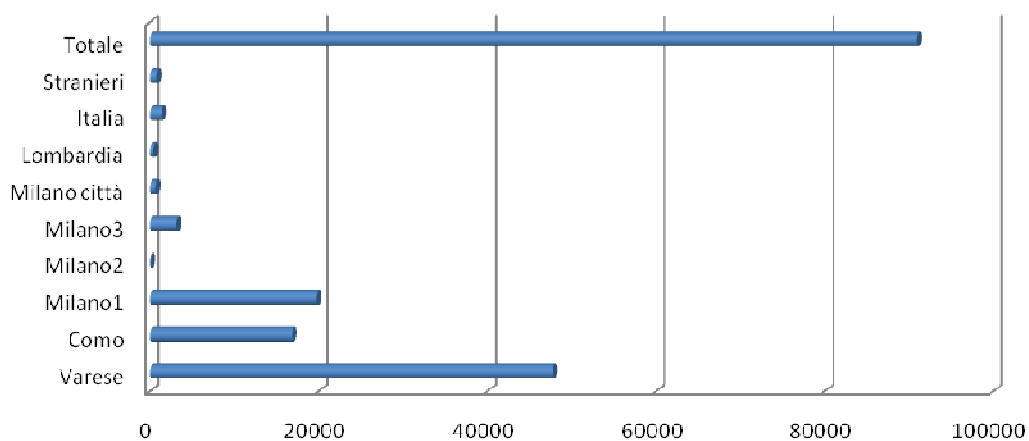


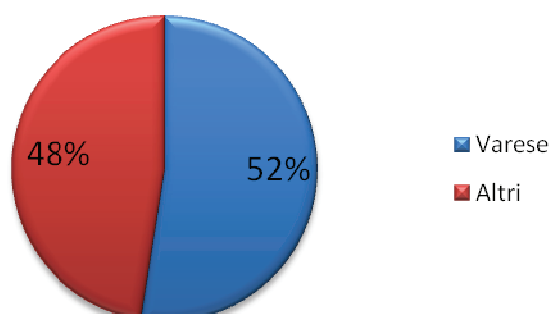
Prestazioni ambulatoriali anno 2008

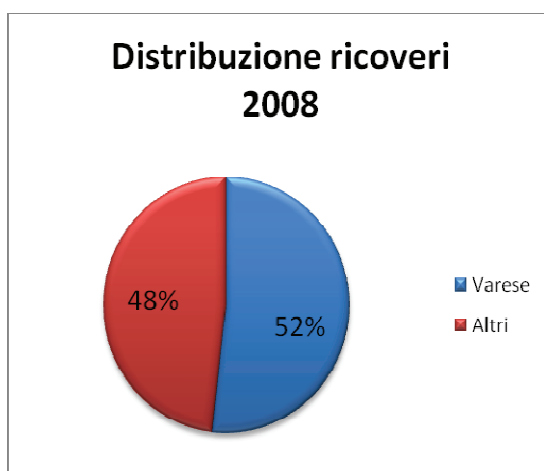
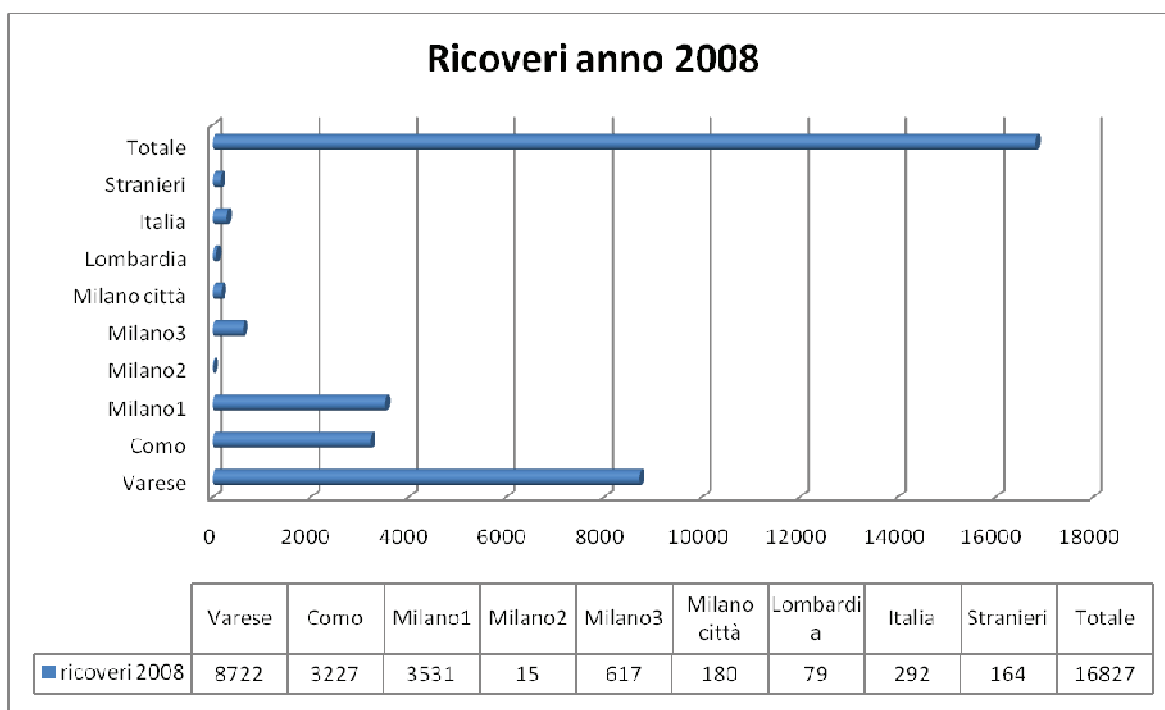


