



# PGT

## Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

## Inquadramento socio-economico

## Relazione Illustrativa

**Data:** Settembre 2010

### Aggiornamenti:

Adottato con Delibera C.C. n.

Approvato con Delibera C.C. n.

## Assessorato all'Edilizia Privata e Urbanistica Ufficio di Piano

Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: GIANLUIGI FORNARO

Il Segretario Generale: VINCENZO FRATANTONI



**Città di Arese**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **Documento di Piano**

### **INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO**

#### **Relazione**

Settembre 2010

Il documento “Piano di Governo del Territorio. Documento di Piano. **Inquadramento socio-economico**” è stato realizzato dal Centro Studi PIM nell’ambito dell’attività istituzionale a favore del Comune di Arese per l’anno 2008. Il documento è costituito dalla presente relazione (IST\_08\_08\_ELA\_TE\_01\_rev1) e dall’Allegato Album dei dati (IST\_08\_08\_ELA\_TE\_02\_rev1).

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del documento è composto da:

**Centro Studi PIM**

*Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Paola Pozzi (capo progetto), Pietro Lembi, Alma Grieco [staff PIM]*

*Francesca Artioli [collaboratrice esterna]*

**Referente per il Comune di Arese**

*Sergio Milani (Responsabile Settore Gestione del Territorio)*



## INDICE

<b>INTRODUZIONE</b> .....	2
<b>1</b> Aspetti demografici e sociali .....	3
1.1 Dinamiche demografiche generali.....	3
1.2 Ipotesi circa l'evoluzione demografica .....	5
1.3 Cambiamenti nell'età dei residenti .....	6
1.4 L'apporto degli stranieri .....	10
1.5 Le nuove forme familiari.....	12
<b>2</b> Aspetti immobiliari.....	14
2.1 Dati censuari .....	14
2.2 Domande di casa .....	14
2.3 Mercato immobiliare .....	15
<b>3</b> Aspetti economici .....	16
3.1 Reddito e istruzione.....	16
3.2 Struttura dell'occupazione .....	17
3.3 Unità locali e addetti.....	18
3.4 Spostamenti.....	20
3.5 Mutamenti recenti.....	21
3.6 Le realtà commerciali .....	24
<b>4</b> Lo sviluppo di Arese: rischi e opportunità .....	26
4.1 Comfort vs isolamento .....	27
4.2 Qualità della vita e fasce di popolazione .....	27
4.3 Casa: un patrimonio in evoluzione .....	28
4.4 Stranieri: temporaneità e integrazione .....	29
4.5 Commercio, servizi, industria: un mix da ripensare .....	29
4.6 Centro Storico e qualità urbana.....	30
4.7 Una visione sovra locale come risposta ai nuovi grandi insediamenti.....	30
 Bibliografia .....	 33
Nota metodologica sull'Allegato Album dei dati .....	34
 <b>ALLEGATO Album dei dati</b>	

## INTRODUZIONE

Il presente documento ricostruisce i principali aspetti socio-economici del territorio comunale di Arese.

Questi sono inquadrati all'interno di un territorio più ampio che, di volta in volta, presenta confini variabili (i Comuni del Rhodense, la provincia di Milano<sup>1</sup>, ecc.)

L'intento è quello di contribuire alla costruzione di un quadro conoscitivo adeguato per l'individuazione e determinazione degli obiettivi del Piano di Governo di Territorio così come specificato dalla L. R. 12/2005.

Nella **prima parte** (capitoli 1, 2 e 3) vengono ricostruiti gli **aspetti demografici e sociali**, quelli **immobiliari** e quelli **economici**, attraverso le principali dinamiche storiche e la fotografia del presente.

Nella **seconda parte** (capitolo 4), attraverso la letteratura esistente e una serie di interviste condotte appositamente, viene illustrato il quadro dei punti di debolezza e di forza, di vincoli e opportunità per lo sviluppo di Arese (matrice SWOT).

L'Allegato **Album dei dati** riporta in forma di tabelle e grafici i principali dati quantitativi, utilizzando diverse fonti (ISTAT, Anagrafe ed altri Uffici di Arese, Camera di Commercio, Centro Studi PIM, ecc.), di volta in volta specificate<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> In queste pagine, quando si parla di Provincia di Milano si intende la provincia costituita da 189 comuni, precedente alla costituzione della Provincia di Monza e Brianza. Quando non diversamente indicato, si intende inoltre la provincia con il capoluogo incluso.

<sup>2</sup> Si veda nota metodologica a fine volume

## 1 Aspetti demografici e sociali

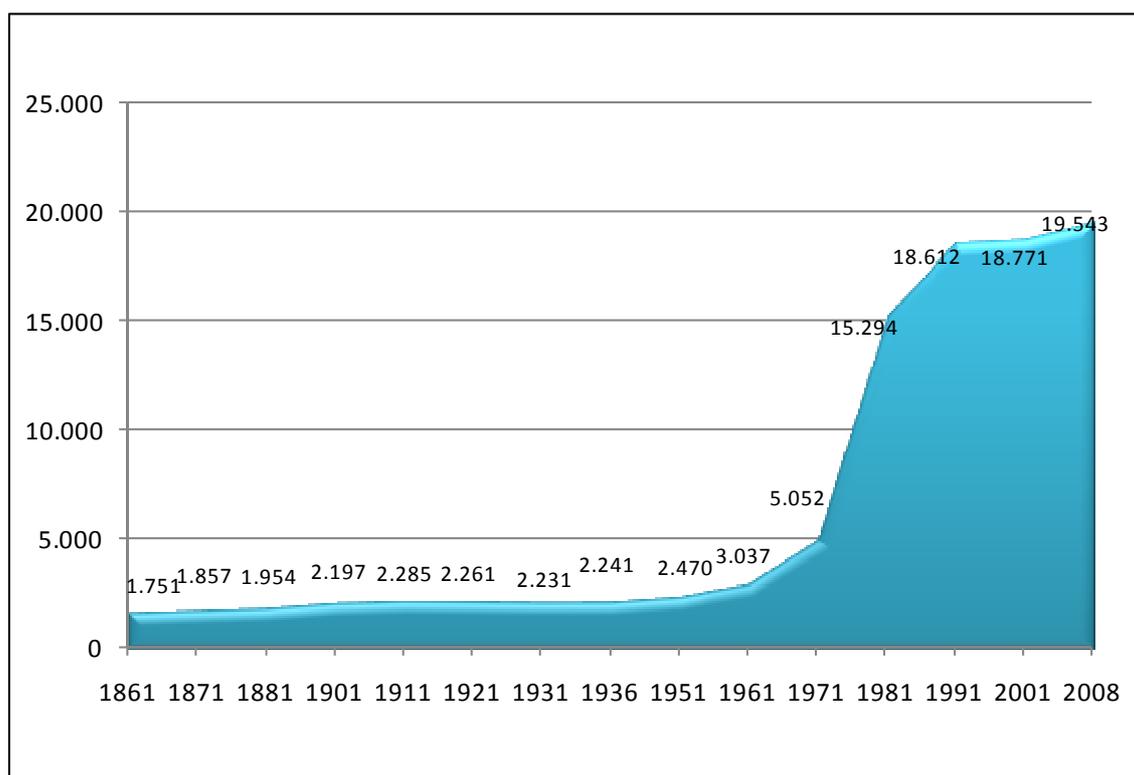
### 1.1 Dinamiche demografiche generali

La dinamica demografica di Arese può essere letta nel medio- lungo periodo e nel breve periodo.

Nel primo caso, se confrontiamo i dati dei censimenti dal 1861 al 2001, notiamo che Arese, come altri comuni in provincia di Milano, dopo una lunga fase di crescita regolare, ha subito un improvviso ed imponente balzo, che ne ha cambiato la sua stessa natura.

Ciò è avvenuto, per Arese, in parte nel decennio 1961-1971 (+ 66,3% della popolazione, col passaggio da 3.037 a 5.052 abitanti) e soprattutto nel decennio 1971-1981 (+202,7%, col passaggio da 5.052 abitanti a 15.294). Quindi, la popolazione è andata sostanzialmente stabilizzandosi, con una crescita negli anni Ottanta del 21,69%, e una situazione quasi stazionaria negli anni Novanta (+ 0,85%) (Figura 1 e Album: tabella 1, tabella 2)

**Figura 1 Arese. Popolazione residente 1891-2008**



Questi processi si inseriscono, con alcune differenze, nei più generali cambiamenti dell'area milanese, che hanno visto, dopo il boom della fase industriale degli anni 1950-70, un rallentamento della crescita, negli anni ottanta e novanta, con saldi negativi per Milano e per alcuni comuni limitrofi, in particolare quelli che più hanno sentito gli effetti della

deindustrializzazione. Ciò comporta una diminuzione di abitanti nel complesso della provincia (-2,61% nel decennio 1981-1991 e -0,84% nel decennio 1991/2001) (Figura 2)<sup>3</sup>.

Figura 2 Popolazione residente. Variazioni percentuali 1891-2008

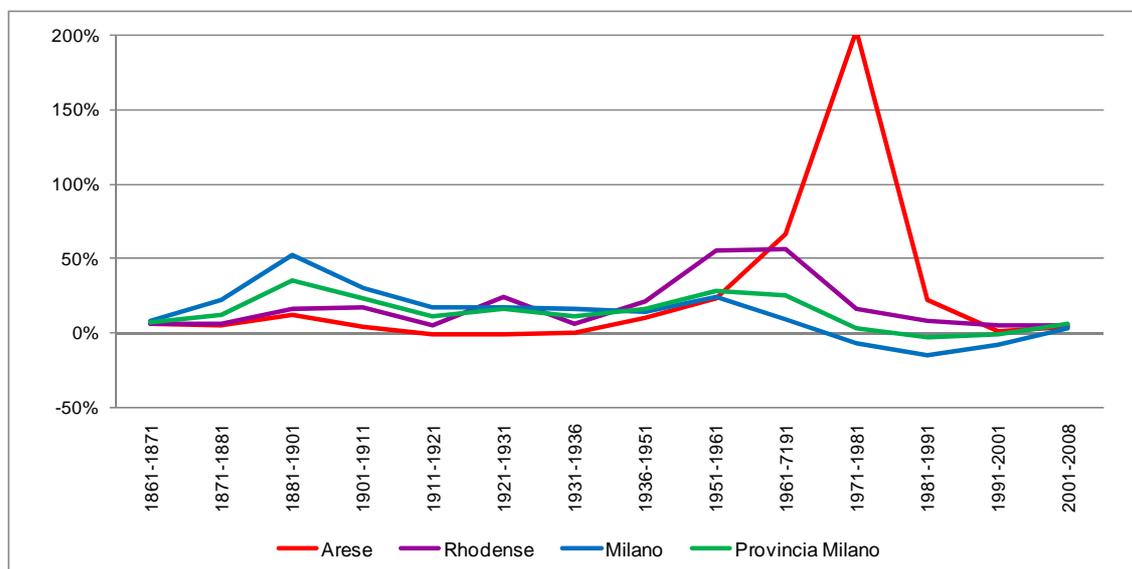
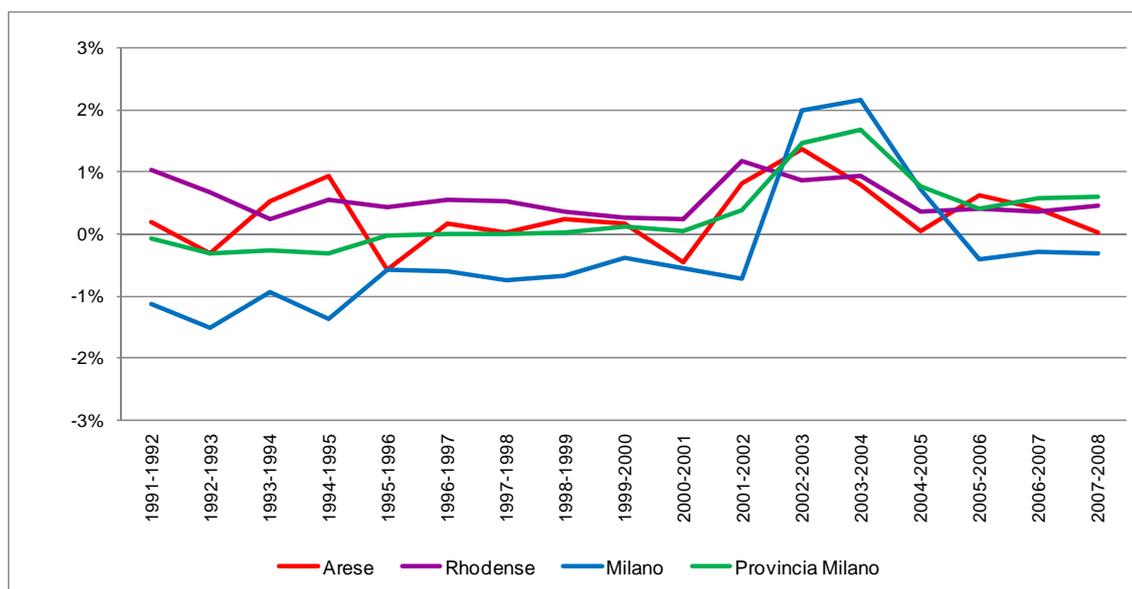


Figura 3 Popolazione residente. variazioni percentuali 1991-2008



<sup>3</sup> Si può tuttavia notare che l'insieme dei comuni della provincia di Milano escluso il capoluogo continuano ad avere un saldo della popolazione positivo (+6,05% negli anni ottanta e +3,44% nei novanta).

Concentrandoci invece su una prospettiva di più breve periodo (Figura 3), si vede come a partire dal 1998, la provincia di Milano nel suo complesso comincia a ricrescere di popolazione, mentre il capoluogo continua a perdere abitanti. Dal 2003, la tendenza alla crescita si fa ancora maggiore, fino ad investire lo stesso comune di Milano. Gran parte di questa crescita, che a partire dal 2005 rallenta nuovamente, è dovuta, come vedremo più avanti, alla presenza di stranieri (Ranci et al. 2008; Pasquinelli e Stea 2008; Lovison 2008; Centro Studi PIM 2008).

Per quanto riguarda il comune di Arese, dal 2001 al 2008, esso passa da 18.771 abitanti a 19.543, con un incremento del 4,1%. Questo dato è inferiore a quello complessivo della provincia di Milano (compreso il capoluogo) che ha avuto una crescita negli stessi anni del 6% e della provincia escluso il capoluogo (+7,5%). Esso è simile alla media dei comuni del Rhodense, che sono cresciuti del 4,6%.

