000,00	1.940.000,00	1.940.000,00	

Nel triennio non sono preventivate spese per acquisizione di aree, né sono contemplate le risorse *provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati*, che riguardano le opere di urbanizzazione interne agli ambiti oggetto di piano attuativo convenzionato e strettamente riferibili alle sole esigenze delle nuove costruzioni.

La finanza comunale, anche alla luce della crisi del settore delle costruzioni, consente a fatica gli interventi manutentivi dei servizi esistenti, in gran parte consistenti nella manutenzione delle sedi stradali, e non consente pertanto di prevedere spese per la realizzazione di nuovi servizi.

Inoltre i vincoli derivanti dal “Patto di stabilità” rendono ipotetiche le stesse previsioni relative al primo anno del triennio. Il POP del precedente triennio 2014-2016 accreditava al 2015 la possibilità di spesa complessiva per € 2.325.000,00. Per lo stesso anno il POP 2015-2017 riduce la stima a 1.587.979,36 spostando nel successivo anno 2016 una parte della cifra preventivata.

Totale delle opere in bilancio per i programmi triennali 2014-2016 e 2015-2017

Programma OO.PP	2014	2015	2016	2017
2014-2016	713.000,00	2.325.000,00	1.890.000,00	
2015-2017		1.587.979,36	2.225.000,00	1.940.000,00

In sintesi, il Programma triennale delle Opere Pubbliche consente con sufficiente approssimazione la previsione in linea di massima della capacità di spesa per il primo dei 3 anni considerati.

9.2 Gli interventi strategici programmati dal Piano dei Servizi

A Acquisizione delle aree per nuovi servizi

In coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano e con le previsioni di validità quinquennale sinteticamente riportate nella tav. DP 01 (Carta delle previsioni di piano), la tav. SP 01 del Piano dei Servizi individua con specifico perimetro le aree da acquisire per interventi nel campo delle attrezzature di pubblica utilità sia interne che esterne agli ambiti di trasformazione, preordinate all'esproprio ovvero, in alternativa, all'acquisizione gratuita nei casi in cui la cessione è prevista nel Documento di Piano in connessione con l'attuazione di detti ambiti (vedi capitolo 7).

Nel valutare le ipotesi alternative dell'esproprio e dell'acquisizione gratuita, si può prevedere che:

- tutte le aree da acquisire che sono comprese all'interno dei perimetri degli ambiti di trasformazione o delle aree “C” siano oggetto di cessione gratuita, ovvero, come nel caso auspicato per gli immobili individuati all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 1 (SAFFA), siano disciplinate con convenzione o regolamento d'uso;
- la disciplina della perequazione consenta di preventivare l'acquisizione gratuita di tutte le aree esterne ai perimetri di cui sopra, anche al fine di determinare per i proprietari di tali aree di “decollo” un diritto concretamente perequato a quello dei proprietari delle aree di “atterraggio”.

In sintesi, e marcando una differenza sostanziale rispetto al Piano dei Servizi del 2010, il nuovo piano seleziona con realismo le aree da acquisire per conseguire obiettivi effettivamente strategici, e predispone le necessarie procedure per garantire tali acquisizioni.

Si veda al riguardo il seguente prospetto delle aree a servizi già elencate al capitolo 7.1, nel quale:

- con il termine usuale di “aree a servizi di decollo” si intendono le aree esterne a perimetri di piani attuativi alle quali è attribuita una capacità edificatoria da trasferire nelle aree di “atterraggio” all’interno di detti perimetri, per effetto dell’obbligatorietà del passaggio dall’indice Ut proprio all’indice Ut minimo;
- con il termine “Aree a servizi interne ai perimetro di Piani Attuativi” si intendono le aree così localizzate in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o in aree “C” del Piano delle Regole, alle quali è attribuita una capacità edificatoria da attuare entro detti perimetri.