	Varese	Como	Milano1	Milano2	Milano3	Milano città	Lombardia	Italia	Stranieri	Totale
■ prestazioni 2008	47760	16846	19747	94	3159	695	481	1390	806	90978

PRESIDIO OSPEDALIERO DI SARONNO DATI DI ATTIVITA' E SUDDIVISIONE PAZIENTI PER ASL DI PROVENIENZA

Distribuzione prestazioni ambulatoriali 2008





5 – I SERVIZI RESIDENZIALI

Il comune di Saronno non è tra le realtà che spiccatamente denunciano un rilevabile livello di tensione abitativa, o almeno detta prerogativa non è formalmente riassunta in seno ad atti di programmazione, regionale, in materia di edilizia agevolata o sovvenzionata. Probabilmente pesa, a monte di ogni possibile valutazione, il fatto che nel tempo il dato meramente quantitativo relativo a questo particolare segmento della funzione residenziale si è andato consolidando in termini assoluti.

Allo stato attuale il patrimonio edilizio, cittadino, riconducibile alla cosiddetta Edilizia Residenziale Pubblica – ERP – si misura nell'ordine del migliaio di unità abitative, per la precisione risultano censiti:

- 885 alloggi in capo a proprietà e gestione ALER Varese;
- 126 alloggi di proprietà comunale, gestiti secondo graduatorie e parametri di assegnazione ERP;
- altri 76 alloggi, di proprietà del comune, locati a parametri leggermente diversi.

In totale 1087 unità, delle più disparate tipologie, soddisfano il bisogno di una casa a canone “sociale”.

Il grado di utilizzazione dei suddetti alloggi è naturalmente dispiegato al massimo: per le abitazioni direttamente gestite dai servizi comunali, non si è verificato nessun caso di prolungata vacanza d'uso; la percentuale degli alloggi ALER segnalati come sfitti si può definire, almeno in termini assoluti, insignificante – si tratta di 23 unità immobiliari, non locate, pari a circa il 2,6 % del patrimonio ALER collocato in Saronno.

Ci pare invece di potere segnalare come interessante il concorso diretto del comune all'offerta di servizi residenziali; naturalmente il soggetto gestore principe si identifica nell'Azienda varesina che ha formalmente sostituito l'Istituto Autonomo Case Popolari, a sua volta “erede”, negli anni, delle frazioni già appartenenti all' INA Casa o alla Gescal, tuttavia la disponibilità di case a basso prezzo garantita dal Comune di Saronno incide sul globale del segmento per quasi un quinto (18,6 %).

I dati sopra riportati sono stati considerati al netto degli alloggi ALER che, in forza di particolari disposizioni di legge, risultano venduti – ovviamente ad un prezzo agevolato – o formalmente inseriti negli stralci dei piani di vendita redatti dall'Azienda: in totale 180 unità abitative, site in Saronno, sono state o saranno a breve trasferite in piena proprietà ai locatari aventi diritto.

Se le risultanze aritmetiche appaiono sufficientemente confortanti, qualche cosa bisogna rimarcare per quanto concernente lo stato di manutenzione degli edifici di proprietà ALER; sono stati dichiarati in uno stato di conservazione scadente una quindicina di edifici, per un totale di 276 alloggi, pari al 31 % delle unità censite. Va però rammentato, in contropartita, l'impegnativo progetto di riqualificazione del Quartiere Matteotti – intervento inserito nel Programma Nazionale Contratti di Quartiere II – che prefigura, oltre alla costruzione di un consistente nuovo edificio residenziale, la radicale ristrutturazione di alcuni fabbricati, con il risultato di produrre alla fine un centinaio di nuovi alloggi ERP che andrà ad ingrossare il patrimonio detenuto da ALER Varese in città, determinandone in una sola soluzione una crescita di oltre l'11 %, potendosi in tal modo eventualmente costituire una sorta di “volano” strumentale alla programmazione del progressivo rinnovamento degli insediamenti più datati.

In seconda argomentazione è doveroso rimarcare l'incidenza prodotta sull'offerta immobiliare di tipo residenziale da quel segmento particolare rappresentato dalla cosiddetta “edilizia convenzionata”.