La crescita di Arese riflette l'andamento di molti dei comuni della prima cintura urbana che negli ultimi anni hanno avuto una crescita più limitata rispetto agli altri comuni.

Queste dinamiche complessive della popolazione nascondono, al di là dei numeri generali, una serie di mutamenti sociali importanti avvenuti negli ultimi anni, che riguardano il territorio di Arese e il contesto più ampio in cui esso è collocato. Possiamo analizzarli guardando più da vicino i seguenti temi: *i cambiamenti nell'età dei residenti, le nuove forme famigliari, le nuove logiche di insediamento, l'apporto degli stranieri.*

Infatti, sebbene la popolazione di Arese sia cresciuta in modo relativamente contenuto (931 persone in più) dal 1991 (anno del precedente Piano Regolatore Generale) ad oggi, la sua composizione è profondamente mutata, così come i temi che il nuovo Piano di Governo del Territorio deve affrontare.

## 1.2 Ipotesi circa l'evoluzione demografica

E' opportuno avanzare alcune ipotesi relative alla dinamica demografica futura di medio periodo.

Va innanzitutto specificato che le riflessioni che seguono non vogliono in alcun modo costituire una sorta di dimensionamento del Piano. Esse sono frutto di un ragionamento strettamente demografico, che prescinde da altre dimensioni quali per esempio le scelte legate alle politiche della casa, che devono trovare il loro giusto spazio in altri contesti.

Va inoltre detto che la previsione dell'evoluzione demografica a scala comunale è sempre rischiosa e incompleta. Anche applicando i metodi più rigorosi e scientifici, le dimensioni sono troppo contenute e i fattori che condizionano tale evoluzione troppo indefiniti per poter avere certezze.

All'inizio del Duemila l'ISTAT aveva formulato delle ipotesi alla scala dei comuni italiani. Tuttavia queste sono apparse generalmente sottostimate. Infatti, prendevano le mosse da un periodo in cui la crescita demografica aveva rallentato, e non avevano previsto l'apporto imponente dovuto all'immigrazione e la crescente mobilità della popolazione.

Per quanto riguarda Arese, si nota la tendenza alla decrescita costante, che porterebbe nel 2021 ad una popolazione di 16.827-17.204 persone (tabella 10 e grafico 5b dell'Album).

Anche per questi motivi, le più recenti previsioni fornite dall'ISTAT (2007) non scendono sotto la scala provinciale. Inoltre, esse sono state profondamente modificate e, a livello di Provincia

di Milano, prevedono una crescita che, nell'ipotesi alta, arriva fino a quasi 5.000.000 di abitanti e, in quella centrale, si presenta in modo grossomodo lineare. Anche l'ipotesi bassa, comunque, prevede, almeno per i prossimi 10 anni, una crescita della popolazione. Si prevede inoltre anche per la Lombardia, nell'ipotesi centrale, una continua crescita per gli anni dal 2007-2050.

Se queste sono le premesse, può comunque essere utile provare a quantificare le variazioni della popolazione nei prossimi anni anche per il comune di Arese.

Per fare questo, esistono diversi metodi.

Uno di essi è quello denominato "proiezione esponenziale", che ipotizza che la variazione futura della popolazione sia proporzionale, secondo un tasso specifico, al numero di abitanti presente all'inizio dell'intervallo temporale considerato. Semplificando, tale formula ipotizza che la popolazione continuerà ad evolvere, nel futuro, nello stesso modo in cui lo ha fatto nell'arco di tempo precedente.

In una prima ipotesi, il tasso è calcolato a partire dalla variazione 1991-2008. La popolazione è stimata in leggera crescita: pari a 19.810 abitanti al 2013, 20.080 al 2018 e 20.354 al 2023.

In una seconda ipotesi, il tasso è calcolato dalla variazione 2001-2009, caratterizzata da una crescita un po' maggiore. In questo caso, la popolazione prevista è: 20.042 abitanti nel 2013, 20.553 nel 2018, e 21.077 nel 2023 (cfr. Album, grafico 5a).

### 1.3 Cambiamenti nell'età dei residenti

Nel 1991 ad Arese i ragazzi di età compresa tra i 10 e i 29 anni erano 5.926, nel 2008, essi sono 3.544, con una diminuzione del 40,2%. Le persone di età superiore ai 60 anni sono invece passate da 2.084 a 5.559, con un incremento del 166,7%).

Se raffiguriamo l'età della popolazione alle diverse soglie temporali mettendo le classi di età una sopra le altre, e dividendo i maschi dalle femmine, il risultato è quello evidenziato dalle tre piramidi delle età riportate nella pagina seguente (Figura 4).

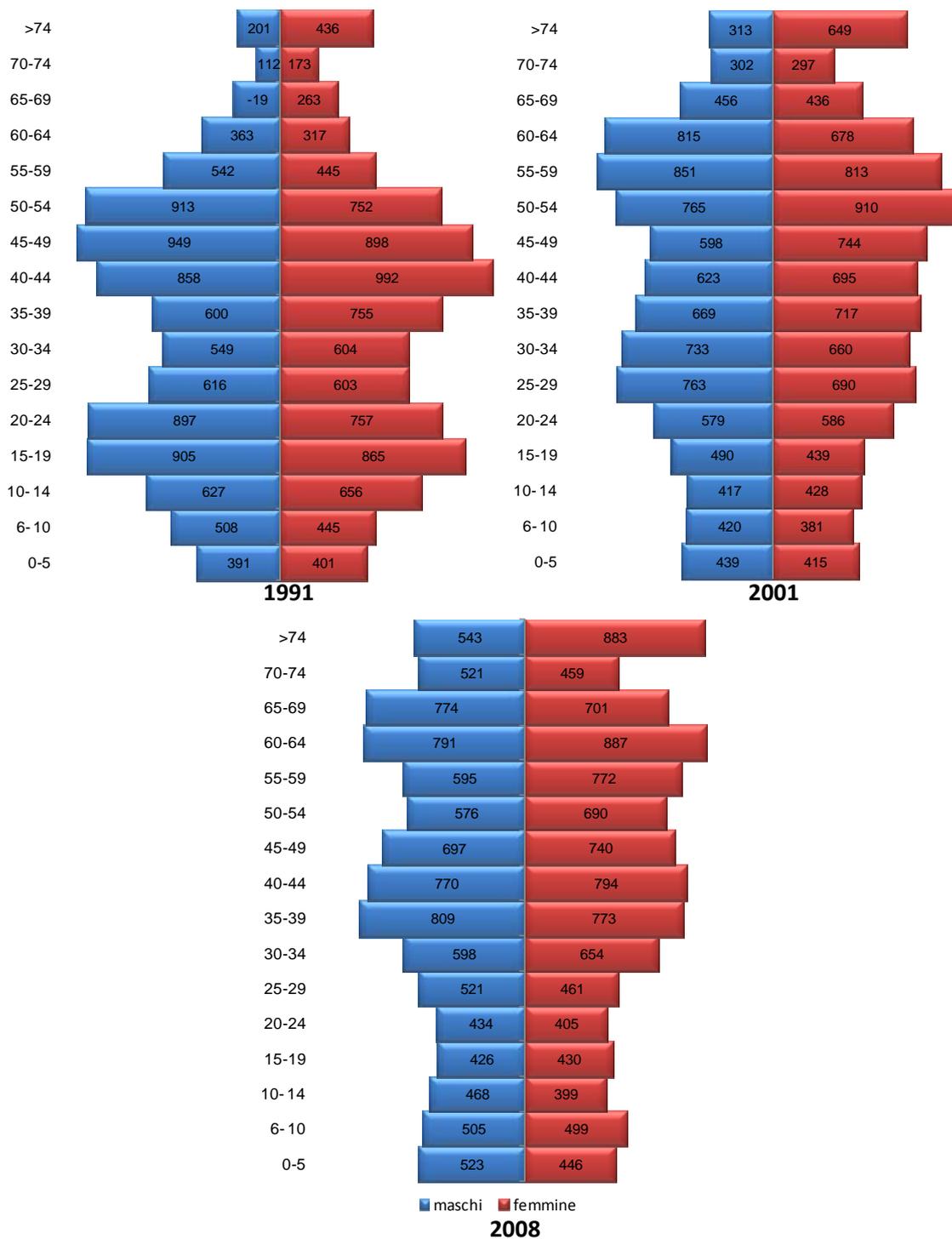
Comparando il 1991 con il 2008 si nota chiaramente come si sia assottigliata la fascia dei giovani, mentre cresce quella riferita alle età più avanzate.

Si nota invece una lieve crescita dei bambini al di sotto dei cinque anni (+22,3%) ed una tenuta di quelli tra i cinque e i dieci anni.

Anche da questi pochi dati è chiaro come alcuni processi profondi abbiano riplasmato la società arecina.

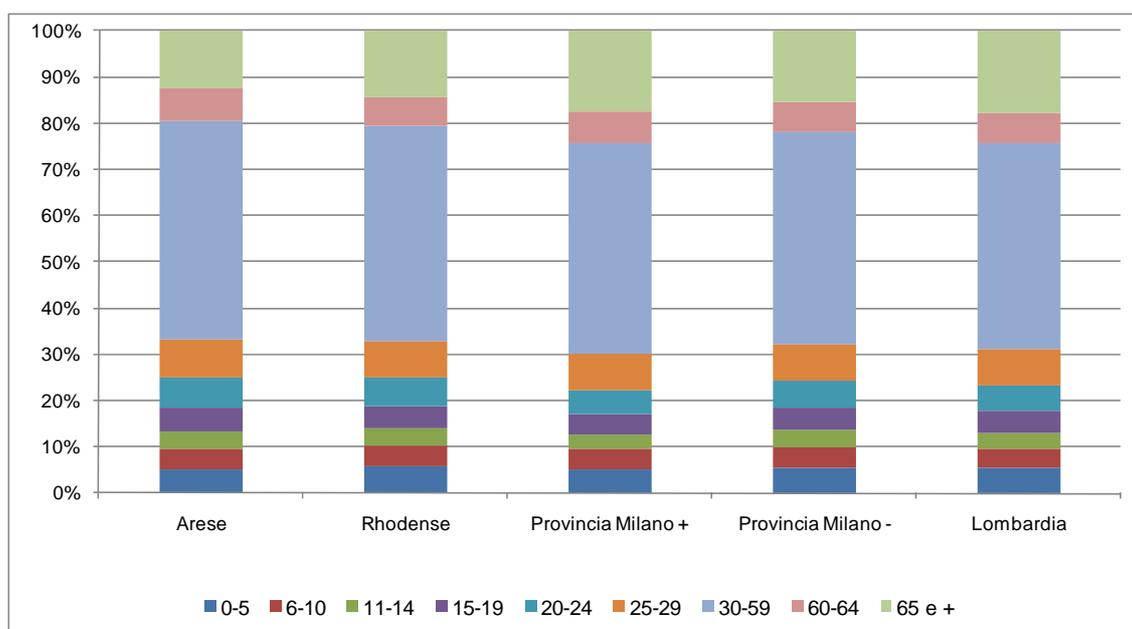
Essi riflettono processi che stanno avvenendo a livello più generale, con alcune specificità territoriali.

**Figura 4 Arese. Piramidi delle età 1991-2001-2008**



Rispetto al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione - che ha notevoli implicazioni sulle politiche urbane - notiamo che, nel 2007, la percentuale di persone sopra i 65 anni (18,7%) è di poco superiore a quella dei comuni del Rhodense (17,9%) ed è praticamente uguale alla media della provincia di Milano senza il capoluogo (18,6%), che invece ha una presenza di popolazione anziana molto elevata (23,9%) (Figura 5 e Album: tabella 12).

**Figura 5 Distribuzione delle età al 31.12.2007. Valori percentuali**



Rimangono pressoché equivalenti le percentuali per le altre fasce di età, ad eccezione di quella riferita alle persone comprese di 60- 65 anni, la cui percentuale è maggiore rispetto agli altri territori.

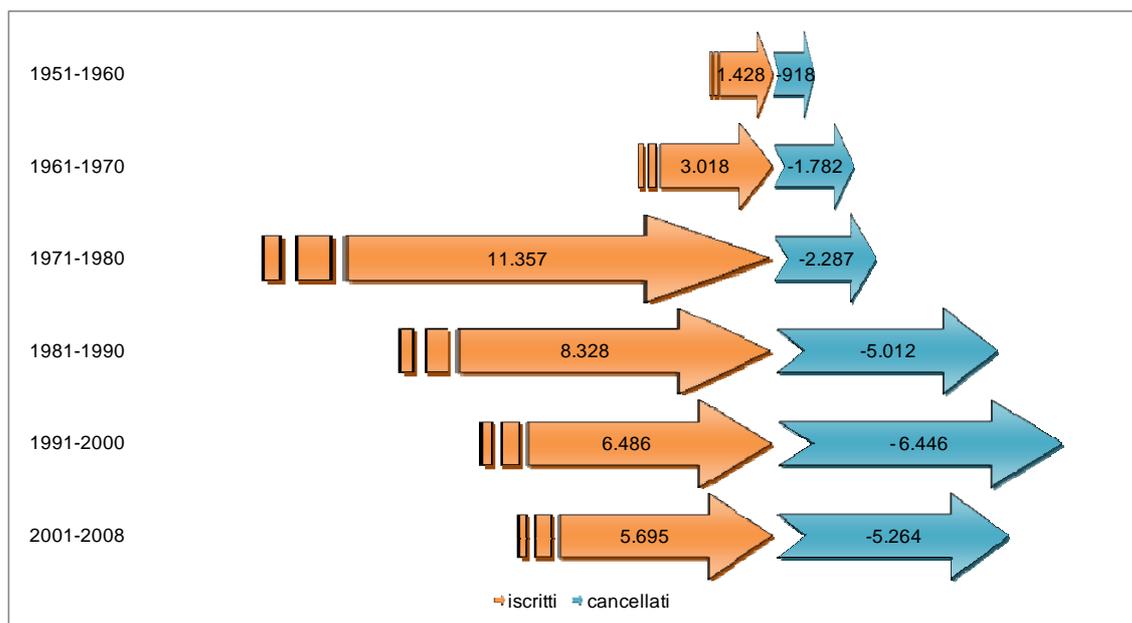
Tra le coorti più consistenti di Arese, infatti, troviamo quelle dei nati tra il 1946 e il 1949<sup>4</sup>: una parte consistente di queste persone è costituita da quanti sono stati protagonisti del balzo demografico fatto da Arese negli anni settanta.

In soli otto anni, dal 1971 al 1980 arrivarono ad Arese 11357 persone.