Superfici territoriali St a servizi (tav. SP 01) interne ed esterne ai perimetri di aree subordinate a Piano Attuativo (P.A di Ambiti di Trasformazione e aree “C”)

	Ut	Aree a servizi interne ai perimetri di Piani Attuativi (Ambiti di Trasformazione o aree “C”)		“Aree a servizi di decollo” dei diritti volumetrici: esterne al perimetro di Ambiti di Trasformazione o aree “C”	
		St (mq)	St (mq)	Mq di SLP trasferibile in aree di atterraggio	Mq di SLP realizzabile nel perimetro del P.A.
a) ampliamento parcheggio di via Sauro	0,25		549,31	137,33	
b) ampliamento area dell’ospedale	0,25		3.451,57	862,89	
c) area compresa nell’ex deposito ATM	0,25	3.235,28			808,82
d) area per ampliamento orti urbani	0,25		12.998,57	3.249,64	
e) area per asilo nido nella zona sud	0,25	2.732,05			683,01
f) area di verde attrezzato via Maronati-Tobagi	0,25		14.480,16	3.620,04	
g) impianti compresi nell’A.T. NOVACETA	0,30	22.741,96			6.822,59
h) edifici compresi nell’A.T. SAFFA	0,30	6.106,26			1.831,88
Totali		5.967,33	31.479,61	7.869,90	1.491,83

Le aree “di decollo” che si potranno acquisire in forza dell’obbligatorietà dell’indice Ut minimo > Ut proprio ammontano a circa 31.500 mq, e la relativa capacità edificatoria ammonta a circa 7.900 mq di SLP.

Dalla precedente tabella 20 (Calcolo della capacità insediativa totale del PGT) si estrapolano i seguenti dati:

Differenza tra SLP derivante da Ut minimo > Ut proprio applicati alle St dei Piani Attuativi di "atterraggio"	$184.939 - 174.267 = 10.672$ mq di SLP
Superficie St complessiva di aree a servizi per il "decollo" della SLP necessaria (Ut = 0,25 mq/mq):	$10.672 / 0,25 =$ mq 42.700 circa;
Aree di "decollo" concretamente individuate	mq 31.500 < 42.700

Il suddetto raffronto certifica:

- che i diritti volumetrici delle aree di decollo sono concretamente esercitabili dalle relative proprietà sulla base delle Superfici territoriali degli ambiti di "atterraggio";
- che la disciplina dei "Criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica" (art. 7 delle Norme per l'attuazione del Documento di Piano), prevede la fattispecie reciproca di quella sopra analizzata, quando si verifichi l'esaurimento delle aree di "decollo". In tal caso detta disciplina prevede che, in alternativa alla cessione delle aree a servizi, sia possibile la cessione di aree di compensazione all'interno del comparto di piano (comma 7.3.3: " (...) *Nel caso in cui le aree per servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, le aree di compensazione potranno essere utilizzate per realizzarvi servizi pubblici, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale*".

B Fonti di spesa per la realizzazione di nuovi servizi e attrezzature pubbliche

La valutazione della fonte di finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria assume le seguenti ipotesi generali:

- a) opere da realizzare all'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano: saranno finanziate con il 70% degli oneri di urbanizzazione relativi agli ambiti stessi;
- b) interventi al servizio di una parte più ampia o di tutta la città (servizi di livello cittadino); saranno in parte finanziati con il residuo 30% degli oneri di urbanizzazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, e in parte con la contrattazione per il passaggio dall'Ut minimo all'Ut massimo;
- c) opere di manutenzione dei servizi esistenti: saranno finanziati per la maggior parte con il 100% degli oneri di urbanizzazione per le aree "C" del Piano delle Regole, sostanzialmente già urbanizzate, integrati dal 100% degli oneri derivanti dai Permessi di Costruire semplici o convenzionati.
- d) servizi, privati di uso pubblico con convenzione o regolamento d'uso: la spesa sarà a totale carico dei privati;
- e) opere di rilievo sovralocale: saranno finanziate in tutto o in parte a carico dei bilanci degli Enti sovralocali; oltre alle strade provinciali, si tratta degli interventi di competenza regionale per l'ospedale e per la ristrutturazione della stazione e la formazione del parcheggio di interscambio.

