

CAPITOLO II – ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

2.1 ANALISI DEMOGRAFICA

INTRODUZIONE

Le analisi demografiche che seguono, hanno come riferimento la banca dati dell'Istat (*Demolstat*) ed i dati dell'anagrafe comunale, alcuni riferiti a fine 2007 altri che arrivano fino a metà luglio 2008. Nella presente relazione vi sono parti della totalità dei dati raccolti o riferimenti ad essi, le cui rappresentazioni complete si trovano nell'archivio dati ed elaborati, utilizzati per la stesura del PGT.

La finalità dell'analisi che segue è quella di individuare le peculiarità, le tendenze, le criticità del quadro demografico cittadino, indicando possibili logiche e politiche da attivare; il tutto per fornire elementi di riferimento per lo sviluppo delle più adeguate politiche e strategie nei vari settori e campi di governo del territorio.

ANALISI DATI CENSIMENTO POPOLAZIONE DI VIMERCATE

Il rapporto sull'indagine socio economica condotto nel 2001 in occasione della redazione del PRG, assegna al Comune di Vimercate il ruolo di polo produttivo e di servizi; un elemento di organizzazione e valorizzazione di un'area caratterizzata da centri amministrativi deboli e polverizzati sul territorio circostante (all.A tomo 2).

AREE	NUMERO COMUNI	SUPERFICIE TERRITORIALE MEDIA PER COMUNE (Kmq)	SUPERFICIE URBANIZZATA MEDIA PER COMUNE (kmq)	MEDIA RESIDENTI PER COMUNE
Melegnano	14	1.167	230	9.990
Cernusco	21	1.076	288	11.752
Vimercatese	29	621	172	5.883
Monza	16	777	378	17.822
Seregno	17	790	391	21.202
Cinisello	6	730	552	47.444
Garbagnate	7	1.015	504	27.733

Rho	9	936	430	17.243
Legnano	12	885	349	13.765
Castano P.	11	1.053	213	5.454
Magenta	12	1.089	233	8.420
Abbiategrasso	15	1.378	118	4.127
Rozzano	11	1.309	223	9.580

Tab. 1 – Confronto tra aree statistiche (Milano escluso) – anno 1991 (fonte analisi socio-economiche all. A alla Relazione di PRG tomo II)

Le considerazioni emerse dalle precedenti analisi sulle caratteristiche territoriali del circondario Vimercate, fondate prevalentemente sulle analisi dei dati relativi a censimenti della popolazione dei decenni '81 e '91 (ISTAT), sono confermate dai dati demografici attuali.

All'ultima rilevazione ISTAT del 2006 solo 5 dei 19 comuni del Vimercate (numero che nel corso degli anni da 29 è sceso a 19 a causa di soppressioni di comuni o accorpamenti tra i diversi limiti amministrativi) superano i 10.000 abitanti; 8 sono inferiori ai 5.000, e di questi 2 non raggiungono i 3.000 abitanti.

Anche i dati censuari, considerati nell'intervallo di tempo dal 2001 al 2007, confermano sostanzialmente il ruolo di specificità di Vimercate (elemento organizzativo e di valorizzazione dell'area vasta), anche se tuttavia emergono degli elementi di criticità nello sviluppo di Vimercate determinati sia dall'attuale indebolimento del quadro demografico della città (diminuzione ed invecchiamento della popolazione) che dai crescenti tassi di sviluppo dei centri limitrofi.

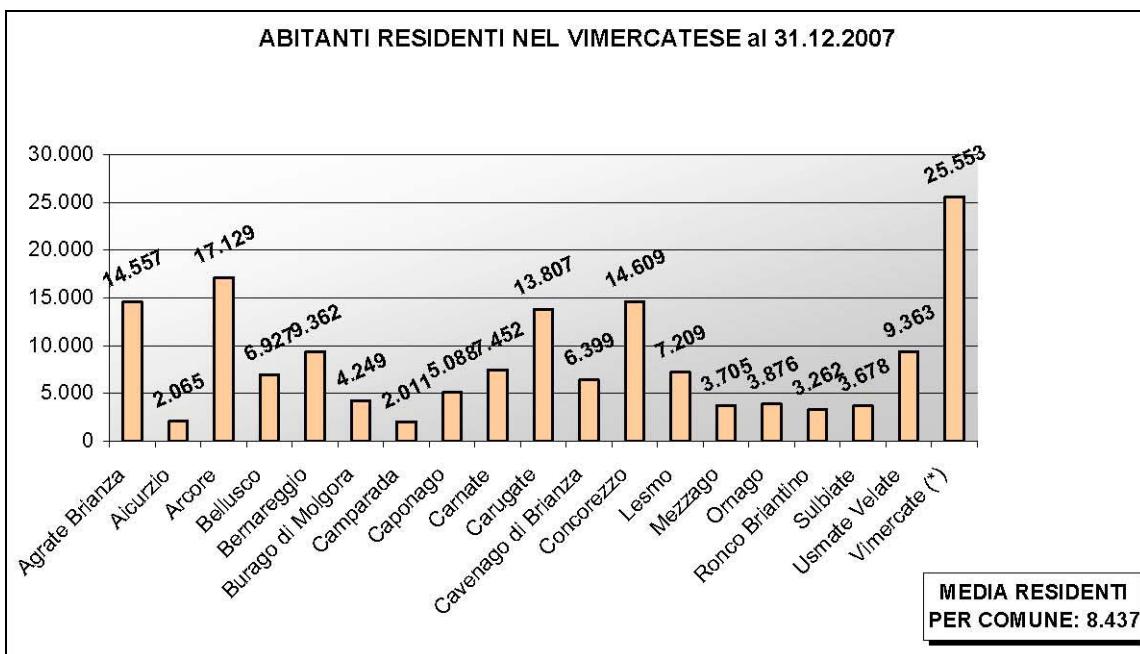


Grafico 1 – Dati ISTAT (*) sulla popolazione residente nel vimercatese

VARIAZIONI %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Agrate Brianza	0,41%	1,14%	-1,85%	2,35%	2,47%	3,20%	3,50%	1,97%
Aicurzio	1,95%	0,66%	0,91%	0,90%	0,00%	0,70%	1,62%	1,07%
Arcore	-0,03%	0,19%	0,79%	0,66%	0,01%	0,75%	0,52%	0,85%
Bellusco	0,72%	0,18%	2,70%	4,26%	2,09%	2,37%	0,43%	2,17%
Bernareggio	1,23%	1,42%	0,12%	1,48%	2,99%	3,10%	2,39%	1,55%
Burago di Molgora	-0,31%	0,12%	-0,68%	1,00%	-0,70%	-1,56%	2,52%	1,15%
Camparada	2,02%	4,00%	3,68%	1,78%	4,02%	3,86%	3,47%	2,69%
Caponago	4,12%	1,89%	3,25%	4,71%	1,12%	2,22%	1,84%	1,55%
Carnate	-0,48%	0,86%	-0,33%	0,01%	1,66%	0,43%	-0,60%	0,15%
Carugate	1,10%	1,13%	-0,10%	1,16%	3,09%	1,81%	1,17%	1,22%
Cavenago Brianza	2,36%	2,55%	1,36%	1,72%	-0,50%	1,34%	0,49%	1,44%
Concorezzo	1,50%	0,92%	0,93%	0,91%	0,91%	0,51%	0,22%	0,11%
Lesmo	0,98%	0,89%	-0,23%	1,62%	2,73%	1,74%	2,61%	1,71%
Mezzago	0,90%	1,79%	-0,28%	1,29%	1,66%	-0,75%	1,35%	1,84%
Ornago	0,15%	0,32%	0,23%	2,04%	3,74%	1,82%	2,00%	1,81%
Ronco Briantino	3,78%	1,97%	1,01%	1,85%	2,06%	0,44%	2,16%	-0,77%
Sulbiate	1,00%	2,69%	0,64%	0,09%	0,15%	3,92%	2,16%	4,38%

Usmate								
Velate	1,98%	2,43%	1,58%	2,10%	1,23%	1,84%	1,65%	0,83%
Vimercate (*)	0,18%	0,07%	-0,53%	0,56%	0,26%	0,34%	-0,59%	-0,23%
Vimercatese	0,84%	1,00%	0,40%	1,31%	1,41%	1,34%	1,26%	1,02%

Tab. 2 – Andamento dei residenti del vimercatese nel periodo del 1999 al 2007, fonte ISTAT ()*

(*) Le informazioni demografiche su Vimercate sono riferite ai dati censuari rilevati annualmente dall’Ufficio Statistico comunale negli anni 2000-2007 e messe a confronto con i dati ufficiali forniti dall’ISTAT.

L’analisi socio-economica condotta nel 2000 in occasione della redazione del Piano Regolatore Generale definisce Vimercate come polo produttivo e di servizi nel trentennio 70-90, con ricadute sull’assetto demografico e sul ruolo assunto nei confronti dei comuni confinanti (interessati da dinamiche di crescita tra le più vivaci della Provincia di Milano).

L’incremento positivo dei residenti di Vimercate nel corso degli anni ‘71/’81, in conseguenza di nuove localizzazioni produttive, è stato seguito negli anni ’90 da una fase di saldo sociale costantemente negativo in parte dovuto alla lievitazione dei valori immobiliari (che generalmente penalizzano la funzione residenziale contribuendo all’indebolimento del quadro demografico).

L’andamento demografico dal 1999 al 2007 conferma questo calo sostanziale di residenti, tale fenomeno si dimostra più accentuato a Vimercate rispetto ai comuni circondariali.

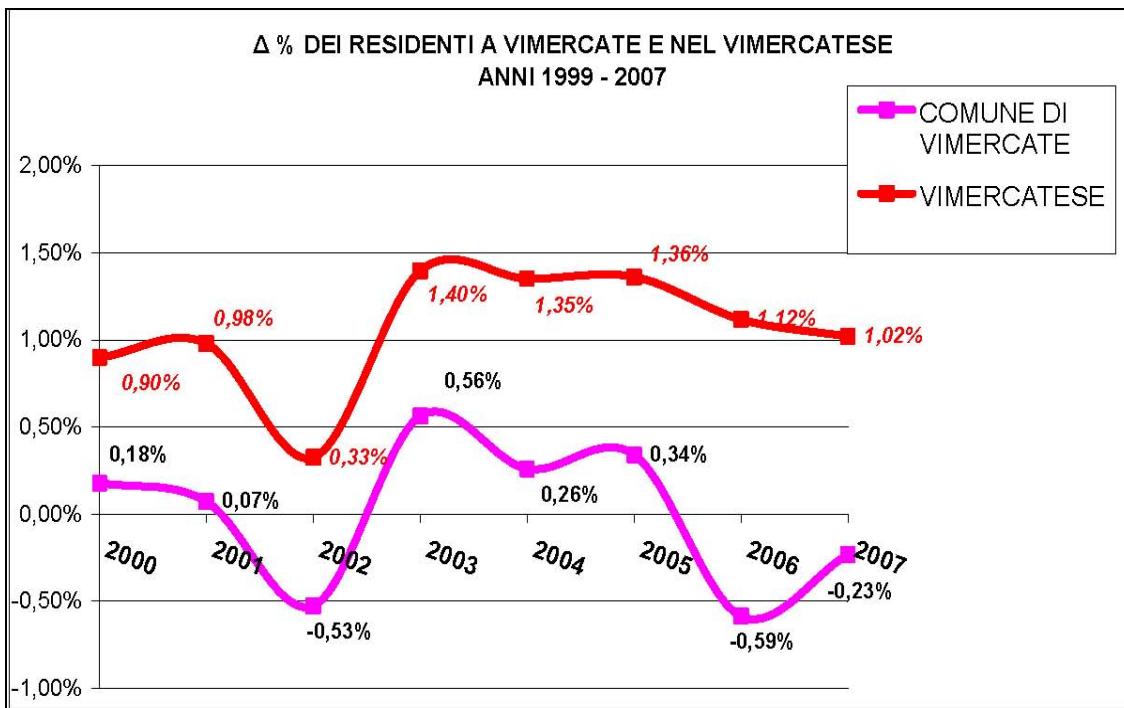


Grafico 2 - I dati demografici di Vimercate evidenziano una crescita costantemente sotto la media dei comuni del vimercatese

L'andamento demografico di Vimercate evidenzia dal 1994 al 1999 un trend costantemente negativo; nel 2003 viene registrato un notevole incremento demografico attribuibile allo sviluppo di nuove abitazioni e di servizi.

Il saldo demografico di Vimercate chiude negativamente il 2007, con un numero totale dei residenti pari a 25.553, suddivisi rispettivamente in 12.292 maschi e 13.261 femmine (che rappresentano ben il 52% della popolazione).

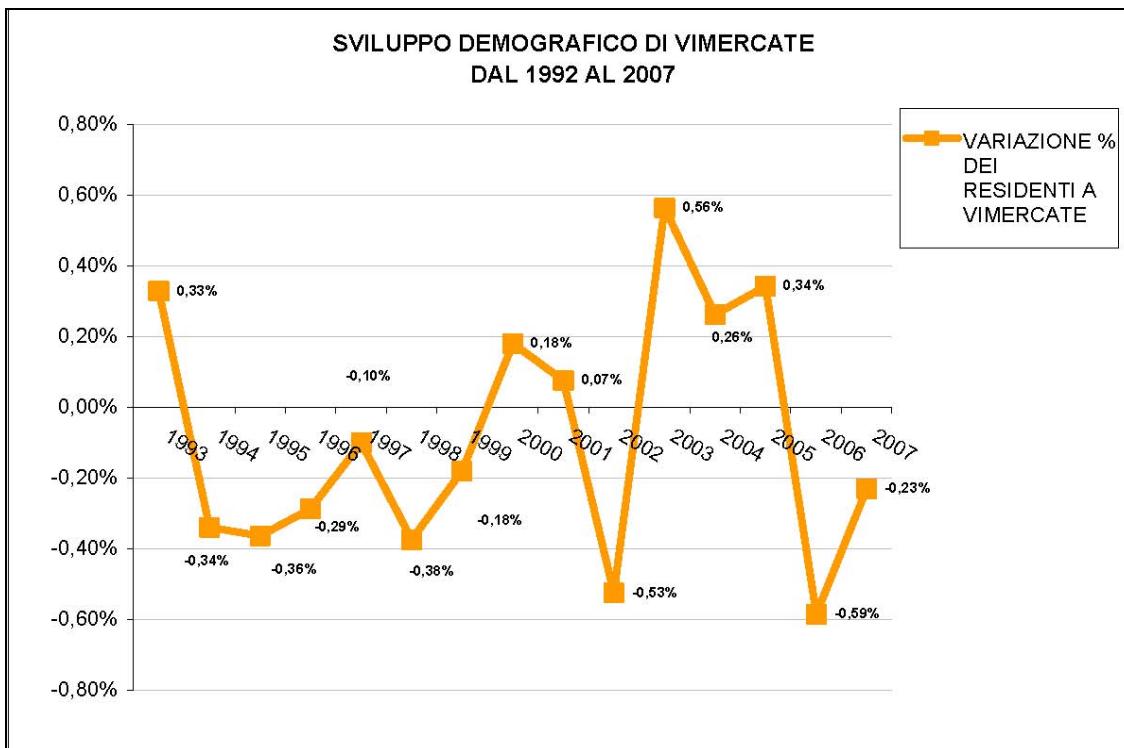


Grafico 3 – Lo sviluppo demografico di Vimercate mostra un andamento negativo fino all'anno 1999: i segnali di ripresa negli anni successivi si evidenziano altalenanti per effetto di un saldo naturale decrescente unito ad un aumento degli emigrati. Il bilancio demografico chiude il 2007 in perdita (-59 abitanti)

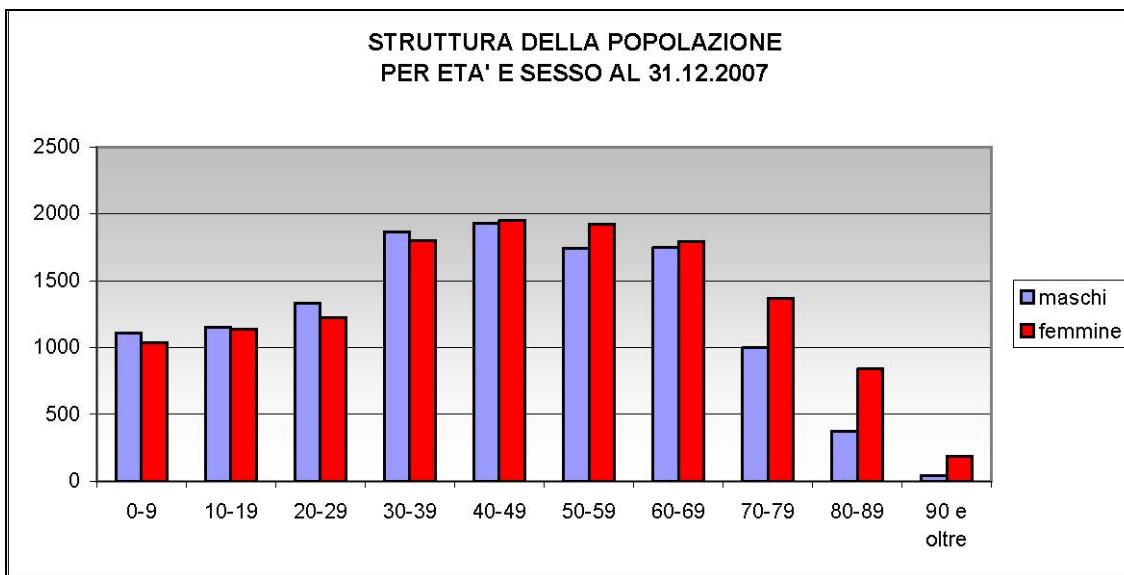


Grafico 4 – In evidenza la femminilizzazione della popolazione di Vimercate (più accentuata mano a mano che si procede verso le classi più anziane)

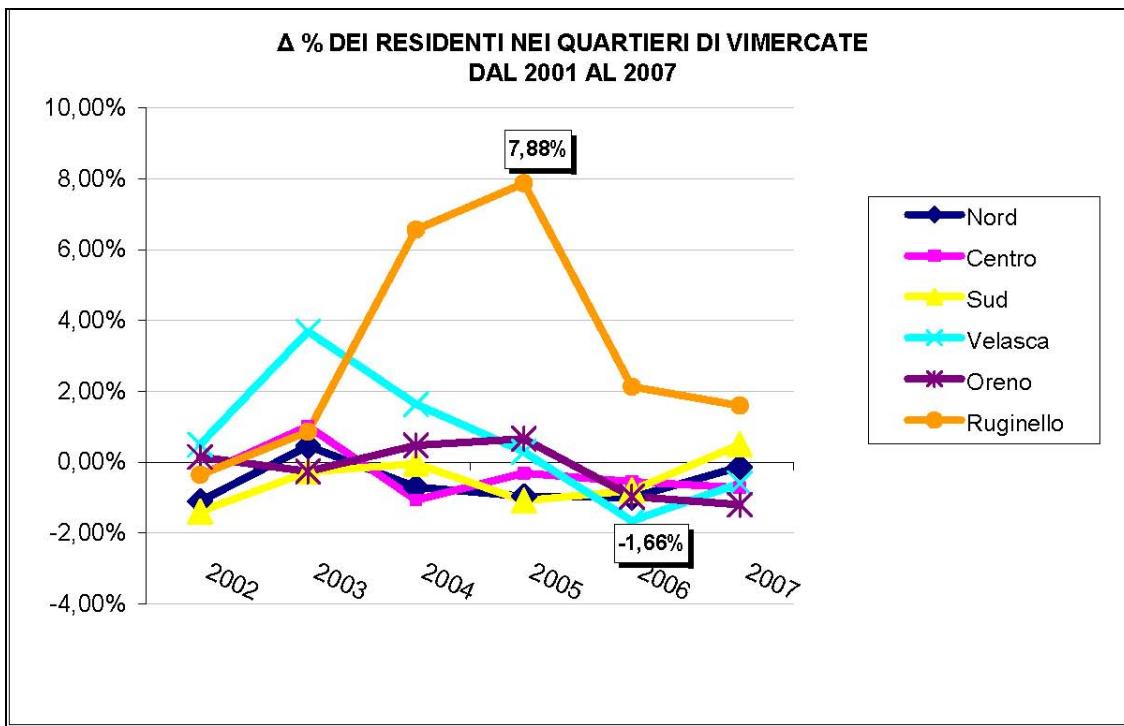


Grafico 5 – I dati percentuali sulle dinamiche demografiche mostrano che il quartiere che nel corso del quinquennio ha conosciuto uno sviluppo più vivace è stato Ruginello con un incremento di ben 7 punti dal 2002 al 2005. Il quartiere che invece subisce nel corso degli anni un consistente calo di residenti è Velasca, raggiungendo nel 2006 il primato negativo (registrato nel periodo preso in esame)

SVILUPPO DEMOGRAFICO DI VIMERCATE DALL'1.1.1992 AL 31.12.2007

DATI CENSUARI RILEVATI ANNUALMENTE DALL'UFFICIO STATISTICO COMUNALE

Anno	Movimento naturale				Movimento Migratorio				
	Abitanti al 1° gennaio	Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale	Incremento assoluto	Abitanti al 31 dicembre
1992	25684	239	184	55	910	778	132	187	25871
1993	25919	193	212	-19	781	725	56	37	25956
1994	25956	207	220	-13	722	797	-75	-88	25868
1995	25868	232	216	16	615	725	-110	-94	25774
1996	25774	195	163	32	610	716	-106	-74	25700
1997	25700	197	205	-8	686	704	-18	-26	25674

1998	25674	231	224	7	753	856	-103	-96	25578
1999	25578	169	204	-35	755	766	-11	-46	25532
2000	25532	224	221	3	829	786	43	46	25578
Anno	Abitanti al 1° gennaio	Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale	Incremento assoluto	Abitanti al 31 dicembre
2001	25578	230	208	22	709	712	-3	19	25597
2002	25597	198	218	-20	741	868	-127	-147	25463
2003	25463	200	236	-36	940	760	180	144	25607
2004	25607	218	216	2	864	799	65	67	25674
2005	25674	210	203	7	902	821	81	88	25762
2006	25762	217	257	-40	825	935	-110	-150	25612
2007	25612	209	212	-3	857	913	-56	-59	25553

Tabella 3 – Riepilogo dei dati censuari rilevati annualmente dall’Ufficio Statistico comunale con l’indicazione dei movimenti naturali e migratori della popolazione

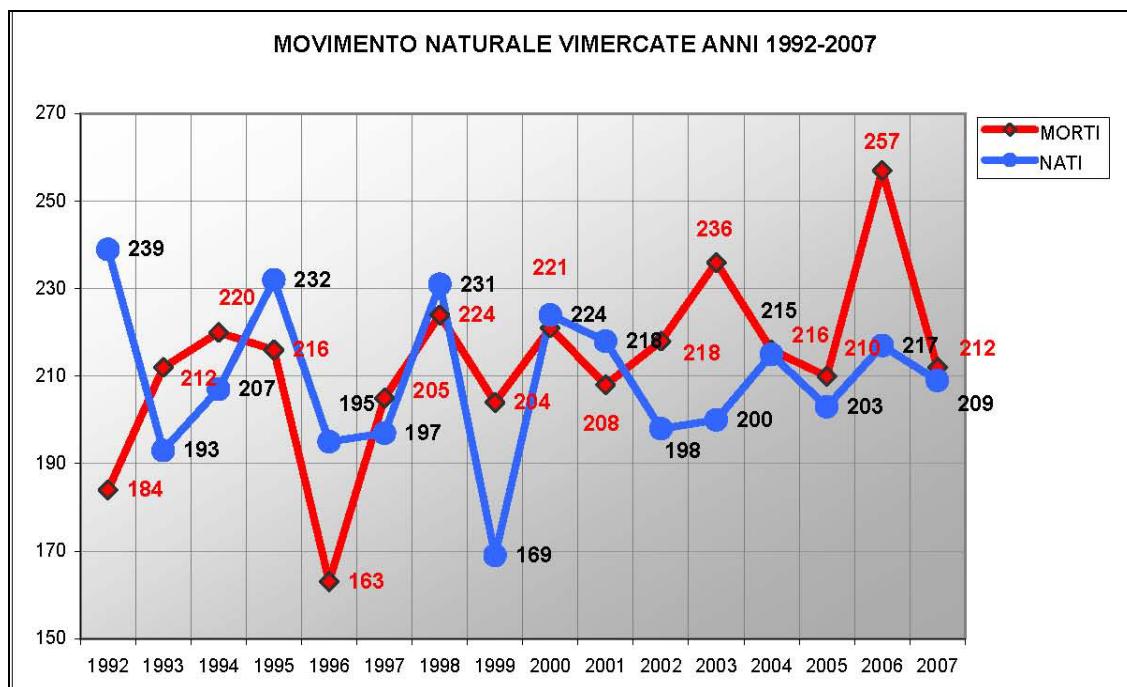


Grafico 6 – L’anno 1992 fa registrare il numero più alto di nascite a Vimercate, il primato negativo spetta invece all’anno 1999. La mortalità più elevata a Vimercate viene registrata nell’anno 2006

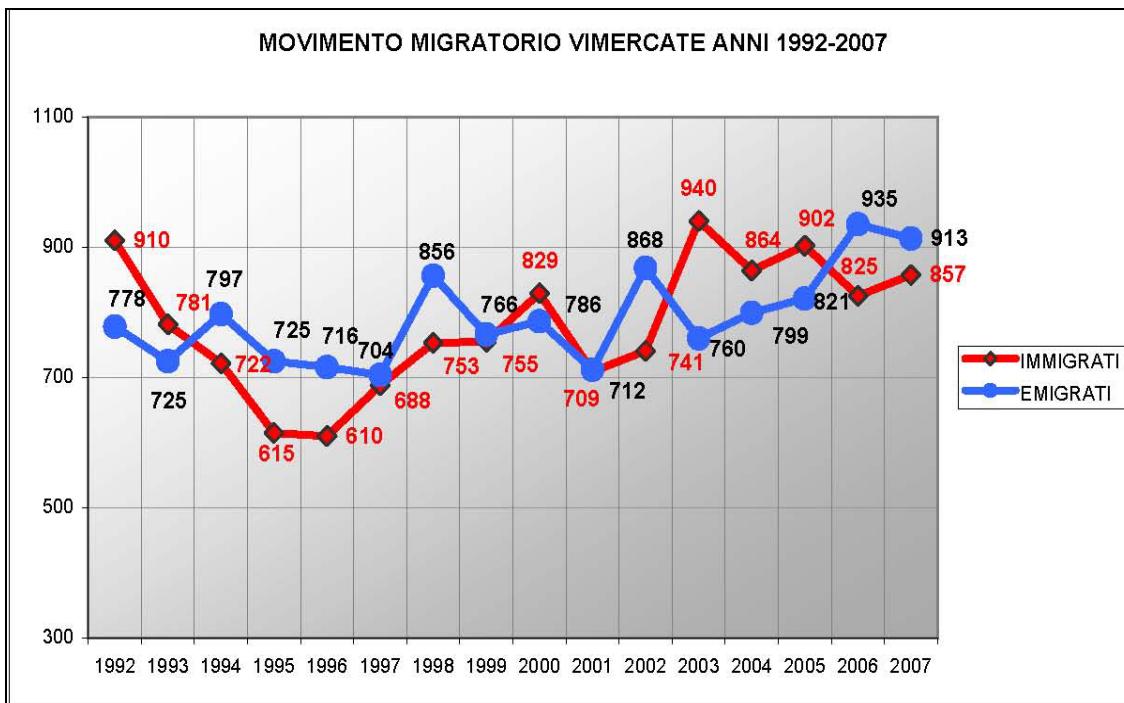


Grafico 7 – I movimenti migratori uniti ad un saldo naturale decrescente hanno effetti evidenti sull’andamento demografico: il 2007 chiude con un saldo migratorio negativo (-56 abitanti). Questo fenomeno può essere un sintomo della crescita dei costi delle abitazioni e, in generale, agli aspetti legati alla residenzialità (abitazioni, servizi e qualità della vita).

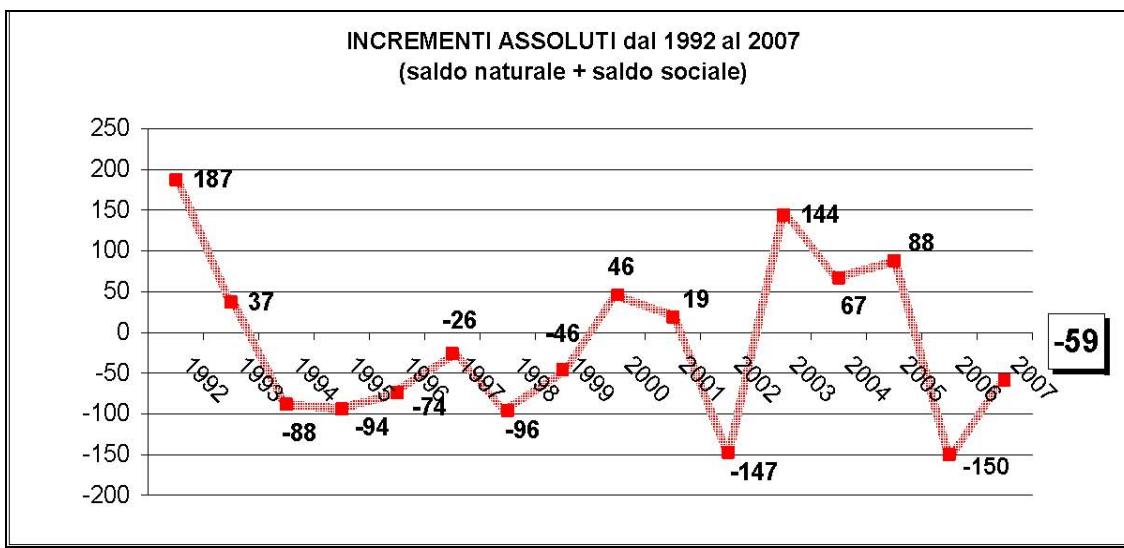


Grafico 8 – Anche i dati di sintesi relativi agli incrementi demografici assoluti evidenziano il periodo di saldo negativo degli anni '90 seguito da segnali di crescita; il 2006 fa registrare il valore minimo a causa di un numero di morti particolarmente elevato e di un consistente numero di persone emigrate (il più alto registratosi a Vimercate dal 1992)

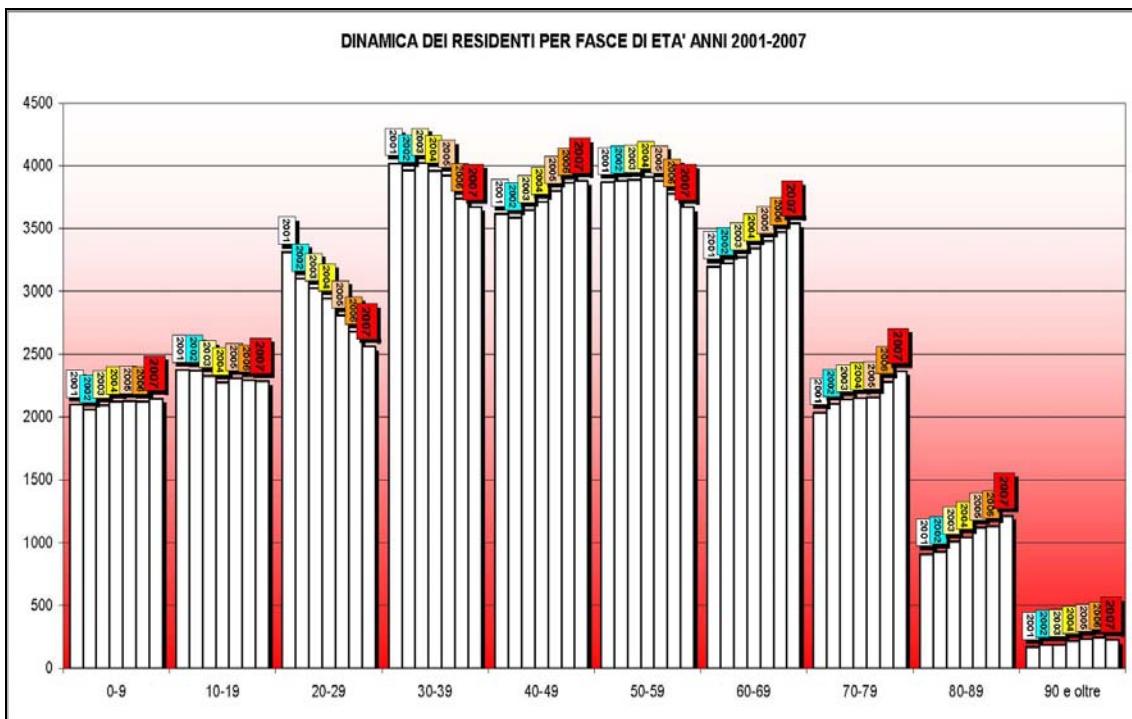


Grafico 9 – La dinamica della popolazione residente suddivisa per fasce di età evidenzia dal 2001 al 2007 un notevole impoverimento delle classi giovani (dai 10 ai 39 anni) rispetto a quelle sopra i 65 anni. L'invecchiamento delle popolazione è in genere attribuibile all'effetto congiunto di un prolungamento della vita media e dal calo generale della natalità. La riduzione nel corso degli anni della popolazione appartenente a classi centrali di età attive e fertili può rappresentare un sinonimo di perdita di "appeal" da parte del comune.

Indicatori di struttura della popolazione residente

Nel seguito verranno analizzati i dati quinquennali del vimercatese relativi agli indicatori di struttura della popolazione residente al fine di trarre indicazioni relative alle tendenze di sviluppo demografico della popolazione (indice di vecchiaia) ed alla sua situazione di dipendenza (indice di dipendenza). Ovviamente da soli non permettono un'automatica comprensione dei fenomeni demografici, per i quali è richiesta soprattutto una considerazione attenta dei vari indici di natalità, mortalità, fecondità in forma integrata.

<i>indice vecchiaia [(>=65 anni / 0- 14 anni)*100]</i>	I.V. 1999	I.V. 2000	I.V. 2001	I.V. 2002	I.V. 2003	I.V. 2004	I.V. 2005	I.V. 2006	I.V. 2007
Agrate Brianza	96,8	102,1	103,9	109,5	110,6	110,6	111,1	110,0	112,2
Aicurzio	112,5	108,7	111,5	109,8	111,8	115,9	119,0	122,8	129,6
Arcore	111,8	115,5	117,9	119,9	127,0	132,5	139,3	145,8	145,4
Bellusco	128,3	131,3	138,6	132,9	129,0	131,1	130,2	133,0	135,1
Bernareggio	101,9	103,0	104,0	102,6	102,6	100,5	103,6	106,6	109,7
Burago di Molggora	98,2	99,4	106,2	111,5	115,2	125,0	138,2	138,2	151,6
Camparada	113,4	109,6	107,8	108,8	101,1	98,3	95,8	94,2	89,7
Caponago	89,8	89,6	93,8	91,8	91,5	91,7	90,8	90,7	91,1
Carnate	97,9	101,5	95,1	104,9	114,0	119,5	125,5	132,1	137,4
Carugate	80,0	81,4	81,5	83,2	85,8	88,6	87,7	89,0	89,4
Cavenago Brianza	76,0	76,8	78,2	77,7	81,4	85,7	88,0	91,6	90,2
Concorezzo	110,0	110,2	113,0	114,7	117,7	120,8	122,2	127,0	127,5
Lesmo	98,3	102,7	105,6	106,2	107,5	108,2	113,5	115,0	115,4
Mezzago	101,9	107,4	108,5	109,6	110,4	119,0	127,0	127,2	124,6
Ornago	87,2	85,8	87,6	95,1	99,2	100,2	103,3	101,7	101,9
Ronco Briantino	75,9	75,0	72,9	69,7	69,7	72,4	78,8	77,4	84,3
Sulbiate	100,0	98,1	98,5	99,0	104,0	111,6	113,7	114,5	111,8
Usmate Velate	92,6	94,7	93,0	94,7	91,8	94,1	98,6	95,2	96,8
Vimercate	122,5	129,1	133,4	138,0	145,3	151,0	157,9	158,4	167,0
Lombardia	132,2	133,8	135,5	138,0	139,4	140,4	141,5	142,5	143,1

Tabella 4 – L’impoverimento delle classi più giovani di età a Vimercate è sottolineato dai valori assunti dall’indice di vecchiaia, un indicatore di struttura della popolazione residente ottenibile tramite il rapporto percentuale tra la popolazione in età da 65 anni in poi e quella della classe 0-14 anni. I dati che emergono su Vimercate evidenziano uno sviluppo accentuato del fenomeno sia rispetto ai comuni del Vimercatese che a quelli relativi a Regione Lombardia.

L'indice di vecchiaia rappresenta un indicatore dinamico che stima il grado di invecchiamento di una popolazione; valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto al numero dei giovani.