Erano nella grande maggioranza persone che arrivavano per stare (Figura 6): se guardiamo il saldo tra persone arrivate e persone uscita da Arese negli anni settanta (Album: tabella 8) vediamo che su dieci persone che venivano a vivere ad Arese, solo due ne uscivano. Negli anni successivi, questa differenza è andata diminuendo: il numero delle persone in ingresso è progressivamente diminuito, mentre quello in uscita è aumentato, fino ad arrivare agli anni novanta in cui le persone in entrata si bilanciano con quelle in uscita. Negli ultimi anni il saldo sta tornando ad essere invece lievemente positivo (dal 2001 al 2008 su 5.695 persone entrate, 5.264 uscite).

<sup>4</sup> Altre coorti consistenti sono quelle dei nati negli anni sessanta, in particolare verso la fine del decennio: questo dato è in parte dovuto al fenomeno detto del baby-boom.

**Figura 6 Arese. Movimenti migratori 1951-2008**



Se guardiamo al saldo naturale della popolazione di Arese - costituito dalla differenza tra le persone nate e quelle decedute - esso sale durante gli anni sessanta, e diventa consistente durante i due decenni successivi, durante i quali le persone nate prevalgono sulle decedute di quasi 1000 unità in entrambi i casi (Album: tabella 8) Gli anni novanta e i primi anni del 2000 vedono invece valori minori, anche se con saldi ancora positivi (rispettivamente 411 e 304 persone).

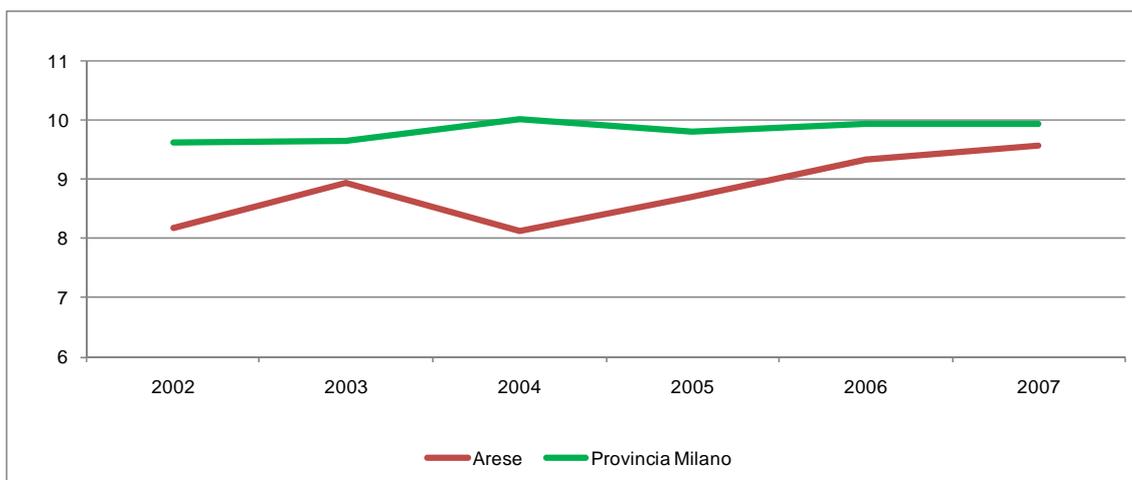
Si nota tuttavia che negli ultimi anni il numero dei nati supera e aumenta progressivamente, fino a tornare a valori (nel 2008 i nuovi nati sono 184) simili a quelli della fine degli anni settanta.

Anche se guardiamo al tasso di natalità (numero di nati/totale della popolazione x 1000) vediamo che esso, dopo i valori bassi (minimo storico) della metà degli anni novanta, è lievemente aumentato anno per anno, partendo dal 7,7 del 1999 fino ad arrivare al 9,6 del 2007 (Album: tabella 7).

Anche in questo caso le dinamiche di Arese seguono quelle del territorio del rhodense (indice natalità 2007 pari a 9,4) (Album, tabella 6) e si discostano di poco da quelle della provincia di Milano. Come si vede dal grafico sottostante, infatti, il tasso di natalità nella provincia di Milano passa dal 9,7 del 2002 al 10,1 del 2007 (Figura 7). (Ranci et al.)

Per meglio leggere questi dati è necessario fare un passaggio successivo.

**Figura 7 Tasso di natalità x 1.000 abitanti 2002-2007**

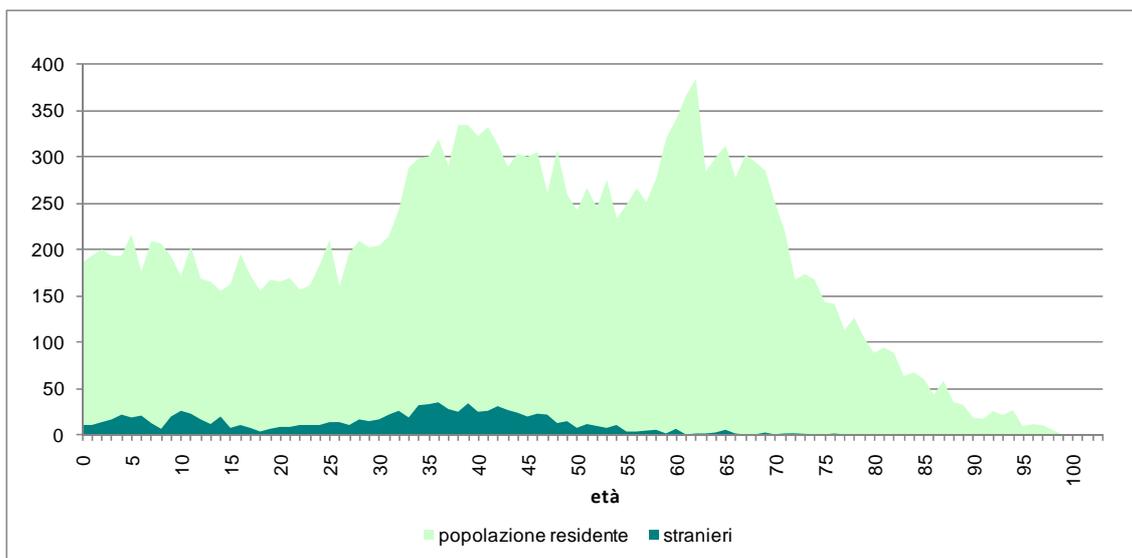


#### 1.4 L'apporto degli stranieri

Se guardiamo i tassi di natalità riferito alle persone straniere residenti ad Arese, essi differiscono notevolmente da quelli della popolazione arecina presa nel suo complesso: dal 2002 al 2008 essi hanno un valore medio pari a 10 (nati stranieri/totale stranieri x 1000), con delle punte che arrivano in alcuni anni a quasi il 14. Questo valore è comunque inferiore a quello riferito alla provincia di Milano (nel 2006 il tasso di natalità degli stranieri era di 22,2; cfr. Ranci et al. 2008)

Se guardiamo la distribuzione delle età nella popolazione straniera di Arese vediamo che essa è molto diversa da quella della popolazione nel suo complesso (Figura 8). In particolare, si rileva che i bambini sotto di età 0-5 anni costituiscono il 7,8% degli stranieri, quelli tra i 6 ed i 10 l'8,5%. Questi dati sono maggiori di quelli riferiti alla popolazione nel suo complesso (rispettivamente 5,9% e 5,1%) (Album: tabella 14).

**Figura 8 Arese. Popolazione per età, totale e straniera, al 2008**



Anche ad Arese dunque, l'incremento della popolazione più giovane è in parte dovuto alla presenza degli stranieri: essi costituiscono l'8,1% dei bambini di età compresa tra zero e dieci anni.

Dai grafici appena riportati è possibile notare come la popolazione straniera sia connotata anche da una maggior presenza di persone in età lavorativa, e da una percentuale molto contenuta di persone oltre i 65 anni (3% contro il 18,7% del complesso degli areisini).

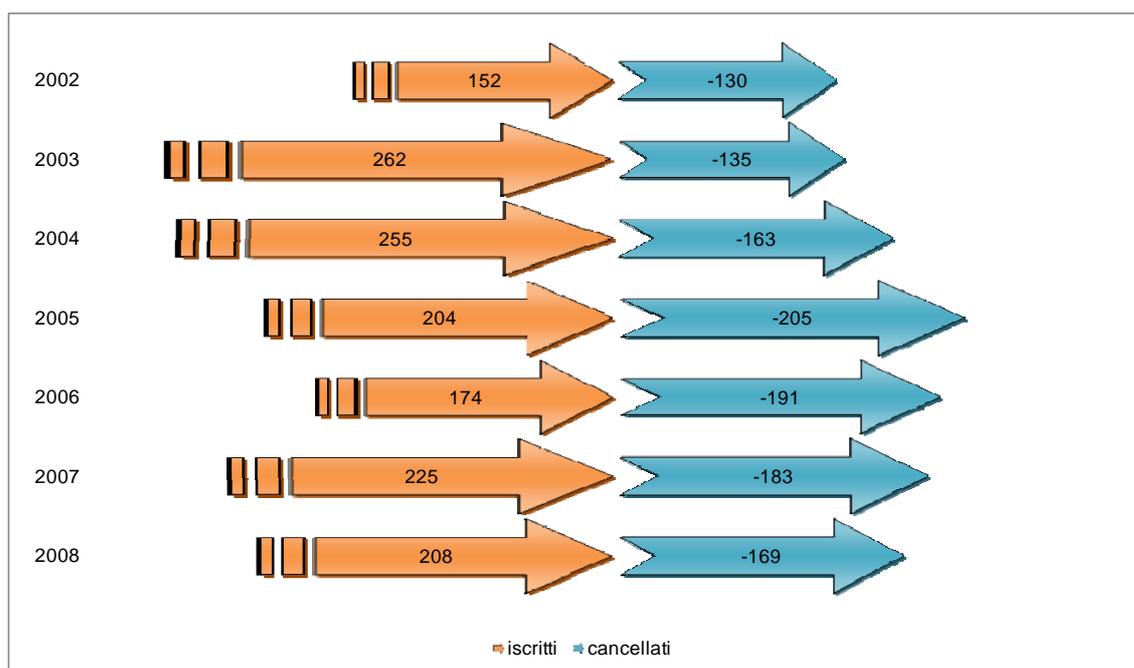
Gli stranieri registrati dall'anagrafe in data 31/12/2008 sono 1.109, pari al 5,7% della popolazione residente.

Questo dato è di poco superiore al territorio del Rhodense (nel 2007, ad Arese gli stranieri erano il 5,4% e nel Rhodense il 4,1%) ma inferiore a quello della provincia di Milano (8,8%). L'elevato valore della provincia è dovuto in gran parte a Milano (13% di stranieri) ed ai grossi comuni limitrofi (Sesto San Giovanni, Vimodrone, San Donato, Cinisello, ecc.)

Tra il 2002 e il 2008 gli stranieri in provincia di Milano sono più che raddoppiati (passando da 169.982 a 344.367) (Lovison 2008)

Un aumento notevole, registrato in tutte le realtà e dunque anche nel comune di Arese è riferito agli anni 2003 e 2004, in gran parte dovuto alla "sanatoria" disposta alla fine del 2002. Analizzando più da vicino i movimenti anagrafici del comune di l'Arese si nota che delle persone che si iscrivono all'anagrafe, un po' più di una su quattro proviene dall'estero: un dato che è grosso modo allineato a quello degli altri comuni del Rhodense (Album: tabella 6). Caratteristica di Arese è invece l'alta percentuale di persone straniere che lasciano il comune: un valore che supera notevolmente quello degli altri comuni. Questo sta ad indicare un flusso importante di stranieri che tuttavia tendono a rimanere per pochi anni (Figura 9). Questa caratteristica ha implicazioni importanti per le politiche comunali, a cui si accennerà più avanti.

**Figura 9 Arese. Movimenti migratori di stranieri 2002-2008**



Rispetto all'immigrazione della provincia di Milano (e più in generale di quella dell'intero territorio nazionale) quella di Arese è fortemente connotata rispetto ai paesi di provenienza.

Infatti, i primi dieci paesi di provenienza in provincia di Milano sono, in ordine decrescente, Egitto, Filippine, Romania, Ecuador, Perù, Albania, Marocco, Cina, Sri Lanka, Ucraina (che da soli, nel 2007, costituiscono il 69,5% della popolazione straniera). Invece, ad Arese, i dieci paesi da cui proviene il maggior numero dei suoi abitanti sono: Francia, Romania, Germania, Albania, Spagna, Ecuador, Ucraina, Brasile, Gran Bretagna, Svezia, che assieme coprono il 70,9% della popolazione straniera (Album: tabella 28).

Gli stranieri provenienti dall'Europa rappresentano più dei due terzi degli immigrati (Album, tabella 24).

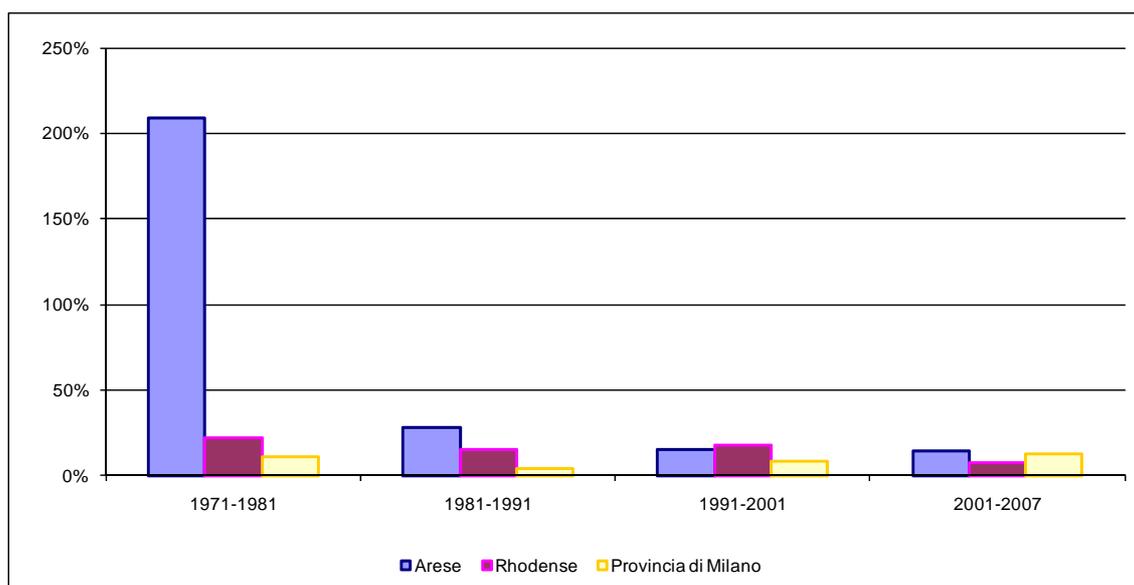
In particolare, sono molto consistenti i cittadini francesi (237 persone), quelli rumeni (142 persone) e quelli tedeschi (138 persone), che costituiscono rispettivamente il 21,4%, il 12,8% e il 12,4% degli stranieri areisini.