Si può stimare sommariamente che la contrattazione per il passaggio dall'Ut minimo all'Ut massimo porti a un aumento di edificabilità pari al 50% del massimo consentito dall'Ut aggiuntivo: $mq\ 77.137/2 = 38.568$.

A sua volta questa SLP aggiuntiva potrà essere concessa per il conseguimento di seguenti obiettivi:

- per un 70% (mq 27.000 circa) a fronte dell'impegno a realizzare edilizia residenziale sociale convenzionata e opere all'interno del comparto di piano attuativo per il valore dei corrispondenti oneri di urbanizzazione;
- per il residuo 30% (mq 11.570) a fronte del finanziamento di opere nel settore dei servizi di livello cittadino.

Infine per questo secondo obiettivo è consueto stimare che l'esito della contrattazione si possa quantificare, in linea di larga massima, in un contributo (standard qualitativo) commisurato al 50% del valore medio di mercato delle aree edificabili espresso in €/mq di SLP aggiuntiva. Tale valore si assume indicativamente in 100 €/mq, pari a 300 €/mq di SLP.

Sulla base di tali ipotesi si ottiene la seguente quantificazione teorica degli investimenti in servizi pubblici compatibili con le previsioni del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole). L'importo parametrico degli oneri viene stimato in 175 €/mq di SLP indipendentemente dalle differenze che intercorreranno tra le differenti destinazioni d'uso e le diverse condizioni territoriali (tessuto urbano consolidato, prima trasformazione di aree in edificate) in base alla specifica delibera.

Origine degli oneri e dello standard qualitativo	SLP totale	Aliquota	Oneri di Urbanizzazione e standard qualitativo		
			SLP	€/mq	€
Ambiti di Trasformazione AT per il 30% della SLP da Ut minimo	158.869	30,00%	47.661	175	8.340.623
Ambiti di Trasformazione AT per la metà della SLP da Ut aggiuntivo (77.137/2)	38.569	30,00%	11.571	175	2.024.846
Proventi da contrattazione (standard qualitativo) per l'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo	11.571	100,00%	11.571	300	3.471.165
Totale generale					13.836.634

La spesa necessaria per la realizzazione degli interventi elencati al precedente cap. 7.2 risulta pari a € 10.046.100, come dimostrato nel prospetto riportato nella pagina seguente.

Il raffronto tra spesa necessaria per realizzazione dell'intero programma di nuovi servizi e di integrazione di quelli esistenti testimonia una condizione di attendibile equilibrio.

Oneri e standard qualitativo	13.836.634
Spesa preventivata	10.046.100
Differenza	3.790.534

Si può ritenere che la differenza positiva sia rispondente alle esigenze di manutenzione continua dei servizi esistenti.

Stima somma ria del costo dei nuovi servizi previsti dal Piano (cfr Cap. 7.2)