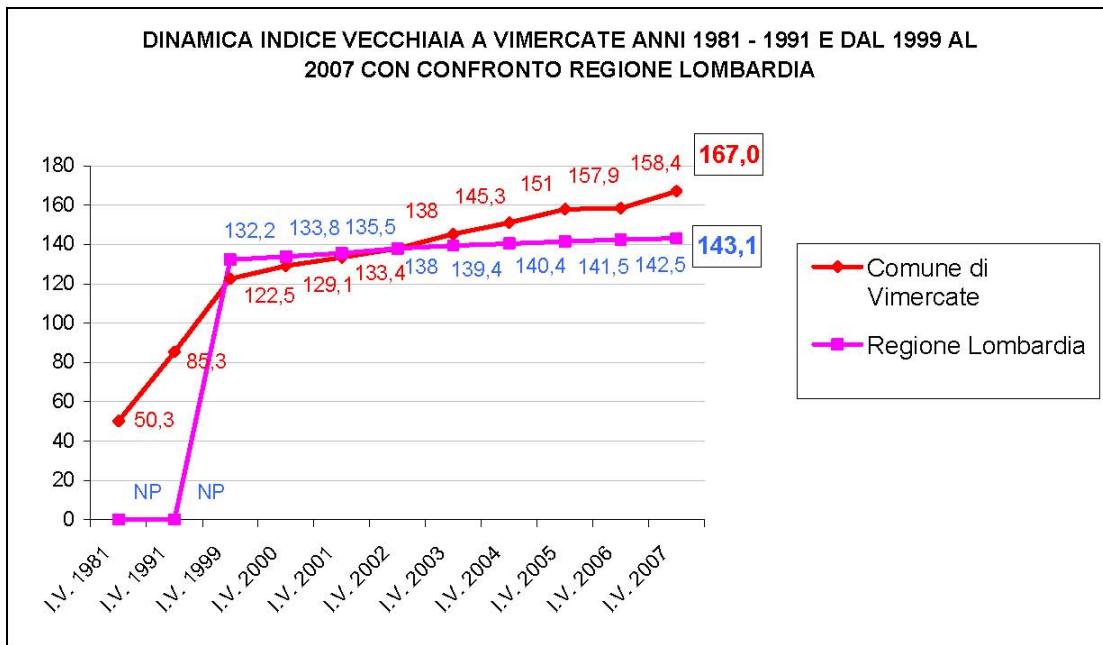


Grafico 10 – *L'indice di vecchiaia ha subito nel corso degli anni una crescita rispetto ai dati registrati dai precedenti censimenti ISTAT 1981 e 1991. Dall'anno 2002 i valori di Vimercate superano abbondantemente i valori medi regionali a conferma della netta progressione del fenomeno considerato*

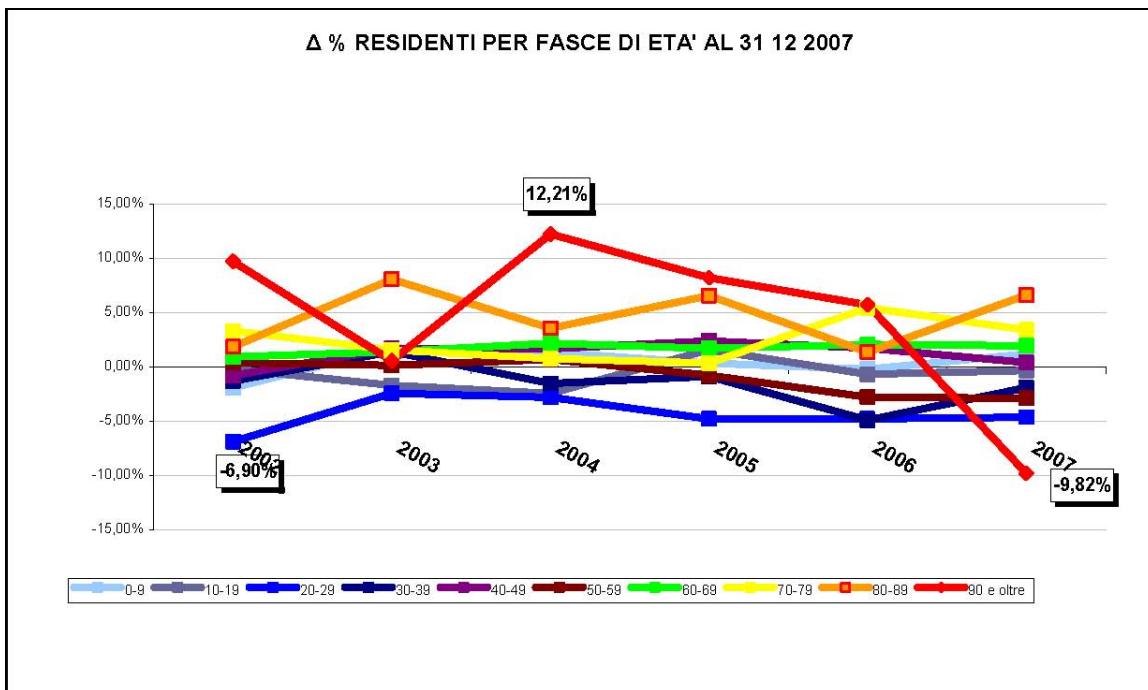


Grafico 11 – Il grafico mette in evidenza un forte calo di residenti di età compresa tra i 20 e i 29 anni registratosi nel corso del 2001, seguito da una ripresa negli anni 2002-2004. Nello stesso periodo si registra un forte incremento di popolazione anziana (ultranovantenne) seguita da un calo che raggiunge i valori minimi nel 2007

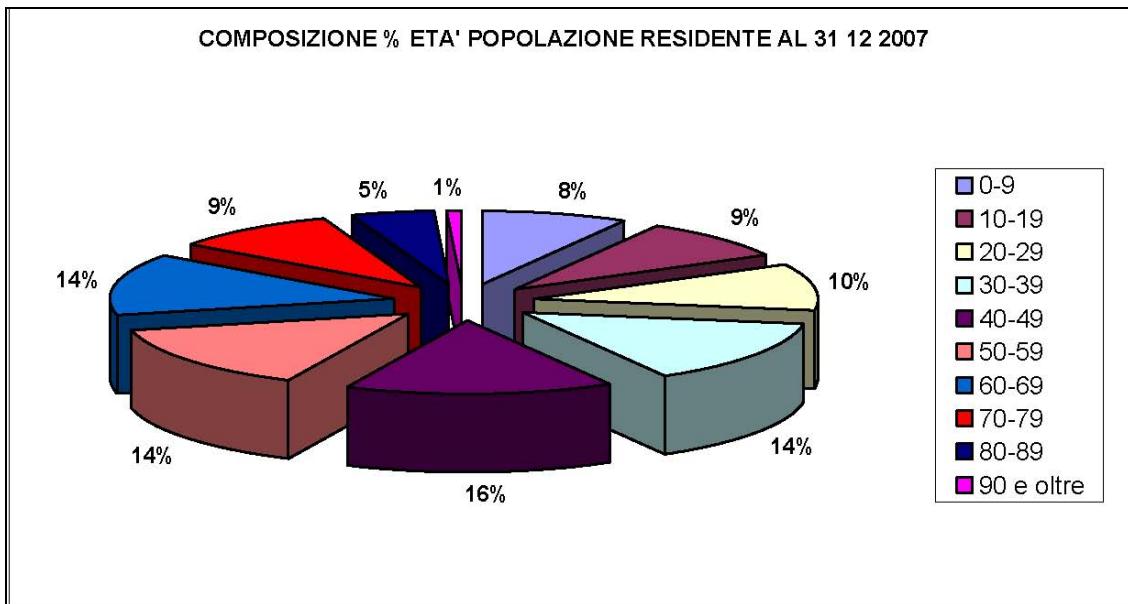


Grafico 12 – Le statistiche comunali sulla composizione % della popolazione dimostra un equilibrio tra le fasce di età comprese tra i 20 anni e i 69, mentre una fetta consistente di popolazione supera i 70 anni. Il 2007 inverte la tendenza del 2006 mostrando una leggera prevalenza di residenti maschi (52%) rispetto alle femmine (48%)

Indice di dipendenza

L'indice di dipendenza viene considerato un indicatore di rilevanza economica e sociale. Il numeratore è composto dalla popolazione che, a causa dell'età, si ritiene essere non autonoma (cioè dipendente) e il denominatore dalla fascia di popolazione che, essendo in attività, dovrebbe provvedere al suo sostentamento (dai 15 ai 64 anni).

<i>indice di dipendenza [(0-14 anni + >=65 anni / 15 anni <= POP>= 64 anni)*100]</i>	ID 1999	I.D. 2000	I.D. 2001	I.D. 2002	I.D. 2003	I.D. 2004	I.D. 2005	I.D. 2006	I.D. 2007
Agrate Brianza	40,1	40,5	41,3	42,3	43,5	43,9	45,5	45,5	46,5
Aicurzio	39,6	39,5	40,9	43,3	44,0	45,5	46,2	46,0	44,5
Arcore	41,6	42,7	44,0	44,7	45,5	46,8	47,7	49,0	50,3
Bellusco	38,7	39,6	40,7	41,0	42,4	43,3	44,6	45,2	46,3
Bernareggio	40,1	41,3	42,2	43,0	44,1	44,6	45,1	45,4	45,2
Burago di Molgiora	32,1	33,3	34,1	36,1	37,1	37,8	39,9	41,9	43,3
Camparada	42,6	43,3	44,1	44,1	45,0	45,4	47,6	48,7	49,3
Caponago	37,2	37,0	38,5	39,8	40,6	42,5	43,5	44,4	46,0
Carnate	40,3	40,9	43,6	42,7	43,1	43,4	44,1	45,5	46,3
Carugate	38,0	39,2	39,7	41,2	41,6	42,6	43,5	44,5	45,3
Cavenago di Brianza	37,1	38,4	39,2	40,6	41,4	42,2	42,5	45,1	45,6
Concorezzo	40,6	41,6	42,8	43,9	44,9	47,1	48,8	50,7	52,0
Lesmo	38,3	39,2	40,3	41,4	42,3	42,5	42,7	44,2	44,6
Mezzago	39,0	39,9	41,2	42,7	43,2	44,2	47,4	47,3	49,8
Ornago	39,1	39,9	39,8	40,3	41,3	40,9	42,4	43,9	43,3
Ronco Briantino	38,2	39,1	40,6	41,1	42,0	43,7	45,2	47,7	48,5
Sulbiate	40,9	41,1	40,5	41,2	40,9	41,5	42,6	43,3	42,3

Usmate Velate	37,3	37,8	38,4	39,4	40,7	41,7	44,1	43,5	44,5
Vimercate	41,1	41,1	41,9	43,7	44,7	45,9	46,9	49,1	50,7
<i>indice di dipendenza [(0-14 anni + >=65 anni / 15 anni =< POP>= 64 anni)*100]</i>	ID 1999	I.D. 2000	I.D. 2001	I.D. 2002	I.D. 2003	I.D. 2004	I.D. 2005	I.D. 2006	I.D. 2007
Lombardia	43,1	43,8	44,6	45,8	46,9	47,6	48,4	49,4	50,3

Tabella 5 – Il riepilogo degli indici di dipendenza mostrano per Vimercate dati percentuali mediamente superiori a quelli riscontrati nel vimercatese, pur rimanendo inferiori ai valori medi Regionali

Nella proiezione successiva si ipotizza un ampliamento della “popolazione dipendente” dai 14 ai 19 anni, mettendo a confronto i dati regionali ed alcuni comuni del vimercatese.

Vimercate	54,2	55,2	56,3	57,2	59,7	62,0	63,9
Lombardia	56,1	57,0	57,6	58,5	59,7	60,9	61,7
VARIAZIONE % ANNUALE							
Agrate Brianza	2,0%	1,3%	2,9%	-0,3%	2,0%	0,9%	
Aicurzio	0,6%	3,8%	2,2%	1,6%	-1,2%	2,3%	
Arcore	1,9%	2,2%	2,0%	3,5%	2,6%	-0,4%	
Carugate	0,4%	1,2%	1,1%	2,9%	2,7%	0,6%	
Concorezzo	1,5%	3,9%	3,1%	4,2%	1,9%	1,7%	
Usmate Velate	2,6%	0,8%	4,6%	-1,5%	1,4%	2,0%	
Vimercate	1,9%	2,1%	1,5%	4,3%	4,0%	3,0%	

Tabella 6 – Calcolo degli Indici di Dipendenza per alcuni comuni del Vimercatese con l’ipotesi di ampliamento della “popolazione dipendente” dai 14 ai 19 anni.

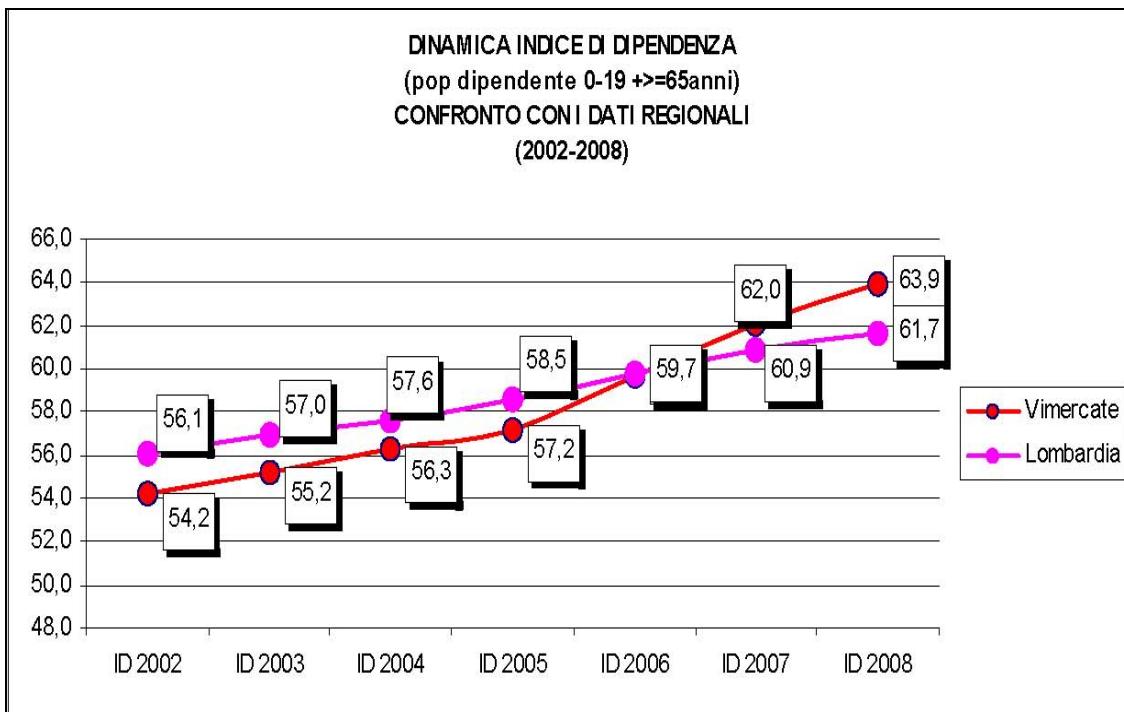


Grafico 12 – L’andamento dell’indice di dipendenza di Vimercate segnala una prevalenza di soggetti giovani o anziani “economicamente dipendenti” dalla popolazione attiva (in quanto studenti o disoccupati). L’andamento del fenomeno nel periodo analizzato tende a convergere, fino al 2006, verso i valori Regionali. Successivamente Vimercate registra una crescita superiore alla media della Lombardia con una variazione del 3% nel 2008 rispetto all’anno precedente.

Occorre sottolineare che l’indice di dipendenza risente della struttura economica della popolazione: ad esempio, in società con una importante componente agricola i soggetti molto giovani o anziani non possono essere considerati economicamente o socialmente dipendenti dagli adulti; al contrario, nelle strutture più avanzate, una parte degli individui considerati nell’indice al denominatore sono in realtà dipendenti in quanto studenti o disoccupati.

$$ID = \frac{Pop_{\leq 14} + Pop_{\geq 65}}{Pop_{15 \leq \leq 64}} * 100$$

L’indicatore nei paesi in via di sviluppo assume valori maggiori rispetto alle popolazioni più avanzate economicamente; ciò è in gran parte dovuto alla maggiore presenza di individui giovani a causa della loro più elevata fecondità.

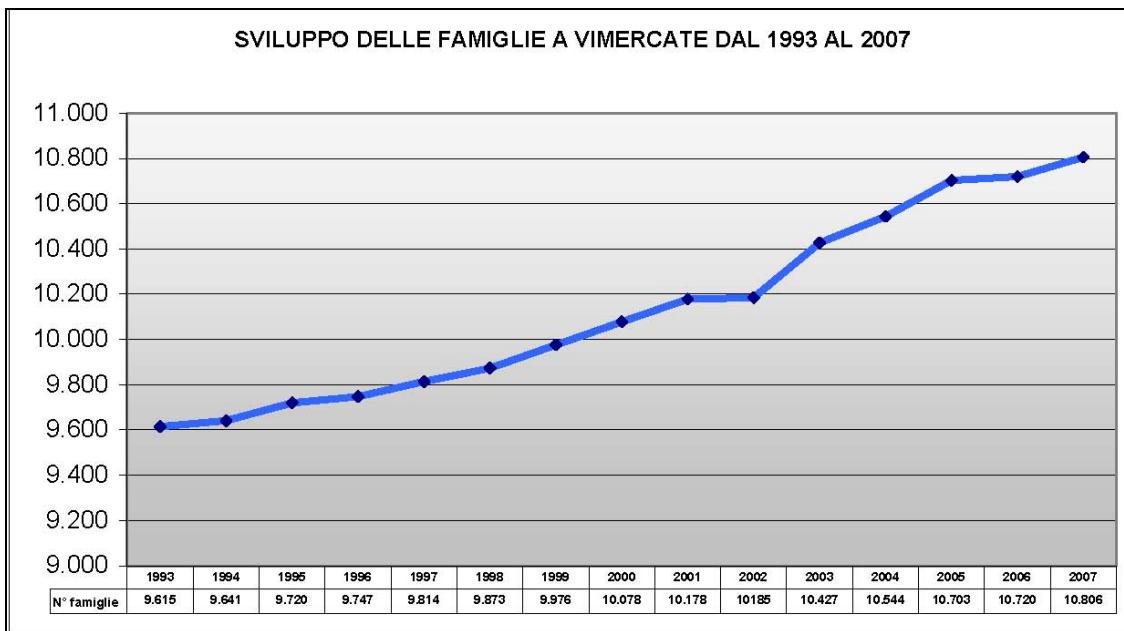


Grafico 14 – Il numero delle famiglie vimercatesi ha attraversato una crescita costante negli anni '90, mostrandosi fenomeno in linea con la tendenza di tutte le aree industrializzate del paese. È possibile osservare una crescita più intensa tra il 2002 ed il 2005.

I recenti aggiornamenti forniti dall'ufficio statistico comunale dichiarano 10.806 nuclei familiari residenti al 2007, distribuiti, secondo l'ampiezza, come rappresentato nel grafico seguente.

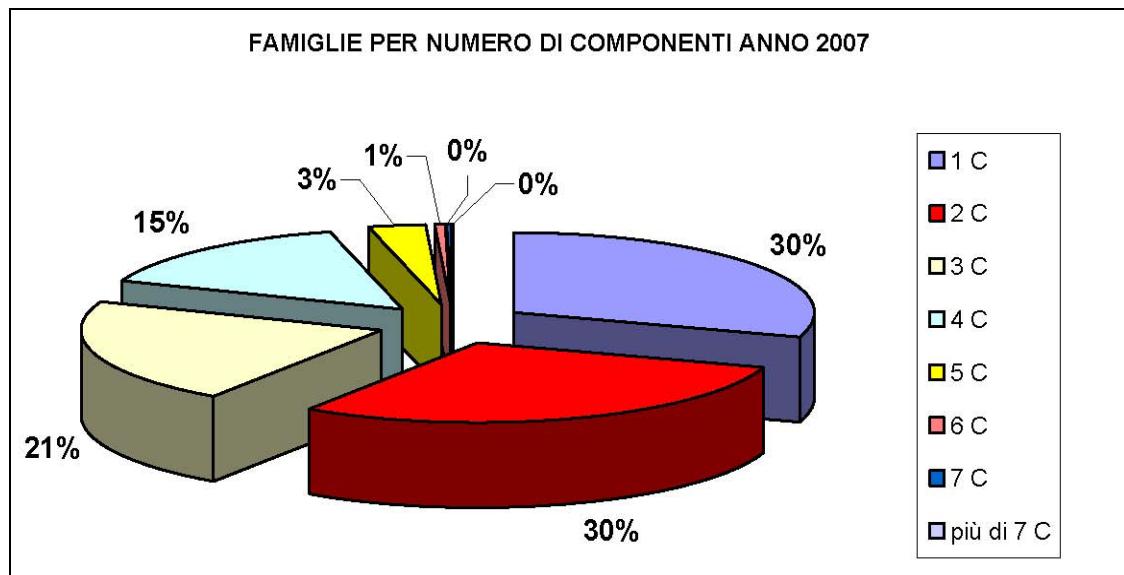


Grafico 15 – All'ultima rilevazione del 2007 oltre la metà dei nuclei familiari risulta

*composto da 1-2 persone e ben 1 famiglia su 3 è costituita dai single(**). È possibile osservare una consistente presenza della famiglia “tradizionale” a 3 componenti, rappresentata dai coniugi più 1 o 2 figli. I dati relativi alle famiglie con più di 3 figli sono trascurabili in termini di incidenza sulla popolazione comunale complessiva.*

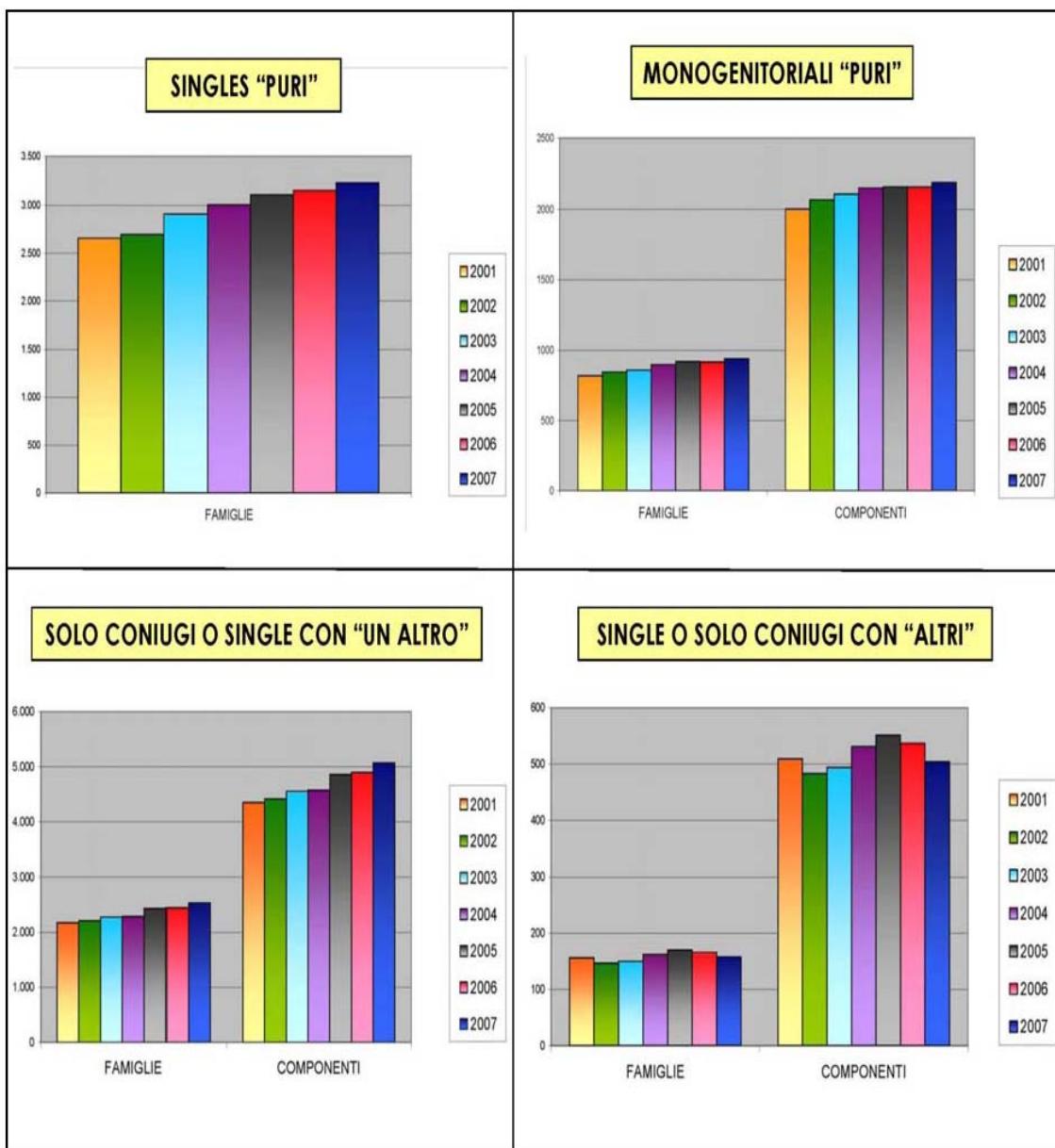
*(**) La composizione demografica della categoria “singles” è composta dalle voci “anziani soli” o “coniugi soli”.*

Nel seguito viene riportata l'articolazione dei legami che uniscono i diversi componenti dei nuclei familiari di Vimercate. Le rilevazioni dell'Ufficio Statistico comunale sono state rielaborate in modo tale da delineare una classificazione per tipologia familiare.

TIPOLOGIA NUCLEO	VALORE %	VALORE %	C/F
Singles "puri"	3237 30,0%	3237 12,8%	1,00
Monogenitoriali "puri"	938 8,7%	2191 8,6%	2,34
Solo coniugi o single con "1 altro"	2534 23,4%	5068 20,0%	2,00
Singles o solo coniugi con "altri"	158 1,5%	504 2,0%	3,19
Coniugi con figli	3717 34,4%	13261 52,3%	3,57
Coniugi con figli e con altri	223 2,1%	1104 4,4%	4,95
TOTALE	10807 100,0%	25365 100,0%	2,35

Tabella 7 – Tipologia delle famiglie per numero di componenti anno 2007

Nei grafici successivi vengono riportati i risultati ottenuti attraverso la stessa aggregazione di dati eseguita sui censimenti della popolazione di Vimercate, in modo tale da evidenziare i cambiamenti sulla composizione dei nuclei familiari dal 2001 al 2007.



Grafici 16 – E' possibile osservare una crescita costante dal 2001 al 2007 della tipologia "singles puri"; in crescita anche i nuclei familiari classificati "monogenitoriali puri".

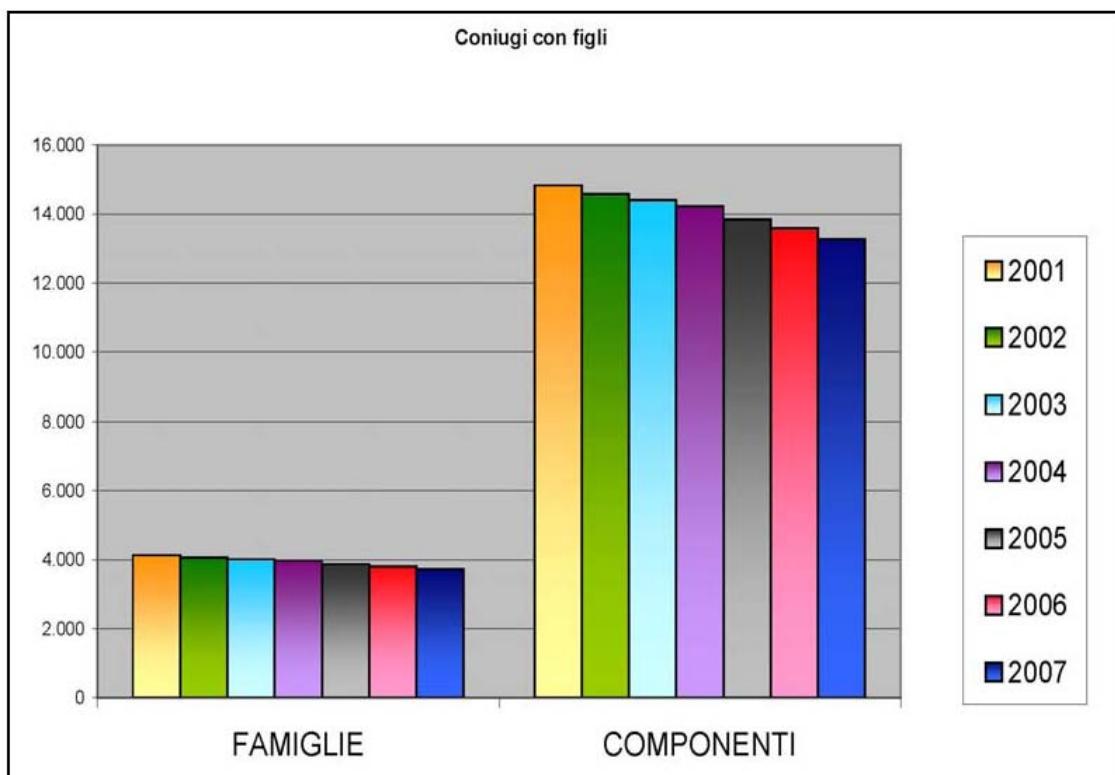


Grafico 17 – A differenza della crescita del fenomeno dei singles il grafico sottolinea una progressiva diminuzione in Vimercate delle famiglie tradizionali ricadenti nella tipologia “coniugi con figli”

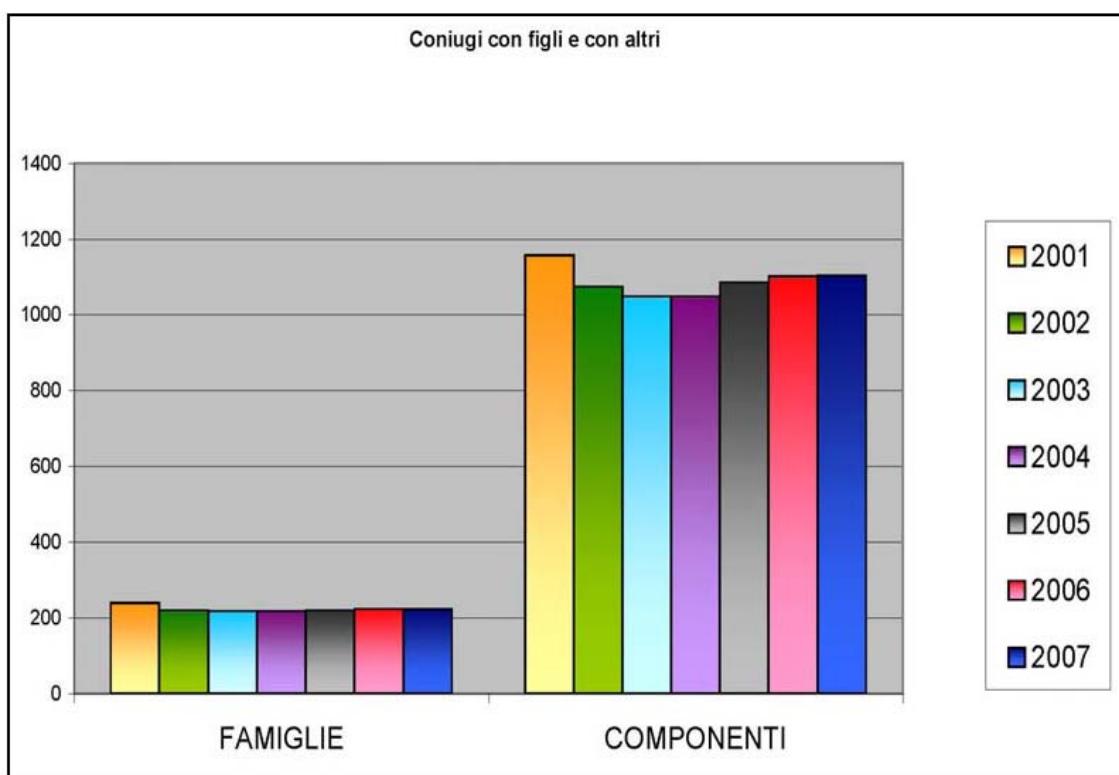


Grafico 18 – Si rilevano leggeri segnali di ripresa dal 2004 per la tipologia “coniugi con

figli e con altri”, ovvero dei nuclei familiari composti da un minimo di quattro componenti (genitori, figlio/i e uno o più componenti).

Analisi popolazione straniera di Vimercate

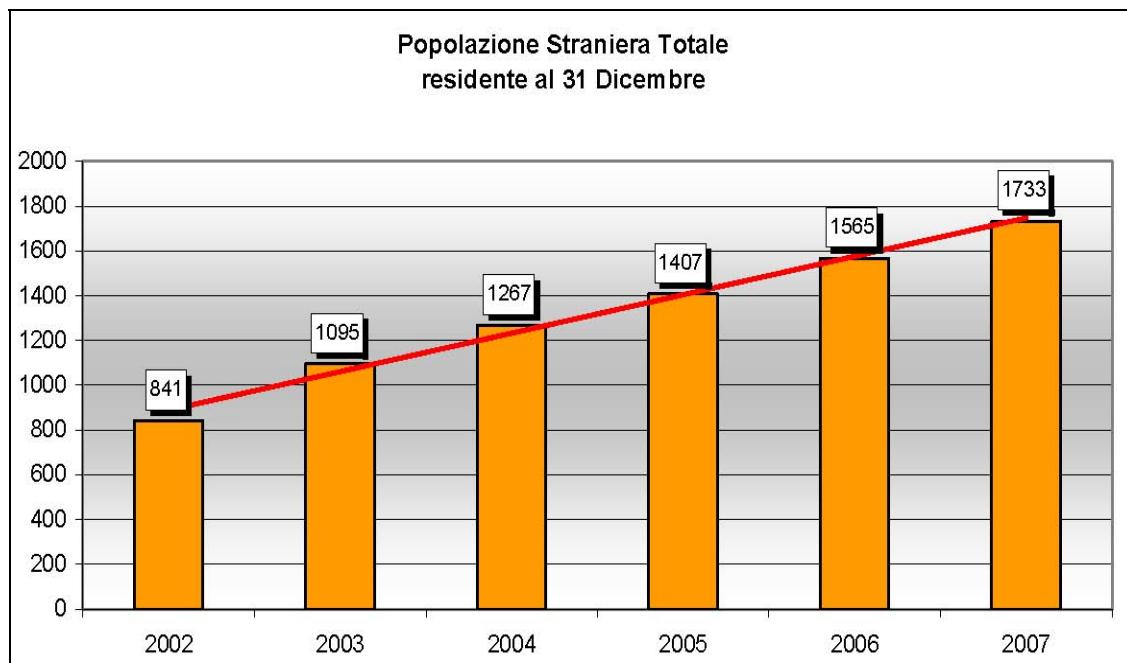


Grafico 19 – Fonte Demolstat “Cittadini Stranieri” 2002-2007.

I dati demografici pubblicati dall'Istat negli ultimi cinque anni, presentano un aumento graduale della popolazione residente straniera costituita dalle persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

I valori rappresentati nel primo grafico sono stati ottenuti sommando alla popolazione straniera censita come residente nel comune, il movimento anagrafico registrato nel corso di ciascun anno solare.

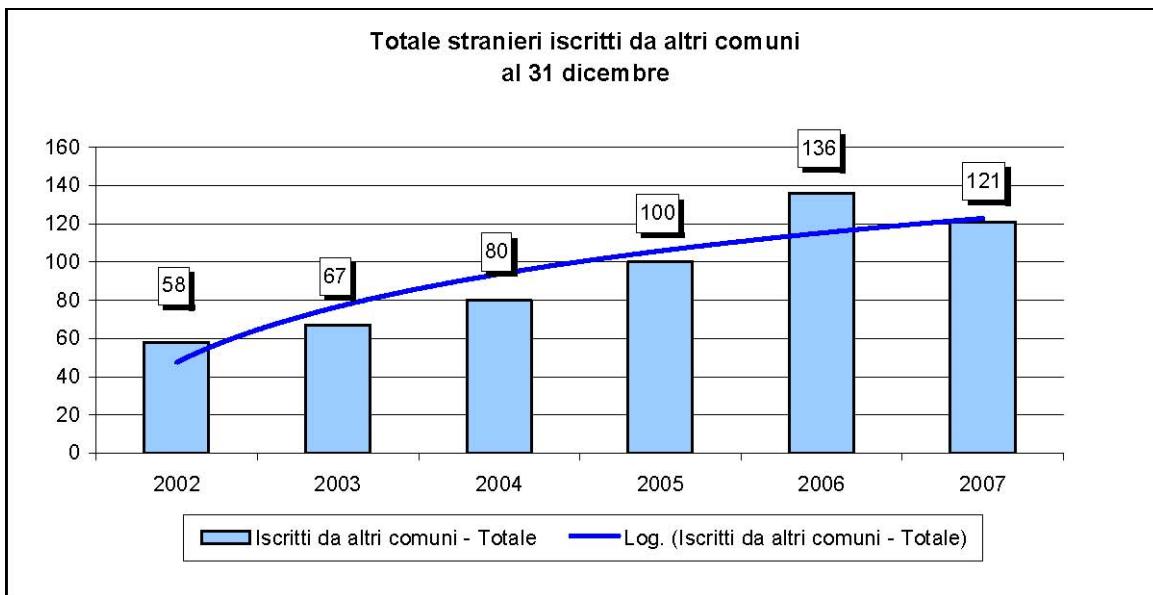


Grafico 20 – Fonte Demolstat “Cittadini Stranieri”2002-2007

Dal punto di vista della provenienza l’andamento degli ultimi anni precisamente fino al 2006, ha visto una crescita rilevante degli stranieri iscritti da altri comuni. il grafico traccia la curva di crescita dei cittadini stranieri iscritti in anagrafe per trasferimento di residenza da un altro comune italiano.