La maggior parte di queste persone decide di stabilirsi ad Arese, ma lavora in imprese poste fuori dal suo comune.

### 1.5 Le nuove forme familiari

Il grande balzo demografico che Arese ha compiuto negli anni settanta rispetto al numero di abitanti (+202,7%) è stato superato da soli altri sette comuni della provincia di Milano, che in altri decenni hanno vissuto un ancor maggiore crescita percentuale. Ad esso è corrisposto un pari aumento del numero delle famiglie (+209%) (Album, tabella 15). Tuttavia, nel tempo, il numero delle famiglie è iniziato a crescere in misura più che proporzionale rispetto al numero degli abitanti: dal 1971 al 2007, ad Arese, esse sono cresciute del 421%: il valore più alto di tutto il rhodense, di gran lunga superiore alla media provinciale (42,9%) (Figura 10).

**Figura 10 Numero di famiglie. Variazione 1971-2007**



Rispetto ad altri comuni del rhodense, Arese presenta una maggiore percentuale di famiglie numerose (Album: tabella 16): nel 2001 esso ha la percentuale più bassa di famiglie con un solo componente, mentre le percentuali di quelle con tre, quattro o cinque componenti sono al di sopra della media. Solo Pogliano, per esempio, ha una presenza maggiore di famiglie di quattro o più componenti.

Tuttavia, anche per Arese il processo di parcellizzazione familiare è andato crescendo negli ultimi anni: dal 2001 al 2007, le famiglie con un solo componente sono passate dal 17,3% al 25,5%. Quelle con due componenti dal 28,1% al 31,1% e quelle con quattro persone sono diminuite dal 21,6% al 16,5%. Dietro questi dati si trovano una serie di processi (separazioni e divorzi; invecchiamento della popolazione; nuovi stili di vita ed aumento dei giovani ed adulti single, ecc.) che hanno spinto le famiglie a diminuire di numero di componenti. (Album: tabella 17)

Ovviamente, tale evoluzione nella composizione della società ha importanti ripercussioni sull'organizzazione e sulla forma del territorio: un numero maggiore di famiglie, a parità di persone, richiede un aumento di abitazioni, e scelte importanti rispetto al consumo di suolo ed ai servizi.

Questi processi incidono in modo differente rispetto alle diverse fasce di età. Notiamo per esempio che le persone che oggi hanno 60-64 anni sono per l'88,6% sposate, quelle tra i 40 e i 44 per il 76%, mentre i 35-39enni sono sposati in poco più della metà dei casi (56%).

Tali evoluzioni comportano inoltre scelte organizzative di scala comunale e sovra comunale, ma anche strategie familiari specifiche. Per esempio, se guardiamo l'indice di vecchiaia (popolazione maggiore di 65/popolazione minore di 14 anni), notiamo che esso è passato dal 101,2 del 1999 al 144,5 del 2008, secondo un andamento che lo avvicina sempre di più alla media della provincia. Esso spiega in maniera sintetica e quantitativa sia un'evoluzione delle strategie familiari di cura dei minori, basate sempre di più sull'apporto dei nonni, sia una trasformazione nelle possibili richieste di servizi e di "forma della città" da parte di una generazione di anziani che sta diventando sempre più numerosa, e che ha esigenze diverse da quelle degli anziani delle generazioni precedenti.

Le diverse tipologie di famiglie sono inoltre dislocate in maniera disomogenea nel territorio comunale: per esempio, in via dei Caduti e via sant'Anna c'è un numero di famiglie composte da una sola persona (rispettivamente 42,6% e 48,2%) molto diverso da altre parti di Arese (per esempio l.go Ungaretti 14,2%, o viale Sempione, via Resegone o via Senato con poco più del 20%).

L'apparente parcellizzazione delle famiglie non significa tuttavia che non permangano relazioni significative tra nuclei familiari di origine e di destinazione. Questo implica, per le famiglie, delle scelte rispetto alla localizzazione del lavoro e ancor di più dell'abitazione.

## 2 Aspetti immobiliari

### 2.1 Dati censuari

Il comune di Arese sta attualmente svolgendo un'ampia indagine sui numeri civici degli immobili con il relativo aggiornamento degli abitanti. In attesa dei risultati, possiamo riferirci ai dati prodotti dal censimento 2001, utili tra l'altro per un confronto con i precedenti censimenti.

Nel 2001, le abitazioni di Arese erano 7.220: esse erano cresciute del 366,7% rispetto al 1971 (Album: tabella 35).

L'81,7% delle abitazioni era in proprietà (Album: tabella 36). La maggioranza delle abitazioni (37,6%) era composta da 4 stanze, o da 5 stanze (28,1%) (Album: tabella 38).

Sempre secondo il Censimento 2001, si vede come gli edifici ad uso abitativo rappresentano una quota importante, il 91,4%, degli immobili di Arese. Questa cifra è sei punti percentuali sopra alla media provinciale e del rhodense ed è seconda, sempre rispetto al Rhodense, solo al comune di Cesate (Album: tabella 34). Essa evidenzia una vocazione fortemente residenziale di Arese che è stata confermata negli anni, nonostante la presenza di altre importanti attività. Più della metà degli edifici ad uso abitativo (51%), è stata realizzata tra il 1972 e il 1981; una parte consistente anche nei decenni precedente (16%) e seguente (14%) (Album: tabella 39).

### 2.2 Domande di casa

Analizzando i dati del Censimento 2001, si constata che, tra i comuni del Rhodense, Arese ha la minor incidenza di forme di disagio abitativo derivanti da sovraffollamento, coabitazione e situazioni di assenza di casa o sistemazione precaria, (cfr. Cresme 2008, Aprà et al. 2007).

Le analisi sulla domanda e offerta della casa, condotte dal Comune di Arese e riportate nel documento "La città di domani: i criteri generali del PGT" - evidenziano una crescente differenziazione della domanda abitativa, con una serie di azioni adottate da parte dell'Amministrazione comunale per farvi fronte, anche attraverso la differenziazione dell'offerta stessa (si veda anche il documento del Comune di Arese "Determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del T.U.E.")

Nel decennio 1996-2006 sono stati realizzati 270 nuovi alloggi con caratteristiche economico-popolari, pari a circa 60.000 mc, corrispondente al 16% della cubatura realizzata nel decennio<sup>5</sup>. Per far fronte alla domanda proveniente da fasce deboli della popolazione e dalle giovani coppie in cerca di abitazione e "al fine di non incrementare eccessivamente la realizzazione di nuova edificazione e comportare il superamento di 21000 abitanti, detta quota dovrebbe essere elevata ad una percentuale media compresa tra il 25% ed il 30% e cui corrisponderebbe

---

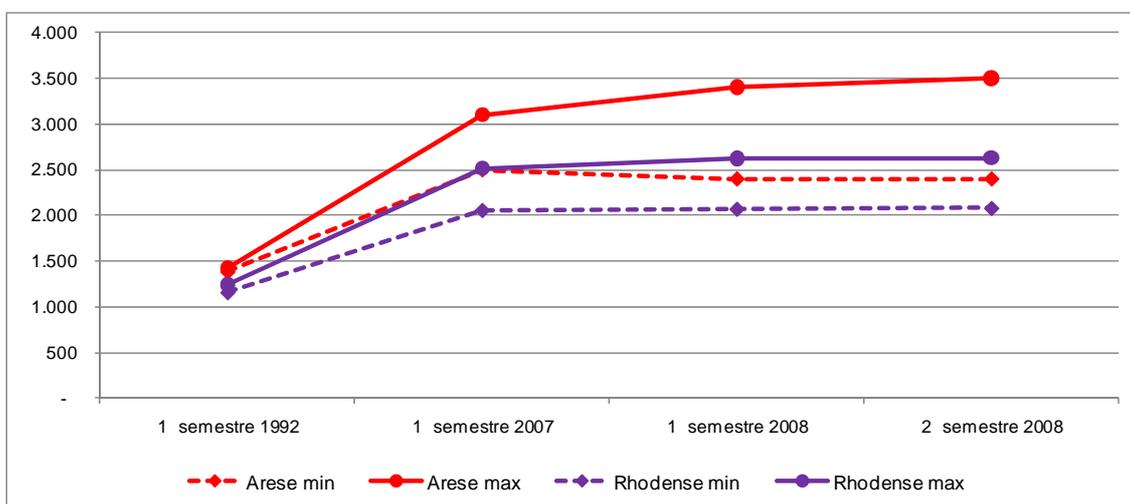
<sup>5</sup> Si veda anche Radice 2007, in cui viene analizzata la natura delle domande di appartamenti a canone sociale negli anni 2004-2005. Per quanto riguarda Arese, il 30,6% delle domande presentate hanno come motivo l'affitto oneroso a cui la famiglia è sottoposta: un valore comunque inferiore a quello di altri comuni del Rhodense. Caratteristica di Arese è invece una minore percentuale di domande presentate da persone straniere (24,5%).

una produzione edilizia di circa 420 000 mc<sup>6</sup>. Per quanto riguarda le giovani coppie, tra quelle sposate tra il 1996 e il 2006, mediamente il 51% è rimasto a vivere ad Arese, passando dal 42% del 1996 al 55% del 2006.

### 2.3 Mercato immobiliare

Nel secondo semestre del 2008 Arese presenta i prezzi al metro quadro maggiori di tutto il Rhodense: nel caso di appartamenti nuovi o ristrutturati, infatti, essi variano dai 2.400 ai 3.500 euro /mq (Borsa immobiliare di Milano - Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Milano; Figura 11): un valore che è indicativo e che in alcuni casi può essere superato, arrivando fino a circa 4.000 euro/mq.

**Figura 11 Prezzi immobiliari (appartamenti nuovi o ristrutturati euro/mq)**



L'alto valore dei suoi immobili si misura ancor di più se raffrontato all'intero territorio della provincia di Milano (escluso il capoluogo): nel primo semestre del 2008 i suoi appartamenti di maggior pregio erano secondi solo a San Donato (4000), Basiglio e Melegnano (3.800), Cesano Boscone e Novate(3.600), e pari a Cernusco sul Naviglio.

Da molti anni il comune di Arese è collocato tra i primi venti comuni in provincia di Milano, per prezzo delle nuove abitazioni, arrivando spesso a rientrare tra i primi dieci.<sup>7</sup>

Dal primo semestre del 1992 al primo semestre 2007 i prezzi minimi di Arese sono cresciuti dell'81%, i massimi del 118,3%.

La crescita dei valori massimi è continuata per tutto il 2008, con una lieve flessione, invece, di quelli minimi. Questo dato riflette in parte l'andamento più complessivo del mercato della casa

<sup>6</sup> Comune di Arese, *Abitazione: libero mercato e convenzionata*, 1° Aggiornamento La città di domani – I criteri generali del PGT

<sup>7</sup> Elaborazione Centro Studi PIM su dati Borsa Immobiliare di Milano, Rilevazione dei prezzi degli immobili dal 1992 al 2008: la classifica è basata sul prezzo medio delle nuove abitazioni poste in centro.

che, in Provincia di Milano, ha visto una crescita ininterrotta fino al secondo semestre 2007, per poi subire lievi flessioni, ad eccezione degli appartamenti di pregio.

Se guardiamo il valore dei negozi in centro, Arese compare negli ultimi anni attorno alla 40° posizione, tra i comuni della provincia di Milano. Il prezzo degli uffici posizionati in zona centrale, pone invece Arese tra i primi dieci comuni della provincia nei primi anni del duemila, per poi scendere lievemente fino a circa il 20° posto.

Discorso diverso invece è quello dei prezzi dei capannoni: negli anni essi sono saliti (Arese è sempre stato tra i primi dieci comuni), fino ad arrivare al valore del 2008 (1.800 euro/mq), che è quello più alto di tutta la provincia<sup>8</sup>: un dato, questo, che indica chiaramente il valore per le attività economiche di questo territorio, posto al centro di grandi trasformazioni e di una serie di importantissimi interventi infrastrutturali.

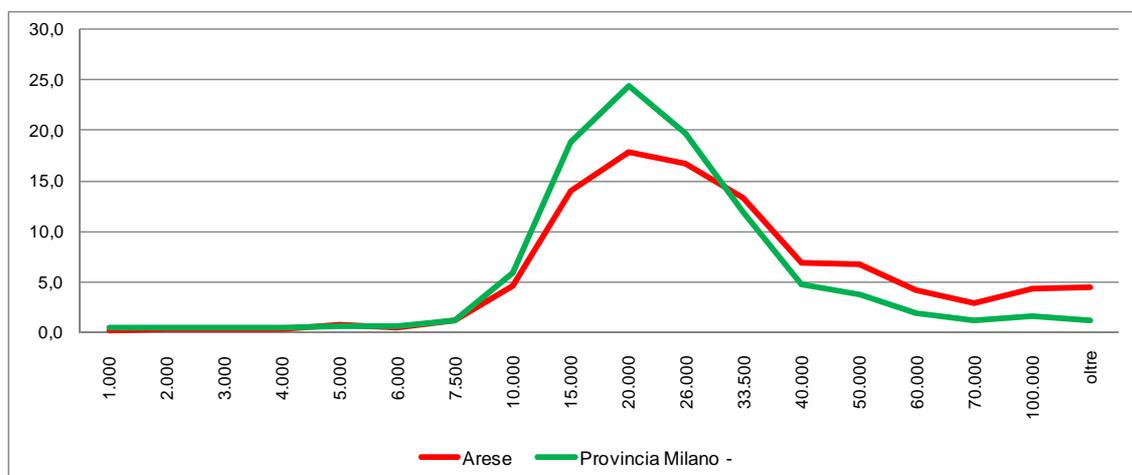
### 3 Aspetti economici

#### 3.1 Reddito e istruzione

Arese è il quarto comune della Provincia di Milano per reddito medio: 32.572 euro annui (la media della Provincia senza capoluogo è di 22.569 euro; quella con il capoluogo è di 25.425 euro<sup>9</sup>). Le persone con un reddito maggiore ai 100.000 euro rappresentano il 4,5% dei dichiaranti (la percentuale provinciale, con e senza capoluogo, è di 1,1%); quelle con reddito maggiore ai 60.000 euro sono invece l'11,7% (in provincia il 3,8%).