Nel corso di un trentennio, a partire dagli anni settanta del novecento, con il succedersi di diversi programmi dedicati al comparto economico popolare - ultimo in ordine di tempo il Piano di Zona ex legge 167/62 approvato nel marzo 1996 – nell'ambito del comune si sono costruiti, su terreni che il comune ha rimesso nella disponibilità di cooperative edilizie ed imprese, milleduecento appartamenti da alienare a prezzo concordato, destinati a coprire il fabbisogno di una fascia di utenti di reddito medio, altrimenti in difficoltà ad accedere alla proprietà dell'abitazione sul libero mercato. La mole di residenze in tal guisa prodotte ha consentito, progressivamente, soprattutto alle famiglie di nuova formazione, di affrontare con sufficiente tranquillità l'impegnativo

investimento economico necessario ad acquisire stabilmente il bene casa. Se nel corso degli anni la condizione reddituale della singola famiglia è andata migliorando, l'accantonamento di fatto realizzato con l'acquisto della prima casa ha potuto essere reimpiegato per migliorare, cambiando, il proprio benessere abitativo (risulta da una sommaria verifica che mediamente, almeno in tempi recenti, si sono registrate annualmente una trentina di "seconde cessioni", ovvero di trasferimenti tra privati successivi all'originaria assegnazione in proprietà ottenuta direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio). La motivazione che spinge alla vendita dell'alloggio resta comunque, secondo quanto genericamente dichiarato dal cedente, la variazione della composizione del nucleo familiare.

Precisiamo che i dati di cui sopra, specificatamente riportati nelle tabelle che seguono, si riferiscono esclusivamente agli alloggi costruiti in regime di diritto di superficie. Vi sono in città degli ambiti, poco significativi per il numero assoluto delle unità residenziali presenti e perciò qui non presi in considerazione, in cui la costruzione dei fabbricati è stata condotta su superfici fondiarie cedute, dal comune alla cooperativa, in piena proprietà; in genere tali interventi hanno prodotto tipologie edilizie anche di un certo pregio – esempio tipico la villetta a schiera -, spesso dimensionate in base ad una prospettiva di residenza che potremmo dire "definitiva".

Vista la possibilità offerta dai dispositivi derivanti dal comma 45 art. 31 Legge 448/98, il Comune di Saronno negli ultimi anni ha consentito che, in vari casi, si procedesse, su richiesta dei tenutari della nuda proprietà degli alloggi, alla trasformazione dell'originario diritto di superficie, gravante sul fondo, in piena proprietà. Detta facoltà di trasformazione dei diritti, che ovviamente avviene a titolo oneroso, ha riscosso un discreto interesse laddove si sono incrociate favorevolmente le variabili legate al relativo aumento del reddito familiare, al sostanziale esaurimento del debito immobiliare originariamente assunto, al lasso temporale trascorso tra l'epoca di costruzione del fabbricato ed oggi. Nella sostanza: famiglie ormai economicamente stabilizzate e sufficientemente soddisfatte della collocazione e delle condizioni edilizie del complesso condominiale abitato hanno preferito, a fronte di un ragionevole esborso, perfezionare al meglio la condizione giuridica del patrimonio edilizio a suo

tempo acquisito. Alla data odierna, sui 1169 alloggi di edilizia convenzionata originariamente costruiti su terreni dati in diritto di superficie, si è perfezionato il trasferimento della piena proprietà fondiaria a favore del 40 % delle unità immobiliari – per la precisione hanno esercitato la facoltà di cui si tratta 467 nuclei familiari.

Durante il primo periodo di vigenza del Piano di Zona '96, sono stati costruiti, nell'ambito dei comparti 1-5 (Via Donati, Via Brianza, Via Giuliani, Via Lucini e Via Sampietro), nell'arco di un triennio, oltre 100.000 mc di volume residenziale in regime convenzionato; la prevalenza di questa tipologia di interventi rispetto al totale della produzione edilizia coeva ha indotto l'Amministrazione a sperimentare successivamente altre forme di soddisfazione della domanda di abitazioni ad un prezzo, in qualche modo, calmierato. Attraverso i Programmi Integrati di Intervento ex L.R. 9/99, parte delle aree originariamente comprese nel PdZ di cui sopra sono state diversamente utilizzate, dando spazio alla previsione di realizzazione di un significativo segmento residenziale convenzionato ex Legge 10/77 – quindi di unità residenziali che godono della piena proprietà del suolo, da assegnare ad un prezzo convenzionato, gravate di obbligazioni restrittive (per quanto relativo al valore di seconda cessione) solo per un determinato periodo di tempo (dai venti ai trent'anni). Nelle intenzioni del gestore territoriale questa particolare frazione del patrimonio immobiliare dovrebbe facilitare "l'ingresso sociale al bene casa" a giovani famiglie, che magari non dispongano, nell'immediato, di sufficienti risorse economiche da investire sul libero mercato e tuttavia non necessariamente rientranti tra le categorie di basso livello reddituale (i limiti di reddito ed i requisiti soggettivi richiesti per potere accedere a questo tipo di edilizia sono in genere un poco più larghi rispetto alle verifiche parametriche dovute per la casistica di cui alla classica "edilizia in 167").

Per valutare al meglio il panorama della funzione residenziale, intesa come servizio, espressa dalla città, la logica disciplinare vorrebbe anche una circostanziale analisi dell'offerta di case in locazione, ma in Saronno, come del resto in molti casi urbani ad essa assimilabili, il settore dell'affitto è sostanzialmente occupato da due soli soggetti:

- l'attore pubblico (Comune ed ALER), che assegna alloggi secondo una metrica prevalentemente sociale e perciò modula il valore di locazione sui requisiti del locatario, quasi senza fare alcun riferimento alle caratteristiche dell'immobile (detto per inciso, ci si sta qui riferendo ad una offerta fittizia poiché praticamente il tutto rientra nel segmento, e nelle logiche, di ERP citati all'inizio del capitolo);
- la piccola proprietà, che, non godendo di alcuna economia di scala, ovviamente si muove in termini del tutto individuali e pertanto applica canoni di locazione estremamente variabili.