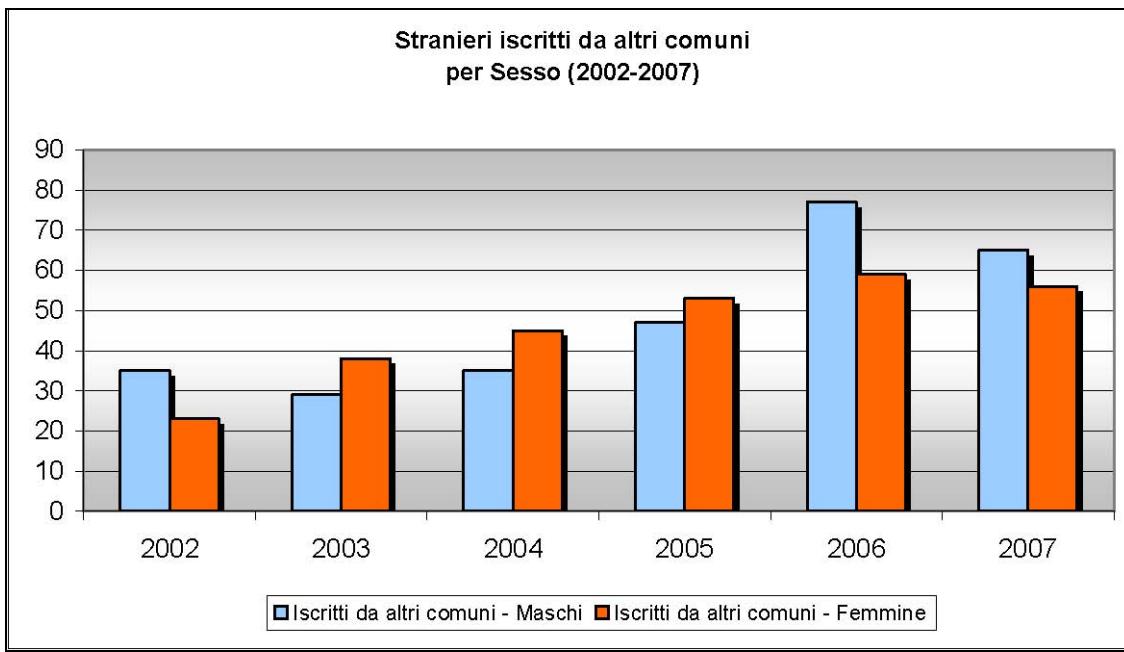


Grafico 21 – Bilancio demografico, fonte Demolstat “Cittadini Stranieri” 2002-2007

Analizzando la composizione per sesso della popolazione straniera è evidente come il movimento di nuovi iscritti da altri comuni sia stato prevalentemente femminile tra il 2003 ed il 2005. Dal 2006 si assiste ad una inversione di tendenza.

Aumenta infatti il numero di stranieri maschi residenti con un incremento nel 2006 del 63% a fronte di un incremento delle femmine straniere residenti pari al 11% rispetto all'anno precedente.

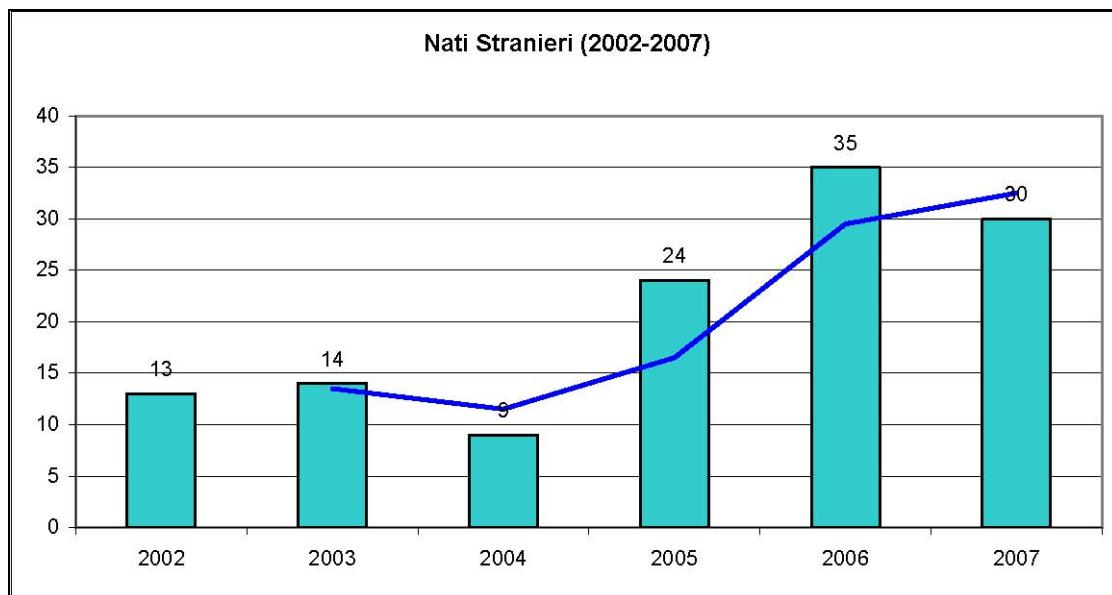


Grafico 22 – Bilancio demografico, fonte Demolstat “Cittadini Stranieri” 2002-2007

L'incremento degli stranieri residenti a Vimercate è dovuto anche al costante aumento dei nati di cittadinanza straniera, figli di genitori entrambi stranieri residenti in Italia.

Dal 2002 ad oggi il numero dei nati si è più che raddoppiato passando da 13 a 30 con aumenti considerevoli tra il 2005 ed il 2006.

Rispetto alle nascite, il numero di decessi risulta essere di gran lunga più contenuto. Il che è dovuto alla struttura per età relativamente giovane della popolazione straniera.

Confronto tra Stranieri iscritti da altri comuni e stranieri iscritti dall'Ester:

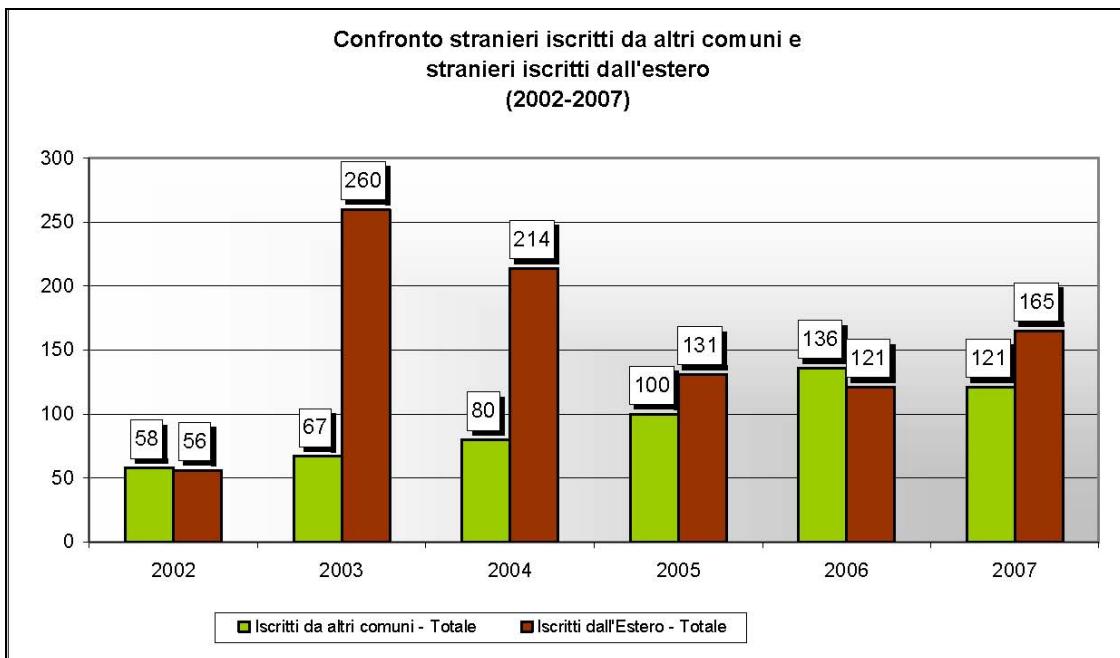


Grafico 23 – Bilancio demografico, fonte Demolstat “Cittadini Stranieri” 2002-2007.

Il fattore che spinge maggiormente la crescita della popolazione straniera, più dei flussi migratori naturali, è il numero di stranieri iscritti dall'estero.

Il 2003 ed il 2004 hanno fatto registrare un boom di immigrati da altri paesi. Il dato può essere spiegato considerando che, agli immigrati iscritti in anagrafe in seguito ai normali flussi migratori in ingresso, si sono aggiunti quei cittadini stranieri già presenti di fatto nel paese ma regolarizzati con le leggi n. 189 del 30 luglio 2002, art. 33, e n. 222 del 9 ottobre 2002. Lo sfasamento temporale fra l'ottenimento del permesso di soggiorno, e l'iscrizione in anagrafe determina una differenza fra la popolazione straniera regolare e quella residente. Nel corso del 2004 questo divario dovrebbe essere stato in gran parte colmato, via via che i regolarizzati sono entrati nel novero della popolazione residente*.

*(cfr. “La Provincia di Monza e Brianza in cifre – 2006” Ufficio Statistica e studi Comune di Monza).

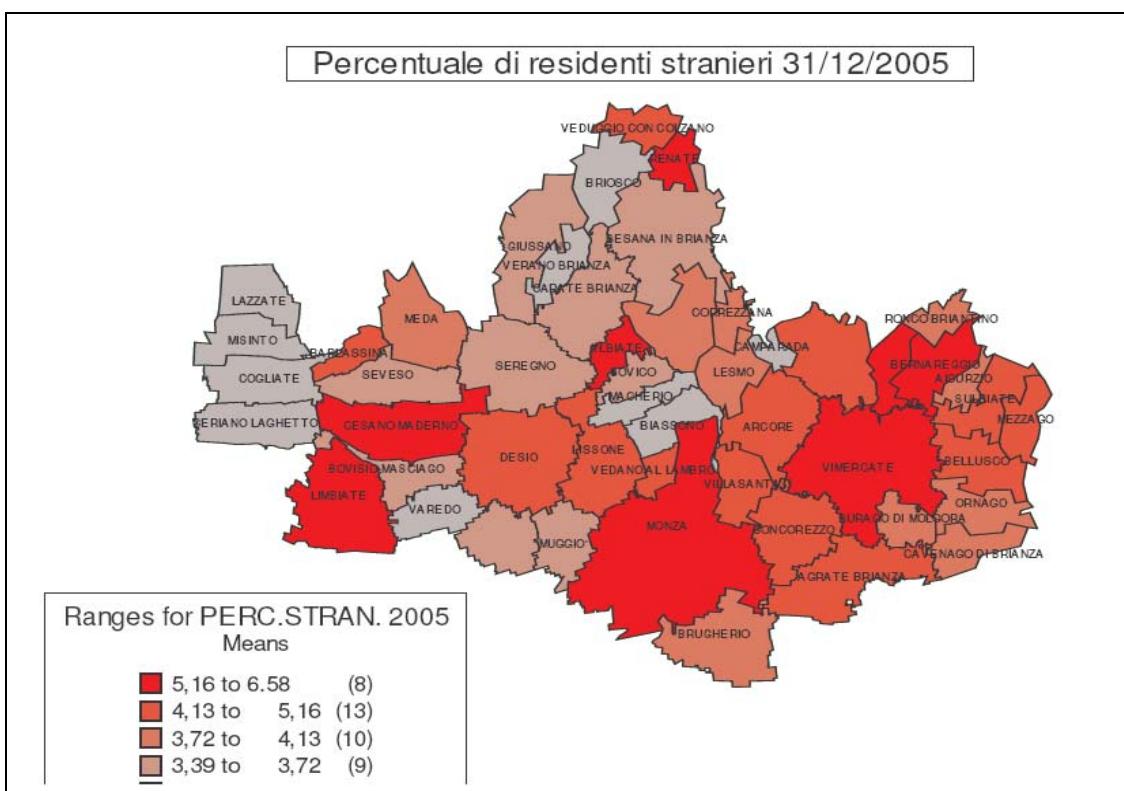
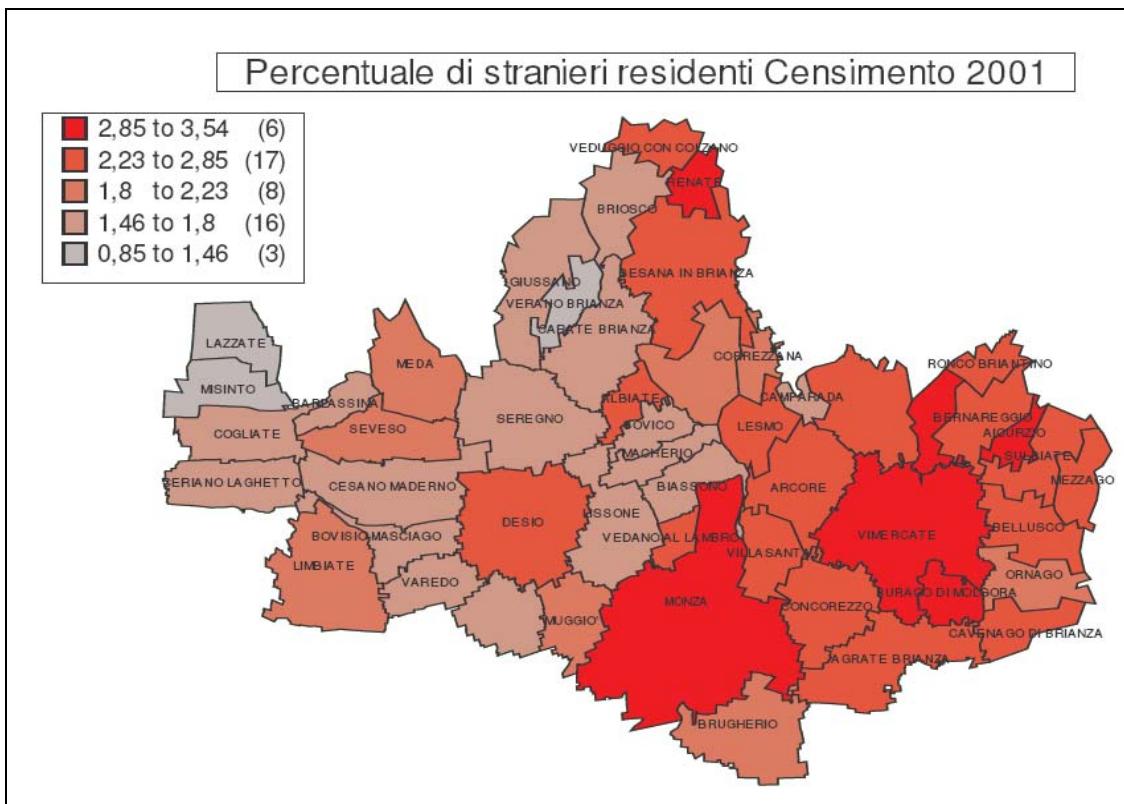


Figura 1 – Ufficio Statistica e studi, Comune di Monza, rilevazioni 2006.

Le due mappe a confronto mostrano la variazione percentuale di residenti stranieri mettendo a confronto gli anni 2001 e 2005. E' interessante osservare il movimento di residenti stranieri intorno a Vimercate, in particolare a nord.

Variazione percentuale annuale Stranieri residenti

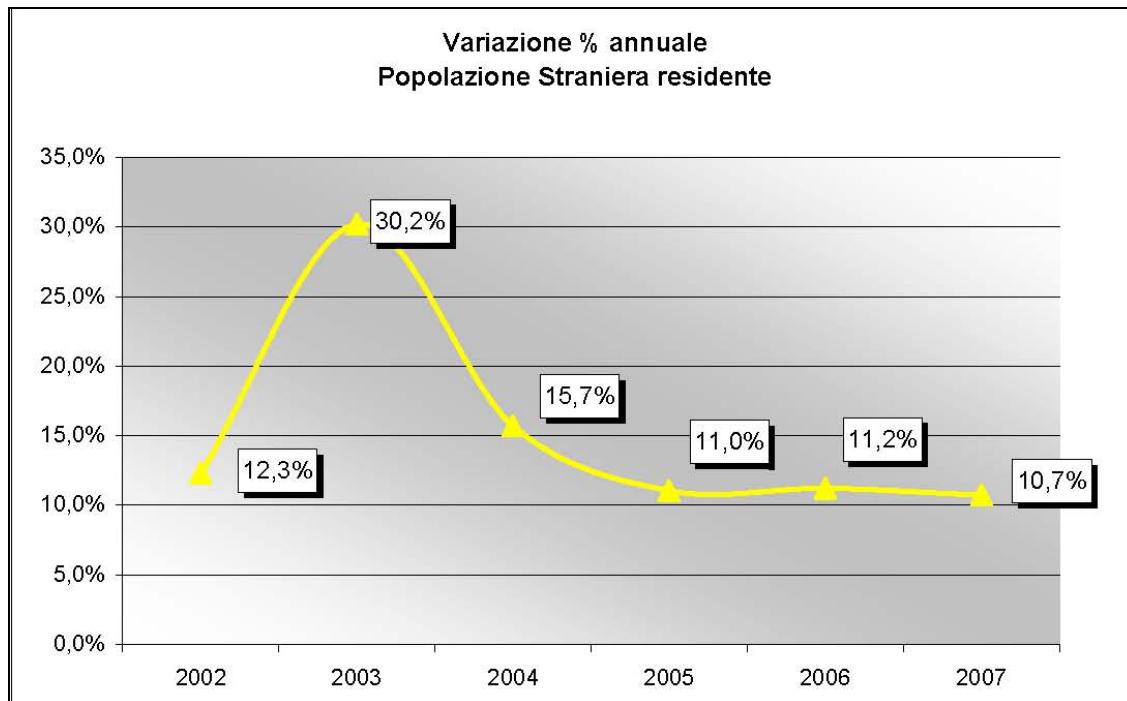


Grafico 24 – Variazione percentuale annuale stranieri residenti nel quinquennio 2002-2007.

Se si analizza la variazione percentuale annuale della popolazione residente straniera, è evidente il picco del 2003 riassorbito bruscamente negli anni successivi, fino ad un netto rallentamento e successiva regolarizzazione negli ultimi due anni.

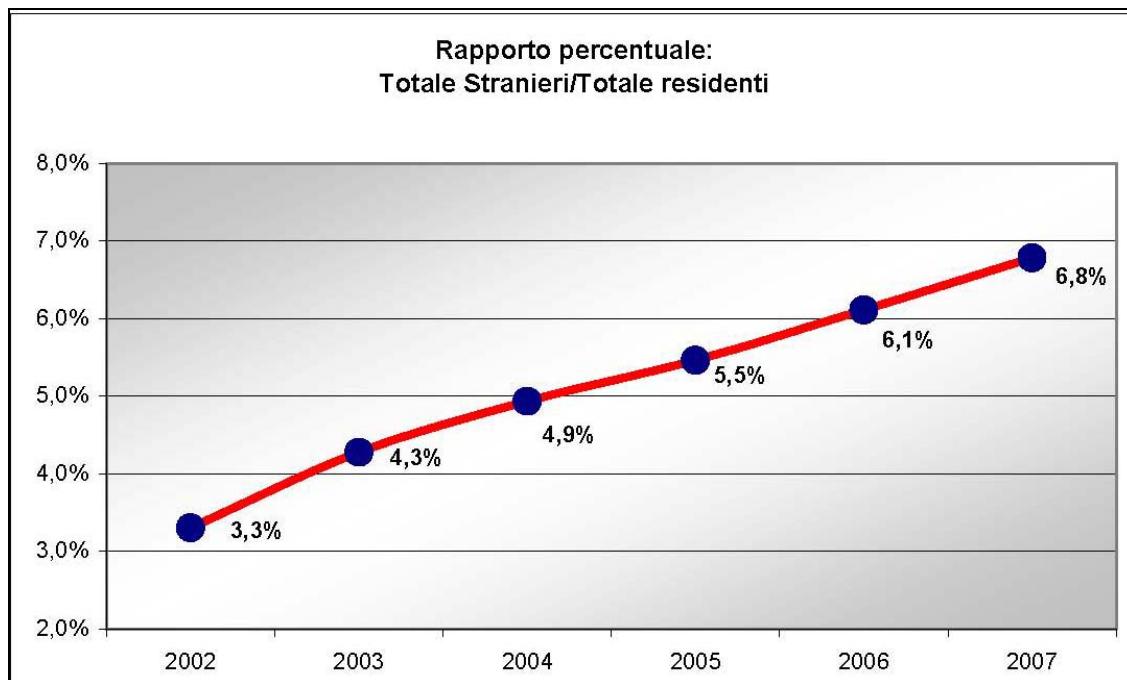


Grafico 25 – Incidenza popolazione straniera sul totale dei residenti a Vimercate 2002-2007.

In questo grafico è tracciato l'andamento negli ultimi 5 anni del rapporto percentuale tra il numero totale di residenti (fonte Ufficio statistico comunale) ed il numero di stranieri residenti iscritti al 31 dicembre (fonte Demolstat).

Nel rapporto tra le variabili che determinano questo andamento, la crescita della popolazione straniera dovuta ai flussi naturali è nettamente inferiore rispetto a quella determinata dai flussi migratori, ma è comunque significativa se contrapposta al bilancio naturale negativo dei residenti che si riscontra in Italia.

(fonte “La Provincia di Monza e Brianza in cifre” Ufficio Statistica e studi Comune di Monza).

Popolazione Straniera minorenne residente al 31 dicembre

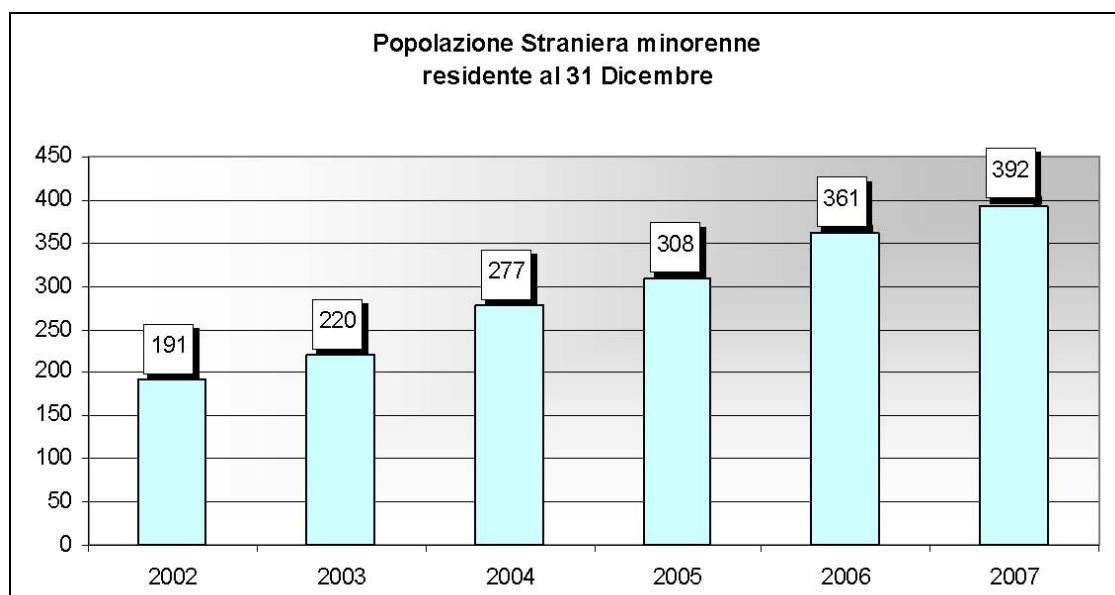


Grafico 26 –Andamento popolazione straniera minorenne 2002-2007

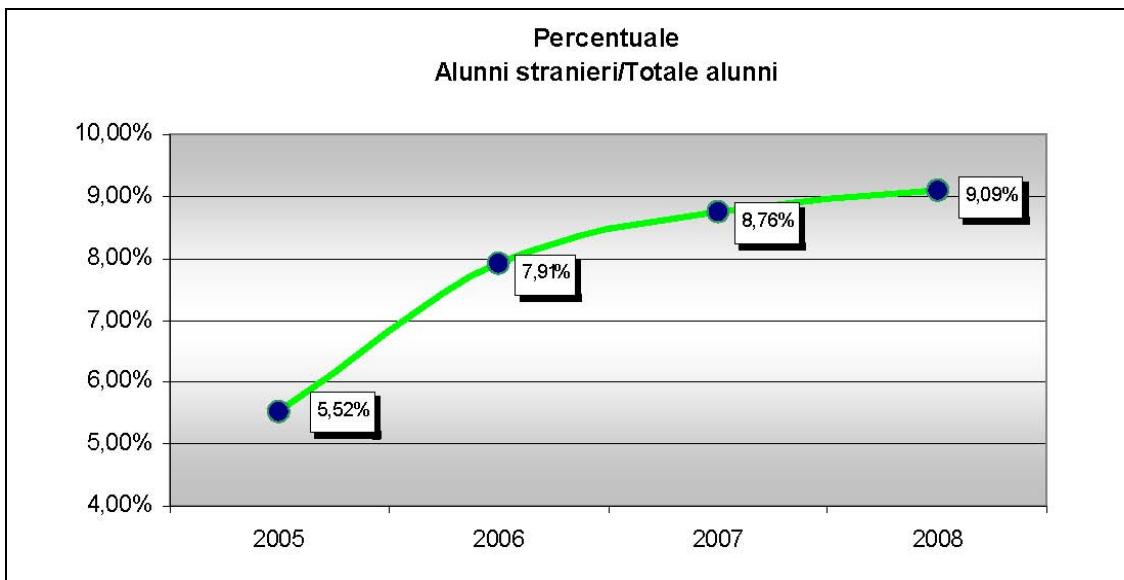


Grafico 27 – Piano Diritto allo Studio – Comune di Vimercate

Il primo grafico rappresenta il trend del numero di stranieri residenti in minore età dal 2002 ad oggi. L'aumento dei minorenni è strettamente legato, come si è visto precedentemente, alla crescita dei nati ed al numero ridotto di decessi.

Il secondo grafico traccia l'incidenza degli alunni stranieri, nel corso degli ultimi cinque anni, attraverso il confronto col numero complessivo di studenti delle scuole dell'infanzia, Primarie e Secondarie.

Situazione in Brianza

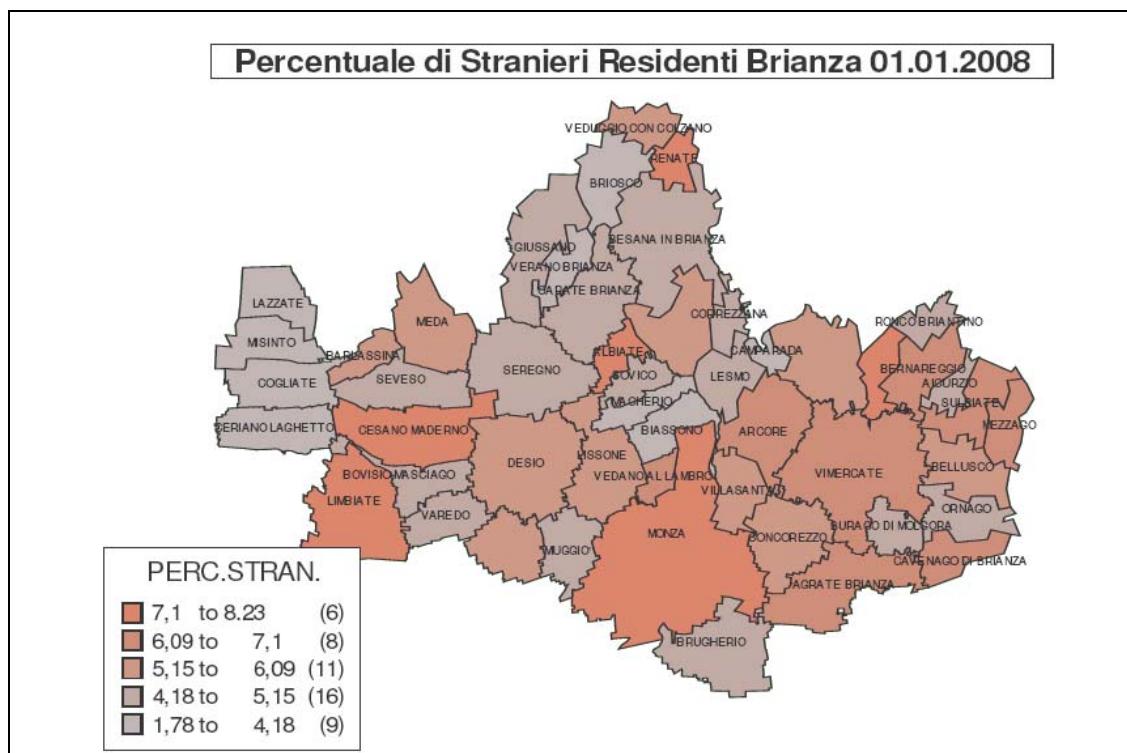


Figura 2 – “Notizie statistiche, Anno 3, N.15, nov. 2008”, Ufficio Statistica e studi, Comune di Monza.

Il quadro provinciale, aggiornato al 1 gennaio 2008, mostra la distribuzione dei residenti stranieri sui 50 comuni della Brianza. Vimercate si inserisce nei centri compresi nella seconda fascia e mantiene un andamento crescente rispetto al 2005 (vedi Figura 1).

La tabella successiva sintetizza la composizione della popolazione straniera provinciale per nazionalità. Sono i Romeni gli stranieri più numerosi (15,6% sul totale degli stranieri), in virtù soprattutto dell'adesione alla UE della Romania aumentano di 3.130 unità nel solo 2007.

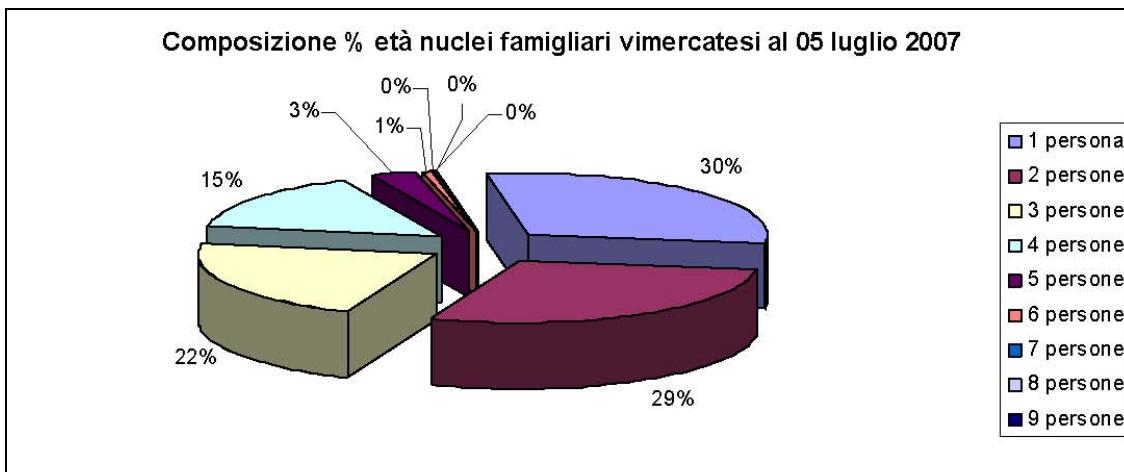
PROVINCIA DELLA BRIANZA 01.01.2008 STRANIERI PER NAZIONALITÀ'							
Cittadinanza	Maschi	Femmine	Totale 2007	% SU STRANIERI	TOTALE 2006	INCREMENTO V.A.	INCREMENTO 2007
1 Romania	3617	3356	6973	15,6%	3843	3130	81,4%
2 Marocco	3355	2044	5399	12,1%	5096	303	5,9%
3 Albania	2662	2065	4727	10,6%	4468	259	5,8%
4 Ecuador	1311	1858	3169	7,1%	2836	333	11,7%
5 Pakistan	1698	606	2304	5,2%	2214	90	4,1%
6 Peru'	908	1221	2129	4,8%	1913	216	11,3%
7 Ucraina	437	1352	1789	4,0%	1535	254	16,5%
8 Egitto	1215	522	1737	3,9%	1690	47	2,8%
9 Bangladesh	811	466	1277	2,9%	1104	173	15,7%
10 Sri Lanka	655	521	1176	2,6%	1077	99	9,2%
11 Cina Rep. Popolare	544	517	1061	2,4%	969	92	9,5%
12 Tunisia	642	268	910	2,0%	851	59	6,9%
13 Senegal	681	227	908	2,0%	852	56	6,6%
14 Bulgaria	336	325	661	1,5%	479	182	38,0%
15 Filippine	252	378	630	1,4%	598	32	5,4%
16 Brasile	188	428	616	1,4%	570	46	8,1%
17 Moldova	188	357	545	1,2%	434	111	25,6%
18 Polonia	116	353	469	1,1%	361	108	29,9%
19 Rep. Dominicana	162	283	445	1,0%	422	23	5,5%
20 Francia	173	264	437	1,0%	405	32	7,9%

Analisi famiglie di Vimercate

Fonte anagrafe comunale

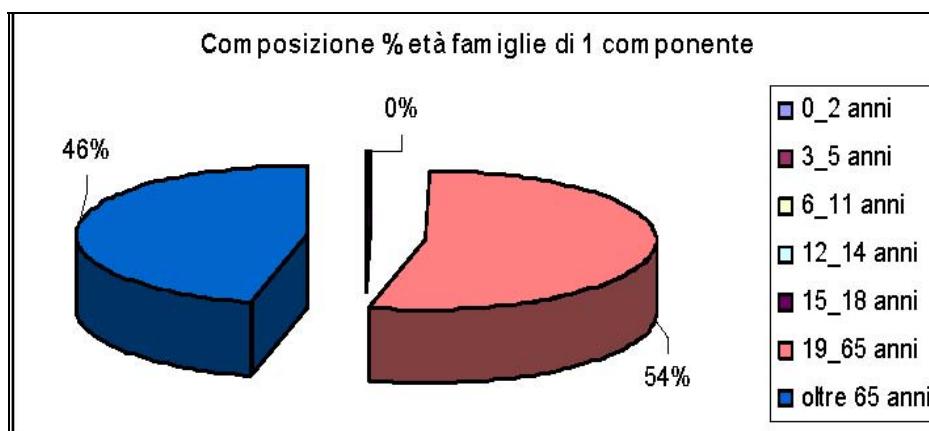
Dati aggiornati al 05 luglio 2007

1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 persone	7 persone	8 persone	9 persone	Totale famiglie
3204	3151	2327	1666	338	72	14	5	1	10778 (*)



N famiglie di 1 componente **3204**

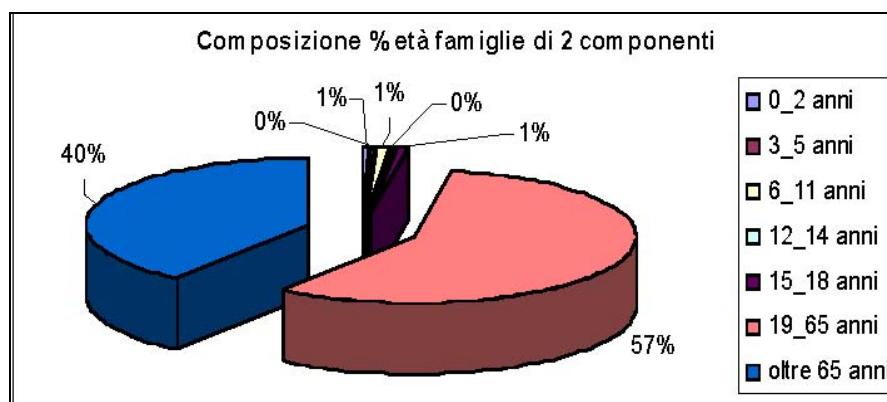
abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	4
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	0
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	2
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	0
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	2
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	1722
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	1474
per un n° di abt. complessivi pari a:	3204



N famiglie di 2 componenti3151

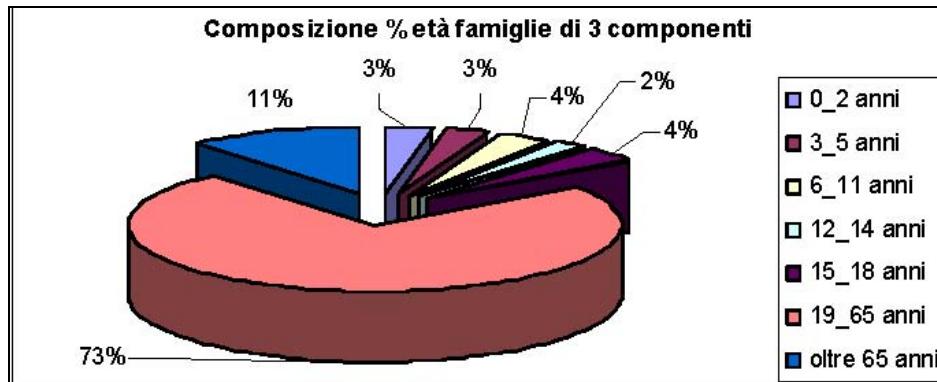
abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	35
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	21
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	47
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	20
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	47
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	3612
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	2520
per un n° di abt. complessivi pari a:	6302

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	2981
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	170
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	170