Questi pochi dati (riferiti tra l'altro alle dichiarazioni dei redditi del 2005) mostrano una composizione sociale profondamente caratterizzata rispetto al resto del territorio provinciale per quanto attiene la struttura dei redditi. Il grafico qui sotto mostra chiaramente come le classi di reddito superiori ai 33.500 euro annui abbiano tutte un peso percentuale maggiore ad Arese rispetto al resto della Provincia di Milano (senza capoluogo).

**Figura 12 Distribuzione percentuale della popolazione per classe di reddito**



<sup>8</sup> Dal 1992 al 2008 essi sono cresciuti del 140%.

<sup>9</sup> Nostra elaborazione da Ministero delle Finanze 2005

Tale spostamento relativo verso le classi più abbienti, non deve tuttavia far dimenticare il peso percentuale delle classi medie e medio basse, che continuano ad avere una presenza comunque rilevante.

Questi dati, riferiti alle persone e non alle famiglie, sono indicativi e vanno comunque correlati con una serie di altre informazioni, che meglio aiutano a comprendere la struttura occupazionale del comune.

Arese si presenta con una dotazione ricca di scuole nei diversi gradi di istruzione.

Inoltre, la sua popolazione presenta da questo punto di vista delle peculiarità rilevanti.

I dati del Censimento del 2001 mostrano l'alto livello di istruzione della popolazione arecina: la sua percentuale di laureati (14,4%) è nettamente superiore a quella degli altri comuni del rhodense (media 5,9%) e della provincia 10,2%. Anche i diplomati hanno un peso percentuale (37,5%) maggiore rispetto al territorio limitrofo (28,8%) e alla provincia (29,6%). Inoltre, Arese ha una bassa percentuale di non conseguimento della scuola dell'obbligo (3,1%), contro il 7% del Rhodense e il 10,4% della Lombardia (Album: tabella 30- 31).

### 3.2 *Struttura dell'occupazione*

Uno dei tratti distintivi degli occupati arecini è l'alta presenza di imprenditori e liberi professionisti (12,3%): notevolmente superiore rispetto altri comuni del Rhodense (5,9%) e della provincia (senza il capoluogo: 6.6%) (Album: tabella 46).

Più in generale, ad essere alta è la proporzione tra lavoratori indipendenti e lavoratori dipendenti: se nel caso di Arese è di circa 1 a 2, per gli altri comuni del rhodense sale a circa 1 a 4.

La struttura dell'occupazione mostra anche alcune peculiarità di Arese nell'organizzazione familiare riferita al lavoro. Innanzitutto, la presenza di casalinghe (14,2%), è superiore a quella media del rhodense (12%) e della provincia di Milano (13%) (Album: tabella 42).

Questo dato è confermato dal tasso di attività femminile (43,4%), che è il più basso del Rhodense (media 44,1%) ed inferiore a quello provinciale (44,1%) (Album: tabella 43).

Anche i tassi di occupazione e di attività dei maschi seguono lo stesso andamento. Si nota, inoltre, che entrambi sono scesi nel decennio 1991-2001 (Album: tabella 41).

Rispetto al territorio circostante, Arese si distingue anche per l'alta percentuale di occupati che nel 2001 dichiarano di lavorare in attività di servizio (il 25,2%, contro il 19,8% del Rhodense, ed il 19,3% della provincia senza capoluogo (Album: tabella 45) e per il minor peso percentuale degli occupati nell'industria (il 32,5% rispetto al 38,7 del Rhodense e al 39,7% della provincia senza Milano).

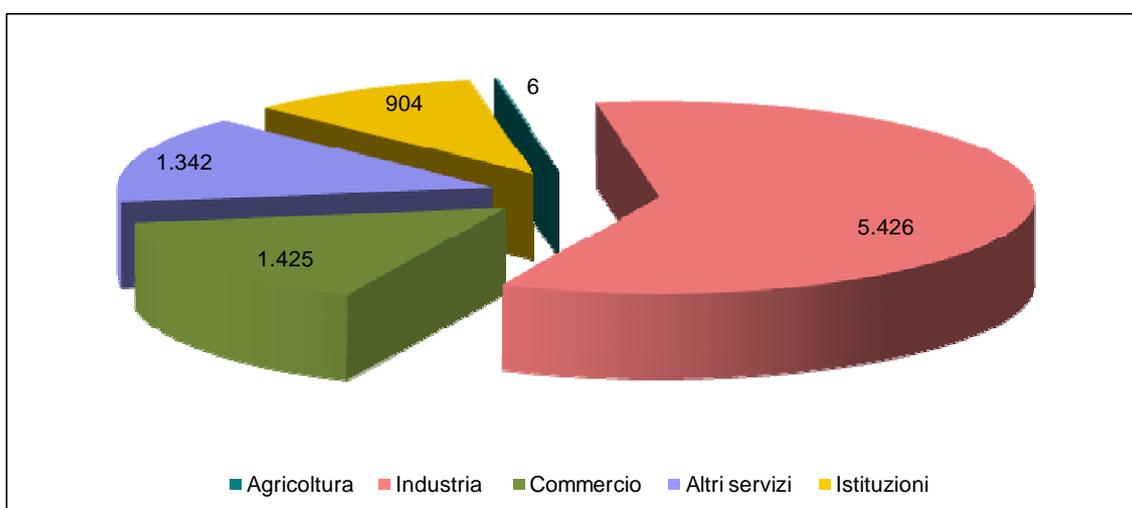
Nel tempo cambiano anche i settori economici in cui gli arecini sono occupati: dal 1991 al 2001 quelli occupati nell'industria passano dal 41,9% al 32,5%, rimangono per lo più costanti quelli nel commercio (20% circa), salgono quelli nei servizi (da 21,4% a 25,2%) e nelle istituzioni (da 12,7% a 19,8%) (Album: tabella 44). Questi dati rispecchiano la più generale evoluzione del mercato del lavoro provinciale ma anche nazionale ed internazionale. Per meglio comprenderla, analizziamo brevemente i dati dei Censimenti dell'Industria e dei Servizi.

### 3.3 Unità locali e addetti

Secondo i dati del Censimento dell'industria e dei servizi, nel 2001 gli addetti nelle industrie ubicate nel comune di Arese erano 5.426, quelli nel commercio 1.425, nei servizi alle imprese e alle persone 1.342, nelle istituzioni 904, nell'agricoltura 6 (Fig. 13).

Le trasformazioni rispetto al 1991 sono evidenti: a quella data, infatti, lavoravano nell'industria 12.249 persone; nei servizi 397. In dieci anni, la percentuale di addetti all'industria passa dall'84,5% al 59,6%; quelli impiegati nel commercio raddoppiano (dal 7,2% al 15,7%) e quelli impiegati nelle istituzioni<sup>10</sup> passano dal 5,5% al 8,9%. Ancora più forte è la crescita dei servizi, che hanno un incremento del 238% (passando dal 2,7 al 14,7%). (Album: tabella 48)

**Figura 13 Arese. Addetti per settore di attività 2001**



In altre parole, in questo periodo, le attività di imprese a carattere industriale localizzate ad Arese perdono 6.823 addetti, mentre quelle di servizio crescono di 945 addetti.

Questi cambiamenti rispecchiano - anche se qui in maniera più marcata, poiché il rhodense è stato fortemente investito dalla deindustrializzazione - processi di più larga scala che, nello stesso arco di tempo, hanno visto un ridimensionamento della taglia delle imprese, ed una loro riarticolazione per settori di attività.

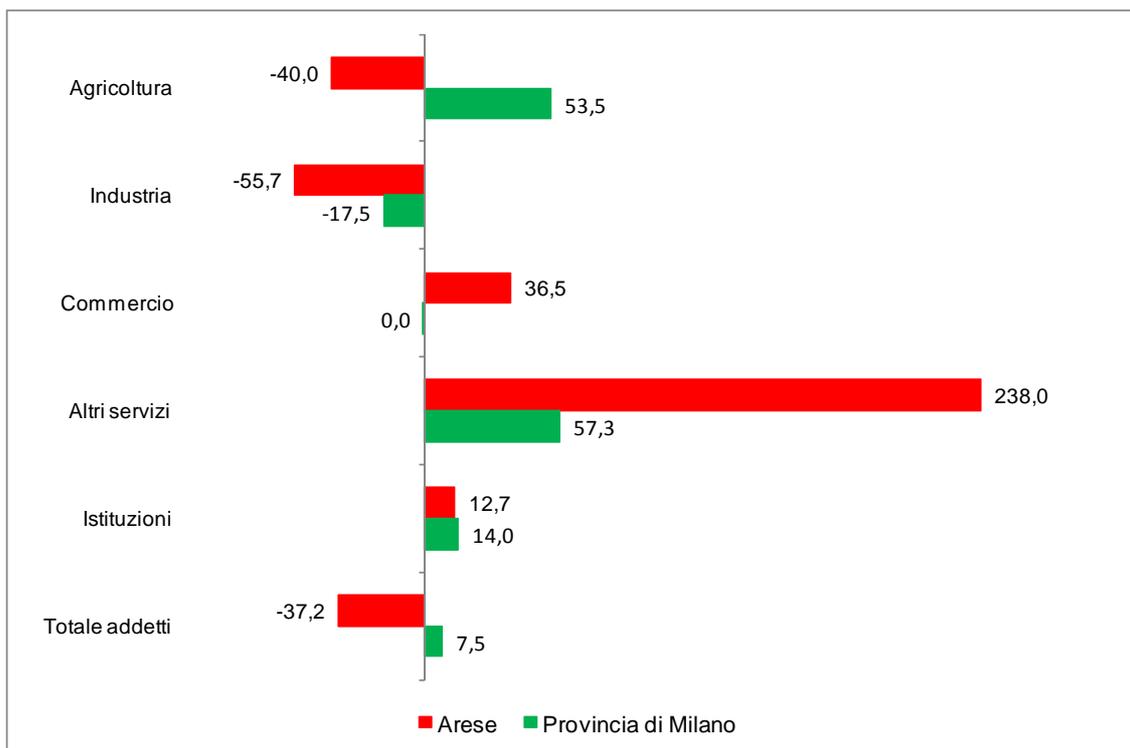
Tra il 1991 e il 2001 nella provincia di Milano gli addetti all'industria passano dal 40,4% al 31% e quelli ai servizi dal 21,5% al 31,5% (Figura 14) (Album:tabella 48).

Guardando più da vicino ai cambiamenti delle singole sezioni di attività economica, si possono notare alcune variazioni all'interno dei macro-settori: se, per esempio, il numero degli addetti nel settore totale dell'industria scende a livello generale, nel Rhodense e ad Arese assistiamo ad un incremento degli addetti di aziende che forniscono energia, gas ed acqua. All'interno dei servizi, poi, si assiste ad un forte incremento delle attività professionali, che in Arese crescono del 348% (rhodense 133% e provincia 100,1%) (Album, tabella 53)<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Rientrano nelle istituzioni: pubbliche amministrazioni, istruzione, sanità e servizi di utilità sociale (no profit).

<sup>11</sup> Si veda anche Camera di Commercio di Milano 2004 e Centro Studi PIM 2008.

**Figura 14 Addetti per settore. Variazioni 1991-2001**



Sempre restando ai dati del Censimento dell'industria e dei Servizi 2001, Arese rispetto al territorio del Rhodense e della provincia mostra una struttura delle imprese ancora fortemente legata all'industria. Infatti, il 59,6% degli addetti lavora in questo settore: è la percentuale del Rhodense (che ha una media del 47,8%) ed è un valore quasi doppio a quella della provincia di Milano (31%). La percentuale di addetti nei settori del commercio e dei servizi è invece minore rispetto a quella del Rhodense e della provincia.

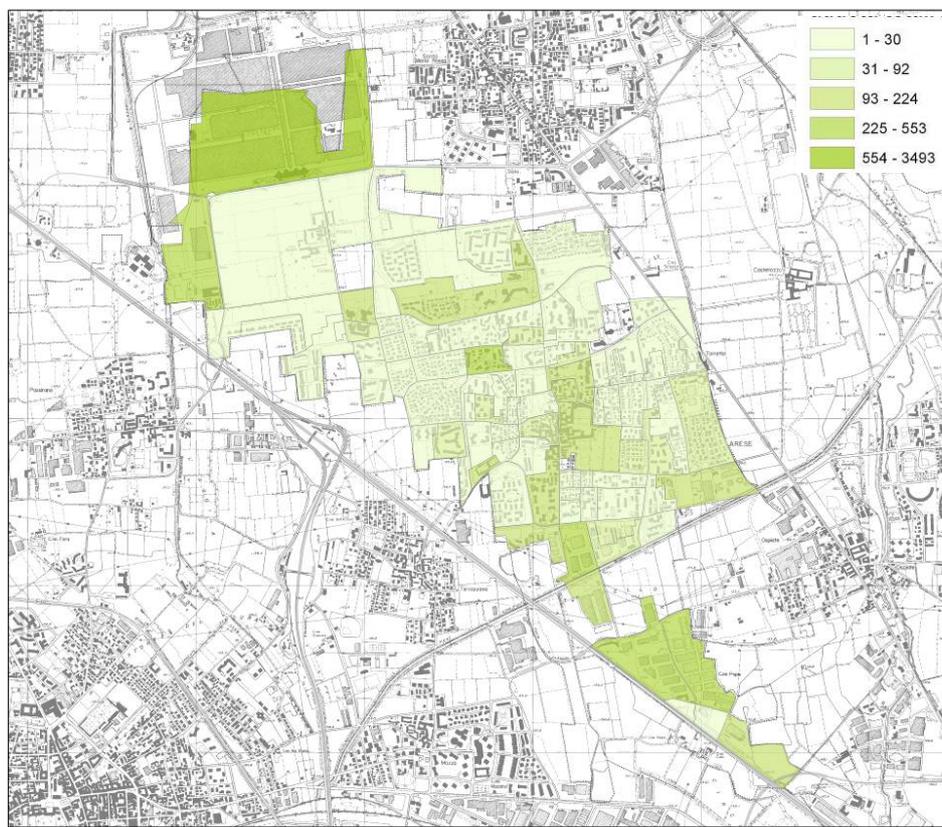
Questi dati vanno interpretati tenendo conto di una serie di fattori. Innanzitutto, l'alta presenza di addetti all'industria è in gran parte dovuta alla presenza dell'Alfa, in cui il Censimento del 2001 conteggia 3.493 addetti (Fig.15).<sup>12</sup>

Tra l'altro, si nota che la percentuale degli addetti nell'industria (i cittadini di Arese che lavorano in tale settore) è la più bassa di tutto il Rhodense (32,5 contro 38,7%), e comunque inferiore alla media provinciale (Album: tabella 45).