Lo stato di provenienza delle unità residenziali disponibili in alternativa all'acquisto risulta quindi condizionare molto l'andamento dei prezzi; da un lato viene soddisfatta esclusivamente, e a fatica, la domanda proveniente dalle fasce di popolazione più disagiate e poco o nulla del patrimonio pubblico, eventualmente sottratto alle regole proprie dell'ERP, può fungere da contrappeso al consolidarsi di un mercato al rialzo che ritrae gran parte dei benefici dal solo fattore di contrazione dell'offerta. L'andamento medio dei valori relativi alla locazione in Saronno non può certo essere paragonato alla piazza urbana di Milano, tuttavia, facendo solo una veloce scorsa degli annunci immobiliari, si può notare che alloggi di pari caratteristiche edilizie vengono proposti in città a canoni che superano anche del venticinque per cento i valori medi dei comuni contermini. In parte gioca evidentemente l'appetibilità della città di Saronno rispetto al circondario, è ovvio che può incidere molto sulla determinazione del prezzo la facilità di accedere a tutta una serie di servizi funzionali alla residenza, ma ci pare di potere evidenziare senza motivo di essere smentiti che buona parte del mercato dell'affitto sia condizionata dalla sostanziale inadeguatezza quantitativa dell'offerta. Solo il recentissimo periodo di crisi generalizzata del mercato delle costruzioni ha, di riflesso, fatto emergere qualche interesse a mettere comunque a reddito gli alloggi invenduti.

Solleviamo alcune annotazioni conclusive che possono essere utili ad una riflessione in merito ad eventuali obiettivi da raggiungere in tema di housing sociale:

- solo in sporadici casi gli interventi di ristrutturazione edilizia in seno al nucleo storico, che in genere consentono la ricostruzione del volume demolito in termini parzialmente incrementati, hanno prodotto utilità orientate al perseguimento di politiche socio residenziali – l'esempio più recente è dato da un Piano di Recupero (in Via P. Monti) attuato su un fondo già appartenente al patrimonio disponibile del Comune; in tale caso, a scomputo parziale del prezzo posto a base d'asta, vennero realizzati sei minialloggi restituiti alla proprietà pubblica e specificatamente destinati ad essere assegnati ad utenti appartenenti ad una prescelta fascia d'età, considerata bisognosa non tanto di prezzi di favore quanto di una collocazione più adeguata ad affrontare le difficoltà oggettive dell'anzianità;
- la città di Saronno non gode, purtroppo, della presenza di bacini tradizionali dell'investimento immobiliare di tipo istituzionale: non ci sono significativi complessi edilizi costitutivi del patrimonio societario di enti o istituti – bancari ed assicurativi – che siano per loro natura destinati ad essere messi comunque a reddito e perciò potenzialmente costitutivi di una fetta del mercato scevra dai meccanismi prima evidenziati;
- ultimamente è stata posto un apprezzabile sforzo verso la creazione di un segmento, integrativo, del mercato relativo all'acquisto della prima casa, che si è cercato di tarare per favorire livelli di reddito intermedi; altrettanto non è stato fatto per agire sull'offerta di case in locazione, magari destinate a categorie in condizioni di disagio temporaneo o nella necessità di risiedere temporaneamente, per questioni familiari, di lavoro o di studio – unica eccezione in tal senso, appena in corso di attuazione e quindi non ancora concretizzata, è rappresentata dall'intervento di ristrutturazione del convitto già parte dell'ex Seminario che il Comune di Saronno ha concesso ad ALER Varese proprio per realizzarvi una cinquantina di minialloggi destinati alla locazione temporanea.