N famiglie di 3 componenti2327

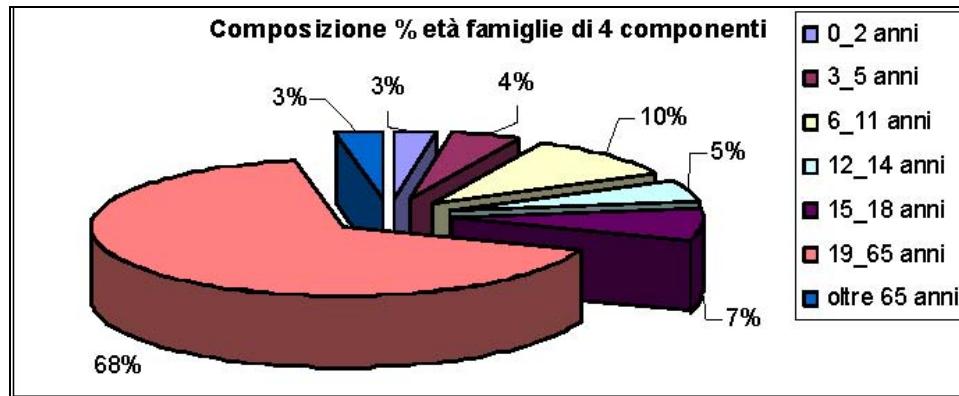
abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	220
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	190
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	252
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	146
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	258
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	5126
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	789
per un n° di abt. complessivi pari a:	6981

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	1352
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	975
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	91



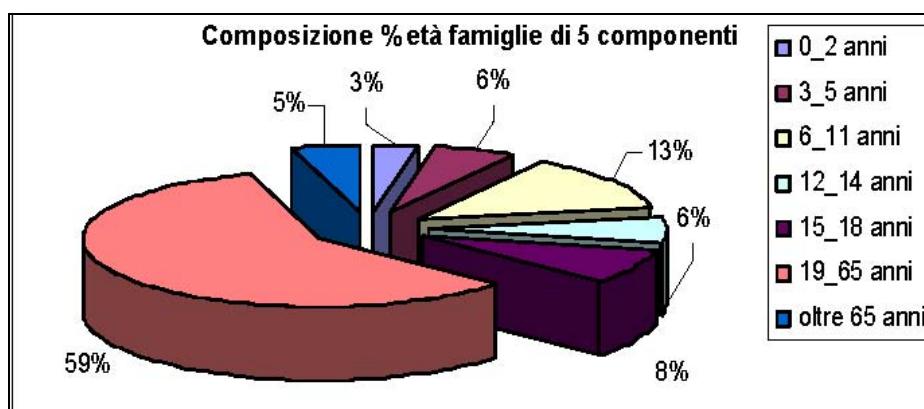
N famiglie di 4 componenti 1666

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	189
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	295
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	680
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	351
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	499
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	4438
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	212
per un n° di abt. complessivi pari a:	6664
N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	496
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	1170
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	11



N famiglie di 5 componenti 338

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	51
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	94
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	224
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	107
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	142
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	994
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	78
per un n° di abt. complessivi pari a:	1690
N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	73
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	265
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	3

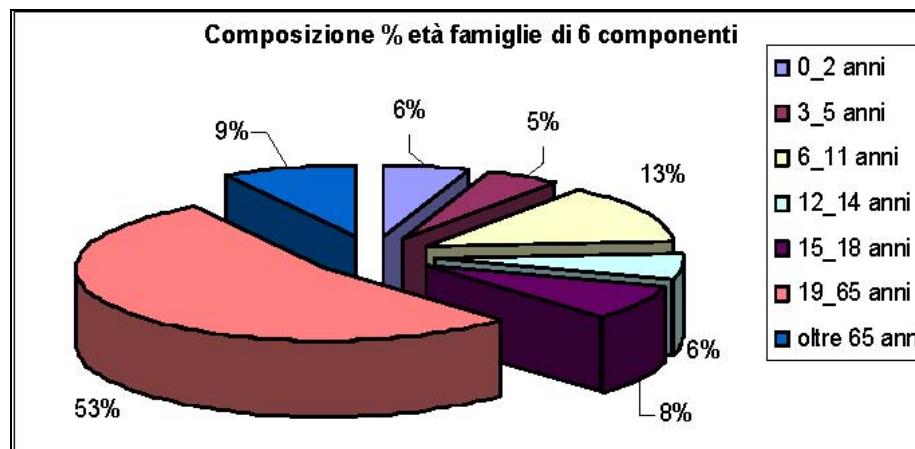


N famiglie di 6 componenti

72

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	24
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	22
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	56
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	26
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	34
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	232
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	38
per un n° di abt. complessivi pari a:	432

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	10
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	62
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	1

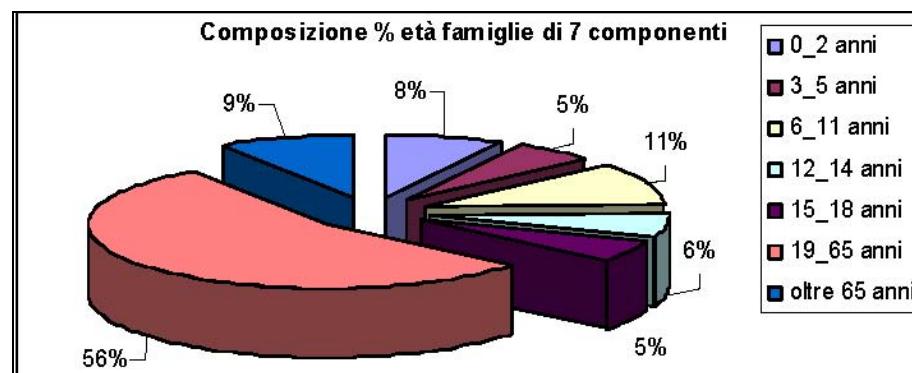


N famiglie di 7 componenti

14

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	8
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	5
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	11
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	6
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	5
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	54
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	9
per un n° di abt. complessivi pari a:	98

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	0
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	14
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	0

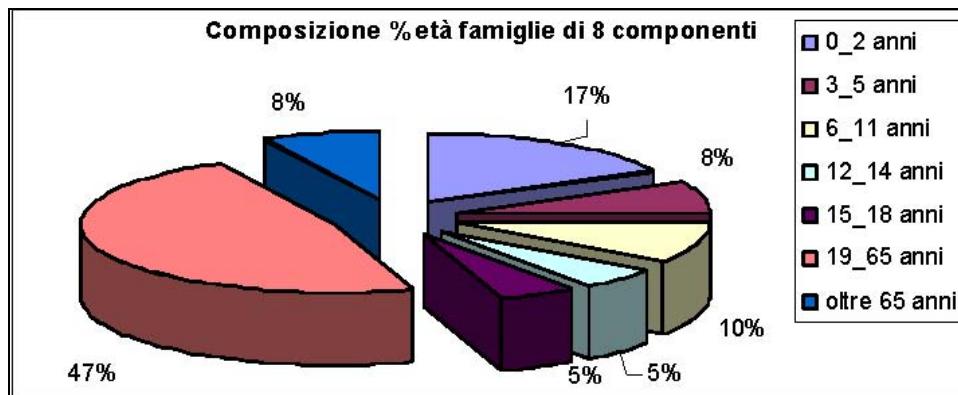


N famiglie di 8 componenti

5

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	7
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	3
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	4
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	2
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	2
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	19
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	3
per un n° di abt. complessivi pari a:	40

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	0
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	5
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	0

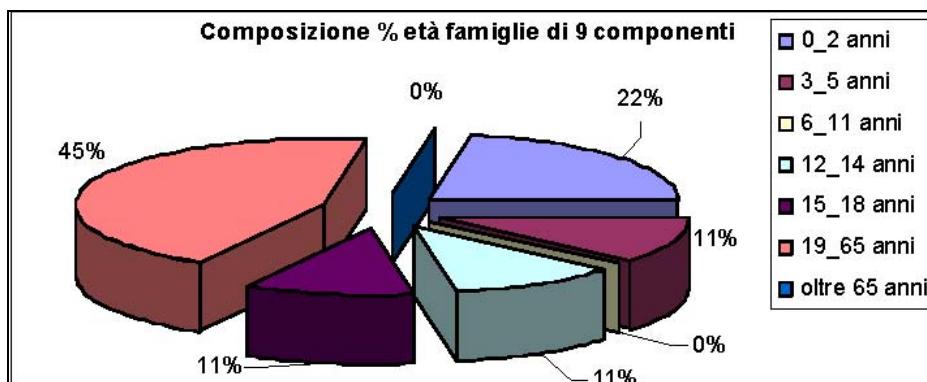


N famiglie di 9 componenti

1

abt. complessivi in fascia di età 0_2 anni	2
abt. complessivi in fascia di età 3_5 anni	1
abt. complessivi in fascia di età 6_11 anni	0
abt. complessivi in fascia di età 12_14 anni	1
abt. complessivi in fascia di età 15_18 anni	1
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	4
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	0
per un n° di abt. complessivi pari a:	9

N famiglie con nessun componente sotto i 18 anni	0
N famiglie con 1 o più componenti sotto i 18 anni	1
N famiglie con 1 solo componente con più di 19 anni	0



Convento suore Canossiane	1
abt. complessivi in fascia di età 19_65 anni	6
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	49
per un n° di abt. complessivi pari a:	55

Casa di riposo S. Giuseppe	1
abt. complessivi in fascia di età oltre 65 anni	113

SINTESI

In sintesi l'analisi demografica e le valutazioni dei vari aspetti illustrati in precedenza, portano a ritenere che Vimercate rivestiva, e continua a rivestire, un ruolo di polo attrattore (per servizi e sistema produttivo) nel dimensionalmente frammentato panorama vimercatese, ma con delle criticità demografiche e degli indicatori che necessitano di essere valutate e risolte, o quantomeno ridotte, al fine di conservare e sviluppare tale ruolo centrale nella società ed economia della brianza est.

I tre indici demografici che rappresentano elementi di preoccupazione e su cui vanno sviluppate politiche di miglioramento sono: indice d'invecchiamento, saldo assoluto, indice di dipendenza.

Vimercate infatti, mostra un indice di invecchiamento molto alto (sia rispetto alla Lombardia che al vimercatese), un saldo assoluto tendenzialmente negativo o in pareggio, un indice di dipendenza alto e maggiore del resto del vimercatese.

Questi tre indicatori chiave sono preoccupanti in quanto nel loro insieme indicano una diminuzione di "appetibilità" del territorio per la popolazione attiva (cause possibili: qualità dei servizi e della vita, opportunità di lavoro non adeguate, offerta abitativa non adeguata), una diminuzione, nel tempo, del dinamismo sociale e del PIL e della ricchezza territoriale con un contemporaneo aumento della spesa sociale da sostenere.

Inoltre è da rilevare che il saldo assoluto oltre ad essere tendenzialmente negativo lo è ancor di più se si depura il dato dalla quota di immigrazione straniera che nei momenti di "regolarizzazione" ha creato "artificiosamente un surplus. Ciò vuol dire che la popolazione residente italiana ha subito decrementi ancora più forti.

Un altro aspetto da tenere in considerazione è la tendenza nella composizione delle famiglie all'aumento dei singles (30 % dei nuclei familiari), dei separati con figli (9%) e delle coppie senza figli o nuclei misti, mentre vi è una diminuzione dei nuclei familiari classici. Tutto ciò indica sia difficoltà economiche, che maggiori problematiche sociali da gestire (anziani soli, tutela dei minori, difficoltà sociali).

Da questo deriva che il PGT, nei limiti del suo campo d'azione ed influenza, deve porsi, rispetto alle criticità demografiche, alcuni obiettivi quali:

- diminuzione indice di invecchiamento
- diminuzione indice di dipendenza.

Ciò si otterrà incentivando e attraendo le giovani coppie e gli appartenenti alle fasce di età sotto i 40 anni, con elementi di appetibilità e attrattiva per la popolazione attiva (tra i 20 e i 60 anni) rappresentati da un'adeguata offerta abitativa, occasioni di lavoro nei settori dell' *high tech* (di nicchia e di servizio) servizi scolastici, sportivi e del tempo libero, di supporto e complemento all'attività produttiva; tali obiettivi, dando per stabile sul territorio la presenza di anziani e considerando le dinamica della composizione delle fasce di età dal 2000 in poi, che porta ad un ulteriore invecchiamento della popolazione ed alla perdita delle fasce di popolazione attiva sotto i 40 anni, determineranno come effetto, il necessario aumento della popolazione complessiva fino al riequilibrio e conseguente inversione di tendenza di certi indici demografici.

2.2 MERCATO RESIDENZIALE

INTRODUZIONE

Per cercare di inquadrare la situazione dell'offerta e della domanda del mercato immobiliare (sia dell'acquisto che della locazione) è stato necessario svolgere l'analisi utilizzando diverse fonti quali: rilevazione prezzi degli immobili della Borsa immobiliare della Provincia di Milano, dati raccolti attraverso agenzie immobiliari di Vimercate, dati derivanti dal mercato dell'edilizia convenzionata sviluppato negli ultimi anni sul territorio comunale e dati reperiti dall'ufficio patrimonio e dai servizi sociali.

Tali analisi sono state poi integrate con valutazioni di scala generale sullo stato e sulle prospettive del mercato economico e finanziario (nazionale e internazionale), sul mutamento delle esigenze e delle condizioni del mercato del lavoro (che influenzano in modo determinante sia la tipologia di fabbisogni abitativi sia le possibilità di accedere a canali di finanziamento tradizionali). Infine la valutazione è stata sviluppata anche tenendo conto delle analisi demografiche dei paragrafi precedenti.

Nella presente relazione vi sono la totalità, parte della totalità dei dati raccolti o riferimenti ad essi le cui rappresentazioni complete si trovano nell'archivio dei dati ed elaborati di riferimento alla elaborazione e stesura del PGT.

La finalità dell'analisi che segue è quella di individuare le peculiarità, le tendenze, le criticità del mercato immobiliare abitativo e le caratteristiche della domanda attuale e futura, indicando possibili logiche e politiche da attivare; il tutto per fornire elementi di riferimento per lo sviluppo delle più adeguate strategie nel settore delle politiche della casa.

ANALISI MERCATO IMMOBILIARE

Locazioni

LOCAZIONI	Canone annuo a mq*	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
zzo minimo	41	45	50	55	55	55	55	70	70	70
zzo Massimo	57	60	65	70	70	75	75	100	100	100
zzo Medio	49	52,5	57,5	62,5	62,5	65	65	85	85	85

*I prezzi si intendono per appartamenti di tipologia media, di 100 mq. circa, in buone condizioni, non arredati; i valori sono espressi in euro. Per gli immobili residenziali di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

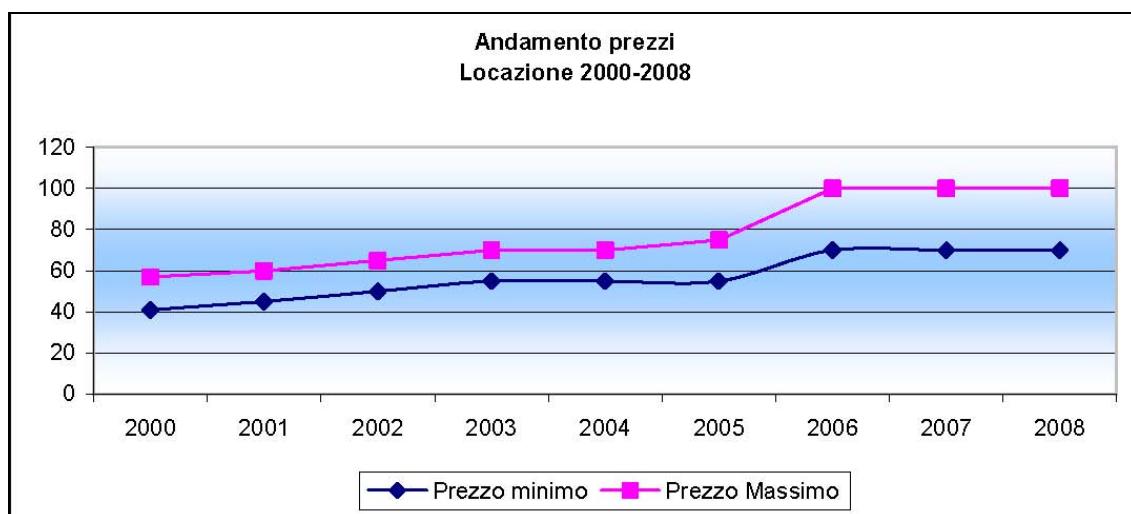


Grafico 1 – Curva di crescita dei prezzi degli appartamenti in locazione dal 2000 al 2008.

La crescita dei prezzi dei canoni di affitto, dopo il brusco aumento del 2006, negli ultimi due anni si è interrotta, stabilizzandosi tra i 70 ed i 100 euro al metro quadrato.

Dal 2004 si registra un incremento dello scarto tra i due valori limite, minimo e massimo.

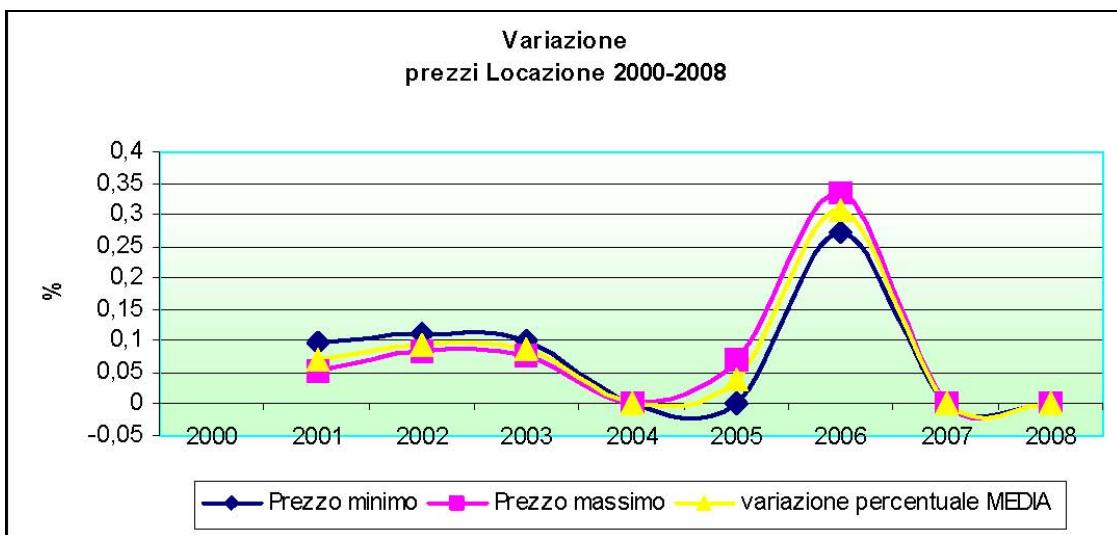


Grafico 2 – Variazione dei prezzi di locazione minimi, massimi e medi nel periodo 2000-2008

Fino al 2003 la variazione percentuale dei prezzi massimi è inferiore a quella dei minimi. Dal 2004 il prezzo massimo cresce rapidamente e maggiormente rispetto a quello minimo e dopo la crescita più alta degli ultimi dieci anni registrata nel 2006, si assiste ad una variazione percentuale pari a zero nel 2007 e nel 2008.

Vendita

II SEMESTRE 2003	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	2000	1550	1250
Prezzo massimo	2300	1850	1450
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	2200	1600	1500
Prezzo massimo	2500	1800	1600
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	1800	1500	1250
Prezzo massimo	2000	1850	1450

II SEMESTRE 2004	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	2000	1550	1250
Prezzo massimo	2300	1850	1450
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	2200	1600	1500
Prezzo massimo	2500	1800	1600
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	1800	1500	1250
Prezzo massimo	2000	1850	1450

II SEMESTRE 2005	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	2800	1700	1500
Prezzo massimo	3100	2100	1700
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	2900	1800	1700
Prezzo massimo	3200	2100	1650
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	2400	1700	1400
Prezzo massimo	2700	2000	1550

II SEMESTRE 2006	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	3000	1900	1600
Prezzo massimo	3300	2300	1900
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	3000	1900	1700
Prezzo massimo	3400	2350	1800
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	2600	1700	1500
Prezzo massimo	2900	2100	1700

II SEMESTRE 2007	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	3000	2000	1700
Prezzo massimo	3400	2300	2000
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	3100	2000	1800
Prezzo massimo	3600	2400	1900
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	2700	1800	1600
Prezzo massimo	3000	2100	1800

Vendita appartamenti per tipologia e per zona

Andamento prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati:

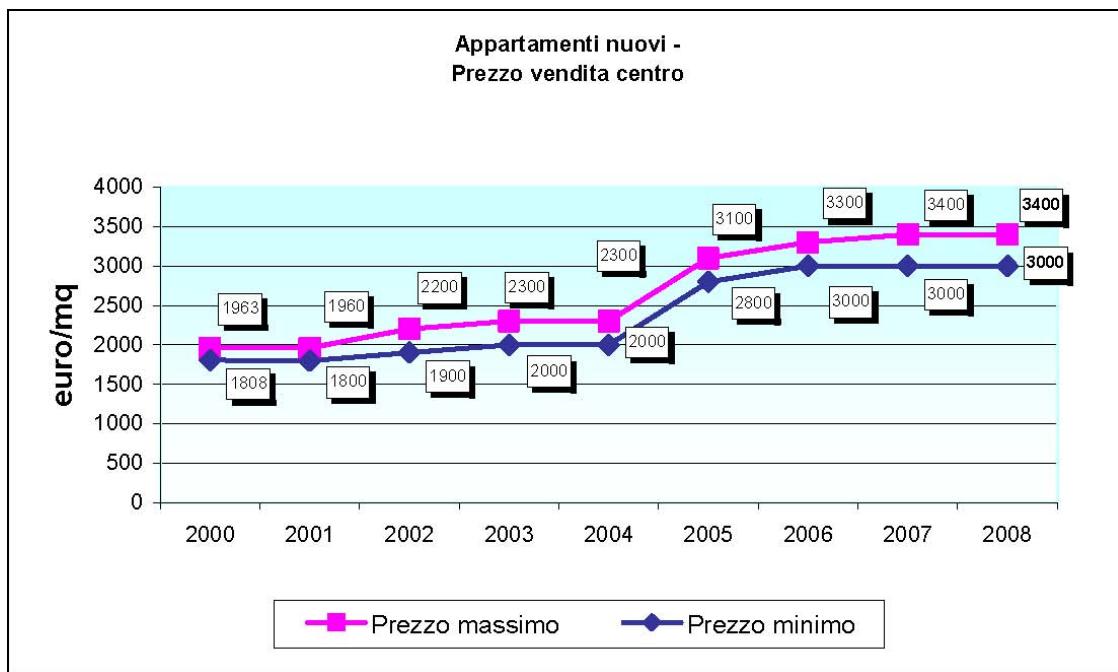


Grafico 3 – Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti in zona centro. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

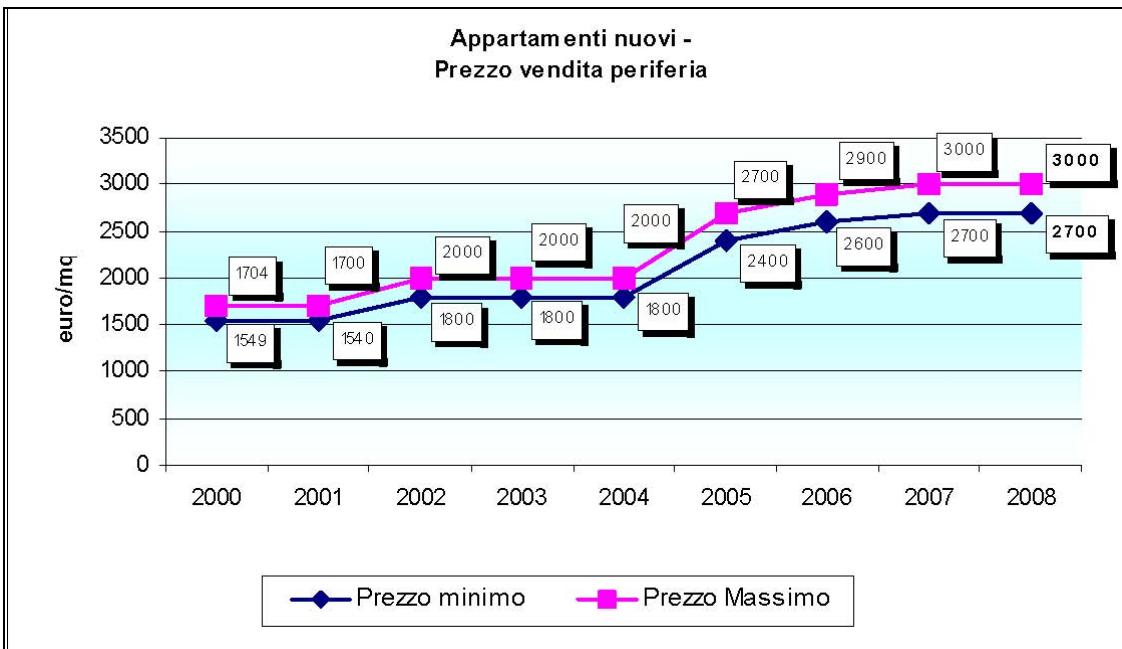


Grafico 4 - Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti nuovi in zona periferia. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Tra il 2004 ed il 2005, sia in centro che in periferia, si registra una crescita elevata dei prezzi di vendita. Successivamente, tra il 2006 ed il 2008, comincia un progressivo rallentamento dei valori degli appartamenti nuovi fino alla stabilizzazione ed al calo degli ultimi anni. Lo scarto tra prezzi minimi e massimi aumenta leggermente ma rimane tendenzialmente costante.

Andamento prezzi appartamenti recenti con meno di 5-30 anni:

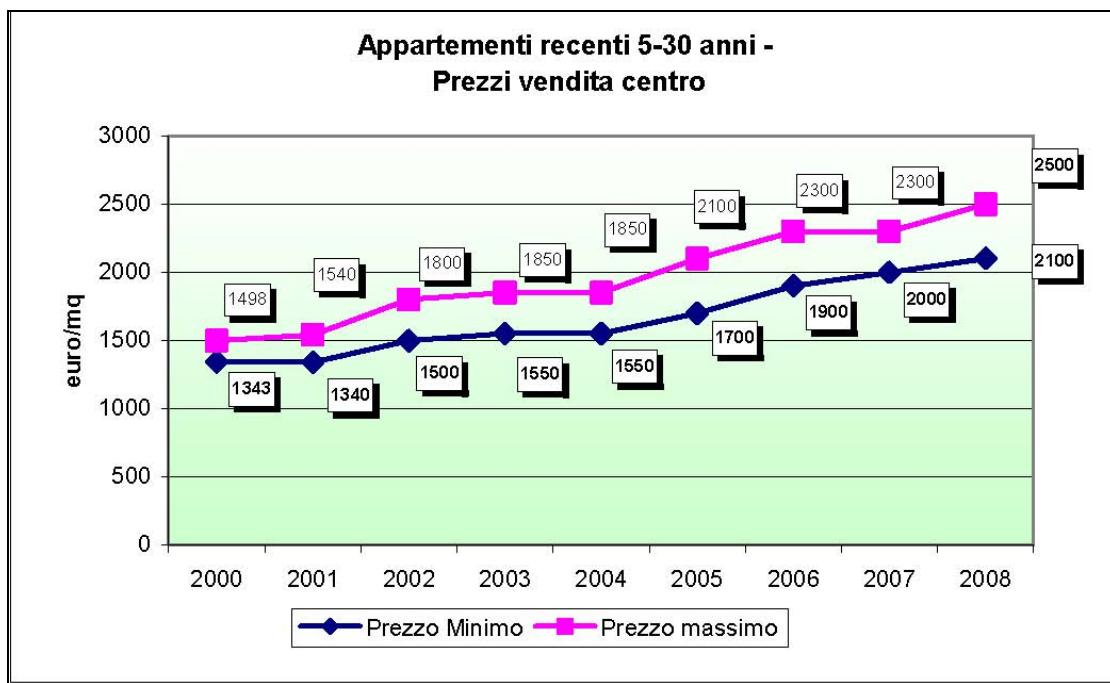


Grafico 5 - Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti recenti 5-30 anni in zona centro. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

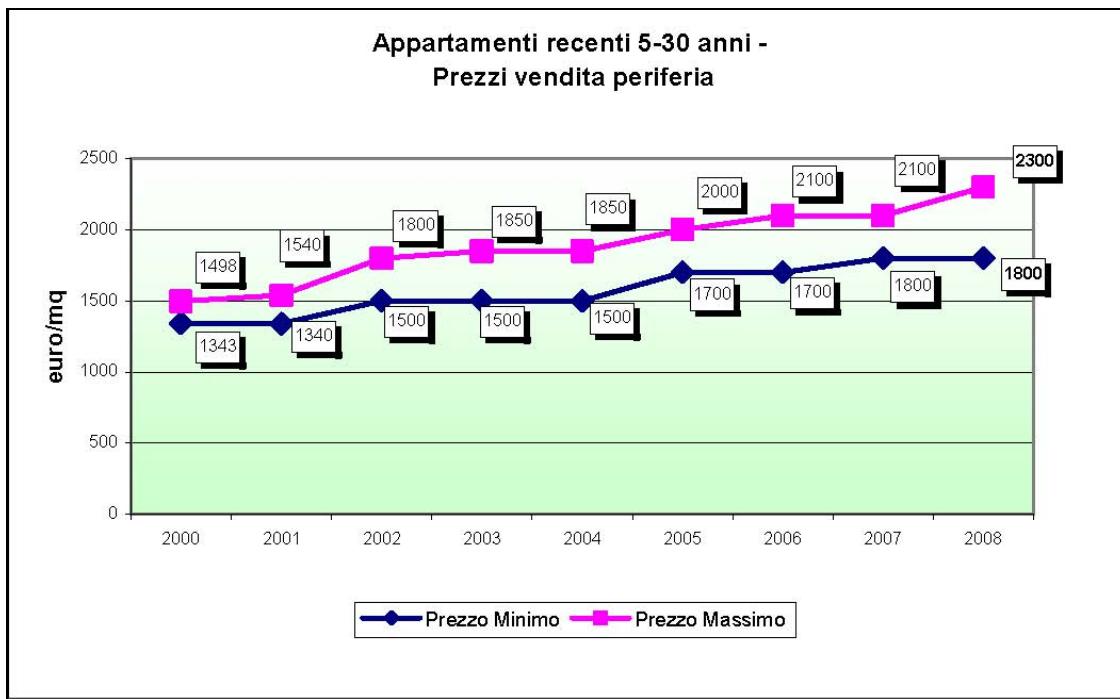


Grafico 6 - Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti recenti 5-30 anni in zona periferia. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Si nota una leggera differenza tra il centro e la periferia per quanto riguarda gli appartamenti recenti. Mentre in centro i prezzi sembrano crescere in maniera regolare, in periferia si registra una crescita solo per quelli massimi. Rimangono invariati per tutto il 2006 ed il 2008 i prezzi minimi.

Andamento prezzi appartamenti vecchi oltre 30 anni:

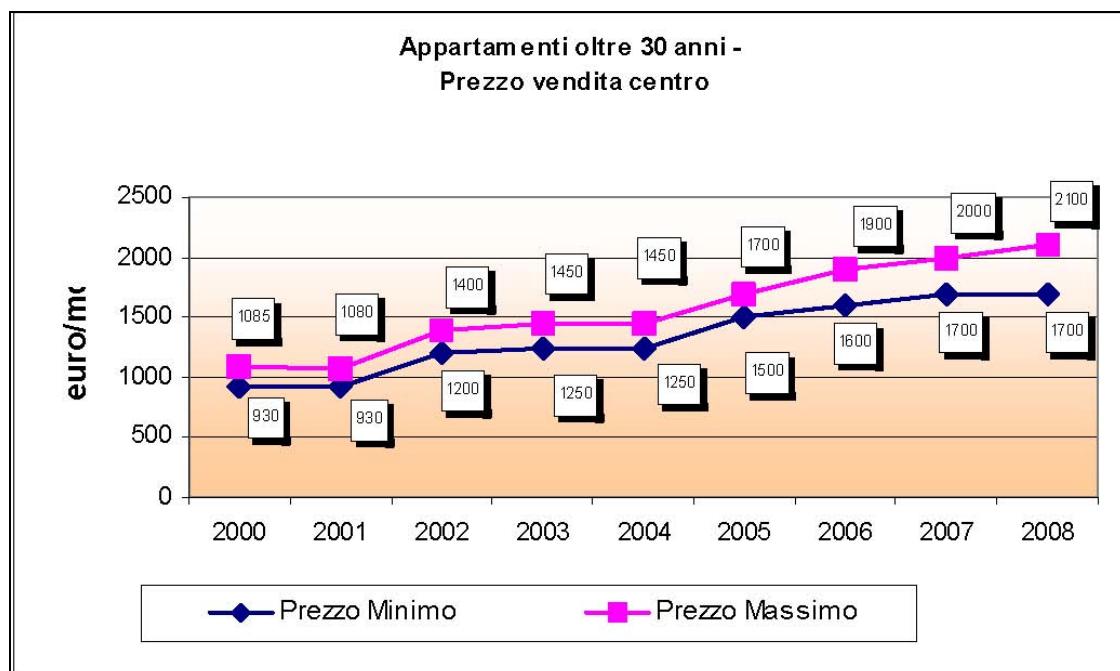


Grafico 7 - Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti vecchi oltre 30 anni in zona centro. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

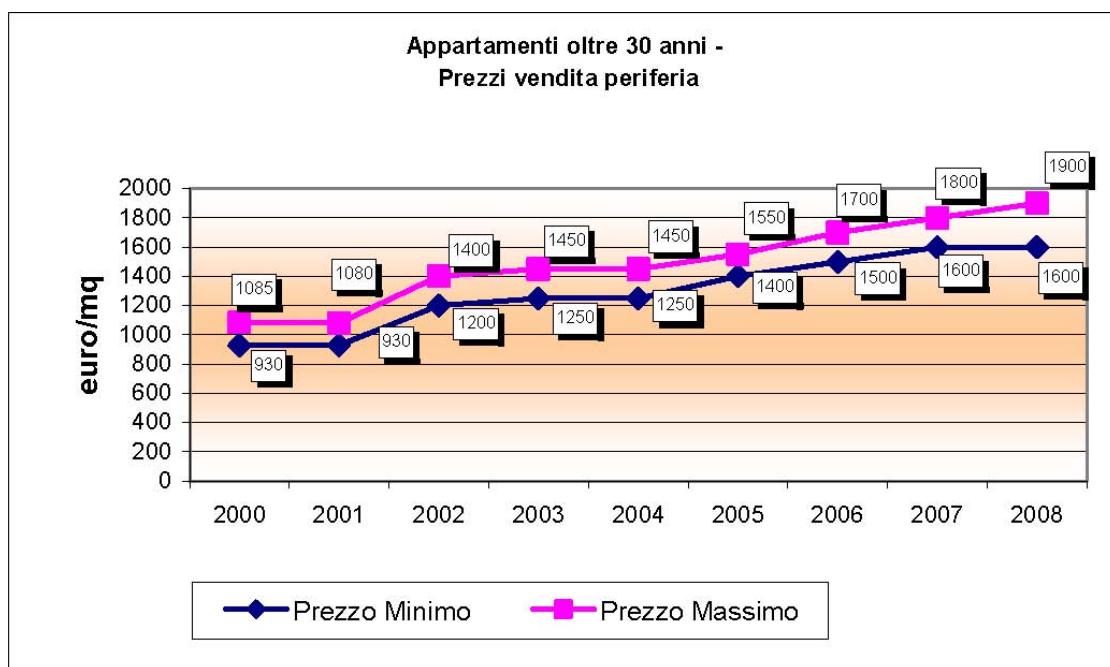


Grafico 8 - Andamento dei prezzi vendita degli appartamenti vecchi oltre 30 anni in zona periferia. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Poco rilevanti le differenze tra centro e periferia per gli appartamenti vecchi oltre 30 anni. La crescita dei valori limite è infatti speculare e per entrambi si registra un blocco dei prezzi minimi a fronte di una crescita sempre regolare dei prezzi massimi.

