

Comune di Malagnino

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il
approvato il

con del C.C. n°
con del C.C. n°

PGT - PREVISIONI DI PIANO

elaborato PGT.2.1

PREVISIONI DI PIANO

Relazione illustrativa generale del Piano di Governo del Territorio

Elaborato testuale

PROGETTISTA:

MARCO TURATI architetto

VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 28417

architetto@marcoturati.it

SINDACO:

sig. Eugenio Zini

ASSESSORE AL TERRITORIO:

sig. Donato Losito

DAVIDE GEREVINI dott. amb.

Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.

Componente Geologica

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

arch. Gianfranco Lini

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Malagnino comprende un territorio sufficientemente esteso (10,84 Km²), abbastanza densamente abitato (126 ab/km²), posto immediatamente ad est del Comune di Cremona.

I rispettivi capoluoghi comunali distano tra di loro 7,50 Km.

Il Comune confina all'ingiro a nord con il Comune di Gadesco Pieve Delmona, ad est con Vescovato e Sospiro, a sud con Pieve d'Olmi e Bonemerse, ad ovest con Cremona. I confini amministrativi, nonostante la conformazione piuttosto contorta, circoscrivono un territorio decisamente omogeneo per caratteristiche geografiche, storiche ed economiche: si tratta infatti di un pregevole frammento di campagna cremonese ben irrigata e coltivata, con rari e minuscoli centri urbani da qualche lustro in fase di discreta espansione, con numerose e belle tradizionali cascine ora spesso in decadenza fisica e funzionale.

L'andamento altimetrico del territorio è molto regolare.

Sostanzialmente pianeggiante, perde da nord (41,6 metri s.l.m.) a sud (37,0 metri s.l.m.) solo pochi metri, scendendo verso la golena di Po, delimitata da un argine maestro che si snoda qualche chilometro più in basso, ormai nettamente fuori dai confini comunali.

Il territorio ricorda ancora con estrema chiarezza, nella conformazione dei campi, nella orditura dei canali e delle strade, nella ordinata successione di borghi e di cascine, l'antica "centuriatio" romana, i cui assi fondamentali (cardi e decumani) sono rigorosamente orientati in senso all'incirca nord-sud gli uni ed all'incirca est-ovest gli altri. Non pochi toponimi conservano ancora memoria delle antiche bonifiche che radicalmente trasformarono i luoghi: S. Lucia Lama, Cà degli Alamanni, Malongola e lo stesso Malagnino traggono infatti tutti origine dal termine "lamo", antico sinonimo di "stagno".

Scomparsi gli antichi boschi spontanei, stanno in questi ultimi lustri purtroppo riducendosi progressivamente anche le alberature e le siepi che, disposte a filare lungo strade e canali, assicuravano, ancora in un recente passato, la necessaria biodiversità del territorio. Il paesaggio agricolo, specie quello godibile muovendosi da Cremona verso oriente, resta, tuttavia ancora oggi, decisamente suggestivo.

Hanno, nel Comune, importanza prevalente i tracciati stradali che attraversano il territorio in senso est-ovest, collegando la vicina Cremona con la pianura orientale. Più scarsi e deboli sono invece i tracciati nord-sud i quali svolgono modeste funzioni di collegamento locale e sono, al presente, quasi privi di significato territoriale, salvo che per l'anomala percorrenza da parte di utenze dirette al centro commerciale di San Marino (comune di Gadesco), lungo la via Mantova.

Tra i tracciati est-ovest va innanzitutto segnalato (è l'asse principale a cavaliere del quale si conforma l'intero Comune) l'antico sistema "strada - canale di colo" costituito dalla via Postumia e dal Dugale Delmona Tagliata i quali qui tagliano la campagna correndo paralleli e contigui.

La via Postumia, così denominata dal nome del console romano che ne curò l'esecuzione, ed oggi localmente detta anche "Mantova Vecchia", ricalca fedelmente il tracciato dell'omonima via romana che, anticamente, costituiva una delle principali direttrici di comunicazione all'interno della Pianura Padana: essa infatti, con percorso ovest-est, congiungeva Genova al Veneto, attraverso le città di Tortona, Piacenza, Cremona, Mantova, Verona ed altre.