	Opere	Stima sommaria	Spesa
1	Ampliamento del parcheggio pubblico di via Nazario Sauro.	mq 550 circa € 150/mq	82.500
2	Parcheggio pubblico in parte dell'area dell'ex deposito ATM, con corsello di manovra passante da via Milano a via Verdi.	Realizzazione diretta da parte dei privati	
3	Asilo nido in via Stadio, a nord del plesso De Amicis (intervento prioritario)	SLP stimata: mq 850 € 2.000/mq di SLP	1.700.000
4	Asilo nido/scuola dell'infanzia in Magenta Nord (intervento subordinato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione n. 2, Novaceta).	SLP stimata: mq 850 € 2.000/mq di SLP	1.700.000
5	Recupero per aule della scuola dell'infanzia "Sud" di via Papa Giovanni Paolo II dei locali dell'attuale asilo nido ospitato nello stesso plesso.	A corpo	50.000
6	Completamento di un'area di verde pubblico attrezzato tra le vie Maronati e Tobagi con possibile realizzazione in parte dell'area di altri servizi di cui maturi la necessità (tra i quali: un insediamento per attrezzature religiose da realizzare in diritto di superficie) a carico di privati	St: mq 14.480 € 70/mq di St	1.013.600
7	Nuova sede per la partecipazione (<i>case della democrazia</i>), in Magenta Nord, subordinata all'interramento dell'elettrodotto che l'attraversa, e due in Magenta Centro-Sud: una nell'area ex ATM (recuperando la palazzina esistente) e una seconda nell'Ambito di Trasformazione n. 9 del Documento di Piano, a integrazione di un consistente intervento di edilizia residenziale sociale.	SLP stimata: mq 500 € 2.000/mq di SLP	1.000.000
8	Nuova sede per la partecipazione (<i>case della democrazia</i>), in Magenta Centro nell'area ex ATM (recupero della palazzina esistente)	SLP stimata: mq 500 € 1.000/mq di SLP	500.000
9	Nuova sede per la partecipazione (<i>case della democrazia</i>), a Magenta Sud a integrazione di un consistente intervento di edilizia residenziale sociale (AT 9).	SLP stimata: mq 500 € 2.000/mq di SLP	1.000.000
10	Realizzazione di nuovi stracciacati stradali connessi ad aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole soggette a Pianificazione attuativa.	Realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati	
11	Ridisegno della piattaforma stradale della SS 11 in frazione Ponte Nuovo secondo le finalità individuate dal PGTU, in relazione agli interventi previsti per l'Ambito di Trasformazione n. 1 (SAFFA).	Realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati	
12	Parcheggio pubblico di interscambio e area di attestamento dei trasporti pubblici su gomma a servizio della Stazione ferroviaria, in area facente parte dell'Ambito di Trasformazione n. 2 (Novaceta).	Contributo comunale all'investimento della Regione	1.000.000
13	Realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano che prevedono nuova residenza.	Realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati	
14	Interventi viabilistici lungo il tracciato della SS 11 – corso Europa – al confine con Corbetta e per la realizzazione di un accesso diretto dalla viabilità extra-urbana all'ospedale.	Realizzazione a carico dell'intervento regionale per l'accessibilità all'ospedale	
15	Progressivo potenziamento delle piste ciclabili o ciclo-pedonali individuate dal PGTU e dalla cartografia di Piano dei Servizi.	A corpo	2.000.000
		Totale	10.046.100

Allegato 1

Stima del fabbisogno di edilizia residenziale sociale da sovraffollamento

Il fabbisogno arretrato, o deficit, di abitazioni originato da sovraffollamento è stimabile solo con indagine diretta ovvero disponendo dei dati rilevati al "Censimento della popolazione e delle abitazioni" che incrociano in matrice le abitazioni occupate per numero di stanze e le famiglie per numero di componenti. Si tratta di dati ISTAT disponibili solo per il Censimento del 2001 e per quello del 1991, non rilevati nel censimento 2011.

Nelle successive elaborazioni, per stanza, in base alla definizione assunta dall'ISTAT, si intende "un locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno e ha dimensioni tali da poter ospitare un letto per un adulto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona ". Le cucine "abitabili", che posseggono tali caratteristiche, sono dunque classificate come stanze.