Prezzi medi di vendita degli appartamenti nelle varie zone urbane

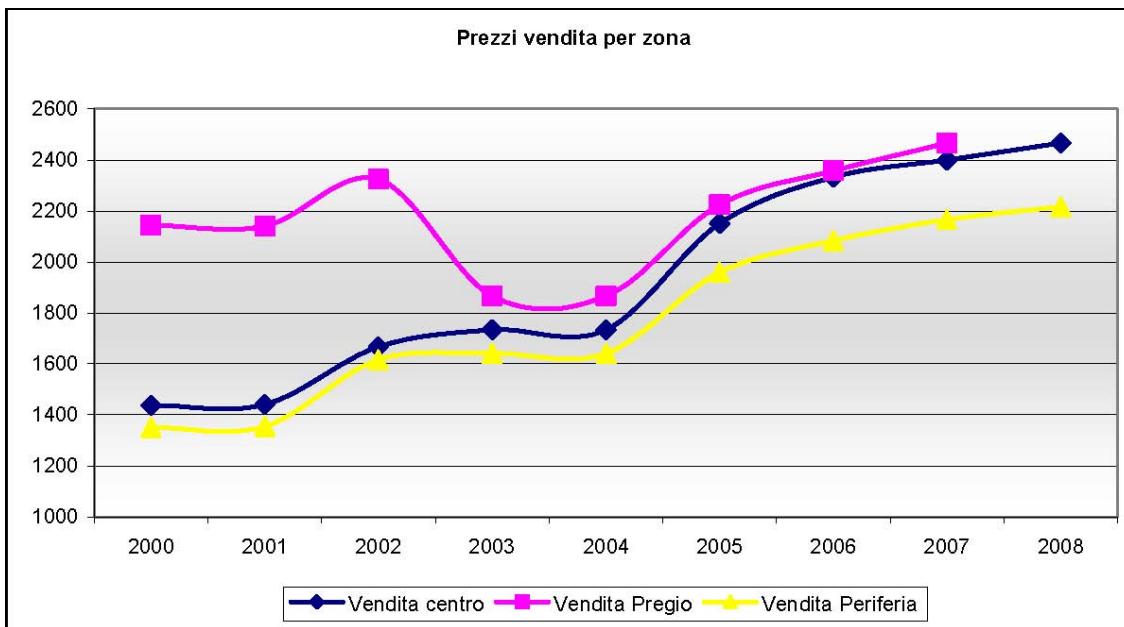


Grafico 9 - Evoluzione dei prezzi medi di vendita delle tre tipologie di appartamenti suddivisi per zona. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

I prezzi medi di vendita nelle diverse zone urbane sono ottenuti come media aritmetica tra le tre tipologie di appartamento. Nel periodo 2000-2008 la vendita di Precio e in Centro crescono in parallelo fino a convergere nel II semestre 2006.

Prezzi di vendita degli immobili per tipologia di appartamento

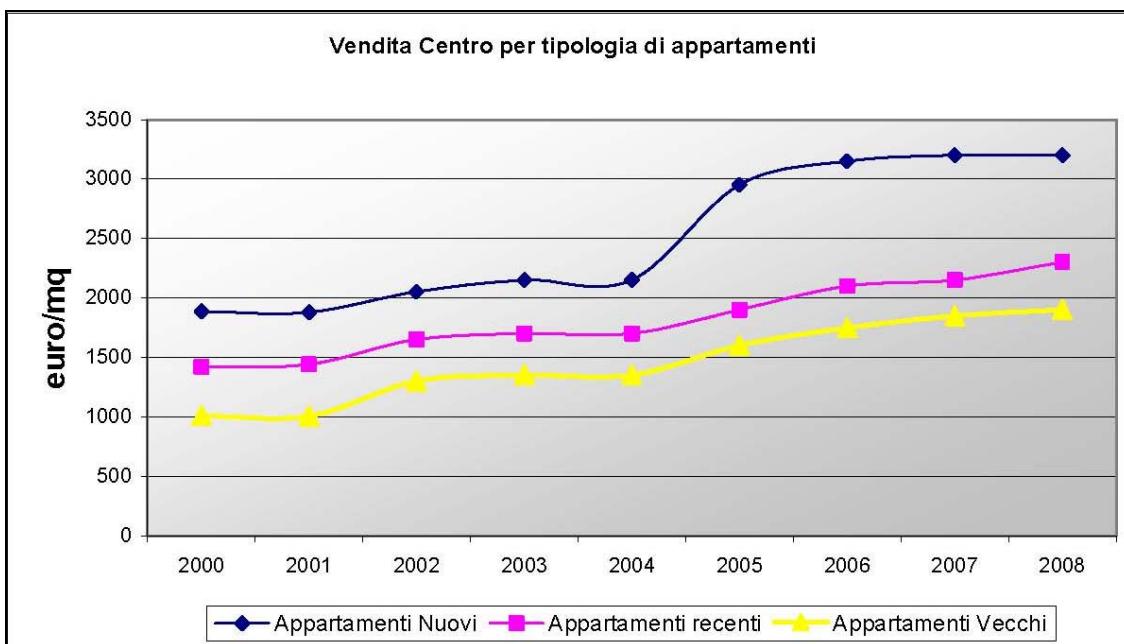


Grafico 10 - Evoluzione dei prezzi medi di vendita in centro suddivisi per le tre tipologie di appartamenti. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

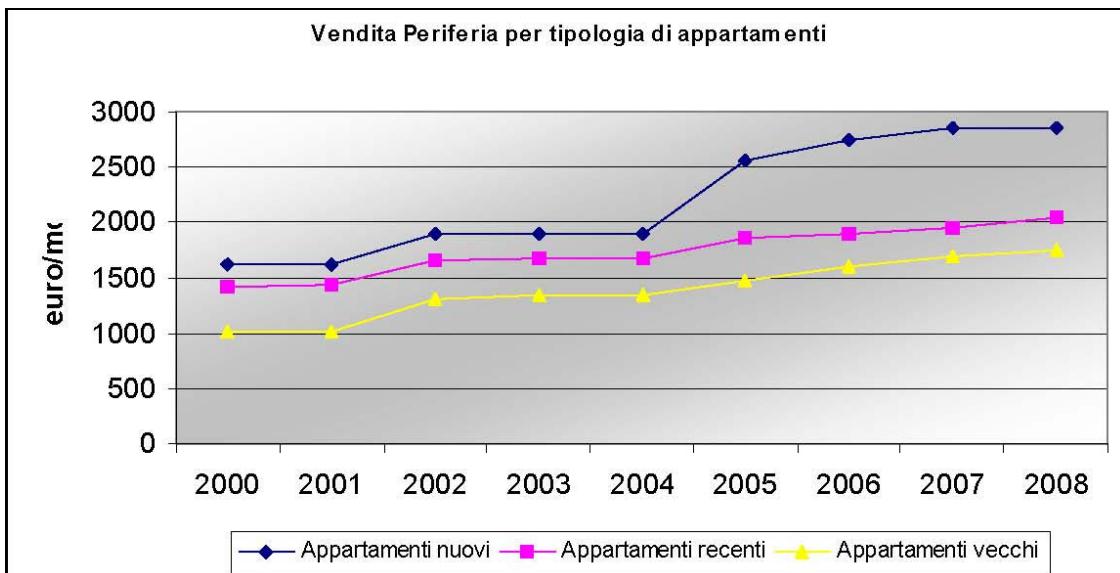


Grafico 11 - Evoluzione dei prezzi medi di vendita in periferia suddivisi per le tre tipologie di appartamenti. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Periferia e centro per quanto riguarda gli appartamenti nuovi, non presentano significative differenze di crescita, eccetto per il prezzo degli appartamenti recenti in periferia che cresce meno rispetto a quello delle abitazioni in centro.

Andamento prezzo medio* di vendita degli appartamenti (2000-2008)

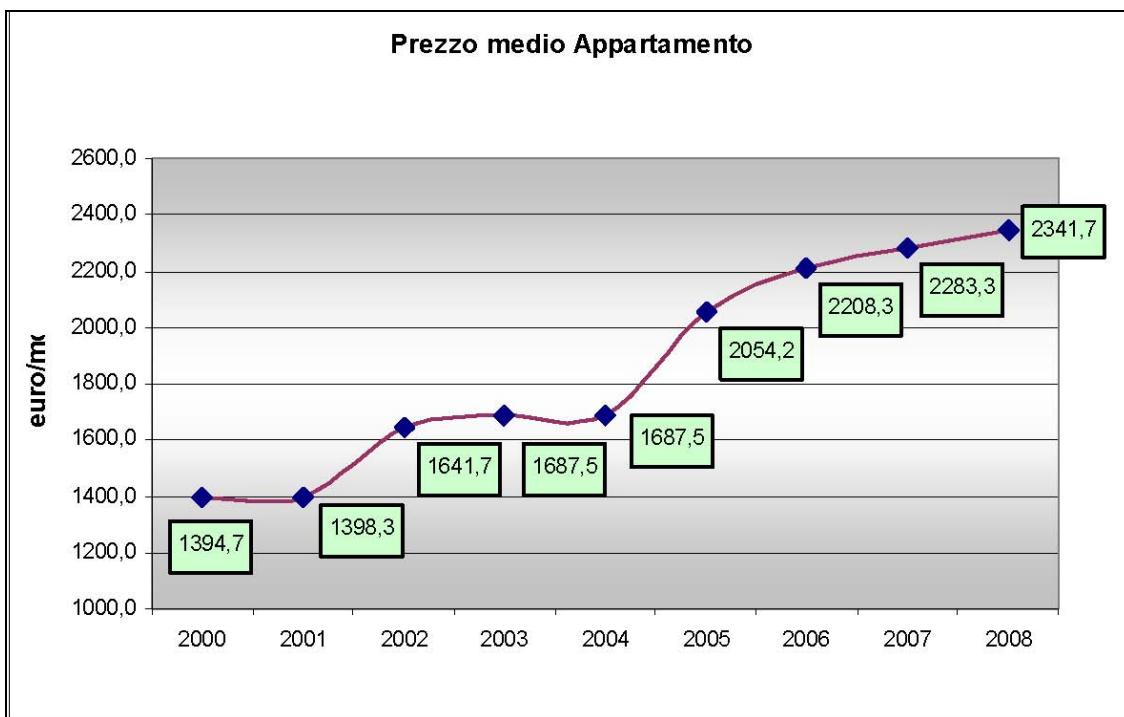


Grafico 12 - Trend generale prezzi medi di vendita degli appartamenti. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

*Valore medio calcolato sui prezzi medi degli appartamenti in centro ed in periferia escludendo le zone di pregio.

Andamento Prezzi Minimi in centro ed in Periferia

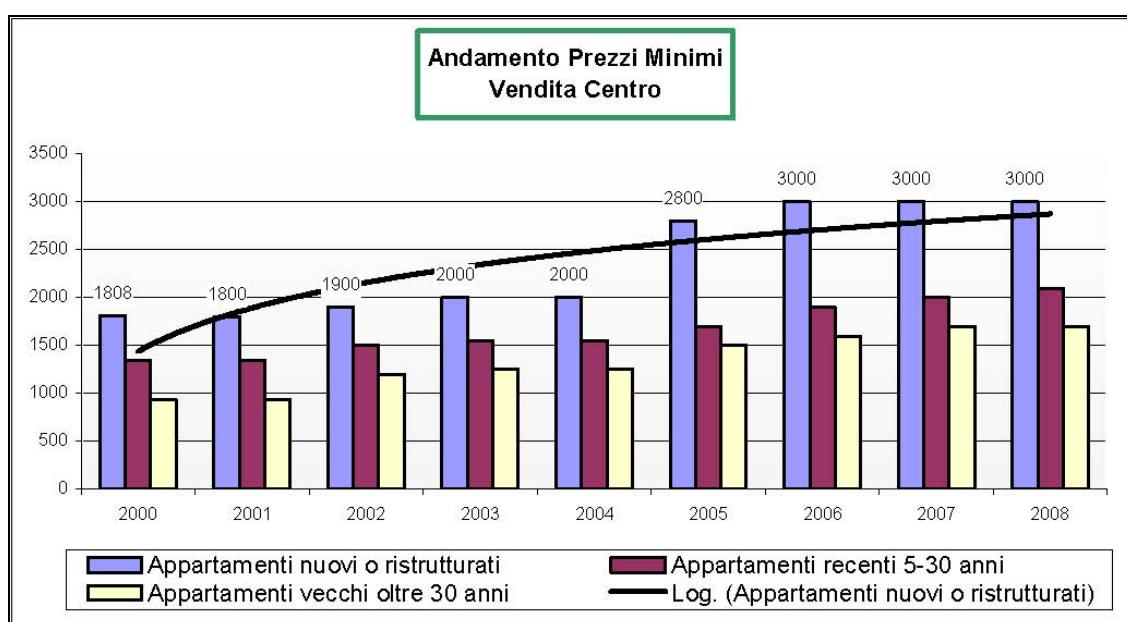


Grafico 13– Andamento in zona centro dei prezzi minimi di vendita delle tre tipologie di appartamento. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Isolando i valori minimi di vendita in zona centro, si osserva come la curva dei prezzi degli appartamenti recenti 5-30 anni non ha mai smesso di crescere a differenza degli appartamenti vecchi oltre 30 anni che dal 2007 si è stabilizzata. Il dato rilevante riguarda gli appartamenti nuovi o ristrutturati. Nel 2005 hanno fatto registrare una crescita improvvisa dei prezzi minimi non paragonabile a quella graduale, delle altre due tipologie di appartamento e successivamente negli ultimi 3 anni hanno avuto una botta d'arresto con un prezzo minimo fermo a 3000 euro al mq. Questo dimostra come in centro ci siano due linee di crescita separate, da un lato gli appartamenti nuovi o ristrutturati dall'altro le altre tipologie.

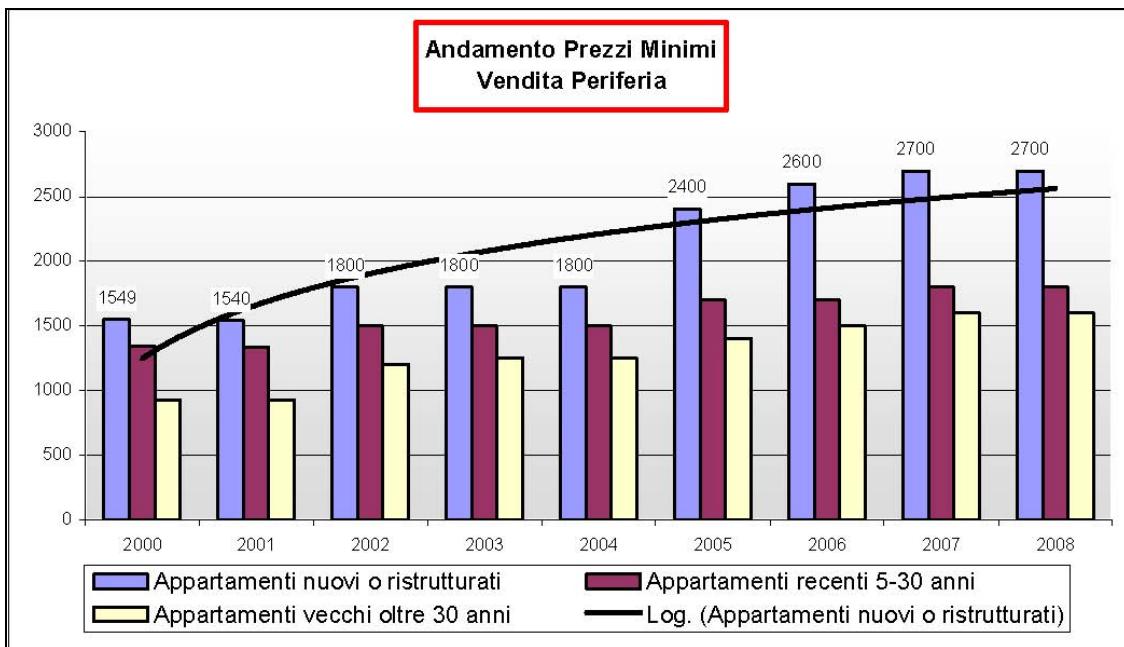


Grafico 14 – Andamento in zona centro dei prezzi minimi di vendita delle tre tipologie di appartamento. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Diversamente dal centro, in periferia i prezzi minimi mantengono un rapporto costante, crescendo e calando in maniera regolare per tutte e tre le tipologie di appartamento.

Situazione mercato immobiliare a Vimercate- II Semestre 2008

II SEMESTRE 2008	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
VENDITA CENTRO			
Prezzo minimo	3000	2100	1700
Prezzo massimo	3400	2500	2100
Prezzo Medio	3200	2300	1900
VENDITA PREGIO			
Prezzo minimo	\	\	\
Prezzo massimo	\	\	\
Prezzo Medio	\	\	\
VENDITA PERIFERIA			
Prezzo minimo	2700	1800	1600
Prezzo massimo	3000	2300	1900
Prezzo Medio	2850	2050	1750
Media per tipologia	3025,0	2175,0	1825,0

Nel II Semestre 2008 si è avuto un incremento dei prezzi pari al 3,39% rispetto al II semestre del 2006.

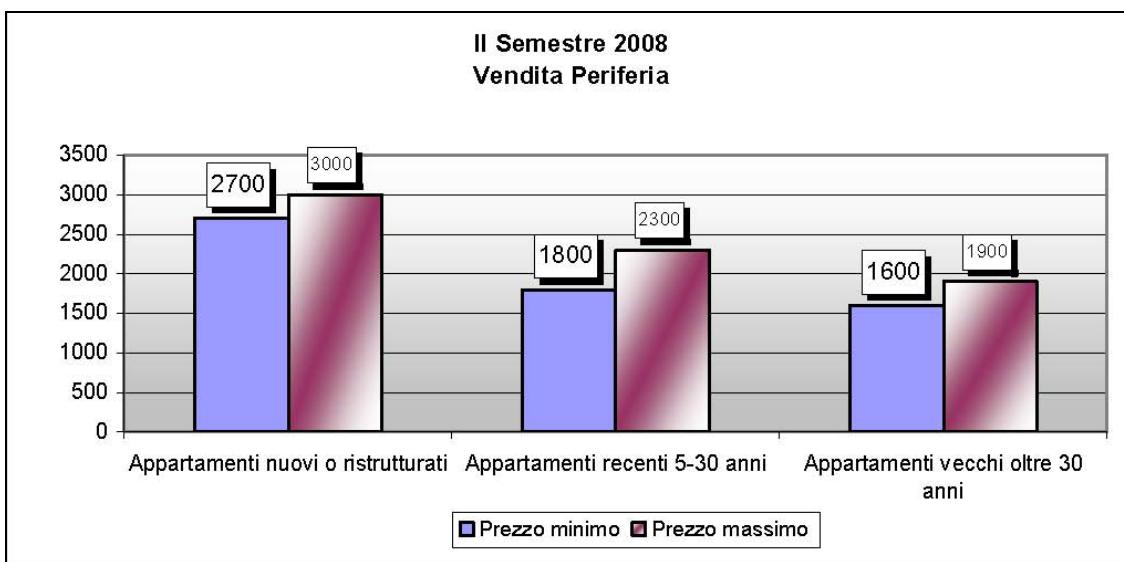
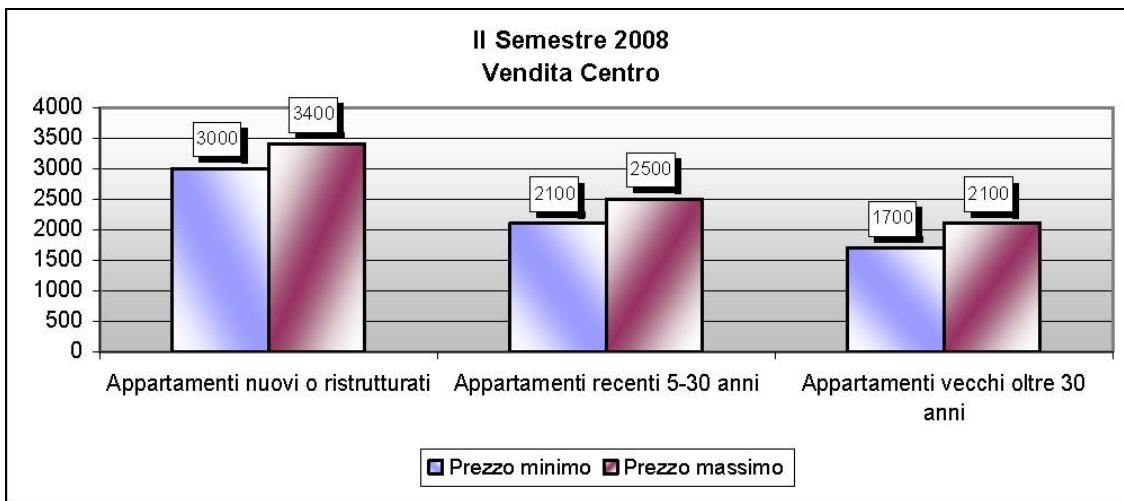


Grafico 15 - "Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia" Borsa Immobiliare di Milano. II Semestre 2008

Crescita annuale del prezzo di vendita:



Variazione percentuale annuale	
Il semestre 2001	0,3%
Il semestre 2002	16,6%
Il semestre 2003	4,0%
Il semestre 2004	0,0%
Il semestre 2005	20,8%
Il semestre 2006	7,0%
Il semestre 2007	3,8%
Il semestre 2008	-0,1%

Grafico 16 – Andamento del “Prezzo Medio” appartamento. Fonte “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Variazione annuale del prezzo medio per tipologia di appartamenti e per zona di vendita:

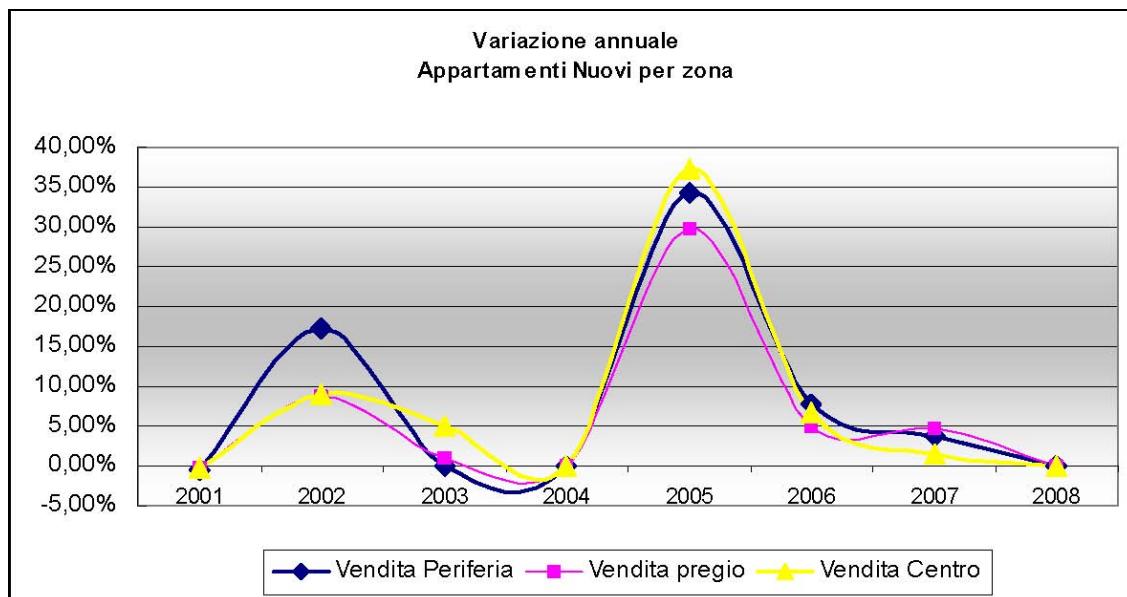


Grafico 17 – Trend annuale variazione dei prezzi degli “Appartamenti nuovi” nelle tre zone urbane. Fonte “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

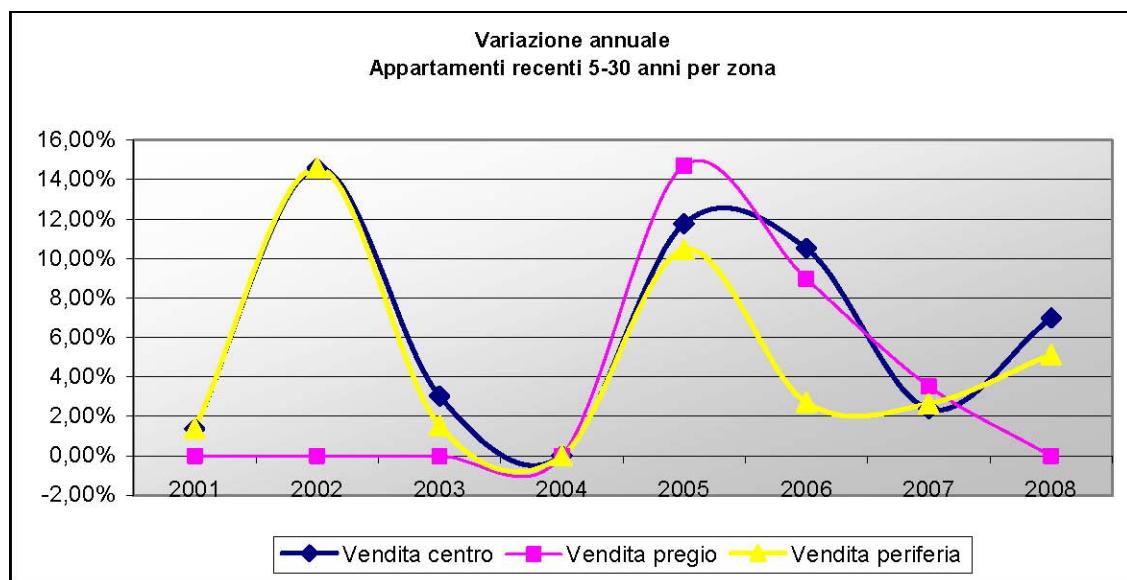


Grafico 18 – Trend annuale variazione dei prezzi degli “Appartamenti recenti 5-30 anni” nelle tre zone urbane. Fonte “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

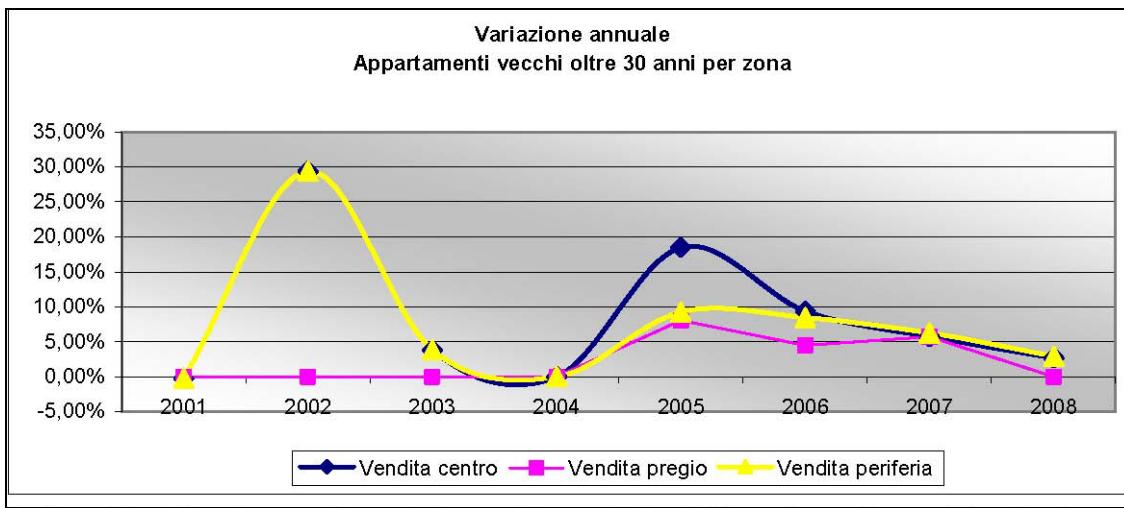


Grafico 19 – Trend annuale variazione dei prezzi degli “Appartamenti vecchi” nelle tre zone urbane. Fonte “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Dal 2004 gli appartamenti nuovi hanno avuto una variazione uniforme nelle tre zone di vendita.

Gli appartamenti recenti registrano una riduzione netta nella crescita per quanto riguarda la periferia e le zone di pregio ed una riduzione minima per le zone di centro. Negli appartamenti vecchi fino al 2004, l’andamento della crescita tra centro e periferia risulta essere coincidente. Nel biennio 2004-2006 si è avuto un momentaneo scostamento tra le due zone, con un picco di +19% nel 2005 per quanto riguarda il centro, subito riassorbito negli ultimi due anni che hanno visto una variazione percentuale negativa dei prezzi in tutte e tre le zone urbane.

Variazione percentuale annuale per le tre diverse tipologie di appartamento:

Anni	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
II semestre 2001	-0,27%	1,37%	-0,25%
II semestre 2002	11,26%	14,58%	29,35%
II semestre 2003	1,99%	2,53%	8,97%
II semestre 2004	0,00%	0,00%	0,00%
II semestre 2005	33,59%	12,32%	11,76%
II semestre 2006	6,43%	7,46%	7,37%
II semestre 2007	3,30%	2,86%	5,88%
II semestre 2008	-3,46%	3,57%	1,39%

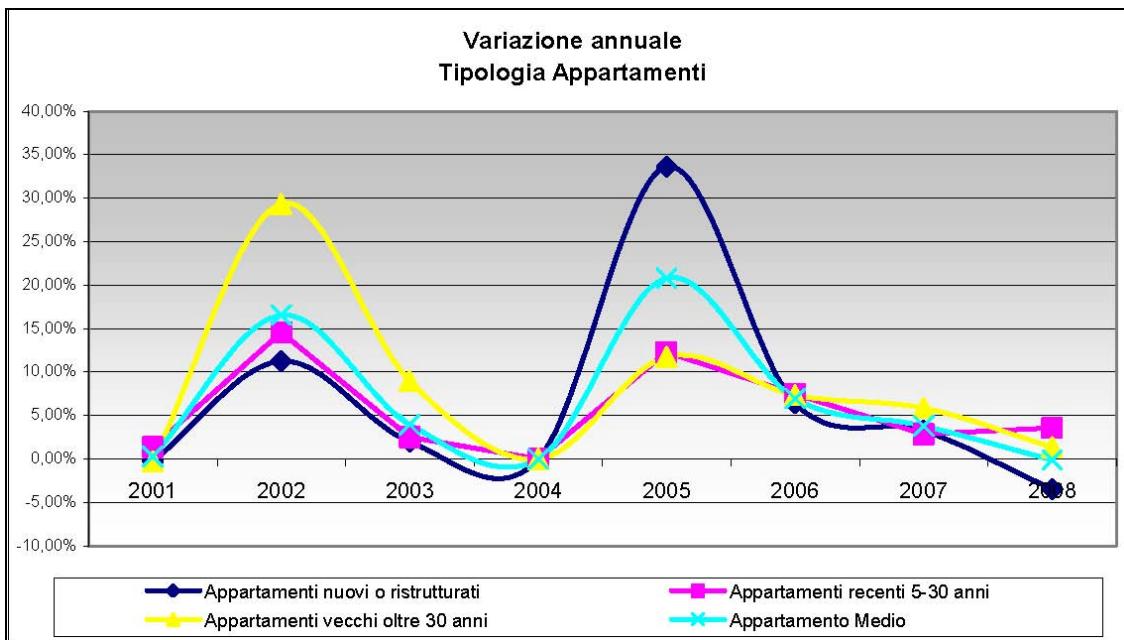


Grafico 20 – Trend annuale variazione dei prezzi degli “Appartamenti vecchi” nelle tre zone urbane. Fonte “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Dal 2004 gli appartamenti recenti e vecchi risultano identici nelle percentuali di crescita e registrano variazioni nettamente inferiori rispetto a quelli nuovi, con un andamento opposto rispetto al periodo precedente in cui gli appartamenti nuovi avevano basse percentuali di crescita e gli appartamenti recenti e vecchi due linee di crescita ben distinte. Dal 2006 tutte e tre le tipologie registrano una crescita pari a zero, nel 2008 gli appartamenti nuovi o ristrutturati decrescono di 3,5 punti percentuali.

Semestri	Variazioni percentuali semestrali		
	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni
2000	0,00%	7,86%	1,33%
2001	-0,26%	1,37%	-0,20%
2002	5,46%	10,00%	18,18%
2003	0,00%	1,00%	6,92%
2004	0,00%	0,00%	0,00%
2005	33,59%	10,68%	9,83%
2006	0,00%	0,00%	0,00%
2007	0,00%	0,00%	0,00%
2008	-3,46%	3,57%	1,39%

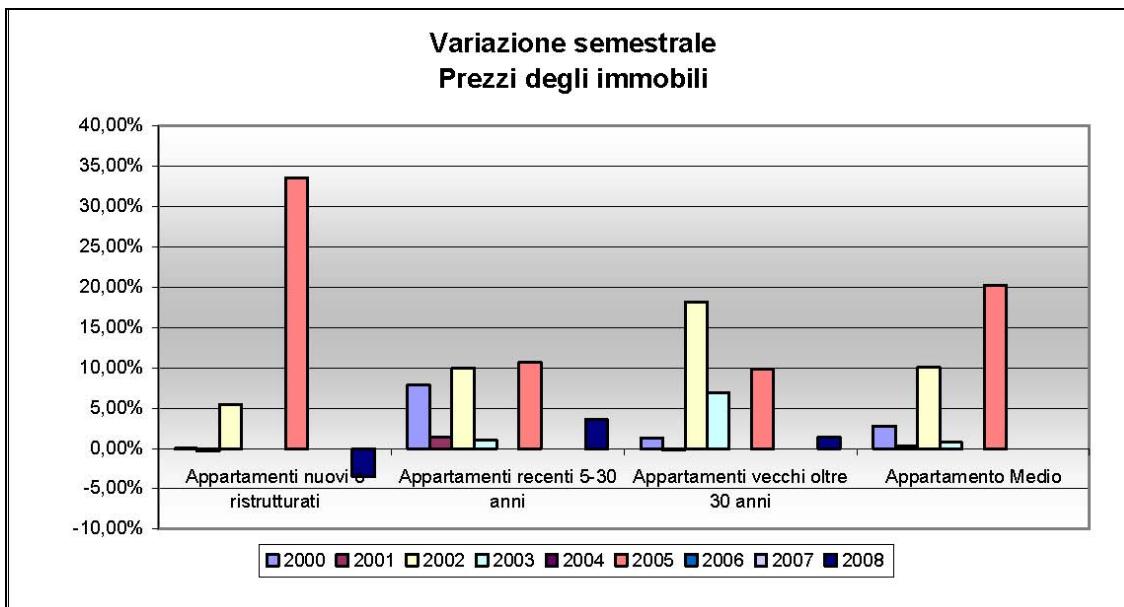


Grafico 21 – Andamento semestrale variazione dei prezzi delle tre tipologie di appartamento per anno di riferimento. “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

Mettendo a confronto le variazioni semestrali per singolo anno, è evidente come nel 2005 e nel 2002 si sia assistito alla variazione “interna” più elevata su tutte e tre le tipologie di appartamento. Gli anni 2006 e 2007 hanno registrato una variazione della crescita dei prezzi tra un semestre e l’altro pari a zero. Nel 2008 c’è stata la crescita negativa degli appartamenti nuovi ed una variazione positiva minima per quanto riguarda gli appartamenti recenti e vecchi. In calo la domanda di immobili, con una progressiva diminuzione del numero di compravendite.

Crescita semestrale prezzo di vendita per tipologia di appartamento

Semestri	Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti 5-30 anni	Appartamenti vecchi oltre 30 anni	Variazione semestrale Appartamento Medio
II SEMESTRE 2000	0,00%	7,86%	1,33%	2,87%
I semestre 2001	-0,02%	0,00%	-0,05%	-0,02%
II semestre 2001	-0,26%	1,37%	-0,20%	0,29%
I semestre 2002	5,50%	4,17%	9,45%	6,67%
II semestre 2002	5,46%	10,00%	18,18%	10,06%
I semestre 2003	1,99%	1,52%	1,92%	2,03%
II semestre 2003	0,00%	1,00%	6,92%	0,75%
I semestre 2004	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
II semestre 2004	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I semestre 2005	0,00%	1,48%	1,76%	1,23%
II semestre 2005	33,59%	10,68%	9,83%	20,24%
I semestre 2006	6,43%	7,46%	7,37%	7,51%
II semestre 2006	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I semestre 2007	3,30%	2,86%	5,88%	3,40%
II semestre 2007	-3,19%	-2,78%	-5,56%	-1,09%
I semestre 2008	3,30%	2,86%	5,88%	1,11%
II semestre 2008	0,00%	0,00%	0,00%	2,68%

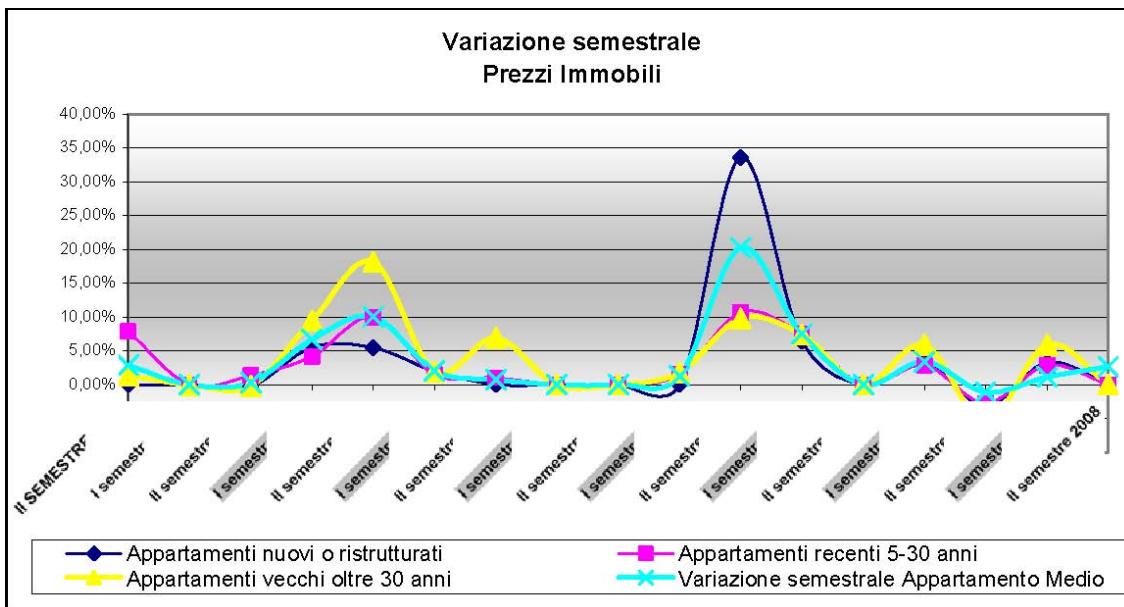


Grafico 22 – Trend semestrale variazione dei prezzi delle tre tipologie di appartamento. “Rilevazione dei prezzi degli immobili per Milano e Provincia” Borsa Immobiliare di Milano. Dati riferiti al II semestre, dal 2000 al 2008.