Attualmente la Postumia (strada provinciale SP27) ospita in territorio cremonese quasi solo traffico locale, contraendosi nel semplice ruolo di strada poderale, alzaia del grande canale, pochi chilometri più a oriente di Malagnino (in territorio di Cà d'Andrea). Ben più importanti, valorizzate da riordini idraulici realizzati nel settecento, restano le funzioni idrauliche del Dugale Delmona Tagliata che, in pratica, raccoglie tutte le acque di supero del quadrante nord-orientale del territorio provinciale portandole ad esito presso Calvatone, ove, divenuto maestoso, confluisce nell'Oglio.

A nord della Postumia il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova, da pochi lustri elettrificata, che in località "Villetta" fa stazione.

A sud della Postumia corre la strada provinciale (SP87) Giuseppina, così denominata dal nome dell'imperatore austriaco che ne promosse la riqualificazione. Quest'ultima arteria coagula i maggiori interessi produttivi e commerciali del territorio, collegando la periferia sud-orientale di Cremona (zona dell'Ospedale) con la bassa padana e il ponte per Parma in particolare.

In senso sud-nord si segnalano, nella parte bassa del territorio, la strada comunale di San Giacomo e la ex-provinciale n°26, oggi comunale, per Pieve d'Olmi. Ancora in senso sud-nord si segnalano, nella parte alta del territorio, la strada provinciale n° 26 per Gadesco, rettilinea, ma di calibro inadeguato, nonché la comunale per San Savino e la comunale per Cà Dé Quinzani, entrambe dal percorso tortuoso e di sezione ridottissima.

Modesto interesse locale hanno le strade comunali di Vigolo e di Visnadello (quest'ultima collegante S. Michele e S. Giacomo) dirette in senso est-ovest e pertanto parallele tra di loro.

Il territorio comunale, regolare e pianeggiante, non presenta emergenze fisiche degne di particolare rilievo. Solo la toponomastica dei campi conserva ancora memoria di qualche antico dosso oggi appiattito dal plurisecolare lavoro dei contadini.

I terreni sono tutti irrigui, serviti da una fitta e complessa rete di canali adacquatori e colatori della quale, in parte, si sta attuando una significativa semplificazione, non sempre positiva sotto il profilo ambientale. Mentre la parte settentrionale del territorio fa defluire le proprie acque verso il già citato canale artificiale detto Delmona-Tagliata, nella parte meridionale dello stesso territorio è ancora dominante il tracciato della naturale via di scarico delle acque di supero costituita dal colatore Dosolo.

In passato l'estrema vicinanza di un polo urbano importante quale Cremona non consentì che nel territorio di Malagnino si coagulassero consistenti e ordinati insediamenti urbani. Di converso il territorio si caratterizzava soprattutto per la presenza di numerosi, importanti e isolati tra di loro, complessi agricoli a corte chiusa (le tipiche "cascine" cremonesi). Solo di recente, con il complicarsi della crescita urbanistica della città capoluogo ed il parallelo comparire dei primi fenomeni di congestione, anche il territorio di Malagnino, a similitudine di quello degli altri comuni circostanti Cremona, ha cominciato, sulla spinta anche del diffondersi della motorizzazione privata, a risentire dell'effetto, peraltro, non sempre positivo, del progressivo decentrarsi dal capoluogo provinciale di insediamenti abitativi, di capannoni produttivi e di depositi commerciali.

Tale decentramento ha interessato, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, soprattutto l'asse della via Giuseppina, strada ampia e ben servita. Inizialmente spontaneo e non pianificato (ne fanno testimonianza alcuni insediamenti disordinatamente sorti lungo la strada), il fenomeno è ora sotto controllo e guidato ormai da vari lustri dalla Amministrazione Comunale attraverso iniziative urbanistiche direttamente condotte dall'ente locale.

Più contenuto è risultato il fenomeno urbanizzativo lungo l'asse della Postumia, strada più ristretta e meno accessibile.

Qui lo sviluppo è stato, quasi, esclusivamente, residenziale ed ha interessato soprattutto i terreni interclusi tra la stazione ferroviaria e il Municipio.

Particolarmente scarsa di insediamenti è sempre risultata la fascia di territorio più settentrionale che, penalizzata dalla barriera costituita dalla strada ferrata, non sembra ancora risentire significativamente neppure degli effetti emulativi che sarebbe stato logico attendersi sollecitati dal grande centro commerciale da qualche anno ormai insediatosi lungo la Padana Inferiore, nella località S. Marino appartenente al contiguo Comune di Gadesco - Pieve Delmona.