Comune di Magenta

Deficit di stanze originato da sovraffollamento nelle abitazioni occupate da residenti Anno 2001 - dati ISTAT censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2015)

Tabella A - Abitazioni occupate per numero di stanze e famiglie per numero di componenti

Abitazioni con stanze	Famiglie con componenti						Totale abitazioni		Disagio grave
	1	2	3	4	5	6 e più	n°	%	
1	96	23	7	4	0	0	130	1,43%	Disagio
2	527	273	123	52	7	5	987	10,85%	
3	701	653	413	201	55	7	2.030	22,30%	Standard
4	701	1.112	1.045	750	130	28	3.766	41,37%	
5	188	382	451	396	94	25	1.536	16,87%	Sopra-standard
6 e più	67	151	177	202	43	14	654	7,18%	
Totale famiglie	n°	2.280	2.594	2.216	1.605	329	79	9.103	100,00%
	%	25,05%	28,50%	24,34%	17,63%	3,61%	0,87%	100,0%	

Tabella B - Abitazioni per numero di stanze e tipo di affollamento

Abitazioni con stanze		Abitazioni					Stanze				
		Totale	Di cui, per tipo di affollamento:				Totale	Di cui, per tipo di affollamento:			
			Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.		Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.
1	n°	130	34	96			130	34	96		
	%	1,43%	26,15%	73,85%			0,37%	0,10%	0,27%		
2	n°	987	187	273	527		1.974	374	546	1.054	
	%	10,85%	18,97%	27,65%	53,38%		5,59%	1,06%	1,54%	2,98%	
3	n°	2.030	62	614	653	701	6.090	186	1.842	1.959	2.103
	%	22,30%	3,06%	30,24%	32,17%	34,53%	17,23%	0,53%	5,21%	5,54%	5,95%
4	n°	3.766	28	130	1.795	1.813	15.064	112	520	7.180	7.252
	%	41,37%	0,74%	3,45%	47,66%	48,14%	42,62%	0,32%	1,47%	20,32%	20,52%
5	n°	1.536		25	94	1.417	7.678		123	470	7.085
	%	16,87%		1,60%	6,12%	92,27%	21,73%		0,35%	1,33%	20,05%
6 e più	n°	654			14	640	4.405			94	4.311
	%	7,18%			2,14%	97,86%	12,46%			0,27%	12,20%
Totale	n°	9.103	311	1.138	3.083	4.571	35.342	707	3.127	10.757	20.751
	%	100,00%	3,42%	12,50%	33,87%	50,21%	100,00%	2,00%	8,85%	30,44%	58,71%

Sulla base dello standard adottato, le abitazioni risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:

16%: abitazioni sovraffollate

34%: abitazioni occupate secondo lo standard assunto

50%: abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Utilizzando l'unità di misura "stanza", le modalità d'uso dello stock residenziale sono così interpretabili:

11%: stanze comprese in abitazioni sovraffollate

30%: stanze comprese in abitazioni occupate secondo lo standard assunto

59%: stanze comprese in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Tabella C - Famiglie per numero di componenti e tipo di affollamento

Famiglie con componenti		Famiglie					Componenti				
		Totale	Di cui, per tipo di affollamento:				Totale	Di cui, per tipo di affollamento:			
			Disagi o grave	Disagi o	Affollam standard	Sotto-affollam		Disagi o grave	Disagi o	Affollam standard	Sotto-affollam
1	n°	2.280		96	527	1.657	2.280		96	527	1.657
	%	25,05%		1,05%	5,79%	18,20%	10,05%		0,42%	2,32%	7,31%
2	n°	2.594	23	273	653	1.645	5.188	46	546	1.306	3.290
	%	28,50%	0,25%	3,00%	7,17%	18,07%	22,88%	0,20%	2,41%	5,76%	14,51%
3	n°	2.216	130	413	1.045	628	6.648	390	1.239	3.135	1.884
	%	24,34%	1,43%	4,54%	11,48%	6,90%	29,31%	1,72%	5,46%	13,82%	8,31%
4	n°	1.605	56	201	750	598	6.420	224	804	3.000	2.392
	%	17,63%	0,62%	2,21%	8,24%	6,57%	28,31%	0,99%	3,55%	13,23%	10,55%
5	n°	329	62	130	94	43	1.645	310	650	470	215
	%	3,61%	0,68%	1,43%	1,03%	0,47%	7,25%	1,37%	2,87%	2,07%	0,95%
6 e più	n°	79	40	25	14		497	254	155	88	
	%	0,87%	0,44%	0,27%	0,15%		2,19%	1,12%	0,68%	0,39%	
Totale	n°	9.103	311	1.138	3.083	4.571	22.678	1.224	3.490	8.526	9.438
	%	100,00%	3,42%	12,50%	33,87%	50,21%	100,00%	5,40%	15,39%	37,60%	41,62%