La variazione percentuale dei prezzi più alta si è avuta con gli appartamenti nuovi, tra il II semestre 2005 ed il I semestre 2006. Altalenante invece l’andamento degli ultimi anni con variazioni al di sotto dello zero tra il 2007 ed il 2008, per tutte le tipologie di appartamento.

La situazione in Brianza

In Brianza, dopo un 2005 di crescita record, la corsa dei prezzi è rallentata. I valori degli immobili nell’ultimo semestre del 2006 sono aumentati dell’1,3%, con una variazione annuale del 4,8%. La domanda rimane attiva ottenendo un aumento semestrale del numero di compravendite del 12,1%.

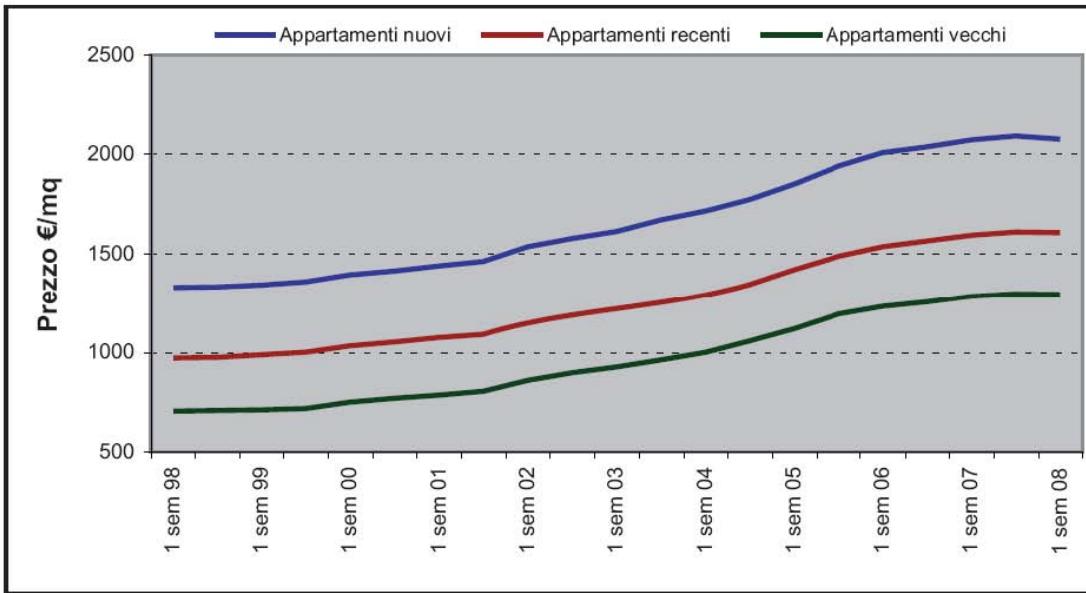


Grafico 23 -Variazione semestrale delle tre tipologie di appartamento. Fonte “Rilevazione dei Prezzi degli immobili 33/ I semestre 2008”.

Alla fine del 2006 in Provincia di Milano, il prezzo medio (appartamenti nuovi e vecchi) cresce del +2,6% e si attesta su un valore di 1.687 euro al metro quadrato.

Monza segna un aumento del +1,4% in sei mesi, arrivando a 2.616 euro al metro quadrato. Vimercate registra nel secondo semestre del 2006 un aumento pari allo 0% ed un prezzo medio che si aggira intorno ai 2.208 euro al metro quadrato.

Sempre a Vimercate, nel primo semestre del 2007, le percentuali aumentano rispetto al semestre precedente, con una crescita del 3,39% ed un prezzo medio al metro quadrato pari a 2.283 euro.

Comune	Popolazione	Prezzo medio (€/mq)	Var % semestrale
Monza	121.445	2.436	-0,7
Seregno	41.143	1.817	0,8
Lissone	38.996	1.796	2,6
Desio	38.259	1.831	0,0
Cesano	35.384	1.575	0,0
Limbiate	33.415	1.588	0,0
Brugherio	32.854	2.069	0,0
Vimercate	25.612	2.344	0,0
Giussano	23.172	1.808	1,4
Nova	22.844	1.817	-
Meda	22.692	1.642	-0,3
Muggiò	23.170	1.646	1,5
Seveso	20.610	1.458	0,0
Carate	17.649	1.983	0,0
Arcore	17.129	1.888	0,0
Bovisio-Masciago	15.699	1.554	3,0
Besana	14.890	1.746	0,0
Concorezzo	14.609	1.800	0,0
Agrate Brianza	14.557	1.683	0,0
Villasanta	13.397	1.908	0,0
Varedo	12.646	1.642	0,5
Biassono	11.469	1.529	0,0

Tabella 24 - Prezzi medi degli appartamenti e variazioni semestrali al II semestre 2007. Fonte "Rilevazione dei Prezzi degli immobili 33/ I semestre 2008".

Le ultime analisi sul mercato immobiliare(Rapporto FIAIP 2008) confermano un trend in netto calo rispetto agli anni precedenti e tracciano un quadro di crisi della domanda, non determinata dalla scarsità della offerta abitativa o dalla mancanza di alloggi.

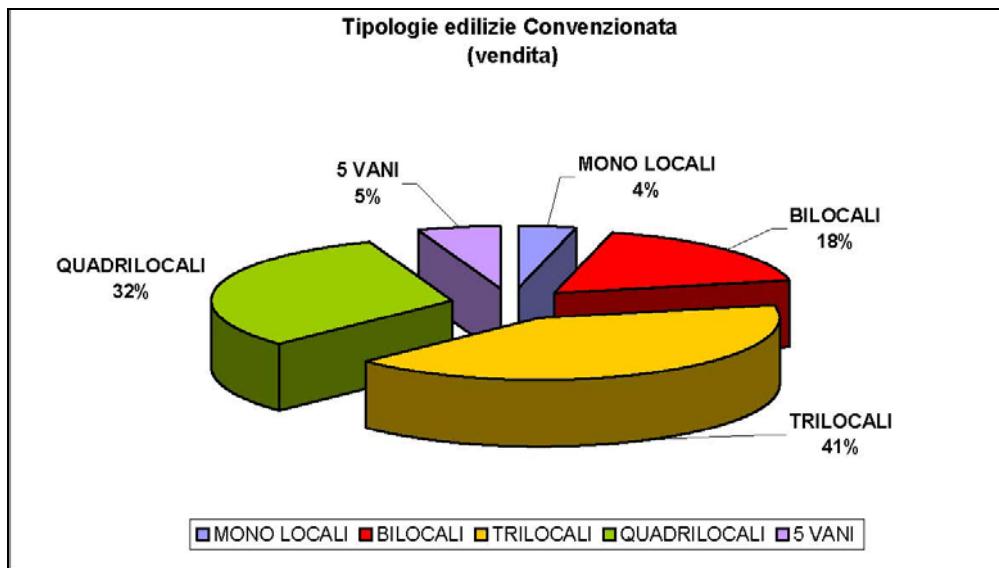
Nel 2008 infatti, le compravendite immobiliari in Italia hanno registrato un andamento dei prezzi in discesa di circa un - 7% / - 7,5% per le abitazioni. Ciò è dovuto ad una diminuzione della domanda e ad una maggiore offerta di immobili con un numero di compravendite concluse sempre minori.

In Brianza, dal I semestre 2008, si assiste ad una contrazione del valore degli immobili con un calo dello 0,9% per gli appartamenti nuovi, 0,4% per i recenti ed un 0,2% per gli appartamenti vecchi. Nelle localizzazioni d'eccellenza gli appartamenti di tutte le tipologie tendono ad aumentare di valore, mentre nelle altre zone, periferiche e centrali si verifica un, seppur minimo, calo dei prezzi.

Per quanto riguarda il numero di compravendite, anche nella costituenda Provincia di Monza e Brianza, tra il I e II semestre del 2007, si è registrato un calo del 9,1%, leggermente inferiore rispetto ai comuni a Sud di Milano(-10,4%) e quelli della Diretrice Est(-13,6%).

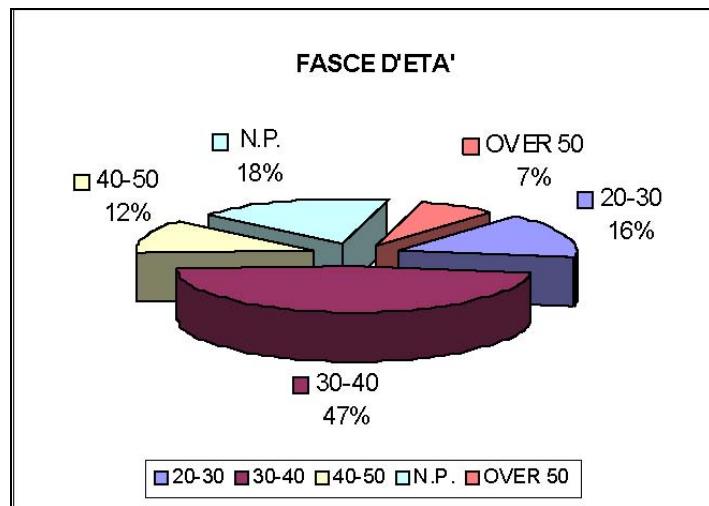
Analisi tipologia alloggi edilizia convenzionata

	Cooperativa	Locazione	Mono loc.	2 loc.	3 loc.	4 loc.	5 vani	TOT. Alloggi Vendita	TOT. Alloggi Locazione
VIA GIUSTI (non ancora realizzati)		5 (bilocali piccoli) da 55,50 mq	/	/	28	/	/	28	5
VIA ISARCO 1		/	/	1	3	6	/	10	/
VIA ISARCO 2		/	/	/	/	3	7	10	/
BASSETTI	SUPREMA CITTA' DEL SOLE ACLI-CISL DORICA	/	3 / / /	9 12 5 7	35 20 1 /	13 4 17 7	/ / 6 /	60 36 29 14	/
C1 RUGINELLO	GIAMBELLI MAGNOLIA ROSETO	4 (trilocali) 3(2triloc+1biloc)	8 / /	/ 2 13	17 5 3	12 12 14	/ 1 1	37 20 31	4 3 /
TOTALI		12	11	49	112	88	15	275	12



Analisi requisiti edilizia convenzionata

C1 Ruginello

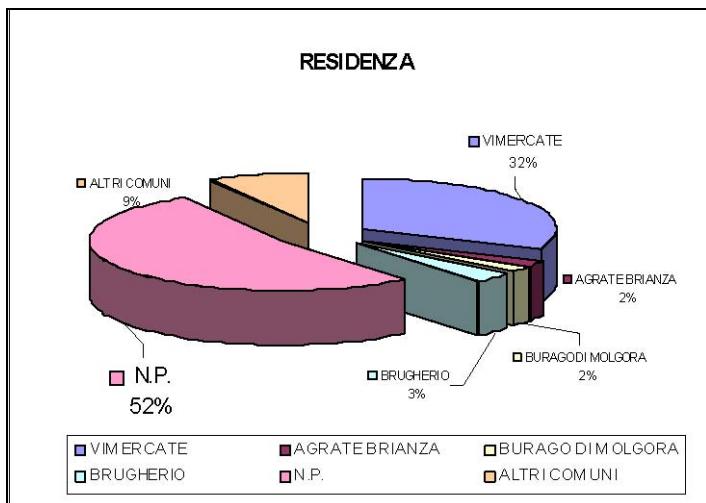


FASCE ETA'	Assegnatari
20-30	12
30-40	34
40-50	9
N.P.	13
OVER 50	5
	ETA'
MODA	32

STATO CIVILE	Assegnatari
ALTRO*	61
LIBERO	26
CONIUGATI	5

* Per "ALTRO"

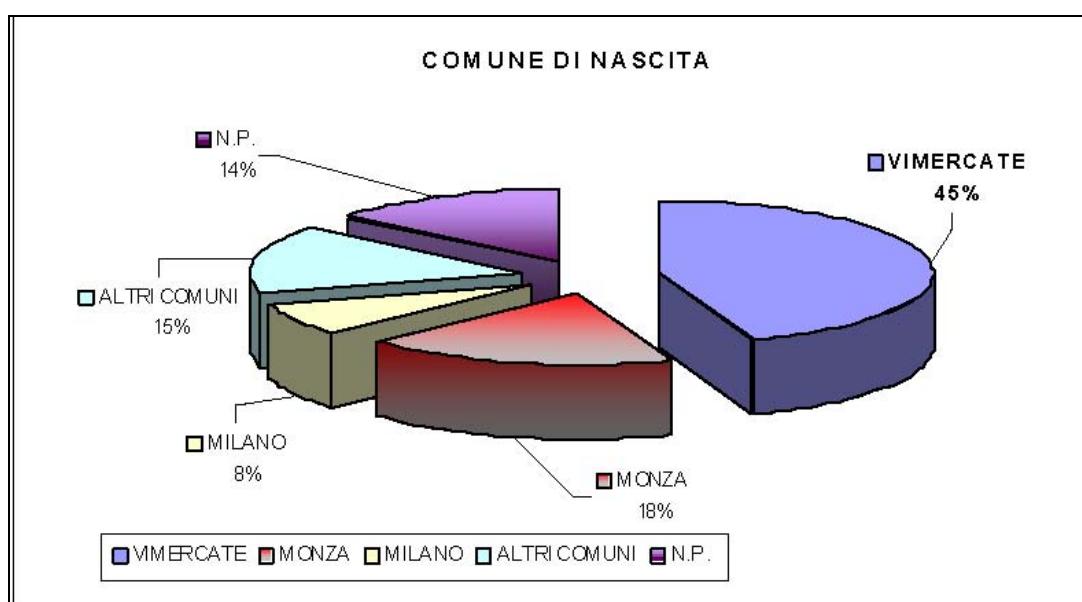
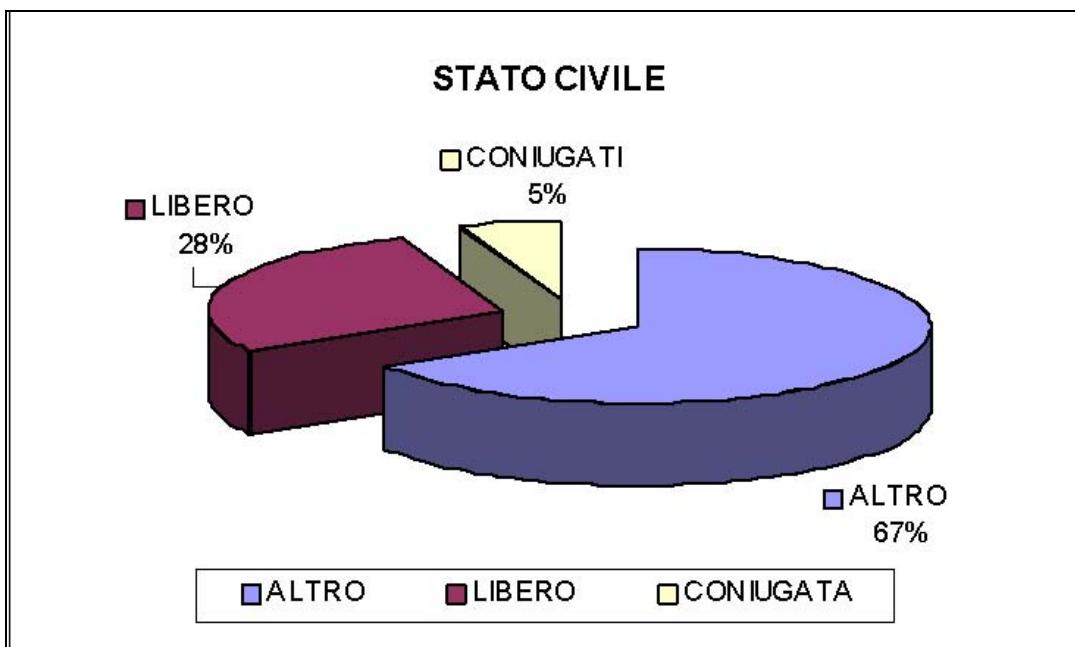
si intendono tutti gli assegnatari sui i quali non è stato possibile reperire le informazioni necessarie per determinarne lo stato civile



RESIDENZA	Assegnatari
VIMERCATE	29
AGRATE BRIANZA	2
BURAGO DI MOLGORA	2
BRUGHERIO	3
N.P.*	48
ALTRI COMUNI	8

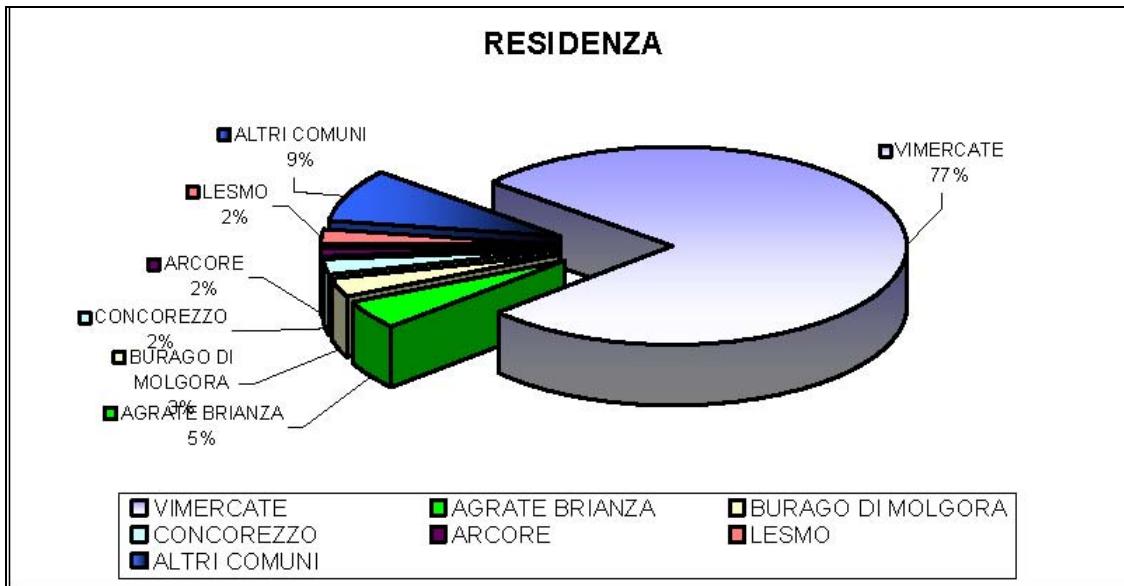
* Per "N.P."

si intendono tutti gli assegnatari sui i quali non è stato possibile reperire le informazioni necessarie per determinarne Residenza e Comune di nascita.

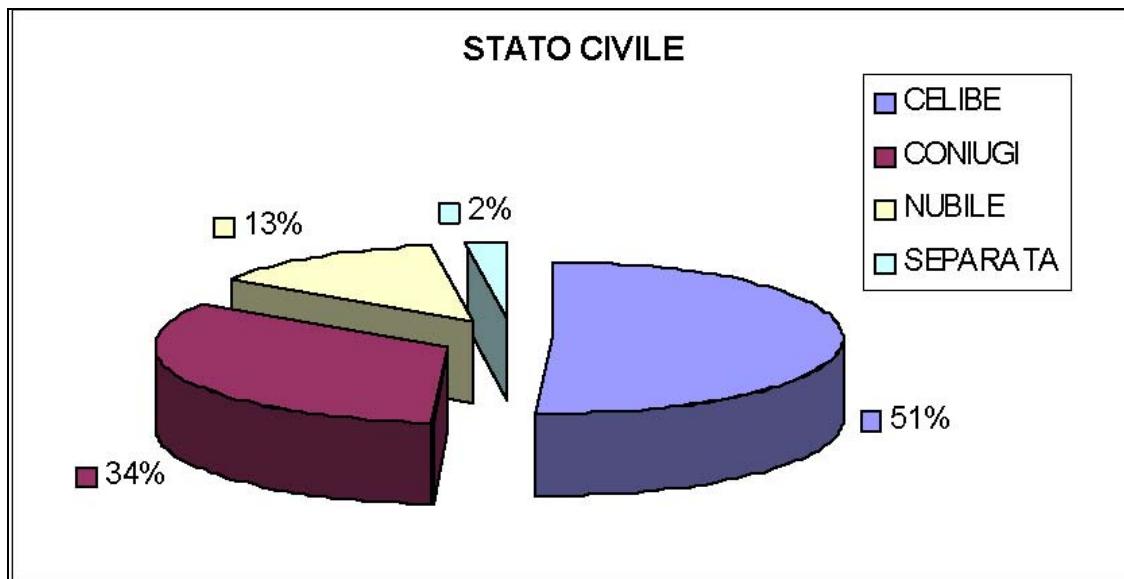


COMUNE DI NASCITA	Assegnatari
VIMERCATE	41
MONZA	17
MILANO	7
ALTRI COMUNI	14
N.P.*	13

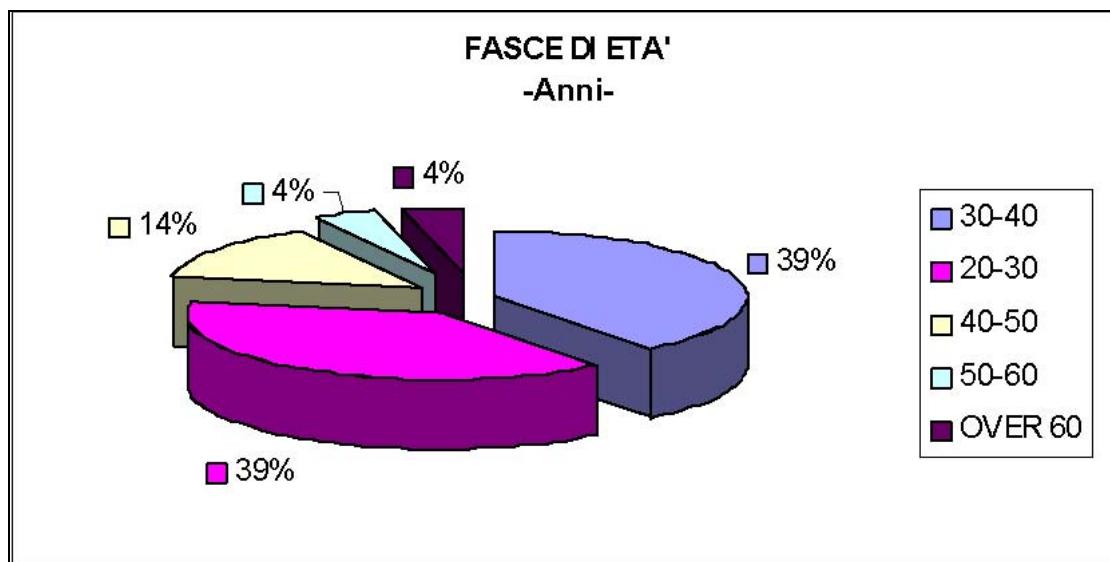
Ex-Bassetti



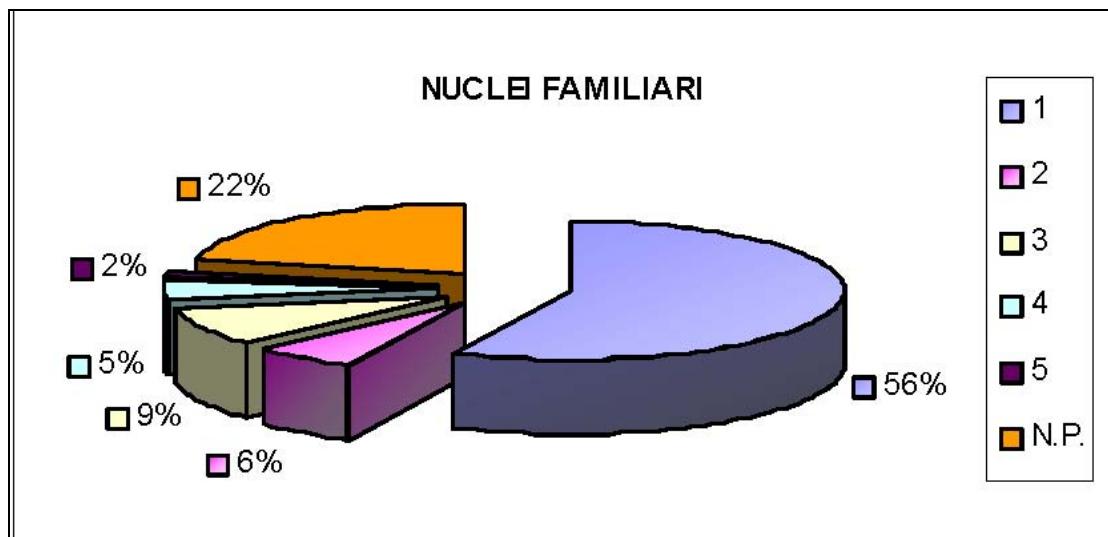
RESIDENZA	Assegnatari
VIMERCATE	98
AGRATE BRIANZA	6
BURAGO DI MOLGORÀ	4
CONCOREZZO	3
ARCORE	2
LESMO	3
ALTRI COMUNI	11



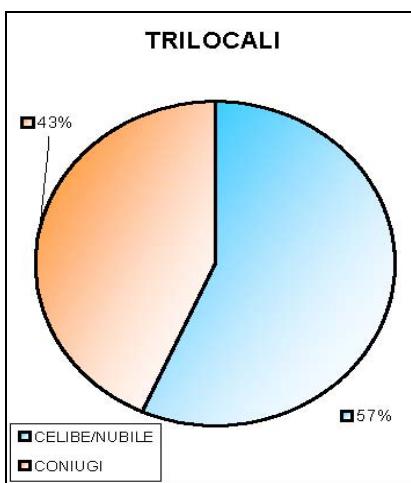
STATO CIVILE	Assegnatari
CELIBE	65
CONIUGI	43
NUBILE	17
SEPARATI	3



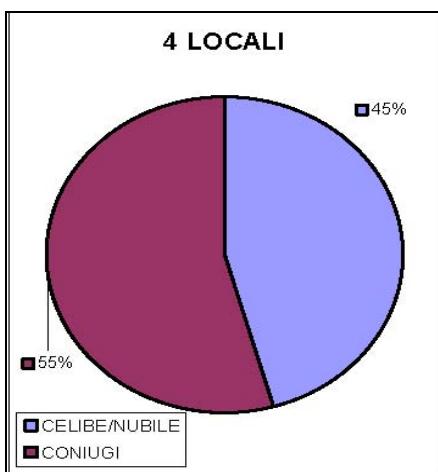
ETA'	Assegnatari
30-40	50
20-30	49
40-50	18
50-60	5
OVER 60	5



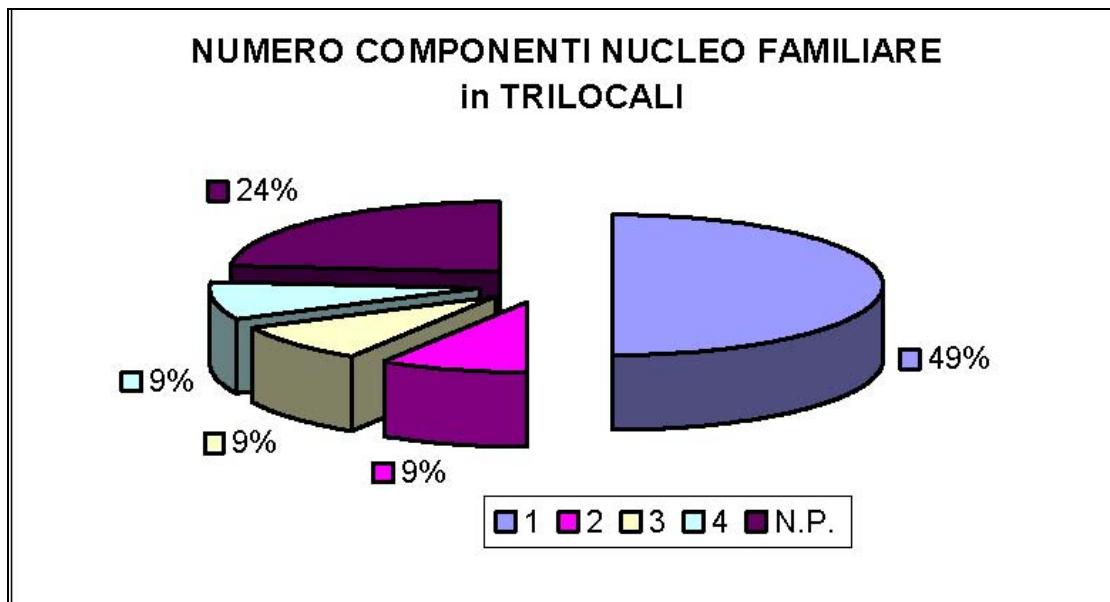
NUCLEI FAMILIARI	Numero
1	74
2	8
3	12
4	6
5	2
N.P.*	28
TOT	130



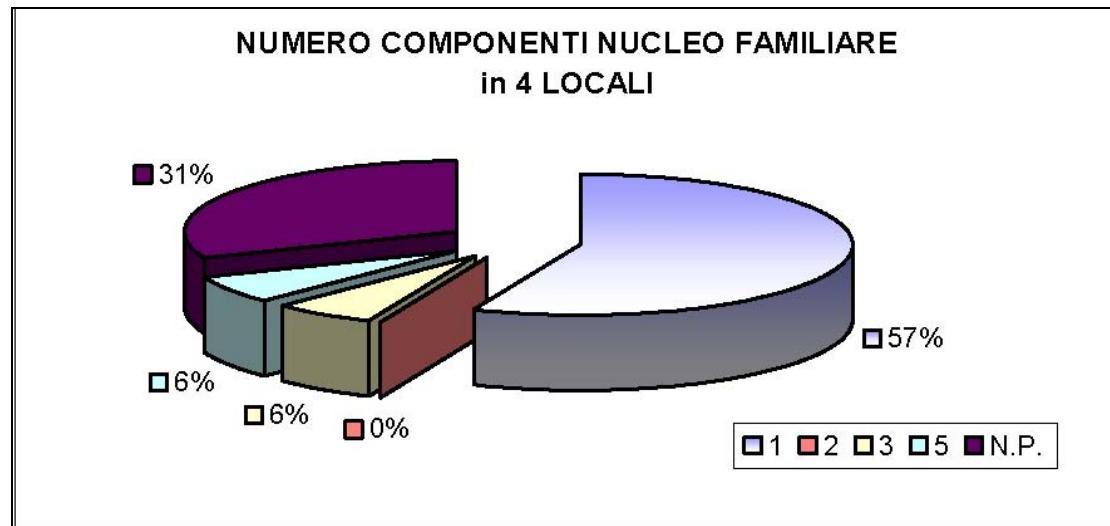
3 LOCALI	Assegnatari
CELIBE/NUBILE	38
CONIUGI	29



4 LOCALI	Assegnatari
CELIBE/NUBILE	10
CONIUGI	12



NUCLEO FAMILIARE	3 LOCALI
1	34
2	6
3	6
4	6
N.P.*	16



NUCLEO FAMILIARE	4 LOCALI
1	9
2	0
3	1
5	1
N.P.*	5

* Per "N.P."

si intendono tutti gli assegnatari sui i quali non è stato possibile reperire le informazioni necessarie per determinare Residenza, Comune di nascita e nucleo familiare (vedi AUPREMA)

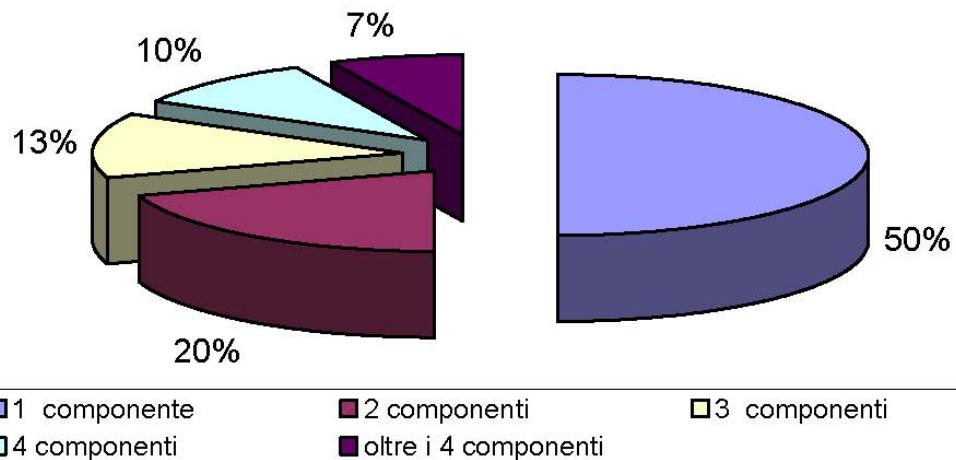
Mappatura edilizia residenziale pubblica di Vimercate

Il patrimonio immobiliare del Comune di Vimercate destinato all'edilizia residenziale pubblica, si compone di 340 Unità Immobiliari distribuite in 25 caseggiati, a cui vanno aggiunti circa 237 appartamenti di proprietà dell' Azienda Lombarda Edilizia Residenziale (ALER) che vedremo nel seguito riportati in cartografia.

Il dato statistico sui residenti fornito dall'ufficio casa comunale parla di una prevalenza di nuclei familiari formati da una sola persona (per il 50%) o da due (20%); 13% costituiti da 3 persone; 10% da 4 persone; 7% più di quattro persone. Si sottolinea che i nuclei composti da quattro o più membri sono più frequenti tra gli stranieri.

I criteri per l'assegnazione degli alloggi privilegiano le famiglie con minori a carico, con anziani, con portatori di handicap o di nuova formazione. Per quanto riguarda la situazione economica delle famiglie, il paramento di riferimento è l'ISEE-ERP (Indicatore situazione economica equivalente – Edilizia residenziale pubblica), che corrisponde a una modalità particolare di calcolo dell'ISEE vicina al reddito netto.

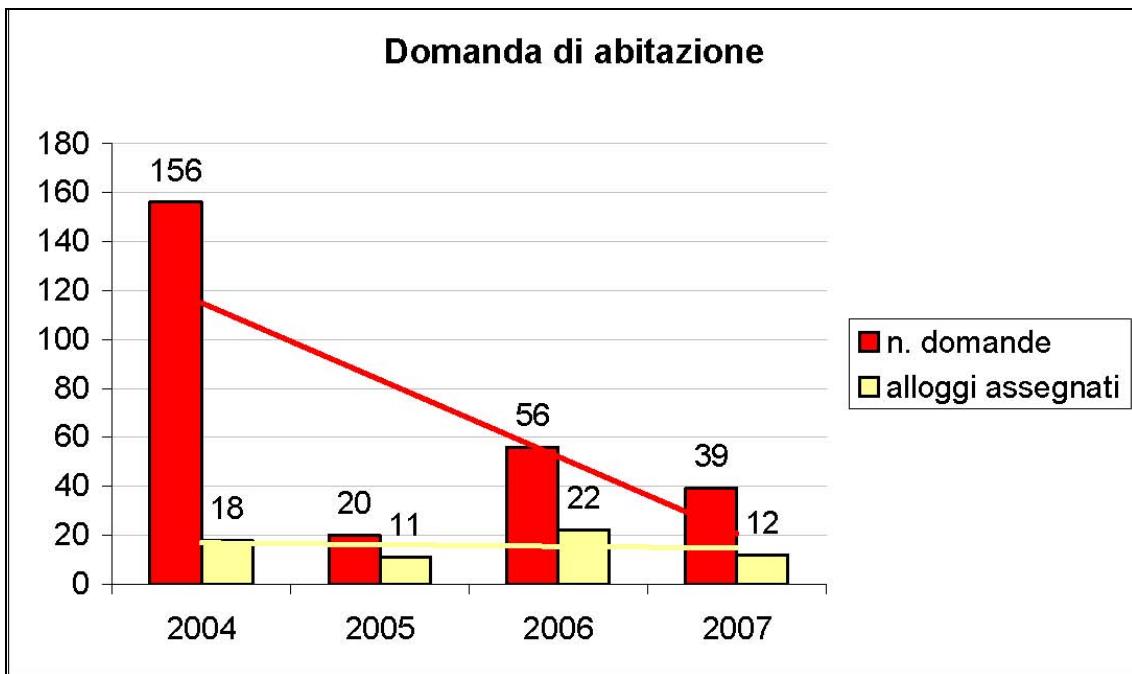
Composizione dei nuclei familiari residenti in alloggi comunali



I dati riepilogati nel seguito rappresentano una fotografia della domanda abitativa registrata dall'ufficio casa dall'anno 2004 (anno in cui una nuova legge modificava le modalità di attribuzione dei punteggi nelle graduatorie, costringendo di fatto i richiedenti a ripresentare una nuova domanda).

Dal 2004 è evidente il calo delle richieste di alloggio comunale a fronte di una capacità di risposta al fabbisogno abitativo pressoché immutata nel corso degli anni presi in esame. I dati registrati per il 2007 riguardano ovviamente il primo semestre.

Attualmente in graduatoria è presente una lista di attesa di 180 richieste (comprese le 39 domande pervenute nel 2007) e sono in corso procedure di assegnazione per 6 alloggi disponibili.