Le differenze tra i dati riferiti agli addetti delle imprese localizzate ad Arese e le occupazioni degli areisini mostrano la scala ampia entro cui questi ultimi si muovono per svolgere le loro attività lavorative, e la consistenza delle forze lavoro provenienti da altri comuni.

I dati sugli addetti nascono una realtà economica complessa ed in divenire che va compresa incrociando una serie di informazioni e di banche dati.

<sup>12</sup> Inoltre, si ricorda che i settori di appartenenza degli addetti sono riferiti all'attività principale dell'impresa, e non alle funzioni specifiche dell'unità locale e alle mansioni degli addetti: sotto la voce "industria" possono rientrare di fatto attività non produttive come, per esempio, quelle direzionali, commerciali e di logistica.

**Figura 15 Addetti totali. 2001**

### 3.4 Spostamenti

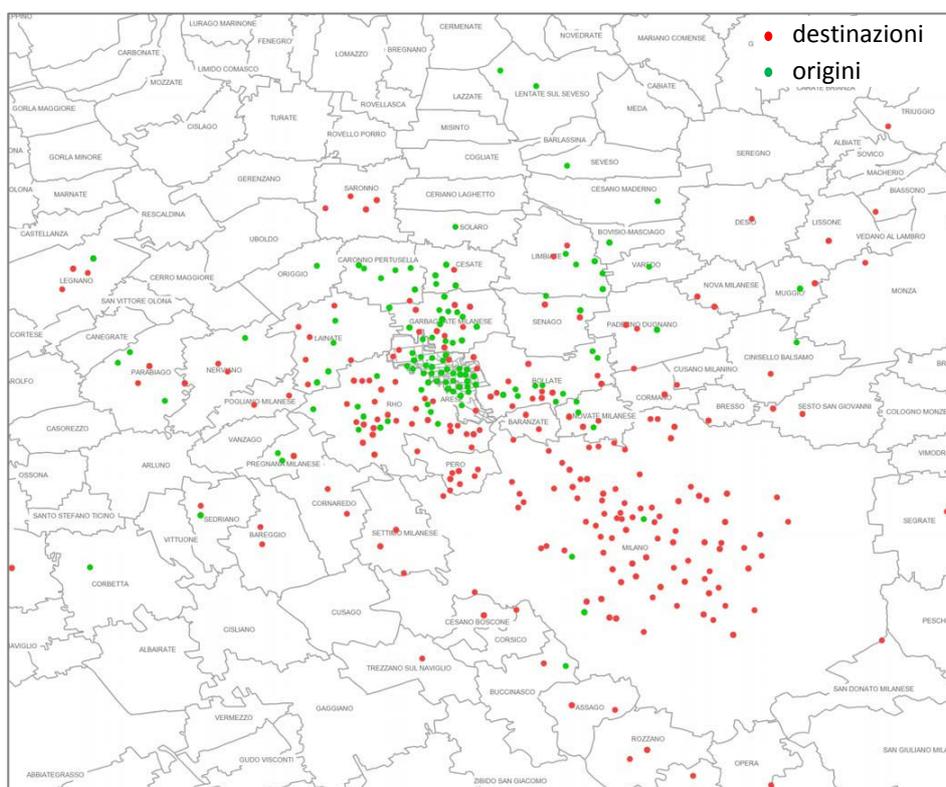
I dati del Censimento 2001 mostrano che la maggior parte degli spostamenti sistematici degli areisini (studio e lavoro) durante la fascia oraria 7:15-9:15 sono costituiti da chi si reca fuori dal comune di Arese (64%): una percentuale di poco superiore a quella del Rhodense, e che è dovuto per il 58% da maschi.

In sintesi, le principali destinazioni sono costituite per Milano (39%), in prevalenza per motivi legati al lavoro, e da Rho e Bollate prevalentemente per altri motivi. (cfr. Piano Urbano della Mobilità del Comune di Arese, 2009).

Milano rimane la principale destinazione anche negli anni successivi, come mostrato dalla indagine Origine/Destinazione del Comune di Milano del 2006 e dalla indagine O/D condotta nel 2008 dal Centro Studi PIM per il PGU di Arese.

I dati provenienti da quest'ultima, possono essere presi come indicatori, non esaustivi ma comunque utili a ricostruire il quadro, dei legami tra Arese ed il territorio circostante: come mostrato nella figura seguente (Figura 16)- costruita attraverso interviste fatte agli automobilisti in uscita da Arese dalle 8:00 alle 9:30 - il bacino su cui gravita il comune è costituito prevalentemente dai comuni limitrofi in direzione Rho e Pero e lungo gli assi che conducono fino al centro di Milano. In parte minore, esso tocca anche una serie di comuni posti a nord di Milano e, in parte, quelli della prima cintura ad ovest di Milano.

**Figura 16 Arese. Arese. Distribuzione territoriale delle origini e delle destinazioni degli spostamenti.  
O-D 2008**



### 3.5 Mutamenti recenti

I mutamenti delle occupazioni degli areisini, e ancor più delle attività che vanno ad insediarsi nel comune di Arese, sono condizionati dai processi che stanno investendo il territorio in cui Arese è inserito (il Rhodense e in generale il quadrante nord-ovest di Milano) che negli ultimi anni sta costituendosi probabilmente come la principale nuova centralità della metropoli di Milano, spostando il suo asse verso l'Europa.

Purtroppo, di fronte ad una realtà economica in veloce cambiamento, i dati censuari risultano per molti aspetti datati, e non restituiscono appieno la fotografia attuale.

L'Archivio Statistico delle Unità Locali delle Imprese Attive (ASIA) redatto dall'ISTAT, che purtroppo non è direttamente confrontabile con i dati del Censimento, nel 2007 rileva ad Arese 1.563 unità locali, di cui 139 nel settore dell'industria in senso stretto, 114 in quello delle costruzioni, 424 nel commercio, 36 alberghi e ristoranti, 850 altri servizi. Sempre secondo questa fonte, che si riferisce alle sole attività economiche private ed esclude quindi quelle pubbliche, gli addetti risultano essere 5.742, di cui 2.008 impiegati nell'industria, 226 nelle costruzioni, 1.408 nel commercio, 118 in alberghi e ristoranti e 1.982 in altri servizi.

Analizzando i dati di origine comunale, per quanto riguarda il commercio, si vede che nel febbraio 2009 sono attivi nel comune 115 esercizi commerciali, a cui vanno aggiunti 22 parrucchieri, 9 estetisti e 22 pubblici esercizi più un albergo (si veda anche il prossimo paragrafo).



Le aziende iscritte al registro comunale sono 160, collocate per l'80% circa nella zona industriale di Arese. In gran parte esse appartengono al settore industriale (officine meccaniche, produzione di componenti elettrici, attività legate alla stampa e all'editoria, ecc.) che prevedono, in numero crescente, anche funzioni di deposito e di ufficio (commercializzazione, servizi, marketing, ecc.).

Tra le aziende vi è anche una azienda agricola con allevamento di bestiame.

Le aziende inserite nel tessuto urbano svolgono attività prevalentemente di servizio alla persona e alle imprese (in particolare lavanderie, ecc.)

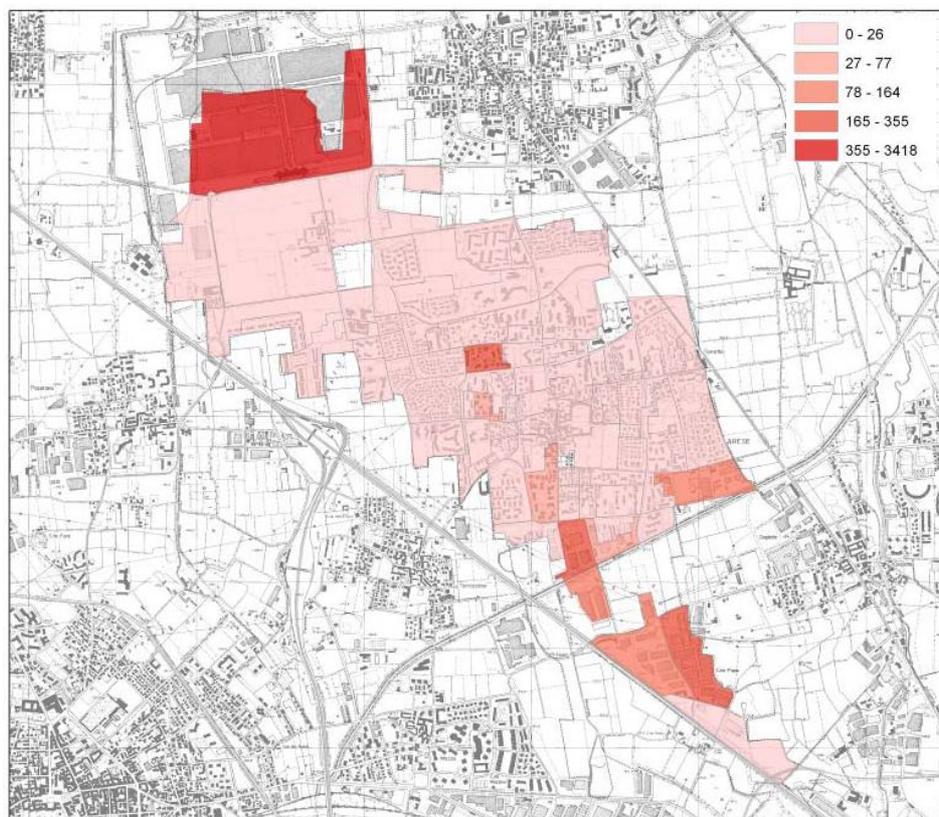
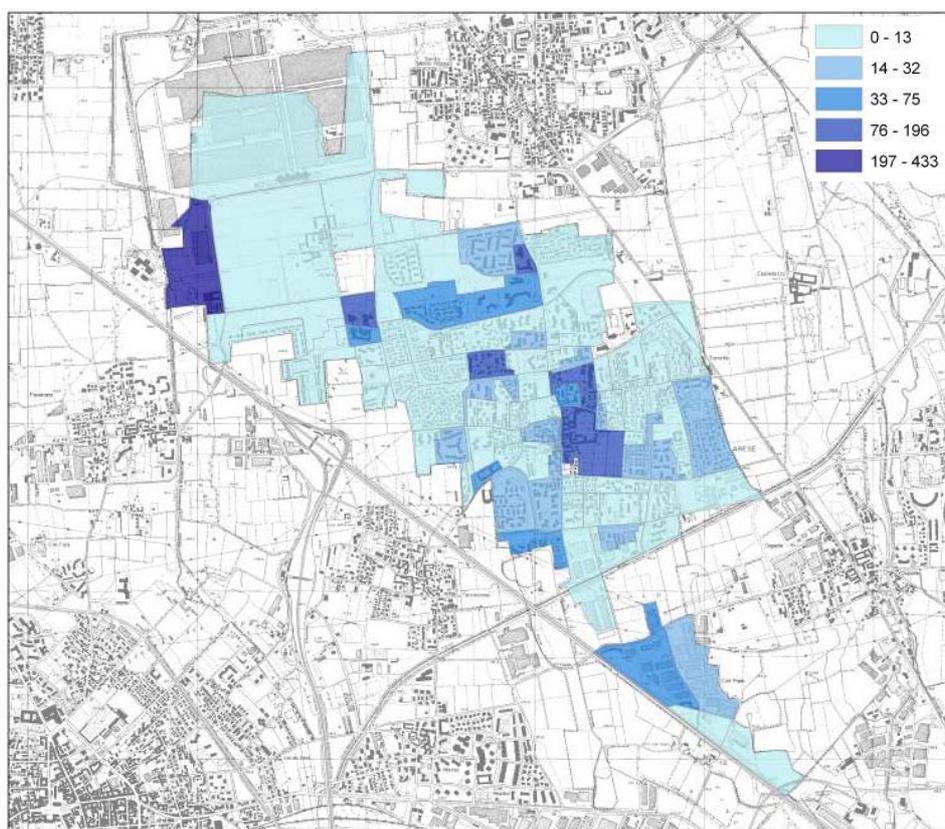
A queste organizzazioni vanno tuttavia aggiunte una serie di attività non classificabili nei due ambiti tradizionali del commercio e dell'industria): i servizi (assicurazione, banche, pompe funebri, fotocopie, ecc.) ed i liberi professionisti non iscritti agli albi. Entrambe le attività riflettono evoluzioni di più ampia portata, non del tutto censite dalle statistiche ufficiali. Esse sono il frutto di processi quali la costituzione del "capitalismo molecolare" (Bonomi), la riorganizzazione in rete di piccole imprese secondo meta-distretti e forme simili di aggregazione, la crescita di lavoratori indipendenti con funzioni consulenziali per le imprese, l'ampliamento dei servizi alle persona e per le famiglie.

Dal punto di vista urbanistico, si può notare che tali attività, ad Arese come nel territorio nazionale, si inseriscono nei tessuti urbani rompendo la più tradizionale suddivisione tra zona residenziale e mista da una parte e zona industriale con marcato carattere produttivo dall'altra.

Sebbene riferite al 2001, si riportano le figure seguenti (Figg. 17 e 18), riferite al numero di addetti nel settore manifatturiero e in quello dei servizi<sup>13</sup>, che mostrano la suddivisione e in parte anche la compenetrazione con cui tali settori si localizzano nel territorio.

---

<sup>13</sup> Nel manifatturiero abbiamo incluso le sezioni Ateco da AE 15 a AE 36; nei servizi da AE 65 a AE 93

**Figura 17 Arese. Distribuzione territoriale addetti al settore manifatturiero, ISTAT 2001****Figura 18 Arese. Distribuzione territoriale addetti ai servizi, ISTAT 2001**

### 3.6 *Le realtà commerciali*

Ad Arese non sono presenti Grandi Strutture di Vendita. Sono invece presenti due Medie Strutture di Vendita, per un totale di 1.416 mq di superficie, di cui 613 mq alimentare. Gli esercizi di vicinato occupano 8560 mq, di cui 1.250 mq alimentari, 6.370 non alimentari e 1.040 a superficie mista (fonte: Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, giugno 2009). Il tessuto costituito dagli esercizi di vicinato è collocato su tutto il territorio comunale, e presenta alcuni addensamenti: in particolare, oltre al centro storico, si possono ricordare alcune “piazze commerciali”.