I SERVIZI RESIDENZIALI

SERVIZI RESIDENZIALI – tavola illustrativa

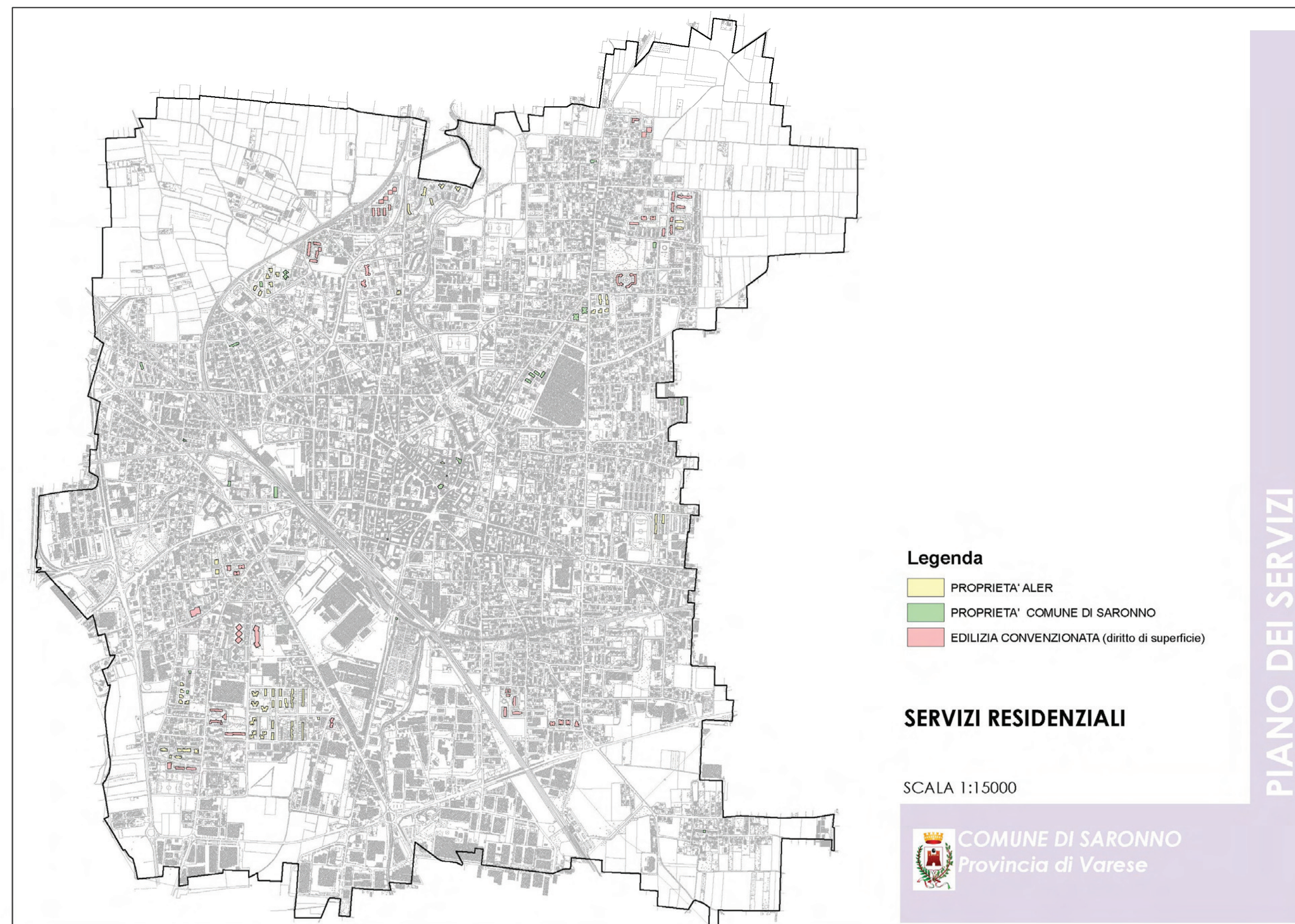
SERVIZI RESIDENZIALI - tabella riepilogativa

TIPOLOGIE ALLOGGI

STATO DI MANUTENZIONE ALLOGGI ALER

ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

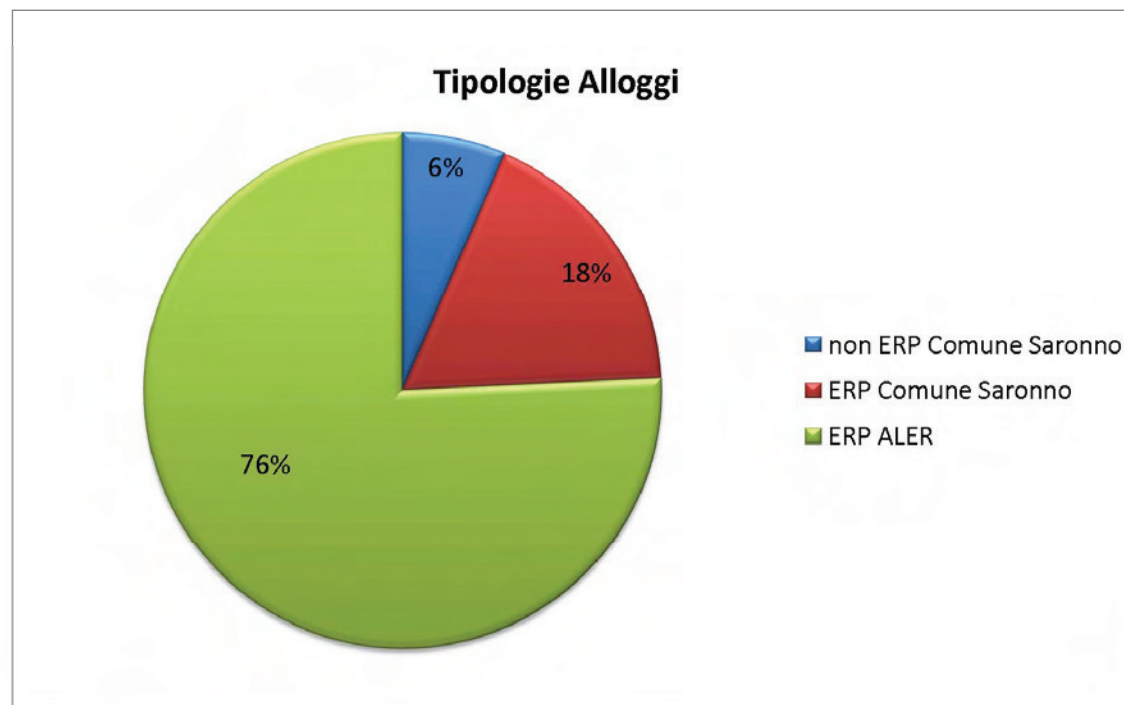
RIEPILOGO VOLUMETRIA RESIDENZIALE PRODOTTA (1997-2009)