SINTESI

Le analisi sopra esposte indicano che l'offerta abitativa si attesta su livelli elevati, in relazione anche ai prezzi medi registrabili in comuni contermini o a breve distanza, ed alle condizioni economiche attuali. Infatti anche i dati più recenti, confermano che prezzi medi di un alloggio a Vimercate sono di circa 2.300€/mq contro un valore medio dell'ambito monzese e vimercatese pari a circa 2.050 €/mq.

Inoltre nel rapporto FIAIP del 2008, come visto, si segnala una domanda in forte calo a fronte di un'offerta stabile ed abbondante, con una contrazione dei prezzi di vendita del 7-7,5% dovuti proprio alla diminuzione della domanda.

Altro dato importante nel panorama abitativo è la presenza di circa il 14% delle unità immobiliari sfitte (contro valori medi del contesto lombardo del 6-8%).

Sul versante dell'offerta di immobili in affitto in Vimercate si registra un mercato stagnante e con prezzi in aumento negli ultimi 6 anni, rendendo ancor più difficile l'accesso all'abitazione delle fasce, che condizioni sociali e lavorative, non hanno condizioni economiche stabili ed adeguate.

Va inoltre tenuto conto, nella definizione delle politiche della casa, delle valutazioni di sintesi effettuate nel paragrafo 1 sull'analisi demografica e delle necessità da essa emerse.

L'analisi sui risultati degli interventi importanti di edilizia convenzionata porta a confermare il fatto che la domanda di alloggi in Vimercate da parte di fasce di età "attive" (20-40anni) e con le caratteristiche positive per la crescita e lo sviluppo della

comunità , della città e del suo PIL c'è e va solamente agevolata nell'accesso al mercato abitativo.

In sintesi si può affermare che alcuni elementi di crisi della “struttura demografica” di Vimercate non sono solo legati a dinamiche generali e sovralocali, che la crisi del mercato abitativo non è legata ad una mancanza di domanda bensì ad una divergenza sempre più profonda tra le esigenze della domanda e la tipologia dell'offerta, sia sul versante dell' acquisto che su quello della locazione, il tutto determinando la conseguente “emergenza abitativa” che va risolta per il bene futuro della polis vimercatese.

Riassumendo: le cause scatenanti l'attuale emergenza abitativa possono essere individuate in alcuni fattori chiave:

- Nonostante il calo dei prezzi registrato in questo ultimo anno, rimane ampia la distanza tra domanda ed offerta dal punto di vista del valore economico degli immobili e del potere d'acquisto delle fasce medio-basse in cerca di abitazione.
- Le locazioni registrano un leggero aumento della domanda (a livello generale di poli attrattori), ma comunque rimangono schiacciate da una offerta di acquisto in proprietà nettamente superiore.
- La diffusione dei nuclei familiari di piccole dimensioni (vedi tipologia nuclei familiari sia sul dato anagrafico generale che sul caso specifico registrato nell'edilizia convenzionata) influisce in maniera determinante sul mercato immobiliare.

2.3 MONDO ECONOMICO

INTRODUZIONE

La finalità dell’analisi che segue è quella di individuare le peculiarità, le tendenze, le criticità del sistema produttivo di Vimercate, indicando possibili logiche e politiche da attivare.

L’analisi del mondo produttivo di Vimercate non può prescindere dall’analisi del “vimercatese” e del comprensorio della Brianza essendo le caratteristiche le dinamiche complessive di zona incidenti sul sistema produttivo cittadino, unitamente alle peculiarità della città.

Inoltre è necessario dedicare una sezione specifica all’analisi dello stato di fatto del sistema commerciale della città per poter definire un’adeguata politica e strategia del settore commerciale; strategia definita nel presente Documento di Piano e che unita alle azioni individuate nel Piano delle Regole permette di elaborare nel PGT un “piano” del commercio comunale, attuato poi anche attraverso gli specifici Regolamenti attuativi e alle politiche di sostegno al settore.

2.3.1. SISTEMA PRODUTTIVO

Il sistema produttivo vimercatese

Il polo del Vimercatese, nella sua accezione più ampia, si estende tra i confini di Monza, Biassono e Lesmo, a ovest, e l’Adda, a est, con il territorio di Trezzo come limite orientale (cioè, fino al confine della Provincia di Milano, assunto anche a nord come limite di analisi del sistema reticolare); a sud, invece, oltre l’Autostrada A4, esso comprende la sequenza lineare di centri che si sviluppa tra Brugherio e Trezzo, collegati dal reticolo viario preesistente.

Il Vimercatese rappresenta il 19,2% della popolazione della Brianza con Vimercate comune più popoloso (25.553ab), anche se, la crescita maggiore di popolazione negli ultimi anni si registra proprio nei comuni più piccoli: Subiate (+4,6%), Camparada (+2,8%) e Bellusco (+2,2%).

Il territorio si presenta come un sistema reticolare policentrico caratterizzato da alcune polarità interne emergenti come “l’armatura urbana” di Vimercate, Trezzo sull’Adda e Agrate Brianza, alcuni attrattori principali (legati alla produzione ed ai servizi), una buona dotazione di aree agricole ed un sistema di reti ecologiche di rilievo. La capacità

del Vimercatese di mantenere nel corso degli ultimi anni una prolungata crescita delle attività produttive, senza sconvolgere i tradizionali equilibri ambientali e paesaggistici, gli ha permesso di conservare una buona attrattiva anche dal punto di vista residenziale garantendo valori tra i più elevati del Milanese. L'intera area, anche per questo, è considerata tra le più dinamiche dell'intera provincia con una vocazione prevalentemente manifatturiera, ma che ha saputo proporsi come polo trainante nel campo dell'innovazione e della ricerca.

Il Vimercatese ha avviato il suo processo di industrializzazione nella prima metà degli anni sessanta, con l'insediamento di grandi unità produttive operanti nel settore dell'high-tech. Fino agli ultimi anni del secolo scorso è riuscito ad attrarre i soggetti più importanti operanti nei settori dell'informatica, contribuendo in maniera rilevante a garantire un alto livello di servizi all'imprese medio grandi presenti nella zona ed in gran parte della provincia.

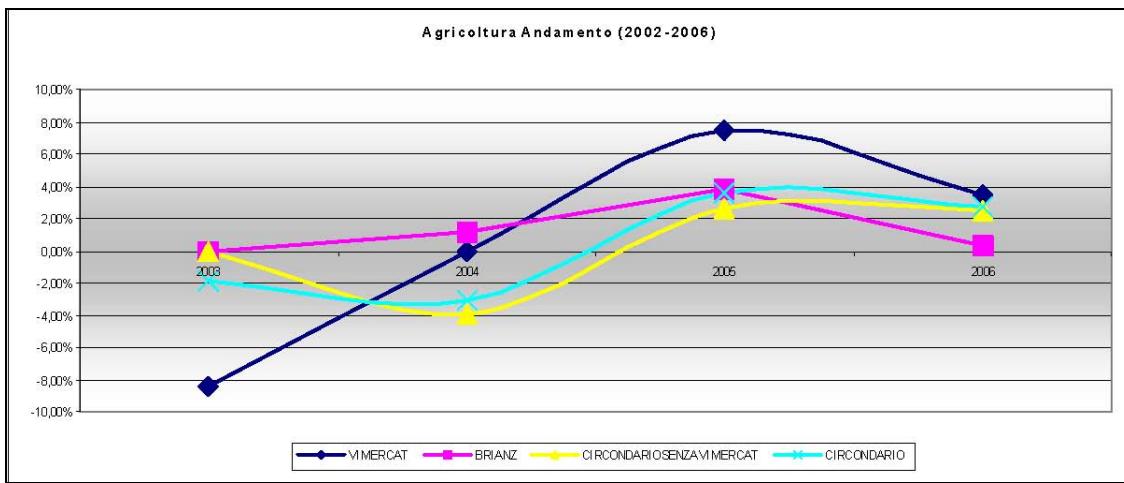
La conclusione della fase iniziale dirompente della *new economy* e della globalizzazione intesa nel suo complesso, hanno costretto le imprese artefici dello sviluppo del Vimercatese, a cambiare strategie per adeguarsi al mutato contesto economico e per affrontare al meglio le nuove difficoltà presenti sul mercato.

E' stato così avviato un processo di diversificazione produttiva che ha portato nell'area di Vimercate, in un periodo di crisi generale del milanese, ad un aumento dell'occupazione industriale ed al più alto tasso di crescita dei comparti terziari, capaci di integrarsi in maniera adeguata con il cospicuo apparato produttivo manifatturiero. Analizzando i dati di crescita dell'occupazione, l'andamento del numero di imprese attive e la loro dimensione media in termini di addetti/U.L. fino al 2001, appare evidente come la stabilità dell'industria Vimercatese, così come l'andamento positivo del comparto manifatturiero e lo straordinario incremento del numero di addetti del terziario, arrivato al 45,8% nel quinquennio 1997-2001, sia difficilmente riscontrabile in altre aree del milanese.

MACROSETTORI	VIMERCATESE VALORI ASSOLUTI	VIMERCATESE- INCIDENZA % DELLA ATTIVITA'	PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA VALORI ASSOLUTI	PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA INCIDENZA & DELLE ATTIVITA'
AGRICOLTURA CACCIA E PESCA	394	3,8%	1088	1,8%
ATTIVITA' MANIFATTURIERE	1765	17,0%	10549	17,7%
COSTRUZIONI	1823	17,5%	10673	17,9%
COMMERCIO	2712	26,1%	15759	26,5%
ALBERGHI E RISTORANTI	353	3,4%	2038	3,4%
TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONE	435	4,2%	2175	3,7%
INTERMEDIAZIONE MONETARIA	227	2,2%	1486	2,5%
ATTIVITA IMM., NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA	2007	19,3%	11722	19,7%
ISTRUZIONE	23	0,2%	151	0,3%
SANITA E ALTRI SERVIZI	62	0,6%	402	0,7%
ALTRI SERVIZI PUBBLICI E PERSONALI	453	4,4%	2561	4,3%
ALTRO	148	1,4%	913	1,5%
TOTALE	10402	100,0%	59517	100,0%

Fonte: *Elaborazione dell'Ufficio studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese, IV trimestre 2007*

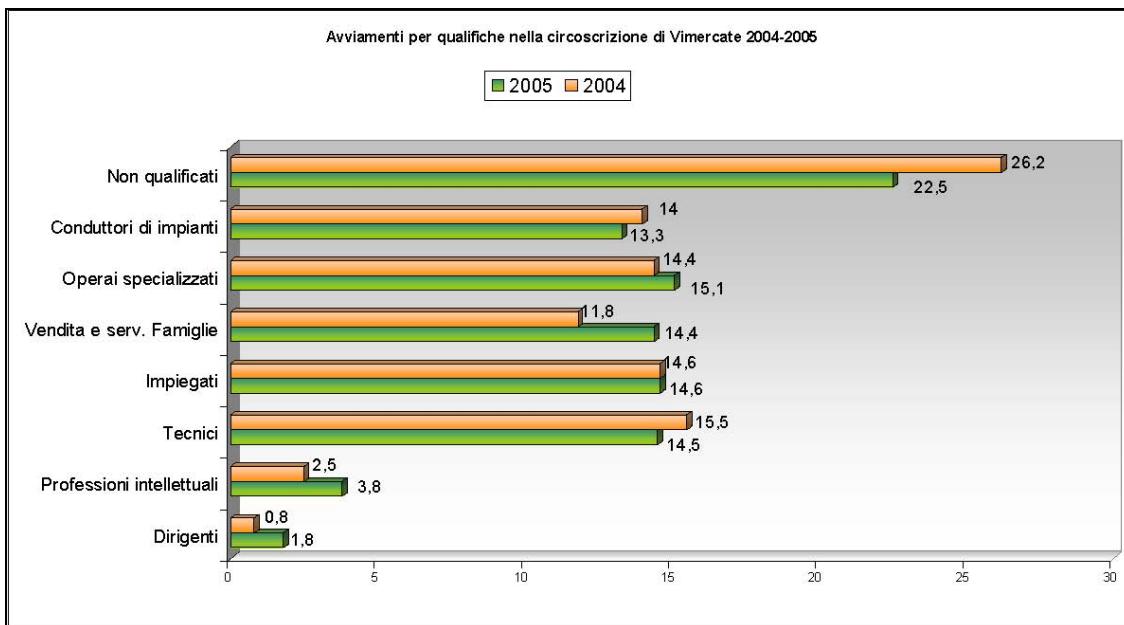
Nel quadro generale delle attività produttive i dati territoriali più recenti sono in linea con quelli della provincia di Monza, ad eccezione del settore agricolo che è più forte nel vimercatese rispetto al resto della Brianza secondo una rilevazione della camera di commercio di Monza e Brianza riferita al IV trimestre del 2007.



Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

Dal tracciato sulla crescita delle imprese agricole della Brianza emerge il dato molto positivo di Vimercate nel triennio 2003-2005 (+8% solo nel 2004), anche se dal 2004 rientra in linea con la variazione provinciale. Analizzando l'andamento del sistema produttivo degli ultimi anni, nel periodo intercensuario 2001-2005, si registra un aumento delle imprese attive sul territorio con un incremento pari al 6,4% in cinque anni ed un buon tasso di natalità delle imprese, in contrasto con un tasso di mortalità tra i più alti della provincia di Milano. Restano buoni i macrosettori K-Servizi alle imprese e I-Trasporti, comunicazioni mentre è evidente un leggero calo del comparto F-Costruzioni.

Il dato preoccupante riguarda gli Avviamenti (numero dei rapporti di lavoro instaurati) e gli Avviati (numero delle persone assunte) nella circoscrizione di Vimercate. Già dal 2005 la variazione percentuale rispetto al 2004 è stata del – 12,8% per gli avviamenti e del – 10,7% per gli avviati. Frutto della crisi di alcune grosse imprese locali e di quella più generale legata al settore industriale milanese che ha colpito maggiormente i comparti in cui il Vimercatese aveva acquisito una forte specializzazione. In conseguenza cala l'indice di dinamicità dal 2004 al 2005, dall'11,2 al 9,8 considerando sempre gli avviamenti come base di riferimento.



Resta alto, rispetto alla media provinciale, il numero di giovani al di sotto dei 34 anni di età tra gli avviamenti effettuati nel biennio 2004-2005. Se fino al periodo di crisi del settore manifatturiero la domanda di lavoro era stata indirizzata prevalentemente verso operai e tecnici, negli ultimi anni tale situazione è andata regolarmente mutando facendo registrare una flessione della domanda per entrambe le figure professionali. Dall'analisi delle variazioni annuali (2004-2005) riferite agli avviamenti nella circoscrizione di Vimercate, si registra una diminuzione della domanda complessiva di lavoratori manuali ed una crescita elevata tra gli addetti alle vendite. Andando nello specifico, si può osservare come questo calo progressivo della domanda di tecnici sia sostenuta prevalentemente dal comparto dei servizi. L'industria, invece, ha ridotto sempre di più la domanda interna di figure impiegatizie continuando a puntare sulla produzione e trascurando la spinta verso una terziarizzazione implicita che garantirebbe, con funzioni strategiche come marketing e R&S, modernità e vantaggio competitivo all'interno del mercato globale. In quest'ottica assume importanza rilevante il progetto del Distretto *high-tech* per il rilancio del sistema produttivo vimercatese, con la mobilitazione di risorse ed azioni specifiche a sostegno dell'innovazione.

Provincia di Monza e Brianza

La nuova provincia di Monza e Brianza occupa un ruolo determinante all'interno del sistema produttivo regionale e nazionale con 59.517 imprese attive sul territorio nel IV trimestre del 2007 ed una crescita media del 1,8% nel quinquennio 2002-2007. In particolare nel 2006, l'insieme dei comparti ha fatto registrare una crescita del 1,7% rispetto all'anno precedente, posizionandosi al di sopra del dato regionale che nello stesso periodo non ha superato l'1,3%.

MACROSETTORI	PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA INCIDENZA & DELLE ATTIVITA'	ITALIA INCIDENZA % DELLA ATTIVITA'	DIFFERENZA PESO SUL TOT.
AGRICOLTURA CACCIA E PESCA	1,9%	17,9%	-16,0%
ATTIVITA' MANIFATTURIERE	17,6%	12,1%	5,5%
COSTRUZIONI	17,9%	15,0%	2,9%
COMMERCIO	26,5%	27,4%	-0,9%
ALBERGHI E RISTORANTI	3,4%	5,1%	-1,7%
TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONE	3,7%	3,7%	0,0%
INTERMEDIAZIONE MONETARIA	2,5%	2,0%	0,5%
ATTIVITA IMM., NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA	19,6%	10,9%	8,7%
ISTRUZIONE	0,3%	0,4%	-0,1%
SANITA E ALTRI SERVIZI	0,7%	0,5%	0,2%
ALTRI SERVIZI PUBBLICI E PERSONALI	4,4%	4,4%	0,0%
IMPRESE NON CLASSIFICATE	1,5%	0,6%	0,9%

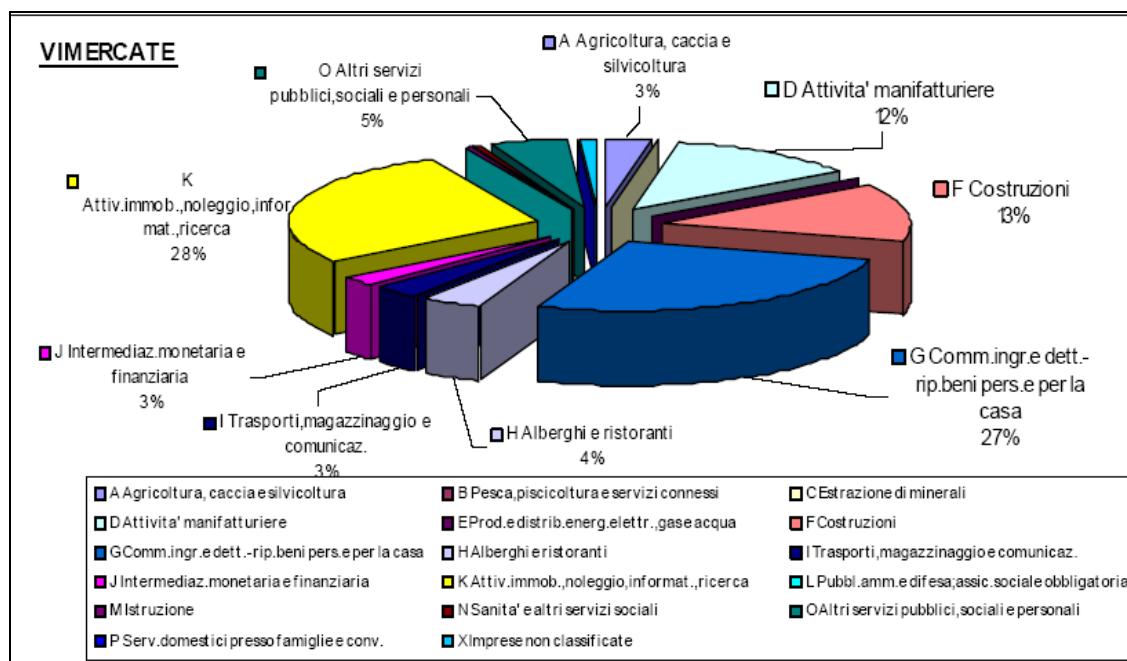
Fonte: *Elaborazione dell'Ufficio studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese, 2007.*

Soffermandosi sui singoli settori produttivi, è il commercio che fa registrare un maggior numero di imprese attive: 15.540 (26,5% sul totale) nel III° trimestre e 15.759 nel IV° trimestre del 2007. Segue il settore delle *attività immobiliari e informatiche* con 11.722 imprese attive (19,7%), il settore delle *Costruzioni* (17,9%), le *attività manifatturiere* (17,7%) e delle *imprese del welfare* (5,8%).

Vimercate imprese attive

Dalla scomposizione in macrosettori delle attività produttive di Vimercate, emerge in maniera più marcata rispetto al dato provinciale, il ruolo determinante del comparto *Attività immobiliari, noleggio e informatica*, settore che nel 2006 con 534 unità (27,73%

del totale) ha raggiunto e superato il *Commercio* che nello stesso anno contava 518 imprese attive (26,9%). Seguono i settori delle *Costruzioni* con il 13,34% e le *Attività manifatturiere* con il 12,3% sul totale.



Fonte: *Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anno 2006*

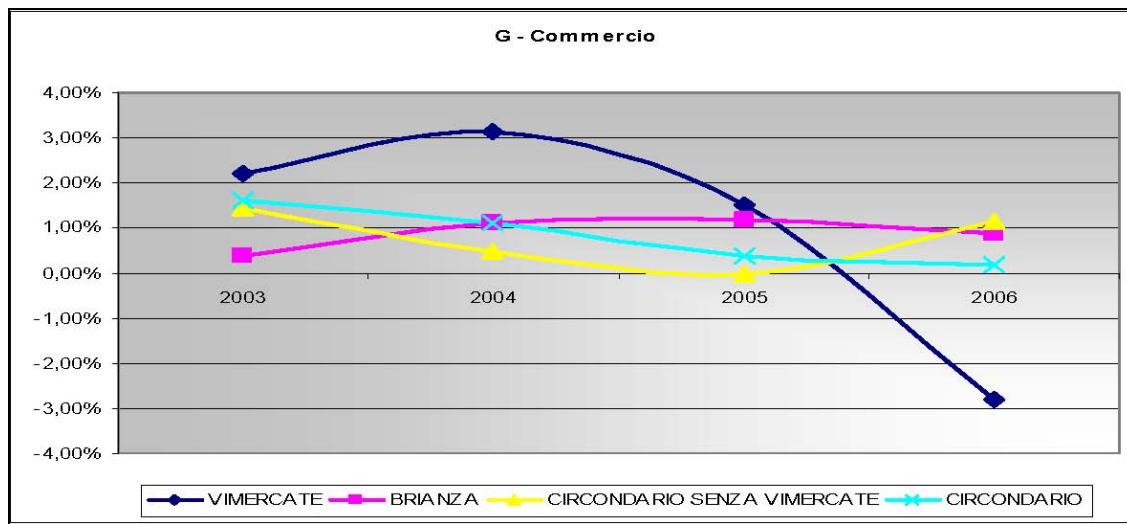
L'andamento delle attività economiche con il maggior numero di imprese attive nel quinquennio 2002-2006 rivela, a partire dalla metà del periodo di riferimento, il decisivo rilancio delle *Attività Immobiliari e Informatica*, una variazione percentuale annuale negativa nel comparto manifatturiero, contrariamente ai dati di crescita positivi dei comuni confinanti, un calo invece in linea con i dati provinciali, per quanto riguarda le *Costruzioni* ed una riduzione del numero di imprese attive nel *Commercio*.

MACROSETTORI	2002	2003	2004	2005	2006
A Agricoltura, caccia e silvicoltura	59	54	54	58	60
B Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0	0	0	0	0
C Estrazione di minerali	1	1	1	1	1
D Attività manifatturiere	259	261	248	244	237
E Prod.e distrib.energ.elettr.,gas e acqua	0	0	0	0	1
F Costruzioni	207	212	234	248	257
G Comm.ingr.e dett.-rip.beni pers.e per la casa	498	509	525	533	518
H Alberghi e ristoranti	57	63	70	71	77
I Trasporti,magazzinaggio e comunicaz.	54	54	57	60	56
J Intermediaz.monetaria e	45	47	48	49	50

finanziaria					
K Attiv.immob., noleggio, informat., ricerca	456	474	483	496	534
L Pubbl.amm.e difesa; assic.sociale obbligatoria	2	2	2	0	0
M Istruzione	6	6	6	5	5
N Sanita' e altri servizi sociali	14	12	11	11	12
O Altri servizi pubblici,sociali e personali	94	93	98	96	95
P Serv.domestici presso famiglie e conv.	0	0	0	0	0
X Imprese non classificate	32	35	29	32	23
TOTALE	1784	1823	1866	1904	1926

Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

L'evoluzione del settore commerciale è infatti caratterizzata, fino al 2004, da una crescita delle attività del 3,14%, dato superiore alla media provinciale (1,12%) ed a quella dei comuni confinanti (0,49%). Dal 2005 si registra un brusco rallentamento, con una riduzione nel 2006 del -2,81% rispetto all'anno precedente, mentre per i comuni confinanti una crescita leggermente superiore alla media provinciale. Dal punto di vista del Commercio il Vimercatese è caratterizzato dalle 4 polarità commerciali territoriali di Carugate, Vimercate, Busnago/Cornate d'Adda e Villasanta. Vimercate è posizionato al centro di un territorio esteso ma sostanzialmente privo di offerte commerciali paragonabili alla grande rete insediativa di parchi e centri commerciali che lo circonda (Carugate 54.000 mq SdV e Busnago/Cornate 44.000 mq SdV). E' riscontrabile infatti la presenza di strutture commerciali disperse sul territorio, suddivise in gruppi alimentari e non alimentari. Per quanto riguarda il centro storico, si assiste ad una progressiva specializzazione dell'offerta degli esercizi di vicinato (oltre 25.000 mq di SdV), in particolare nel settore abbigliamento.

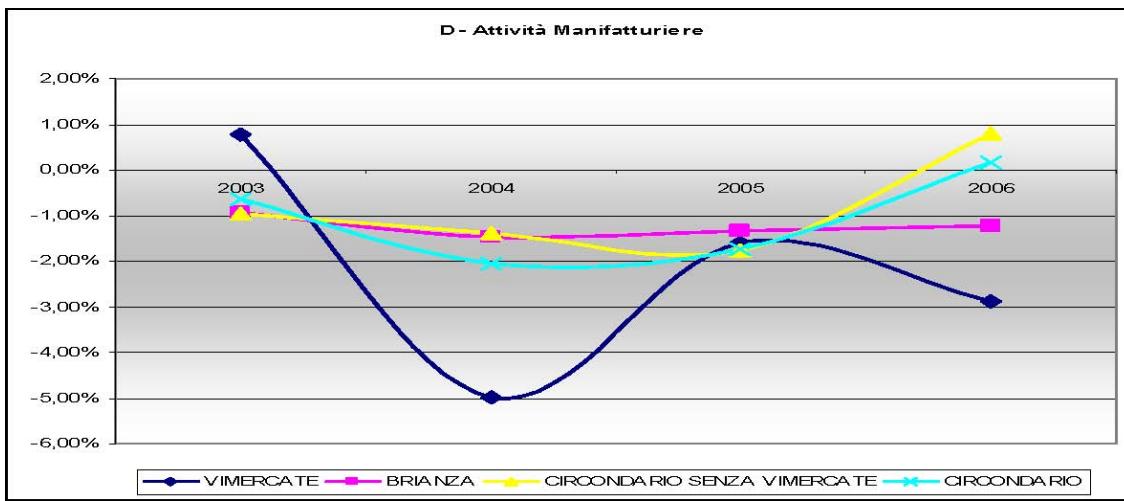


Fonte: *Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006*

Analizzando infatti gli indici di saturazione degli esercizi di vicinato, Vimercate si attesta al secondo posto con 994,44 su un totale di 25.394 mq di SdV di cui 3.701 di alimentare e 20.884 di non alimentare e 809 mq di superficie mista*. Inoltre all'alta consistenza dell'offerta di vicinato si affianca la polarità territoriale commerciale gravitante attorno al centro commerciale Torri Bianche (22.000 mq di GLA).

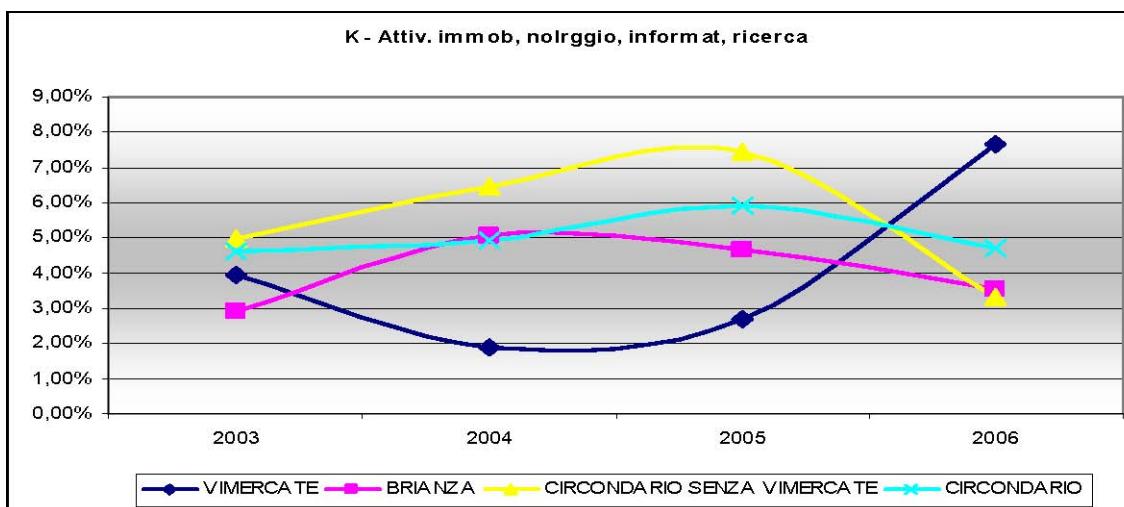
* Elaborazione dati tratta da "Il commercio nella Provincia di Milano. Geografia e indirizzi strategici per un Piano di Settore" Quaderni del Piano territoriale n.27, febbraio 2008.

Se si considerano le MSV (Medie Superfici Vendita) Vimercate occupa il quinto posto con un indice di saturazione pari a 557,60 (su un totale – il più elevato nel Vimercatese – di 14.239 mq). E', invece, agli ultimi posti per quanto riguarda le GSV (Grandi Superfici Vendita con un indice di saturazione pari a 273,73) mantenendo un notevole distacco dalle prime posizioni occupate da realtà come Busnago (5458*) e Carugate (4186,78*).



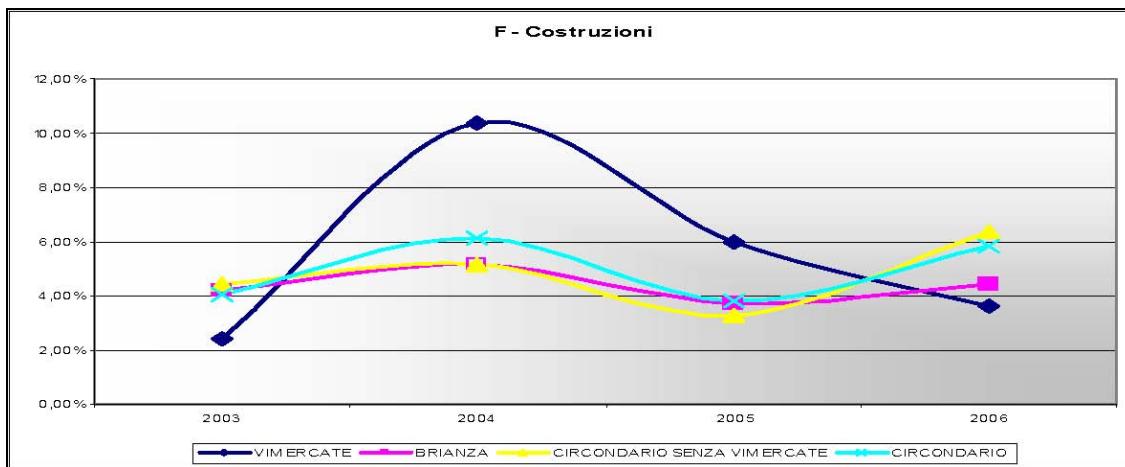
Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

Le attività immobiliari, noleggio ed informatica presentano un andamento differente, quasi in controtendenza, rispetto ai dati provinciali. La leggera flessione registrata fino al 2004, con valori comunque positivi, ha lasciato spazio nel 2006 ad una crescita netta del 7,66% rispetto all'anno precedente.



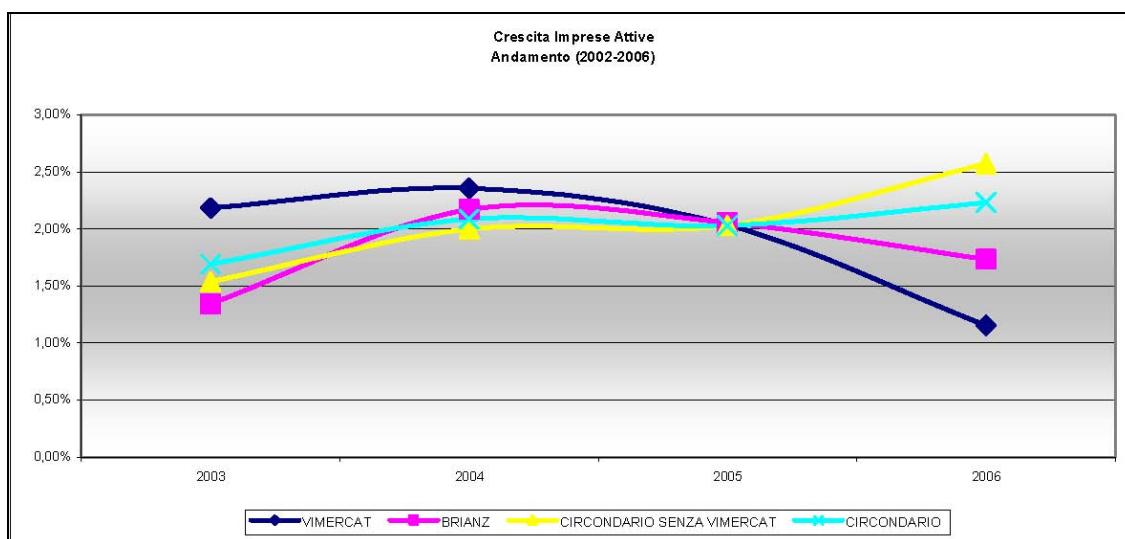
Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

Valori negativi per quanto riguarda le imprese attive nel settore manifatturiero. Da una crescita dello 0,77% nel 2003 si è passati ad un -5% nel 2004 e ad un - 2,87% nel 2006. Nel complesso le aziende attive nel settore manifatturiero sono passate da 259 unità nel 2002 a 237 unità nel 2006.



Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

Negli ultimi anni il settore delle Costruzioni ha rallentato la sua crescita dopo che nel 2004 aveva raggiunto il 10% di variazione in più rispetto all'anno precedente che ha contribuito ad aumentare di 50 unità in cinque anni il numero di imprese attive sul territorio. Nel confronto con i valori provinciali e dei comuni confinanti, fino al 2005 Vimercate ha mantenuto una percentuale di crescita al di sopra della media provinciale e del circondario. Dal 2006, invece, segue in parallelo il calo di crescita provinciale in controtendenza rispetto ai comuni confinanti. L'andamento rimane sempre positivo + 1,16% ma rimane al di sotto del 2,58% che indica la crescita delle imprese attive sul resto del territorio.



Fonte: Annuario statistico della Provincia di Monza e Brianza, anni 2002-2006

Evoluzione occupazionale e servizi alle imprese

Dal confronto degli indici occupazionali di Vimercate con quelli della provincia di Monza e Brianza emerge un dato superiore alla media. L'indice occupazionale ogni 100 residenti è pari a 65 addetti al censimento 2001, con una media della popolazione residente di 25.600 abitanti. Per quanto riguarda il vimercatese (considerando i comuni facenti parte della provincia, si escludono quindi Caponago e Cornate d'Adda) l'indice occupazionale si aggira intorno ai 54 addetti su 100 abitanti quindi 10 addetti in meno rispetto alla media di Vimercate Il dato di Vimercate è superiore, come dicevamo, alla media provinciale che si attesta intorno ai 39 addetti ogni 100 residenti ed a quello della provincia di Milano che si aggira intorno ai 48 addetti ogni 100 residenti.

CODICE ATECO SETTORI	VIMERCATE Sezione Economica IMPRESE	NUMERO ADDETTI	NUMERO UNITÀ LOCALI
D	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	5889	250
G	COMMERCIO	3567	560
K	ATT. IMMOBILIARI, INFORMATICA, RICERCA, ALTRE ATT. PROFESSIONALI	3116	680
F	COSTRUZIONI	675	218
H	ALBERGHI E RISTORANTI	366	72
I	TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	313	68
J	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	293	66
O	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	263	118
N	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	178	116
E	SETTORE ENERGIA	36	1
M	ISTRUZIONE	9	4
A	AGRICOLTURA	7	4
TOTALE		14712	2159
ISTITUZIONI NO PROFIT			
	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	168	19
	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	62	76
	ISTRUZIONE	7	7
	AGRICOLTURA	3	1
	ATTIVITA' MANIFATTURIERE	2	1
J	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	0	1
TOTALE		242	105
ISTITUZIONI PUBBLICHE			
	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	1151	3
	ISTRUZIONE	524	14
	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	205	4
	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	8	4
	TOTALE	1888	25
		16842	2269

CODICE ATECO SETTORI	BRIANZA Sezione Economica IMPRESE	NUMERO ADDETTI	NUMERO UNITÀ LOCALI
D	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	109.538	11.782
G	COMMERCIO	48.326	16.269
K	ATT. IMMOBILIARI, INFORMATICA, RICERCA, ALTRE ATT. PROFESSIONALI	35.406	14.784
F	COSTRUZIONI	19.785	8.152
H	ALBERGHI E RISTORANTI	9.238	2.318
I	TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	7.094	1.594
J	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	6.587	2.095
O	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	6.568	2.920
N	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	5.066	2.496
E	SETTORE ENERGIA	941	43
M	ISTRUZIONE	438	163
A	AGRICOLTURA	263	140
TOTALE		249.252	62.756
ISTITUZIONI NO PROFIT			
	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	2.281	315
	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	626	1.466
	ISTRUZIONE	1.264	136
	AGRICOLTURA	88	5
	ATTIVITA' MANIFATTURIERE	3	3
J	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	14	8
TOTALE		4.276	1.933
ISTITUZIONI PUBBLICHE			
	SANITA' ED ALTRI SERVIZI SOCIALI	8.250	119
	ISTRUZIONE	11.899	325
	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	5.502	137
	SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	242	74
	TOTALE	25.893	655
		279.421	65.344

Fonte: 8°Censimento dell'industria e dei servizi 2001, Istat

Partendo dalla classificazione ATECO dei settori produttivi e isolando le attività economiche che corrispondono ai codici I, J, K., è possibile analizzare lo stato dei servizi alle imprese nei comuni appartenenti alla provincia di Monza e Brianza. Queste attività, legate strettamente al mercato privato, ci consentono, sulla base dei dati del censimento 2001, misurando il loro peso e la loro distribuzione territoriale, di tracciare un quadro generale sulla dotazione di servizi e sullo stato di salute del mondo delle imprese private. Se si considerano i casi in cui il rapporto tra addetti ad un settore, rispetto al totale degli addetti nel singolo comune, è uguale o superiore al medesimo rapporto calcolato sul totale della provincia e quindi quando abbiamo un quoziente di localizzazione uguale o superiore ad 1, possiamo osservare dove la dotazione di servizi alle imprese è superiore alla media provinciale e quindi maggiormente rilevante. Nelle tabelle riportate qui sotto si è calcolato il quoziente di localizzazione di alcuni comuni della provincia di Monza e Brianza con popolazione compresa tra i 19.000 ed i 30.000 abitanti e successivamente il caso specifico del vimercatese.