Sulla base dello standard adottato, le famiglie risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:

16%: famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento

34%: famiglie che vivono in condizioni di affollamento corrispondenti allo standard adottato

50%: famiglie che vivono in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Utilizzando l'unità di misura "componenti" (complessivamente equivalenti ai residenti), le modalità d'uso dello stock residenziale sono così interpretabili:

21%: residenti che vivono in abitazioni sovraffollate

38%: residenti che vivono in abitazioni di dimensione corrispondente allo standard assunto

42%: residenti che vivono in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Tabella D - Deficit di stanze per adeguare le abitazioni sovraffollate alle esigenze (standard) delle famiglie occupanti - Calcolo per l'intero settore sovraffollato (disagio e disagio grave)

Abitazioni sovraffollate per n° di stanze (disagio e disagio grave)			Deficit di stanze delle famiglie in sovraffollamento per n° componenti secondo lo standard 2015					Percentuale di popolazione in sovraffollamento	
n° stanze	Abitazioni	Stanze	n° componenti per famiglia	Standard	N° famiglie	Stanze necessarie	Bilancio (deficit)	n° componenti per famiglia	famiglie/componenti in sovraffollamento
1	130	130					130		
2	460	920	1	2	96	192	728	1	4,21%
3	676	2.028	2	3	296	888	1.140	2	11,41%
4	158	632	3	4	543	3.200	-2.568	3	24,50%
			4		257			4	16,01%
5	25	123	5	5	192	960	-837	5	58,36%
			6 e più	6	65	390	-390	6 e più	82,29%
Totale	1.449	3.834	Totale		1.449	5.630	-1.796	Totale	15,92% 20,79%

Nel primo riquadro, comprendente le prime 3 colonne, sono riportati i dati in abitazioni e in stanze relativi al patrimonio residenziale sovraffollato.

Nel secondo riquadro è riportato il calcolo delle esigenze delle famiglie che le occupano (colonna delle "stanze necessarie") e, nell'ultima colonna ("bilancio - deficit") il numero delle stanze mancanti rispetto a quelle necessarie in base allo standard assunto.

Se ne deduce che:

1.796: è il valore del deficit da sovraffollamento espresso in stanze

449: è il valore del deficit da sovraffollamento espresso in abitazioni mediamente di 3,5 stanze (metà con una e metà con due stanze da letto)

Nel complesso il sovraffollamento riguarda sinteticamente i seguenti residenti:

15,92% delle famiglie

20,79% dei residenti

Nel terzo riquadro sono riportati i dati del sovraffollamento espressi in percentuale di famiglie ovvero componenti per ogni tipo di famiglia (piccola, media, grande dimensione in base al numero dei componenti). Risultano progressivamente in condizioni di maggiore disagio le famiglie più numerose:

8% delle famiglie di piccola dimensione (uno o due componenti)

21% delle famiglie di media dimensione (tre o quattro componenti)

63% delle famiglie di maggiore dimensione (cinque o più componenti)

Tabella E - Deficit di stanze per adeguare le abitazioni sovraffollate alle esigenze (standard) delle famiglie occupanti
Calcolo per il settore sovraffollato con riduzione del 50% del disagio abitativo non grave (disagio transitorio)