Data la pluralità dei luoghi del consumo, una recente ricerca commissionata dal Comune di Arese ha analizzato i comportamenti di acquisto della popolazione Aresina (con riferimenti ai luoghi, alle ragioni, ai tempi, ecc.), nella consapevolezza che comprendere le modalità e le ragioni della propensione all’acquisto permetta di sviluppare efficaci programmi e politiche di intervento in campo commerciale.<sup>14</sup>

Dalla ricerca emerge come la moderna distribuzione (super/ipermercato) sembra prevalere in tutte le categorie di generi alimentari; tuttavia il negozio tradizionale riscuote una buona parte delle preferenze soprattutto per l’acquisto del pane, e il mercato comunale si distingue per gli acquisti di pesce, frutta e verdura.

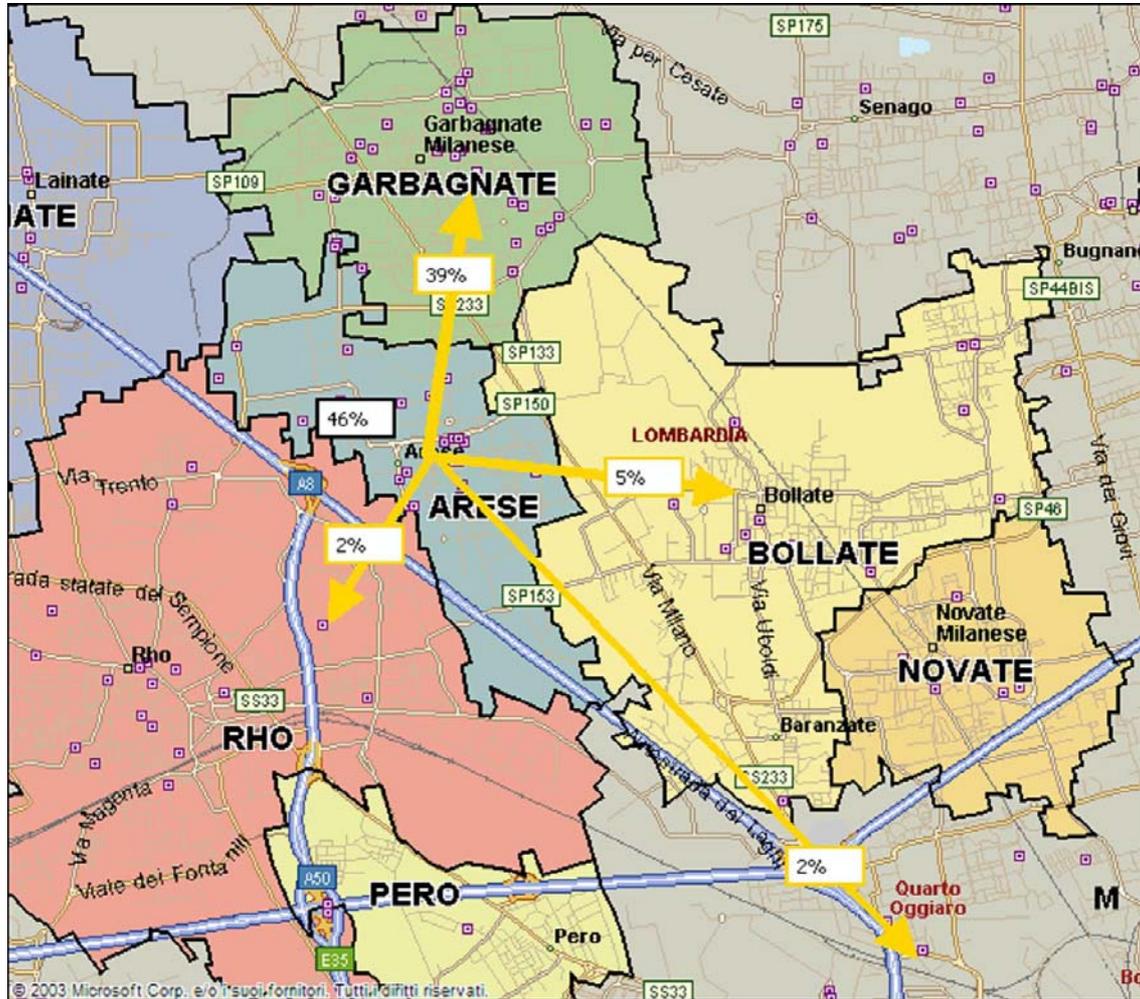
La scelta di fare gli acquisti ad Arese piuttosto che negli altri comuni è in parte collegata alla distinzione appena ricordata. Infatti, Arese è preferito come luogo d’acquisto per il suo mercato (nei casi di frutto, verdura e pesce) e per l’acquisto di pane, comprato nelle tradizionali panetterie. Invece, per tutte le categorie per le quali si è notata una predominanza del canale della Grande Distribuzione Organizzata, Garbagnate risulta, se pur di poco, preferita.

La figura seguente riporta gli spostamenti geografici della popolazione Aresina per fare acquisti: nel 46% dei casi prevale la scelta di esercizi collocati ad Arese, seguita da quella verso le attività commerciali situate a Garbagnate (39%) e, in misura molto minore, a Bollate, Rho e Milano.

---

<sup>14</sup> Comune di Arese e Marketing & Telematica Service – Amitel srl, *I comportamenti di acquisto della popolazione Aresina*, novembre 2007.

**Figura 19 Comportamenti d'acquisto: localizzazione luoghi d'acquisto**  
(Marketing & Telematica Service – Amitel Srl, 2007)



#### 4 Lo sviluppo di Arese: rischi e opportunità

In questa parte viene proposto un quadro delle forze e delle debolezze, delle opportunità e delle minacce (matrice SWOT) riferite al comune di Arese, per quanto riguarda il suo assetto socio-economico e territoriale.

Tale quadro sintetizza quanto emerso dalle interviste condotte specificatamente per questo documento<sup>15</sup>, oltre che dalla letteratura esistente e dai dati fin qui analizzati.

Possiamo evidenziare alcuni temi ricorrenti. Questi riguardano le peculiarità di Arese che spesso contengono in sé, assieme agli aspetti positivi, dei possibili rischi.

---

<sup>15</sup> L'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) è stata realizzata sulla base dei risultati emersi da quindici interviste semistrutturate, condotte dal Centro Studi PIM nel corso del mese di marzo 2009. Tra le persone incontrate, otto sono testimoni locali, quattro testimoni sovralocali e tre esponenti della società civile arecina. Questi ultimi sono stati intervistati senza appuntamento, durante alcuni sopralluoghi ad Arese. Le persone intervistate sono: D.ssa Rossana Caldarulo (Direttrice Scolastica, Arese), Cav. Uff. Carlo Alberto Panigo e Dott. Marco Musazzi (Unione del Commercio, del Turismo, dei Servizi e delle Professioni della Provincia di Milano, Associazione Territoriale di Rho), Sig. Rocco Di Clemente (Agenzia Immobiliare Casa Tua, Arese), Don Mario Moriggi (Parroco SS. Pietro e Paolo, Direttore della Comunità Salesiana Aresina), D.ssa Stella Berton (Settore Sociale, Comune di Arese), D.ssa Sabrina Malchiodi (Settore Ambiente e Attività Produttive, Comune di Arese), Sig. Antonio Faranda (Settore Demografico, Comune di Arese), Dott. Luciano Frigoli (Direttore Generale Comune di Nerviano, Coordinatore della Segreteria del Patto del Nord Ovest/Comuni del Rhodense), Dott. Guido Ciceri (SER.CO.P, Consorzio dei comuni del Rhodense per i servizi alla persona), Arch. Luca Novara e Arch. Ferrara (Sviluppo Sistema Fiera), Sig.ra Anna Ridolfi (Sportello del Cittadino, Comune di Arese), Geom. Cinzia Verri (Agenzia Immobiliare Progetto Casa, Arese), due gestori di locali nel centro storico di Arese, un pensionato.

Nelle interviste ai testimoni locali, in seguito ad una breve presentazione del ruolo del PGT comunale, è stato chiesto all'intervistato di "raccontare" la città di Arese a partire dal punto di vista specifico della propria attività professionale e delle proprie competenze (settore immobiliare, servizi sociali, attività produttive, ecc.). E' stato inoltre domandato di mettere in prospettiva le specificità del territorio arecino rispetto ai comuni limitrofi e di individuare le evoluzioni percepite nel corso degli ultimi decenni. Infine, andando oltre le considerazioni legate all'attività dell'intervistato, è stato chiesto di sottolineare gli elementi positivi e negativi del territorio comunale, al fine di far emergere eventuali nodi problematici, proposte di miglioramento e visioni sul futuro di Arese. Le interviste ai testimoni sovra-locali hanno seguito una struttura simile alle precedenti, ma l'attenzione è stata qui posta sul ruolo di Arese all'interno dei territori più vasti del Rhodense e della Provincia di Milano. E' stato dunque chiesto agli intervistati di individuare la funzione e le specificità del Comune in tali ambiti territoriali, così come le future opportunità e difficoltà che potrebbero interessare Arese in ragione delle evoluzioni di queste aree.

#### 4.1 *Comfort vs isolamento*

Una delle caratteristiche di Arese è il suo essersi costituita nel tempo come un luogo con una qualità residenziale elevata.

Accanto ad immobili di qualità, essa ha una ricca dotazione di verde privato e pubblico e di servizi.

Questi ultimi sono spesso gratuiti e di alto livello, e godono di un forte investimento da parte della pubblica amministrazione.

La conformazione “a villaggi” permette una forte privacy, desiderata da chi spesso lascia la città per trovare tranquillità e pace. Tale privacy è garantita sia all’interno del comune, sia tra questo e il territorio circostante. Ciò è permesso dalla sua stessa collocazione: Arese è infatti a ridosso di importanti vie di comunicazione ma non attraversato direttamente da queste ed è difficilmente raggiungibile con mezzi pubblici.

I livelli di delinquenza appaiono contenuti, se confrontati a molti dei comuni limitrofi, e generalmente gli areisini percepiscono il loro comune come un luogo sicuro.

Tutte queste qualità, se non gestite adeguatamente, possono però portare ad alcuni rischi.

Molte delle persone intervistate lamentano infatti il pericolo di isolamento infra e intercomunale. La morfologia per sistemi residenziali autonomi, spesso chiusi al passaggio oltre che allo sguardo, può a volte portare ad una sorta di “disaggregazione” e di difficoltà di comunicazione tra le diverse parti del comune. La città pubblica, ed i suoi spazi, faticano a volte ad emergere, ad essere riconosciuti e vissuti nella loro pienezza e secondo le loro potenzialità. In questo modo, alcune parti di Arese sono sottoutilizzate.

Un rischio di isolamento può riguardare anche i rapporti con gli altri comuni e più in generale con i processi sovra comunali che attraversano il territorio circostante. Ciò, se da una parte fornisce tranquillità e sicurezza, dall’altra rischia di diminuire, per esempio, le possibilità di vivacità culturale, di conoscenza ed utilizzo delle attività commerciali areesine e di intercettazione di attività economiche innovative.

#### 4.2 *Qualità della vita e fasce di popolazione*

Come ogni altro insediamento sociale, anche Arese è composto da una pluralità di persone, distinguibili per età, per stili di vita o per classe.

Una caratteristica di Arese è la presenza al di sopra della media di una fascia di persone con ampie possibilità economiche e di cultura elevata. Questa caratteristica favorisce una serie di vantaggi, alcuni dei quali ricordati appena sopra, ed una complessiva ottima vivibilità.

Tali vantaggi sono tuttavia maggiormente accessibili ad alcune condizioni. Per esempio, la stessa conformazione urbana facilita chi utilizza l’automobile, ma può a volte risultare problematica per quanti, per esempio anziani, decidano o siano costretti a non poterla usare.

Allo stesso modo l’offerta commerciale di alta qualità e la presenza di servizi alla persona posti ai piani terra degli edifici, costituisce un valore aggiunto per la cittadinanza, ma può comportare problemi di prezzi per alcuni generi di consumo, così come di facile accessibilità ai negozi di generi di prima necessità.

Molti degli intervistati evidenziano come l'alta qualità di vita offerta ai bambini ed ai loro genitori, sia invece minore per fasce di popolazione come gli adolescenti ed i giovani, che non sempre trovano la stessa ricchezza di ambiti e di possibilità di incontro, divertimento e confronto. Come molti altri comuni posti alle porte di Milano, sicuramente anche Arese sconta, rispetto a ciò che può offrire ai giovani, la sua posizione che premia la forte attrazione esercitata su di essi dal capoluogo. Ma proprio questo può portare ad una serie di riflessioni e di interventi pensati specificatamente per questa fascia di popolazione, che vadano verso un'area metropolitana con più nodi.

I casi di persone con gravi disagi economici sono molto contenuti, soprattutto se paragonati ad altri comuni, ed in generale i servizi sociali fanno fronte alle domande provenienti dalla popolazione.

Come per altre realtà, sono presenti tuttavia forme di disagio meno evidenti e maggiormente legate ai nuovi processi di individualizzazione (disagio di minori spesso legate a separazioni e divorzi, utilizzo di droghe socialmente accettate, disagio mentale) che si manifestano e vengono riconosciute solo quando superano una certa soglia.

Come per molte comunità locali, ma con caratteri per certi aspetti propri, anche ad Arese il tema della coesione sociale tra gruppi sociali differenti (non necessariamente solo per classi di reddito) rimane rilevante, soprattutto rispetto ai luoghi e tempi dell'integrazione, alla fruizione dello spazio urbano e dei territori circostanti, all'accesso ad alcuni beni e servizi.

In ultimo, è bene ricordare il processo di invecchiamento della popolazione, che comporta una serie di servizi e di politiche urbane e della casa di medio e lungo periodo.

#### 4.3 Casa: un patrimonio in evoluzione

Il legame tra organizzazione familiare e forme abitative evidenzia una serie di punti problematici con cui le scelte urbanistiche devono continuamente misurarsi e a cui far fronte.

Molti intervistati hanno fatto riferimento alla casa in particolare rispetto a due tipi di realtà: le giovani coppie (e più in generale i giovani) e gli anziani.

Da una parte, è stata evidenziata una difficoltà di tipo economico per alcune famiglie (in particolare le giovani coppie) ad accedere ad una abitazione ad Arese, che le spinge a cercare fuori comune.

A volte, il legame con la famiglia di origine e con il comune porta molte coppie, una volta uscite dallo stesso, a ritornare non appena la situazione lo permetta.

Dall'altra, quando i figli sono usciti di casa, la villa (o comunque le abitazioni di lusso e con numerosi locali) può risultare troppo ampia e di difficile gestione per la coppia o la persona sola adulta o anziana. Questa tipologia, inoltre, sebbene ancora considerata una soluzione ottimale per una serie di persone (famiglie con figli piccoli, ecc.), può comportare spese di ristrutturazione alte, e sempre più la domanda di abitazioni di alto livello preferisce altre soluzioni (attici, ecc.).