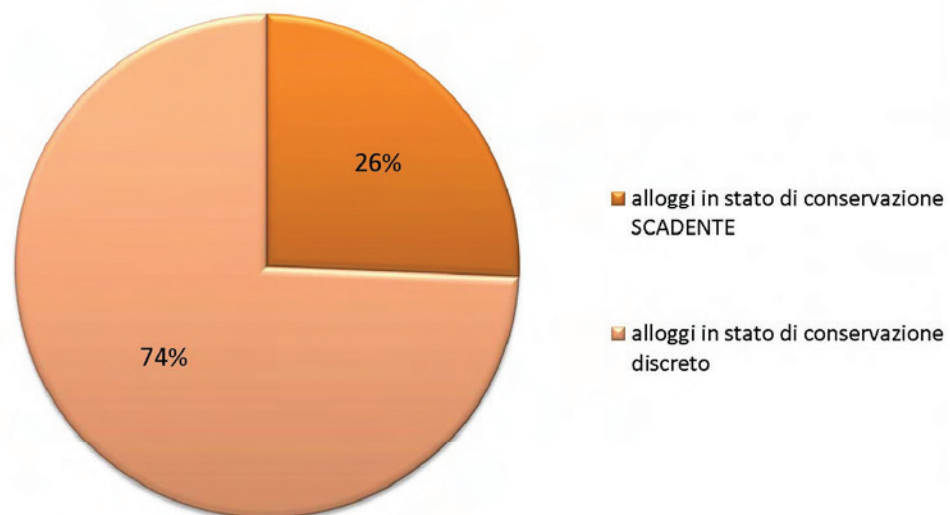
indirizzo	n°civico	n°alloggi	tipologia	origine	n°sfitti	stato	nome condominio	trasformazione
VIA L.CARONNI	45	8	ERP	COMUNE SARONNO				
VIA G.FRUA	81	27	ERP	COMUNE SARONNO				
VIALE SANTUARIO	9	36	ERP	COMUNE SARONNO				
VIA STOPPANI	1	27	ERP	COMUNE SARONNO				
VIA STRA' FAVIA	17	28	ERP	COMUNE SARONNO				
VIA LARGA	74	12	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA BERGAMO	170	17	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA P.L.MONTI	48	6	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA CASTELLACCIO	7	6	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA G.FRUA	55	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA G.FRUA	59	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA G.FRUA	65	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA G.FRUA	69	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA ALBERTARIO	5	6	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA SAMPIETRO	22	6	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA CARSO	3	2	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA PORTICI	31	10	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA VARESE/SANTUARIO	0	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA MILANO/VIA MORANDI	1	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA MONTE ROSA	23	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
C.COLOMBARA	5	2	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA BURASCHI	9	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA ALBERTARIO	3	1	NON ERP	COMUNE SARONNO				
VIA VOLTA	121	4	ERP	ALER	1			
VIA DON MINZONI	1	16	ERP	ALER	2			
VIA CATTANEO	35	6	ERP	ALER				
VIA ROSSELLI	12	2	ERP	ALER				
VIA ROSSELLI	1	4	ERP	ALER				
VIA ROSSELLI	2	5	ERP	ALER	1			
VIA MARX	24	1	ERP	ALER				
VIA MARX	28	1	ERP	ALER				
VIA CATTANEO	23	9	ERP	ALER				
VIA CATTANEO	29	4	ERP	ALER				
VIA TORRICELLI	10	8	ERP	ALER	1			
VIA MARX	11	1	ERP	ALER				
VIA MARX	18	15	ERP	ALER		scadente		
VIA ROSSELLI	9	6	ERP	ALER				
VIA DON MINZONI	5	15	ERP	ALER				
VIA DON MINZONI	2	6	ERP	ALER	1			
VIA ROSSINI	2	15	ERP	ALER		buono		
VIA DON ALBERTARIO	8	12	ERP	ALER		scadente		
VIA DON ALBERTARIO	6	12	ERP	ALER		mediocre		