Abitazioni sovraffollate (disagio e disagio grave) per n° di stanze			Deficit di stanze delle famiglie in sovraffollamento per n° componenti secondo lo standard 2006					Percentuale di popolazione in sovraffollamento		
n° stanze	Abitazioni	Stanze	n° componenti per famiglia	Standard	n° famiglie	Stanze necessarie	Bilancio (deficit)	n° componenti per famiglia	famiglie	componenti
1	82	82					82			
2	324	647	1	2	48	96	551	1	2,11%	
3	369	1.107	2	3	160	479	629	2	6,15%	
4	93	372	3	4	493	1.972	-1.600	3	15,19%	
			4					4	9,75%	
5	12	62	5	5	127	635	-573	5	38,60%	
			6 e più	6	53	316	-316	6 e più	66,70%	
Tot. 2001	880	2.270	Totali 2001		880	3.498	-1.227	Totali 2001	9,67%	13,09%
Tot. 1991	875	2.517	Totali 1991		875	3.727	-1.210	Totali 1991	10,26%	14,27%

Rispetto alla tabella precedente, qui si assume l'ipotesi che, fermo restando lo standard assunto, il 50% delle famiglie classificate nella categoria del "disagio" (una stanza in meno rispetto allo standard) possa essere considerato in tale condizione solo transitoriamente e per breve tempo, in quanto solvibile e alla ricerca di una abitazione adeguata, o in procinto di ottenerla nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. In tal caso:

1.227 è il valore del deficit da sovraffollamento al 2001 espresso in stanze

347 è il valore dello stesso deficit espresso in abitazioni mediamente di 3-4 stanze (una o due stanze da letto, più soggiorno, cucina abitabile e bagno).

I dati del riquadro evidenziato a destra confermano il maggiore disagio delle famiglie più numerose. L'ultima riga riporta i dati che, in base alle stesse ipotesi di calcolo, sono riscontrabili al censimento del 1991:

1.210 è il valore del deficit da sovraffollamento al 1991 espresso in stanze;

347 è il valore dello stesso deficit espresso in abitazioni mediamente di 3-4 stanze

Tabella F - Dati generali su popolazione, abitazioni e deficit da sovraffollamento: raffronti 1991-2001

Anno	Abitazioni (famiglie)	Compon.	Stanze	Valori medi			Sovraffollamento (*)		Deficit di stanze (*)	
				Compon. per famiglia	Stanze per abitazione	Stanze per compon.	Famiglie	Compon.	n° stanze	Per 1000 compon.
1991	8.526	23.499	34.049	2,76	3,99	1,45	875	3.354	1.210	51,5
2001	9.103	22.678	35.342	2,49	3,88	1,56	880	2.969	1.227	54,1
Incrementi	577	-821	1.293	-0,26	-0,11	0,11	5	-385	17	2,6
Dinamica %	6,77 %	-3,49 %	3,80 %	-9,61 %	-2,78 %	7,56 %	0,59 %	-11,47 %	1,40 %	5,07 %

(*) Calcolo per il settore sovraffollato con riduzione del 50% del disagio abitativo non grave, considerato come condizione transitoria.

E' possibile una valutazione sintetica degli effetti di cambiamento delle condizioni di sovraffollamento rilevate al 1991 in base all'attività edilizia e alla dinamica demografica del decennio intercensuario 1991-2001.

- 1.293 è il valore dell'incremento di stanze che costituiscono il settore delle abitazioni occupate
- 3,80% è il valore percentuale di tale incremento
- 17 è la variazione del deficit di stanze:

Il deficit è pertanto leggermente aumentato in valore assoluto.

5,07% è l'effetto della produzione di nuove abitazioni-stanze sul "deficit per 1.000 residenti", adottato come indice sintetico per misurare l'evoluzione del fenomeno e per confrontarne l'intensità in differenti contesti territoriali

Il deficit è pertanto leggermente diminuito in valore relativo rispetto ai residenti.

Data l'esiguità degli scostamenti, si può concludere che il deficit da sovraffollamento è rimasto sostanzialmente invariato nel decennio 1991-2001.

In generale si ha riscontro per tutta la Lombardia degli effetti trascurabili di *filtering up* che la realizzazione di nuove abitazioni produce sulle condizioni di sovraffollamento rilevate nel 1991.