Rispetto alle persone anziane, tra l'altro, si deve tener conto che quelle che tra qualche anno avranno 75-80 anni, oltre ad essere una percentuale consistente, avranno stili di vita e desiderata diversi dagli anziani del passato.

Si deve inoltre considerare che la tipologia delle ville è difficilmente riconvertibile in tagli differenti.

Per quanto riguarda i villaggi, è importante fare in modo che gli interventi in essi non avvengano in maniera disorganica e casuale. Essi, infatti, costituiscono una importantissima risorsa territoriale per Arese, e necessitano di un piano che, nel futuro, li affronti in modo unitario.

Come abbiamo visto, inoltre, più della metà delle abitazioni sono state realizzate negli anni Settanta: questo significa, in un futuro non lontano, la necessità di una consistente serie di interventi di manutenzione straordinaria su questo patrimonio.

#### *4.4 Stranieri: temporaneità e integrazione*

Un'altra peculiarità di Arese è l'alta presenza di stranieri provenienti dalla Comunità Europea e dagli Stati Uniti, e che qui vengono, a volte su suggerimento delle stesse imprese per cui lavorano, per trovare una sistemazione di qualità. Sono in molti casi persone collocate ai livelli alti delle aziende, esigenti dal punto di vista dei servizi e della qualità della vita.

Essi trovano in Arese, tra l'altro, una serie di relazioni che nel tempo si sono andate strutturando, fino ad organizzarsi in realtà e servizi pensati appositamente per loro.

La presenza degli stranieri è una grande opportunità per il comune, che tuttavia deve riuscire ad integrare questa fascia di popolazione, che permane in modo temporaneo e spesso ha circuiti quotidiani esterni al comune (oltre al lavoro, per esempio le scuole per i figli), all'interno della sua vita sociale e nei suoi spazi pubblici.

#### *4.5 Commercio, servizi, industria: un mix da ripensare*

Come già accennato, il commercio di Arese presenta alcune peculiarità che potenzialmente lo pongono come un luogo di riferimento per quanti cercano una offerta di qualità, inserita in un contesto di pregio. Tuttavia alcune attività, in particolare quelle legate ai beni di prima necessità, faticano a restare competitive.

Il commercio, da sempre elemento di creazione di convivialità e socializzazione, può portare nuove occasioni ad Arese, ed attrarre maggiormente gli stessi areisini e persone provenienti da altri comuni, così come i visitatori temporanei, ma solo ad alcune condizioni.

Molti intervistati fanno notare che il fatto che varie famiglie gravitino per il loro lavoro su altri comuni, il prezzo degli affitti, l'alto prezzo di alcuni prodotti, ed una serie di altri motivi, possono presentarsi come dei vincoli al pieno sviluppo delle attività commerciali.

L'alta presenza di attività economiche di tipo professionale, che rispondono ad una domanda di servizi importante, è generalmente poco attrattiva di flussi di persone e rischiano di porsi in competizione con gli esercizi commerciali.

Le varietà di aspetti collegati al commercio richiede delle linee di indirizzo capaci di affrontare in maniera unitaria le sfide sulla localizzazione, l'accesso e la fruizione di tali attività.

Per quanto riguarda le attività produttive, come già detto, Arese si presenta in una posizione assolutamente appetibile per la sua vicinanza ad una serie di infrastrutture e perché si trova in un quadrante (quello posto a nord-ovest di Milano) oggetto di profondi sviluppi.

Questa situazione può presentarsi come un'opportunità a patto che si riescano a cogliere fino in fondo i cambiamenti e le esigenze del mondo delle imprese, seguendone i mutamenti profondi avvenuti negli ultimi due decenni.

Le aree industriali, per esempio, potrebbe risultare non del tutto adeguata se riferita ad operatori economici innovativi, tra cui le nuove professioni della conoscenza, che per impiantarsi richiedono qualità ambientale diffusa e servizi alle reti di imprese.

Le peculiarità sopra esposte possono diventare possibilità di ulteriore miglioramento e sviluppo, oppure presentarsi come elementi di blocco e di difficoltà, a seconda di come interagiscono con il contesto in cui Arese è collocato. Esso infatti è attraversato da profondi cambiamenti che si presentano come opportunità ma anche come potenziali minacce.

#### *4.6 Centro Storico e qualità urbana*

La qualità urbana di Arese è riconoscibile anche nel suo centro storico, che presenta grandi potenzialità, e che in questi anni è oggetto di una serie di importanti interventi di riqualificazione.

Tale riqualificazione sta investendo le facciate ed una serie di strade, e troverà il suo compimento quando investirà anche le corti ed i cortili.

La riqualificazione del centro richiede una serie di azioni di diversa natura, e con tempistiche differenti, pensate in maniera unitaria, che riguardano oltre alla manutenzione degli immobili e alle politiche per il commercio, anche una serie di soluzioni per la pedonalizzazione di alcune parti e di dispositivi di arredo urbano per gli spazi pubblici, capaci di rivitalizzare questa parte della città.

#### *4.7 Una visione sovra locale come risposta ai nuovi grandi insediamenti*

L'accordo di programma per l'area ex Alfa Romeo, i progetti relativi all'Expo 2015, la presenza della Fiera di Rho Pero, il ridisegno delle infrastrutture di trasporto, stanno profondamente mutando il territorio del Rhodense ma anche dell'intera metropoli.

Arese è collocato al centro di questi grandi interventi, con ampiezze che a volte superano quelle dei nuclei urbani che li ospitano. Tutti assieme, di fatto ridisegnano una città, con numerosi servizi, attività commerciali e industriali, migliaia di addetti e nuove popolazioni temporanee e permanenti (Fondazione Fiera Milano s.d. e 2006).

Senza entrare nel merito dei singoli interventi, è bene ricordare che essi possono porsi maggiormente come opportunità tanto più se i comuni che ne sono investiti riescono a giungere ad una visione di ampio respiro e ad una pianificazione condivise e portate avanti nei diversi tavoli di negoziazione, a livello sovra comunale.

Solo in questo modo si possono trovare risposte a temi quali, per esempio: la creazione nel territorio di un indotto economico che dialoghi con questi nuovi insediamenti (fiera, grandi alberghi, strutture Expo, ecc.), che sia capace di creare posti di lavoro che a loro volta diventino origine per nuove imprese; le strutture ricettive rivolte al turismo di affari; la relazione tra i grandi centri commerciali posti fuori dai nuclei abitati e le attività commerciali poste al loro interno; l'offerta culturale di alto livello capace di parlare all'intera area metropolitana; l'offerta abitativa capace di andare incontro alla domanda di famiglie che chiedono di abitare in appartamenti separati ma in una vicinanza che permetta loro relazioni ed aiuti quotidiani; la coesione sociale tra fasce della popolazione che rischiano di polarizzarsi eccessivamente, proprio in conseguenza delle grandi trasformazioni territoriali ed al loro impatto sul mercato della casa e delle professioni.

Per Arese, la capacità di collocarsi all'interno di questi mutamenti diventa essenziale ed acquista alcune peculiarità: per esempio, il suo essere storicamente un luogo di accoglienza di lavoratori stranieri di alto livello, lo pone in una posizione favorevole rispetto alla prospettiva di ricezione del nuovo turismo d'affari e dei gruppi dirigenti delle nuove attività economiche che si stanno insediando. Il fatto di essere un centro abitato (non solo il centro storico, ma anche la Valera, i villaggi residenziali, ecc.) lo connota come un luogo di possibile grande attrattività.

Queste caratteristiche rientrano in una visione complessiva, che si deve interrogare su come accompagnare la vocazione residenziale del comune con una serie di attività economiche; come coniugare l'offerta di privacy e con la capacità di stare dentro ai processi più ampi; come garantire tranquillità senza correre il rischio, presente in alcuni comuni della provincia, di presentarsi come un "dormitorio" e di perdere la necessaria vitalità costituita dal mix di popolazioni ed attività.

Proviamo a sintetizzare quanto fin qui detto ponendo lungo un asse orizzontale gli elementi di debolezza (a sinistra) e quelli di forza (a destra) posseduti da Arese, e lungo un asse verticale le opportunità (in alto) e le possibili minacce e vincoli (in basso).

Si ottengono così quattro quadranti (matrice SWOT), in cui quello in alto a destra, posto all'incrocio tra punti di forza e opportunità, presenta le azioni che più facilmente potranno condurre a buoni esiti, mentre quello in basso a sinistra, che incrocia debolezze endogene e vincoli esogeni, si presenta come l'ambito in cui porre maggior attenzione per evitare effetti negativi.

Questa matrice (SWOT) può essere utile per prendere alcune decisioni e prevedere strategie da modulare diversamente a secondo dei quadranti che si considerano.

**OPPORTUNITA'**

<ul style="list-style-type: none"><li>- Difficoltà di accesso alle abitazioni per alcune fasce di popolazione dovuta ai prezzi</li><li>- Scarsa offerta di generi di prima necessità e di mix commerciali e di servizi ; prezzi elevati</li><li>- Scarse offerte culturali e di spazi per adolescenti e giovani</li><li>- Mismatching tra nuove esigenze abitative e patrimonio immobiliare esistente</li><li>- Presenza di patrimonio edilizio che richiede manutenzione straordinaria</li><li>- Vitalità e spazi pubblici condivisi da potenziare</li><li>- Scarsa dotazione di mezzi di trasporto pubblico</li><li>- Invecchiamento della popolazione</li></ul> <p><b>DEBOLEZZE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qualità residenziale elevata</li><li>- Qualità urbana diffusa e riqualificazione del centro storico</li><li>- Dotazione di servizi e verde pubblico</li><li>- Alta presenza di fasce di popolazione con reddito medio-alto</li><li>- Caratteri della popolazione straniera</li><li>- Vicinanza a territori in grande trasformazione</li><li>- Presenza del polo dell'Alfa Romeo in trasformazione</li></ul> <p><b>FORZE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Rischio di isolamento verso il territorio circostante</li><li>- Difficoltà ad incidere su processi di ampia scala</li><li>- Isolamento e poca comunicazione tra le diverse parti di Arese e tra fasce di popolazione</li><li>- Difficoltà per alcune attività commerciali medie e piccole</li><li>- Governo degli insediamenti economici</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- R Specificità marcate del modello residenziale (per villaggi)</li><li>- Processo di negoziazione Polo Alfa Romeo e pluralità soggetti coinvolti</li></ul>

**MINACCE**

## BIBLIOGRAFIA

- Aprà Franco, Alfredo Drufuca, Marco Engel, Gregorio Praderio, *Piano d'Area Rhodense*, 2007
- Buroni Marco, *La parrocchia di Arese, Comunità Cristiana di Arese*, Centro Salesiano San Domenico Savio Editore, 2006
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, *La domanda di lavoro nel comprensorio Rho-Pero*, 2004.
- Centro Studi PIM, *Linee strategiche per Milano, Profilo socio-economico e nuove geografie dello sviluppo*, PGT-Documento di Piano, Comune di Milano, 2008
- Centro Studi PIM, *Piano Urbano della Mobilità del Comune di Arese*, Comune di Arese, 2009
- Centro Studi PIM, *Piano Generale del Traffico Urbano*, Comune di Arese, 2008
- Città di Arese, *La città di domani: i criteri generali del PGT*, 2007.
- Comune di Arese e Marketing & Telematica Service – Amitel srl, *I comportamenti di acquisto della popolazione Aresina*, novembre 2007
- Fondazione Fiera Milano, *Le nuove popolazioni urbane: i city users di Fiera Milano*, s.d.
- Fondazione Fiera Milano, *Impatto fiera, imprese e professioni intorno al polo espositivo di Rho-Pero*, 2006.
- Lovison Marta, *Immigrati*, in Osservatorio per le Politiche sociali, cit.
- Osservatorio per le Politiche Sociali della Provincia di Milano, *Prendersi cura: prima relazione sociale della Provincia di Milano*, Provincia di Milano, IRS, CERGAS, 2008.
- Pasquinelli Sergio e Stea Stefania, *Un territorio che cambia, demografia e contesto sociale*, in Osservatorio per le Politiche Sociali, cit.
- Radice Lorenzo (a cura di), *Abitare nel Rhodense*, Equal, Agenzia di cittadinanza, 2007.
- Ranci Costanzo, d'Ovidio Marianna, Mastriepieri Lara, Manfredini Fabio, Torri Rossana, *I limiti sociali della crescita: Milano e le città d'Europa, tra competitività e disuguaglianza*, Secondo Rapporto su Milano Sociale, Laboratorio Politiche Sociali, Politecnico di Milano, 2008

## NOTA METODOLOGICA SULL'ALLEGATO ALBUM DEI DATI

Le fonti statistiche utilizzate per la redazione dell'Album dei dati socio-economici sono:

- Censimenti della popolazione e delle abitazioni relativi al 1991 e al 2001
- Censimento dell'Industria e dei Servizi 1991 e 2001
- Annuario Statistico Regionale, Regione Lombardia
- Anagrafe Comunale di Arese ed altri uffici comunali
- Borsa Immobiliare di Milano, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano per l'organizzazione del mercato immobiliare.
- Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia
- Archivio Statistico delle Unità Locali delle Imprese Attive (ASIA)

Il comune di Arese è stato studiato in un'area di riferimento corrispondente ai sedici comuni del Rhodense individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Essi sono stati scelti in quanto presentano, oltre alla contiguità territoriale, alcuni elementi di omogeneità e condividono processi ed evoluzioni comparabili all'interno del territorio della Provincia. L'Album statistico permette tuttavia di mettere in luce anche le importanti differenze presenti all'interno del Rhodense, sia sotto il profilo demografico che sotto quello dell'occupazione e delle attività economiche.

E' da notarsi che nel 2004 è stato istituito il nuovo comune di Baranzate, frutto della scissione dal comune di Bollate. I dati antecedenti a tale anno includono dunque entrambi i territori comunali.

Le voci presenti in alcune tabelle, "Provincia Milano +" e "Provincia Milano -", si riferiscono ai dati relativi alla Provincia di Milano, precedente alla costituzione della Provincia di Monza e Brianza, incluso ed escluso il comune capoluogo.

Per l'anno 2001, sono infine state rilevate alcune differenze tra i dati del Censimento ed i dati forniti dall'Anagrafe sulla popolazione residente nel comune. Quando le tabelle riguardano il solo comune di Arese sono stati utilizzati i dati dell'anagrafe, mentre nelle serie storiche e nelle tabelle comparative tra differenti comuni, sono stati privilegiati i dati censuari.