VIA DON ALBERTARIO	7	15	ERP	ALER		mediocre		
VIA DON ALBERTARIO	10	15	ERP	ALER		scadente		
VIA DON ALBERTARIO	12	15	ERP	ALER		mediocre		
VIA F.LLI CERVI	14	24	ERP	ALER		buono		
VIA F.LLI CERVI	10	24	ERP	ALER		mediocre		
VIA AVOGADRO	31	24	ERP	ALER		buono		
VIA AVOGADRO	35	24	ERP	ALER		buono		
VIA TORRICELLI	8	18	ERP	ALER		buono		
VIA DON MINZONI	4	16	ERP	ALER		buono		
VIA DON MINZONI	7	24	ERP	ALER	1	mediocre		
VIA DON MINZONI	9	17	ERP	ALER	3			
VIA DON MINZONI	13	15	ERP	ALER	4			
VIA TORRICELLI	16	24	ERP	ALER	2	mediocre		
VIA SEVESI	2	9	ERP	ALER		mediocre		
VIA SEVESI	4	12	ERP	ALER		scadente		
VIA SEVESI	6	12	ERP	ALER		scadente		
VIA SEVESI	8	12	ERP	ALER		scadente		
VIA SEVESI	12	15	ERP	ALER		scadente		
VIA SEVESI	14	48	ERP	ALER		scadente		
VIA TOTI	27	12	ERP	ALER		scadente		
VIA TOTI	29	12	ERP	ALER		scadente		
VIA TOTI	31	18	ERP	ALER		scadente		
QUARNARO	3	22	ERP	ALER	2	scadente		
QUARNARO	5	20	ERP	ALER		mediocre		
VIA POZZO	35	16	ERP	ALER		buono		
VIA POZZO	35	12	ERP	ALER		buono		
VIA AMENDOLA	6	2	ERP	ALER		mediocre		
VIA SAN GIACOMO	11	23	ERP	ALER	1	scadente		
VIA SAMPIETRO	65	19	ERP	ALER		buono		
VIA SAMPIETRO	67	40	ERP	ALER		buono		
VIA SAMPIETRO	67	40	ERP	ALER		buono		
VIA SAMPIETRO	67	24	ERP	ALER	2	buono		
VIA SAMPIETRO	67	24	ERP	ALER	2	buono		
VIA MIOLA	79	48	ERP	ALER		scadente		
VIA BRIANZA	5	24	ERP	ALER		mediocre		
VIA BRIANZA	3	24	ERP	ALER		mediocre		
VIA PIAVE	71	20		CONVENZIONATA			SIMONE	0%
VIA PIAVE	69	20		CONVENZIONATA			CRISTINA	0%
VIA PIAVE	67	18		CONVENZIONATA			LA NUOVA COLOMBARA	72,51%
VIA SAN SOLUTORE	25	26		CONVENZIONATA			DECOS	0%
VIA FERMI	2	16		CONVENZIONATA			VIRGO FIDELIS	100%
VIA SAMPIETRO	71	21		CONVENZIONATA			NUOVA URBANISTICA	0%
VIA F.LLI CERVI	23	50		CONVENZIONATA			ITALPOSTE	0%

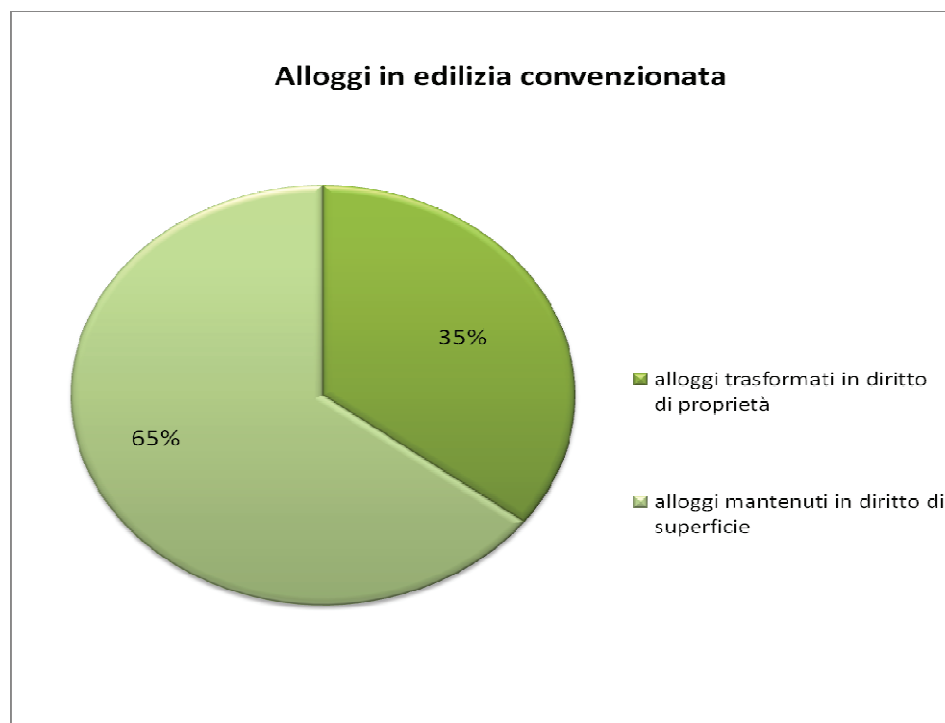
VIA SAMPIETRO	76	18		CONVENZIONATA			KOINOS	50,13%
VIA SAMPIETRO	74	32		CONVENZIONATA			ALFA 2	58,70%
VIA L.DA VINCI	12	30		CONVENZIONATA			LEONARDO	0%
VIA L.DA VINCI	11	30		CONVENZIONATA			CERIS	0%
VIA PADRE GIULIANI	57	16		CONVENZIONATA			LA MIMOSA	0%
VIA QUARNARO	6	30		CONVENZIONATA			NUOVA CASA	100%
VIA PADRE GIULIANI	5	48		CONVENZIONATA			GEMELLI	100%
VIA PODGORA	51	35		CONVENZIONATA			ORNELLA	80,17%
VIA SABOTINO	47	79		CONVENZIONATA			LA NUOVA URBANISTICA	100%
VIA DELLE GRIGNE	26	41		CONVENZIONATA			LA COSTA 2	71,26%
VIA DELLE GRIGNE	22	40		CONVENZIONATA			LA COSTA 1	79,22%
VIA RESEGONE/VIA DELLE GRIGNE	18	22		CONVENZIONATA			LE GRIGNE	94,45%
VIA DONATI	15	25		CONVENZIONATA			REDAL	0%
VIA DONATI	15	25		CONVENZIONATA			ICT	0%
VIA EINSTEIN	1	16		CONVENZIONATA			SANTA CLARA	0%
VIA EINSTEIN	5	18		CONVENZIONATA			LA CASSINESE	0%
VIA BUSNELLI	77	30		CONVENZIONATA			PARCO NORD	0%
VIA POZZO	46	20		CONVENZIONATA			ALFA 2	0%
VIA EINSTEIN	9	8		CONVENZIONATA			CASCINA 2	0%
VIA EINSTEIN	11	18		CONVENZIONATA			CASSINA FERRARA	66,65%
VIA PASTORE	70	20		CONVENZIONATA			VALIDAR	0%
VIA PASTORE	19	20		CONVENZIONATA			NUOVA CASA	0%
VIA POZZO	25	30		CONVENZIONATA			COSIMAR	0%
VIA BRIANZA	16	35		CONVENZIONATA			SERCASA	0%
VIA BRIANZA	18	25		CONVENZIONATA			BRUGO/PARCO NORD	0%
VIA SAN SOLUTORE	21	25		CONVENZIONATA			OIKOS	0%
VIA SAN SOLUTORE	23	24		CONVENZIONATA			CARECO	0%
VIA SAN SOLUTORE	7	6		CONVENZIONATA			TRE PONTI	0%
VIA SAMPIETRO	73	23		CONVENZIONATA			SAREDIL	0%
VIA SAMPIETRO	79	23		CONVENZIONATA			NUOVA EDILIZIA LOMBARDA	0%
VIA SAMPIETRO	78	34		CONVENZIONATA			AZALEE	0%
VIA PADRE GIULIANI	5	48		CONVENZIONATA			GEMELLI	100%
VIA SABOTINO	45	79		CONVENZIONATA			LA NUOVA URBANISTICA	100%
VIA DONATI	7	25		CONVENZIONATA			SICEDESIO	0%