SERVIZI IMPRESE QL	I	J	K	I+J+K
Comuni 19000 - 30000 abitanti	TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	ATT. IMMOBILIARI, INFORMATICA, RICERCA, ALTRI ATT. PROFESSIONALI	SERVIZI IMPRESE
BRUGHERIO	31.135	0,72	0,68	0,88
CESANO MADERNO	33.196	1,07	1,12	0,90
GIUSSANO	21.495	1,38	0,72	0,64
LIMBIATE	32.407	1,08	0,55	0,64
LISSONE	34.482	1,26	0,92	1,03
MEDA	21.297	0,76	0,95	0,79
MUGGIO'	21.248	1,16	0,68	0,68
NOVA MILANESE	22.080	1,35	0,70	0,51
VIMERCATE	25.578	0,56	0,68	1,46
				1,19

Dal confronto emerge, per quanto riguarda Vimercate, una buona dotazione complessiva di servizi alle imprese, sicuramente superiore alla media provinciale ed ai quozienti di localizzazione degli altri comuni medio grandi in provincia. Il settore delle attività immobiliari ed informatica ha un' incidenza maggiore rispetto agli altri servizi ribadendo una spiccata vocazione del comune verso questo comparto del terziario.

VIMERCATESE	I	J	K	I+J+K
	TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	ATT. IMMOBILIARI, INFORMATICA, RICERCA, ALTRE ATT. PROFESSIONALI	SERVIZI IMPRESE
AGRATE BRIANZA	12.931	0,62	0,52	1,59
AICURZIO	1.960	0,84	0,34	1,02
ARCORE	16.526	0,64	0,72	0,90
BELLUSCO	6.008	1,43	0,90	0,66
BERNAREGGIO	8.322	0,75	0,63	0,74
BURAGO DI MOLGORA	4.173	0,90	0,49	0,58
CAMPARADA	1.649	0,12	0,15	1,05
CARNATE	7.355	2,20	0,88	1,17
CAVENAGO DI BRIANZA	6.033	1,48	0,52	0,62
CONCOREZZO	14.092	2,31	0,57	0,80
MEZZAGO	3.519	0,42	0,40	0,29
ORNAGO	3.445	0,48	0,22	0,64
RONCO BRIANTINO	3.047	0,69	0,40	0,53
SULBIATE	3.277	0,85	0,36	0,44
USMATE VELATE	8.531	0,87	0,67	0,93
VIMERCATE	25.578	0,56	0,68	1,46
				1,19

Fonte: Elaborazione dati 8° Censimento dell'industria e dei servizi 2001, Istat

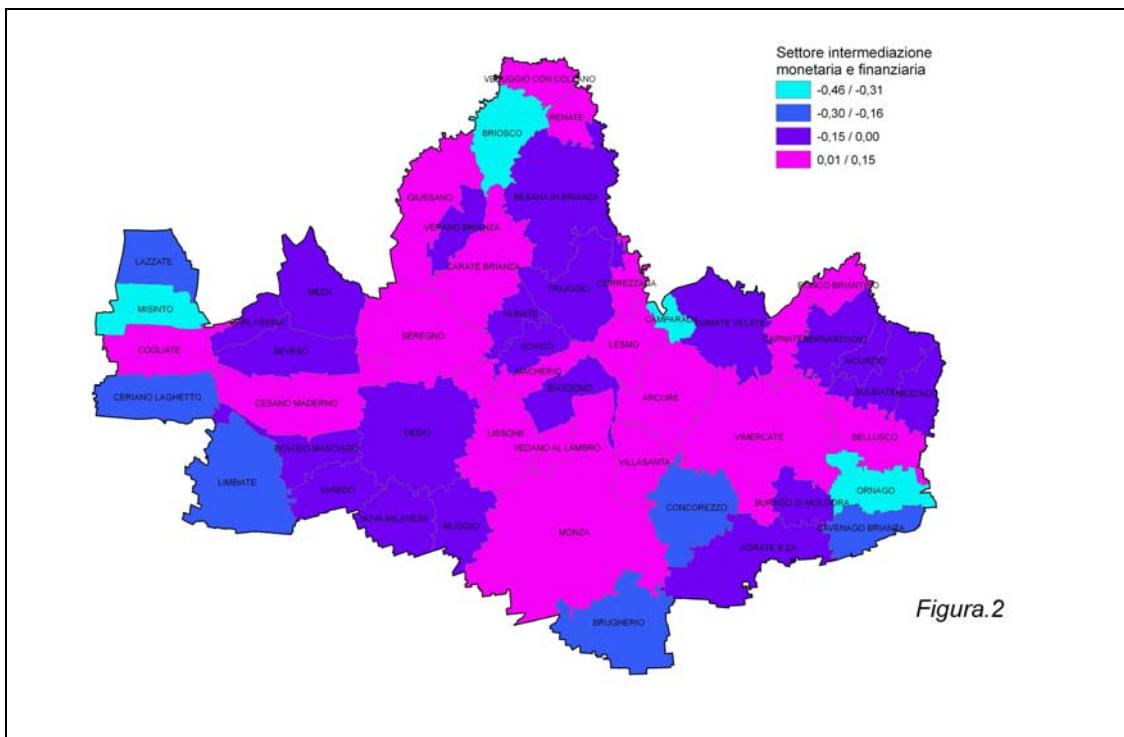
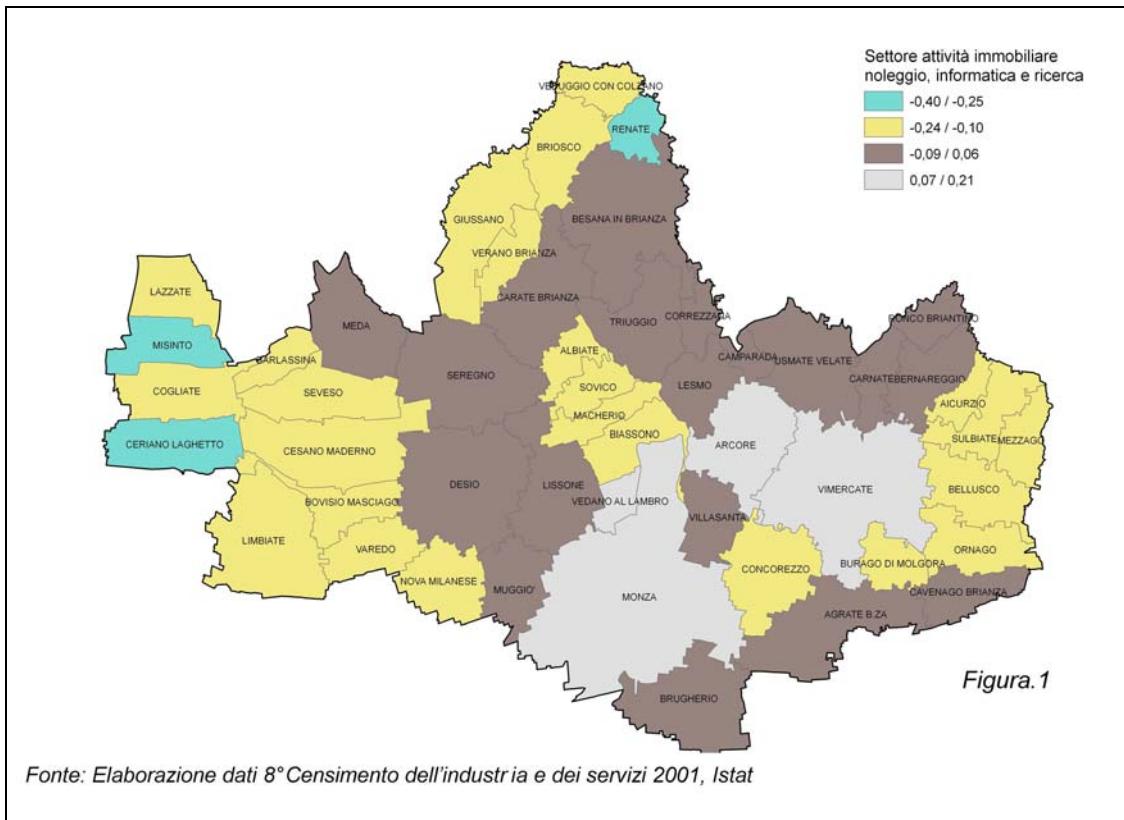
Anche prendendo in considerazione i comuni del Vimercatese il settore "K" (Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca) si conferma nettamente superiore al dato provinciale e di poco inferiore al quoziente registrato nel comune di Agrate Brianza. Seppur inferiore alla media provinciale nei settori "I" (Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni) e "J" (Intermediazione monetaria e finanziaria) nel dato complessivo relativo ai "Servizi alle Imprese", Vimercate fa registrare una dissomiglianza positiva rispetto alla media della provincia di Monza.

Specificità imprenditoriale

Un raffronto tra alcuni settori economici di Vimercate e l'intera provincia può essere condotto attraverso l'elaborazione dell'indice di specializzazione economica normalizzato, in grado di garantire la somiglianza o la dissomiglianza tra quota comunale e quota provinciale delle unità locali delle imprese di un certo settore. Il campo di variazione è sempre contenuto tra -1 e +1, ed al crescere dell'indice cresce la specializzazione del comune nel settore considerato. Le tavole riportate qui sotto rappresentano gli indici di specializzazione di tutti i comuni della Brianza nei settori:

- Attività Immobiliare, noleggio, informatica, ricerca
- Commercio
- Attività manifatturiera
- Intermediazione monetaria e finanziaria

Vimercate presenta una netta dissomiglianza positiva rispetto alla media provinciale nei comparti Attività Immobiliare, noleggio, informatica, ricerca (Figura.1) e Intermediazione monetaria e finanziaria (Figura.2).



Mentre per quanto concerne il settore *Commercio*, i valori dell'indice di specializzazione sono prossimi allo zero con una quota di imprese simile a quella rilevata a livello provinciale e che indica quindi assenza di specializzazione.

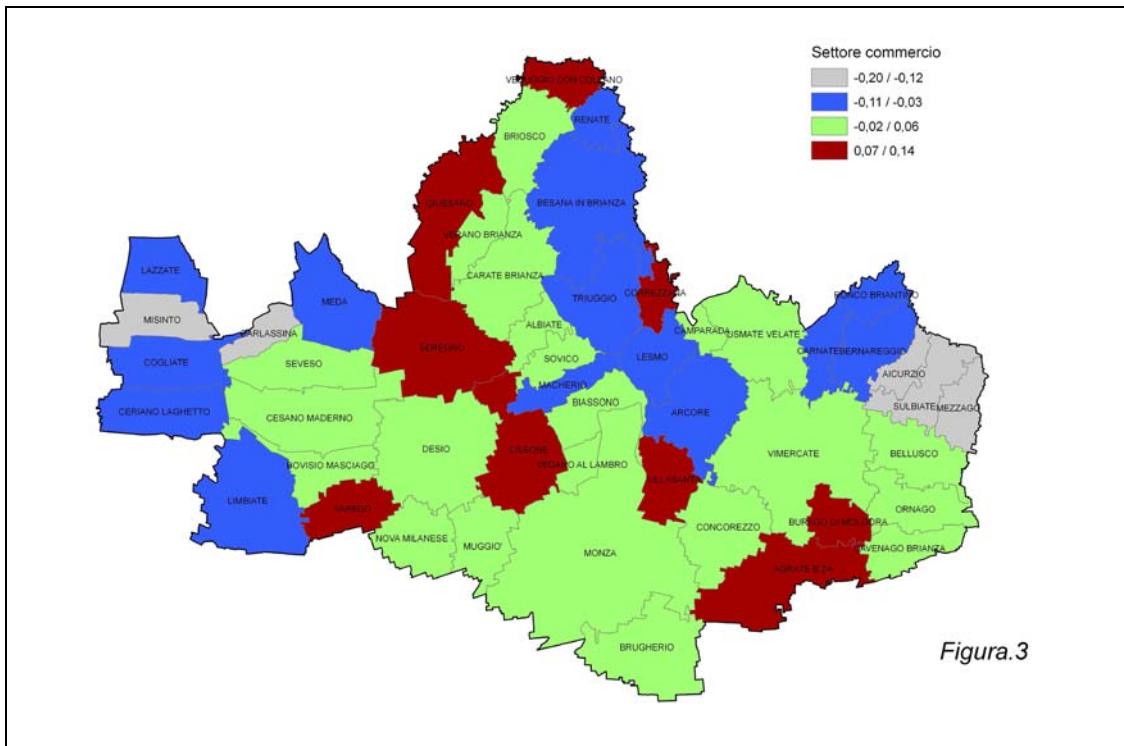


Figura.3

Fonte: Elaborazione dati 8° Censimento dell'industria e dei servizi 2001, Istat

Con un valore di indice di specializzazione normalizzato pari a $-0,24$, Vimercate si inserisce, con il capoluogo Monza, tra i comuni di ultima fascia per quanto riguarda il settore manifatturiero in rapporto alla media della Brianza.

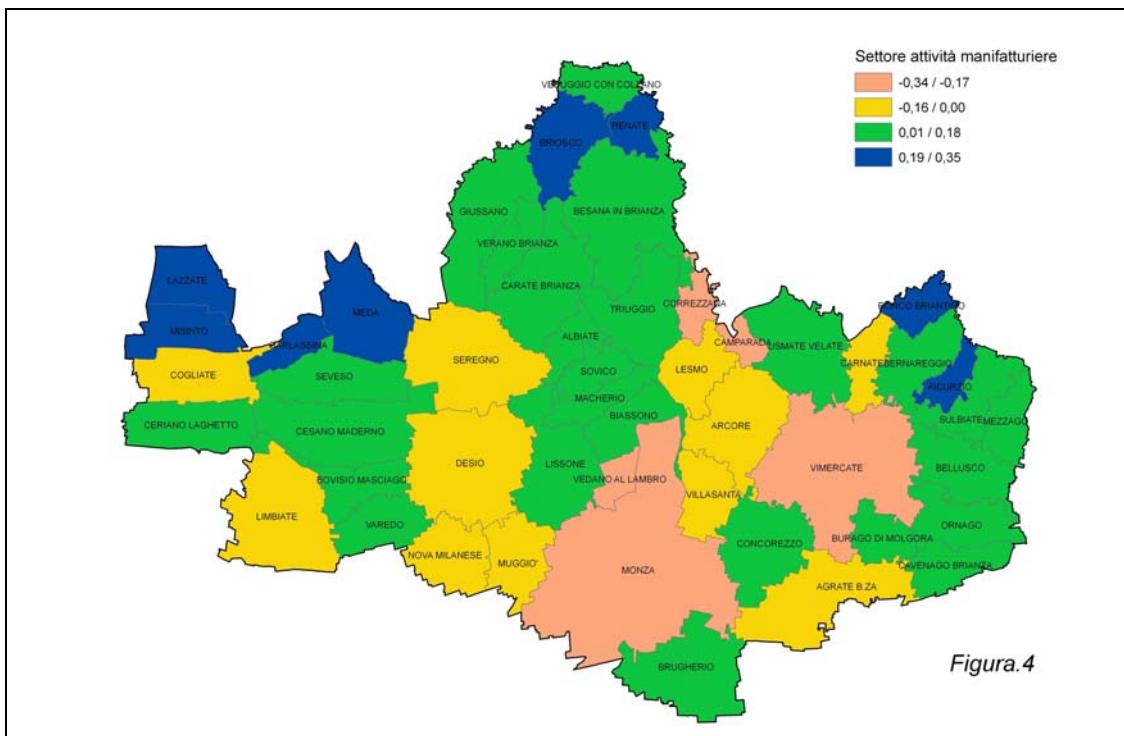


Figura.4

Distretto higt-tech

La Fondazione *Distretto HT Milano e Brianza* è nata con l'obiettivo di riqualificare l'area dell'ex Celestica di Vimercate, tramite l'avvio di un distretto a componente pubblica e privata, per offrire al territorio del vimercatese un supporto integrato di servizi ed interventi per lo sviluppo e la competitività delle imprese High-Tech del territorio. Il vimercatese con oltre 10.000 imprese ed il 20% delle imprese High-Tech della Brianza accoglie realtà produttive di primo piano legate al mondo dell'informatica come ad esempio STM, Alcatel, Cisco, Sap. Il progetto del Distretto HT interessa non solo i comuni della provincia di Monza e Brianza, ma si allarga anche ad altri comuni facenti parte delle province di Lecco, Bergamo e Milano, proponendosi, attraverso una ampia collaborazione intercomunale, come fonte di innovazione tecnologica promuovendo il potenziamento delle reti e dei servizi per le piccole e medie imprese per aumentarne il loro vantaggio competitivo nel mercato globale.

Per questo si è pensato di creare un Osservatorio delle Imprese, che grazie alla collaborazione dei soggetti coinvolti, ha portato ad una mappatura delle aziende testate e ad una localizzazione dei poli produttivi in rapporto all'abitato ed alle principali infrastrutture presenti nel vimercatese. I dati emersi evidenziano un rapporto direttamente proporzionale tra la dimensione delle aree industriali messe a disposizione e la dimensione del comune che lo ospita, ed un legame stretto tra la localizzazione dei poli e le infrastrutture di mobilità. Le rilevazioni statistiche sui dati raccolti hanno consentito di produrre un'analisi SWOT che sintetizza le forze in campo e le potenziali aree di intervento funzionali allo sviluppo del distretto e del settore dei servizi informatici nel Vimercatese.

Analisi Swot

STRENGTHS		WEAKNESSES
Alta qualità di vita		Densità abitativa media
Distretti e Metadistretti nell'area		Forte mobilità (53%)
Bassi tassi di disoccupazione		Rilevante mobilità verso l'esterno(36%)
Alto tasso di occupazione		Bassa ricettività
Sistema di PMI		Poca visibilità delle eccellenze del territorio
Grandi aziende nel settore HT		Export basso
Alta presenza di laureati		Nessun aumento fatturato previsto 2008-2009
Età media dell'impresa recente ma solida		Poca collaborazione con esterno di qualità (Università)
Elevato numero di dipendenti totali		Pochi finanziamenti pubblici per attività innovative
53% capitale italiano		Non richiesti fondi
Aumento di fatturato 2004-2007		Mancanza di strategia omogenea
Rapporti locali/nazionali con istituti di credito		Mancanza di presenza omogenea
Mercato di riferimento diversificato		Rapporti con agenzie per il reclutamento solo in periodi di picco
Brevetti in Italia ed all'estero		Poco dialogo con Enti pubblici
Promozione interna		
Aampiezza area adatta a impresa		
Rapporto consolidato con associazioni territoriali e di categoria		
Sufficiente capacità di gestione del territorio		
OPPORTUNITIES		THREATS
Popolazione in forte crescita su base storica		Bassa percentuale popolazione straniera (forza lavoro)
Forte concentrazione di addetti di settore industria		Forte concorrenza settore high Tech dall'estero
Forte occupazione in industria ed altri settori		Assenza di poli universitari
Protocollo d'intesa per reinustrializzazione		Assenza di centri di ricerca
Forte orientamento alla programmazione 2007-2013		Assenza di sistema di intermediazione finanziario
Presenza Agenzia di sviluppo locale		Criticità nel sistema dei trasporti
Presenza di reti interistituzionali		Concorrenza sul prezzo
Alto fatturato		Carenza fonti di finanziamento ostacolano fare innovazione
Concorrenza riconoscibile		Costi di innovazione elevati
Innovazioni sviluppate nell'impresa		Difficoltà a reperire figure professionali di alto livello e giovani
Futura R&S con più collaborazione esterna		Area poco collegata con snodi ferroviari
Volontà di chiedere finanziamenti pubblici nel futuro		Necessità di rafforzamento della rete stradale e
Partecipazione a fiere internazionali/Nazionali		Carenza di servizi esterni di supporto
Nessun ente di riferimento per promozione		
Personale attualmente carente		
Area ben servita da reti di servizio (gas,acqua, elettricità)		
Area ben collegata con strade, aeroporti e centri fieristici		
iscrizione ad associazione territoriale di categoria		

Fonte Relazione Finale Progetto RIDIHT_BEST
Ricerca – Intervento per un Distretto HIGH-TECH per la Brianza EST

2.3.2.SISTEMA COMMERCIALE

Nel dettaglio, il commercio a Vimercate costituisce una delle attività economiche più importanti, ed è tutt'ora in fase di sviluppo, a completamento di programmi d'intervento già avviati in base ai precedenti strumenti urbanistici.

L'analisi approfondita e dettagliata del sistema commerciale cittadino, che tiene conto della collocazione territoriale, delle caratteristiche demografiche, delle caratteristiche della domanda e dell'offerta, della dislocazione rispetto ai sistemi residenziali, ecc. viene trattata ed espressa in modo approfondito e completo nel Piano delle Regole, nel quale si ritrova l'intera struttura e trattazione del "piano del Commercio" della città di Vimercate (studio ed elaborazione affidati a Prassi Coop).

In tale paragrafo di analisi si riportano quindi solo alcuni dati riassuntivi che servono ad esprimere l'importanza delle attività commerciali e assimilate nel territorio di Vimercate e che si possono compendiare in pochi dati significativi:

- 284 punti di vendita di commercio fisso al dettaglio, per complessivi 38.805 mq, pari a 1 punto di vendita ogni 90 abitanti e 1.518 mq di vendita ogni 1.000 abitanti;
- 98 punti di somministrazione di alimenti / bevande, per complessivi 29.201 mq, pari a 1 esercizio ogni 261 abitanti e 426 mq di somministrazione ogni 1.000 abitanti (a cui ne vanno aggiunti altri due all'interno di strutture ricettive);
- 200 esercizi di attività paracommerciali, per complessivi 38.805 mq, pari a 1 attività ogni 128 abitanti e 1.143 mq di superficie ogni 1.000 abitanti;
- 582 unità locali di commercio al dettaglio e attività assimilate, per complessivi 78.899 mq, pari a 1 attività ogni 44 abitanti e 3.087 mq di superficie ogni 1.000 abitanti.

In aggiunta a quanto sopra brevemente delineato esistono almeno 72 unità locali di commercio all'ingrosso, quali ad esempio *Alleanza Salute distribuzione spa*, *Bibital Brianza srl* e *Enrifrutta srl*, oltre al mercato ambulante del Venerdì che consta di 197 banchi, per circa 5.000 mq di superficie di vendita effettivi.

Non sono disponibili dati sull'occupazione nel settore, salvo che per i pubblici esercizi, in cui risultano operare ben 416 addetti.

Comunque, tenendo conto che il carico occupazionale per unità locale nel commercio fisso e nei servizi è più basso che nei pubblici esercizi, mentre nell'ingrosso è molto più elevato, una stima sommaria porta a valutare in circa 2.500 addetti al commercio ed attività assimilate.

SINTESI

Sintesi sistema produttivo

Dai dati e dalle analisi relative al mondo produttivo (imprese artigianali, aziende del terziario ed industria) sia della provincia che di Vimercate, alla presenza di realtà produttive con caratteristiche di incompatibilità funzionale rispetto al tessuto urbano in cui sono inserite, all'attivazione negli ultimi anni di procedimenti finalizzati a permettere la realizzazione in variante agli strumenti urbanistici per nuove attività produttive, all'istituzione e ruolo del Distretto HT e da alcune volontà manifestate da investitori ed aziende si deduce che le criticità o gli obiettivi su cui devono concentrarsi le strategie in tale settore sono così riassumibili:

- definizione di adeguate nuove aree per realizzare insediamenti produttivi con caratteristiche di accesso agevolato a nuove aree (esempio P.I.P.) per la ricollocazione di aziende presenti su territorio (nell'ottica di un organico progetto e spazi adeguatamente infrastrutturati);
- ricalibratura della quota complessiva di slp produttive in funzione anche delle mutate e ridotte esigenze per i singoli cicli produttivi;
- sostegno, attraverso le previsioni e le opportunità urbanistiche, alla realizzazione di poli e campus tecnologici e alle iniziative del distretto HT;
- rivalutazione dell'opportunità di riconfermare o in toto o in termini quantitativi alcune attuali previsioni produttive del vigente PRG alla luce del rilevato disinteresse, esplicito ed implicito, delle proprietà ad attivare tali previsioni.

Sistema commerciale

Per quanto riguarda il sistema del commercio dall'analisi di tutti gli ulteriori dati, elementi e parametri significativi per la valutazione del settore (riportati nel Piano delle Regole) ha evidenziato come il completamento delle aree commerciali contenuto nell'attuale PRG vigente sia sostanzialmente sufficiente e non richieda sostanziali integrazioni, ma semplici completamenti del servizio di prossimità e di quello delle aree produttive o abbinate ai compatti di servizio;

Sono emerse comunque delle criticità che la strategia commerciale e/o quelle sugli ambiti esposta al Cap V devono risolvere:

- inadeguatezza e difficoltà di accessibilità all'attuale sede ESSELUNGA dovute alla realizzazione della nuova variante sud est della Sp2 che appunto renderà la collocazione attuale non facile;

- difficoltà strutturali del sistema del commercio su scala nazionale e non solo locale che richiedono la necessità di formulare nuove strategie anche in sede pianificatoria abbandonando ad esempio i classici modelli di zonizzazione residenziale con funzioni commerciali di vicinato compatibili ovunque con la residenza stessa;
- mancanza o carenza di servizi, infrastrutture o politiche di integrazione e supporto al commercio (accessibilità, servizi pubblici, aree di sosta limitrofe alle maggiori aggregazioni di esercizi commerciali, iniziative culturali e sportive, ecc).

2.4 STATO DEI SERVIZI GENERALI

INTRODUZIONE

Il quadro generale dei servizi è stato realizzato sulla base di una raccolta dati partita nel 2006 finalizzata a ricostruire lo stato di fatto dei servizi presenti sul territorio ed evidenziare carenze e criticità sulle quali impostare le priorità di intervento in fase di programmazione. Il censimento è strutturato su una macro-suddivisione in Gruppi omogenei di servizi (9 gruppi) a loro volta ripartiti in Tipologie specifiche. Nel presente capitolo si riassume in estrema sintesi quanto poi si ritrova nel Piano dei Servizi, documento deputato allo scopo, in modo più dettagliato e completo.

ANALISI DATI SUI GRUPPI DI SERVIZI E SINTESI

I nove gruppi sono i seguenti:

1. Istruzione di base

Asilo nido

Dall'incrocio dell' offerta e della domanda attuale calcolato sul numero di utenti iscritti e che hanno fatto richiesta di iscrizione, emerge un grado di soddisfacimento della domanda relativamente basso. In tutti gli istituti la presenza di liste d'attesa, seppure in riduzione rispetto agli anni precedenti, denota un fabbisogno di asili nido sul territorio comunale in linea con le nuove tendenze socio-demografiche degli ultimi anni.

Scuola materna

Le 6 scuole dell'infanzia e materne presentano una situazione regolare, con una domanda in alcuni casi ampiamente soddisfatta dall'offerta attuale.

Scuola elementare

Anche le scuole elementari fanno registrare un grado di soddisfacimento della domanda più che buono con un notevole scarto a favore dell'offerta di aule e di posti liberi nel caso degli istituti Filiberto e Da Vinci. Si rileva un'utenza in riduzione costante anche per la Don Milani e Ada Negri.

Si è sviluppata inoltre una simulazione della capacità di offerta degli attuali plessi scolastici in relazione alla futura domanda determinata dalle ipotesi di sviluppo previste dal PGT.

Da tale quadro emerge che le strutture scolastiche esistenti sono sufficienti sia per la domanda attuale che per quella futura per quanto attiene le scuole materne e quelle elementari mentre vi è necessità di potenziare l'offerta per gli asili nido.

I plessi scolastici hanno però tutti rivelato una necessità di manutenzioni straordinarie e/o riqualificazione energetica.

2. Istruzione superiore

I cinque istituti tecnici/professionali non presentano criticità, così come il Liceo scientifico e Classico Banfi nel quale non si registrano liste d'attesa e quindi il grado di soddisfacimento della domanda attuale è ottimo.

Si è sviluppata inoltre una simulazione della capacità di offerta degli attuali plessi scolastici in relazione alla futura domanda determinata dalle ipotesi di sviluppo previste dal PGT.

Da tale quadro emerge che le strutture scolastiche esistenti sono sufficienti sia per la domanda attuale che per quella futura; questo anche in mancanza di dati sulle previsioni di sviluppo demografico dei Comuni appartenenti al bacino di utenza delle scuole superiori in quanto l'attuale stato di ottimo rapporto offerta/domanda, unito ad un quadro demografico generale di stabilizzazione o lieve crescita, fa presupporre un grado di soddisfacimento futuro adeguato.

3. Servizi sociali

Il gruppo dei servizi sociali si suddivide in quattro tipologie: per anziani, per giovani, per il disagio, associazioni.

In generale per i servizi e le strutture che li ospitano si rileva un buon grado di soddisfacimento della domanda. Le criticità individuate riguardano i laboratori protetti (corte Crivelli Oreno) e telecottage (corte Crivelli Oreno), in riferimento al giudizio sulla coerenza della localizzazione del servizio, si segnala un trasporto pubblico insufficiente rispetto alla posizione decentrata delle strutture. Per progetto vivaio (via Cavour 72) è stata evidenziata una carenza di spazi.

In sintesi in relazione alle strutture esistenti l'offerta è sostanzialmente adeguata anche se sarà necessario porre attenzione nel prevedere aree od occasioni per iniziative pubbliche o private convenzionate finalizzate a realizzare o potenziare le strutture risultanti carenti.

4. Servizi sanitari

I servizi sanitari sono stati suddivisi in ospedali, cliniche, poliambulatori, uffici amministrativi, consultori.

Per i servizi sanitari erogati dalla ASL si rileva in generale, un buon grado di soddisfacimento della domanda attuale. Le criticità emerse in fase di raccolta dati, riguardano la carenza di spazi degli uffici Scelta e Revoca, Protesi e Visite Fiscali, tutti e tre localizzati in Piazza Marconi; la posizione decentrata degli uffici ADI nel comune di Usmate e Invalidi, ufficio Anziani e Sportello VAI (Vita Autonoma Indipendente) nel comune di Trezzo.

In sintesi anche in questo caso in relazione alle strutture esistenti l'offerta è sostanzialmente adeguata anche se sarà necessario che le strategie e le azioni del PGT tengano conto della necessità di ricavare una nuova sede per l' Asl derivante dalla divisione del distretto 8 per la nascita della nuova Provincia di Monza e Brianza cogliendo l'occasione per potenziare la presenza e gli sportelli sul nostro territorio e per risolvere le carenze sopraindicate. Ideale sarebbe una soluzione in posizione baricentrica che permetta un veloce accesso.

5. Servizi istituzionali e religiosi

I servizi religiosi comprendono chiese, oratori, residenze dei ministri del culto e cimiteri.

È stata effettuata la localizzazione di tutte le aree destinate all'esercizio del culto sul territorio comunale.

Non si rilevano necessità di prevedere nuove aree per edifici di culto considerando l'elevato numero di tali costruzioni già presenti e della mancanza di richieste di nuove realizzazioni da parte di istituzioni religiose.

6. Servizi cultura, sport e tempo libero

I servizi di questo gruppo sono suddivisi in biblioteche, musei e sale espositive, teatri ed auditorium, centri sociali e socio-culturali, strutture sportive.

Biblioteca

La biblioteca di Vimercate presenta un buon grado di soddisfacimento della domanda rispetto all'offerta attuale. Mediamente l'offerta, negli ultimi anni, risulta essere in diminuzione. La biblioteca ha un'ottima localizzazione centrale. L'unica criticità rilevata

riguarda i parcheggi: limitati in alcune ore del giorno e per la maggior parte a pagamento con la indicazione quindi che le politiche della sosta dovranno tenerne conto.

Una criticità sulla biblioteca del centro cittadino riguarda invece la necessità di una sua riqualificazione energetica, cosa di cui tener conto nelle strategie e nelle azioni relative agli ambiti di trasformazione e alle possibilità di reperire risorse per l'intervento.

Musei, sale espositive, teatri ed auditorium, centri sociali e socio-culturali

Musei, sale espositive, teatri ed auditorium, centri sociali e socio-culturali sono stati localizzati in maniera dettagliata sul territorio e non presentano criticità evidenti. Per quanto riguarda il MUST si prevede un aumento della domanda rispetto alla media attuale.

Sport

Le strutture sportive dislocate sul territorio sono in gran parte composte dalle palestre dei plessi scolastici. Quasi tutte le associazioni sportive di Vimercate utilizzano a rotazione queste strutture occupando a pieno gli spazi a disposizione nelle fasce orarie serali. Le criticità rilevate riguardano la poca disponibilità di ore di utilizzo, la carenza di spazi per le discipline praticate a livello agonistico, difficoltà nella convivenza con attività sportive di diversa tipologia, mancanza di palestre omologate per campionati di serie C e superiori.

Inoltre l'Amministrazione valutando lo stato della piscina comunale, la quantità di utenti nelle palestre, la volontà di ridestinare alcuni spazi attualmente sportivi (campo via XXV Aprile) a funzioni diverse di natura residenziale sociale e in generale alle funzioni presenti presso il centro sportivo degli Atleti ha in fase di sviluppo un progetto complessivo su tale centro che richiederà forme di finanziamento diversificate per la sua realizzazione.

Nelle frazioni di Ruginello e Velasca vi è la necessità di potenziare o realizzare alcune aree ricreative-sportive per migliorare la qualità dell'offerta.

Ad Oreno risultano invece soddisfacenti le strutture sportive e ricreative presenti.

In sintesi le strategie e le azioni dovranno trovare aree modalità e finanziamenti per soddisfare le criticità o le esigenze esposte.

7. Verde

In questo gruppo di servizi sono considerati oltre ai parchi e le aree verdi urbane comprese quelle attrezzate con campi sportivi, percorsi vitae e per biciclette. Le aree risultano sostanzialmente ben distribuite attrezzate, curate e dimensionate. La zona di

Morianò ad est della Sp2 avrebbe la necessità di un'area verde attrezzata. La partecipazione in fase di raccolta dati ha inoltre evidenziato la richiesta dei cittadini di mantenere alto il livello di questo servizio.

Le strategie quindi devono considerare la necessità di garantire adeguati standard manutentivi e prestazionali delle aree verdi cittadine e definire modalità e strumenti per realizzare il Parco del Nord posto in corrispondenza della via Porta già previsto nel PRG, oggetto di studio di fattibilità eseguito nel 2009, e da riconfermare nel PGT.

8. Mobilità e sosta

Per quanto riguarda la mobilità e la sosta si fa riferimento a quanto indicato nel cap III relativamente al piano del traffico, all'infrastruttura autostradale denominata sinteticamente “pedemontana” nonché alla previsione del prolungamento delle metropolitana linea 2 da Cologno Monzese fino a Vimercate in corrispondenza delle Torri Bianche.

Sinteticamente si può evidenziare che le strategie sulla mobilità ed infrastrutture devono tener presente le criticità e le necessità rilevate dal PUT e anche le scelte pianificatorie sugli Ambiti di trasformazione.

9. Servizi per le attività produttive e servizi tecnologici

In questo gruppo sono stati inseriti centri per l'impiego presenti sul territorio comunale e le agenzie di promozione e sviluppo locale. Inoltre vi è la necessità di supportare le scelte e le azioni che il distretto HT metterà in campo per lo sviluppo sul territorio comunale di attività produttive nel settore higt-tech. Anche l'area produttiva ex Alcatel è oggetto di un progetto privato, condiviso con l'A.C., di riqualificazione e riconversione a “campus tecnologico” e per questo necessitante di servizi per le attività produttive.

In generale si è rilevato che nelle zone produttive del territorio spesso mancano servizi (bancari, terziari, commerciali, ristorativi) a complemento e supporto di dette attività.

Da tutto ciò si deduce che le politiche nel settore del mondo produttivo e commerciale dovranno trovare il modo per soddisfare questa criticità e carenza.