tipologia	totale alloggi
non ERP Comune Saronno	70
ERP Comune Saronno	192
ERP ALER	819

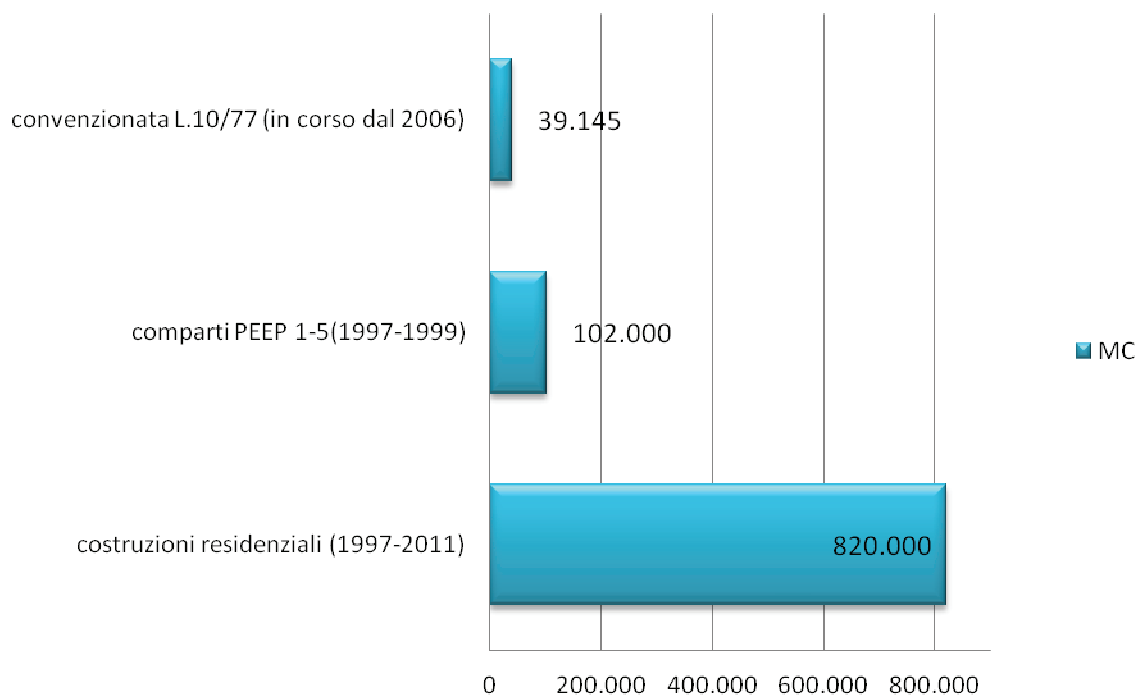
Stato di manutenzione alloggi ALER

stato di manutenzione	n° alloggi
scadente	210
discreto	609
totale alloggi ALER	819



	n° alloggi
alloggi trasformati in diritto di proprietà	390
alloggi mantenuti in diritto di superficie	715
totale	1105

Volumi residenziali prodotti (1997-2011)



Distribuzione dei volumi residenziali prodotti (1997-2011)