Solo più di recente lungo tale fascia si sono collocati due importanti e qualitativamente peculiari poli produttivi: la Cerealicola Rossi a nord di Malagnino ai confini con il Comune di Gadesco e la discarica provinciale dei Rifiuti Solidi Urbani a nord-est, ai confini con il Comune di Vescovato.

Proprio su tale porzione di territorio grava attualmente minacciosa l'ipoteca devastante rappresentata dal progetto preliminare di Autostrada Cremona-Mantova recentemente approvato dalla Regione Lombardia. Tale progetto presenta un tracciato singolarmente previsto "a corda molle" che sfiora inspiegabilmente sia gli insediamenti della Cerealicola Rossi che della Discarica R.S.U. tagliando con mala grazia in diagonale un territorio agricolo da un paio di millenni abituato a ben più ordinate ripartizioni.

Il progressivo ridursi delle aziende agricole e, soprattutto, il conseguente concentrarsi dei relativi poli produttivi, ha determinato la dismissione delle originali funzioni legate alla coltivazione dei campi ed all'allevamento degli animali da buona parte delle tradizionali cascine, alcune delle quali, pur esterne agli abitati, sono state già riconvertite almeno in parte all'uso residenziale con esiti sostanzialmente soddisfacenti.

Da ultimo va ricordato che il territorio comunale è attraversato da ben due importanti metanodotti SNAM e da un grande elettrodotto TERNA (ex ENEL). Il primo metanodotto è parallelo alla Postumia e sfiora a sud l'abitato di Malagnino. Il secondo metanodotto corre da nord-ovest a sud-est, attraversando l'abitato di San Giacomo. Di questo secondo metanodotto è imminente lo spostamento verso est, sino a correre in parallelo all'elettrodotto, corrente anch'esso da nord-ovest a sud-est, ma esterno all'abitato di S. Giacomo ed alla relativa zona industriale.

SINTESI DELLA STORIA DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SUCCEDEUTASI A GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MALAGNINO

Non si ha notizia né di piani urbanistici, né di regolamenti edilizi precedenti alla legge-ponte urbanistica (cosiddetta legge Mancini) del 1967, anche se negli anni sessanta il capoluogo vide già un certo fermento edilizio concretizzarsi nella rudimentale costruzione di piccole strade a fondo cieco, prevalentemente derivate dalla Postumia (case contadini, case comunali ecc.).

Il primo piano urbanistico fu adottato sotto forma di Programma di Fabbricazione il 16.4.1970 e fu firmato dall'arch. Susini dello studio Nizzoli Associati di Milano. Si trattava di uno strumento rudimentale, fatto in serie con altri comuni, che proponeva macroscopici sviluppi urbanistici residenziali di Malagnino (verso nord e verso sud), di S. Giacomo (verso sud) e un colossale sviluppo produttivo lungo l'asta della Giuseppina. Tale strumento, che dimenticava di imporre l'obbligo della pianificazione attuativa, determinò un disordinato proliferare di nuovi insediamenti produttivi e residenziali, anche promiscui tra di loro, nella zona di S. Giacomo e lungo la Giuseppina.

Non essendo stato approvato dalla Regione tale Programma, ne fu adottato il 13.3.1974 un secondo, a firma del tecnico comunale di allora, geom. Pedrabissi. Anche a tale secondo Programma che, nella sostanza, riproponeva ancora le sovradimensionate ipotesi del Programma Susini, non fu riservata miglior sorte amministrativa. Stimolati da tale Piano, e solo in parte dallo stesso giustificati, si realizzarono tuttavia nel frattempo i quartieri residenziali Acli di S. Giacomo e la lottizzazione privata di via Martiri della Libertà in Malagnino.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica respinse infatti anche questa seconda proposta di programma di Fabbricazione e l'Amministrazione Comunale, dopo avere alquanto tergiversato (nel frattempo alcuni insediamenti edilizi sorgevano non governati da alcun piano attuativo e caoticamente dispersi sul territorio), commissionò al nuovo tecnico comunale, arch. de Crecchio, una terza proposta di strumento urbanistico comunale che ridimensionò drasticamente le macroscopiche proposte iniziali.

Il Regolamento Edilizio con incluso Programma di Fabbricazione fu approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 10932 del 26.7.1977. A seguito di tale strumento urbanistico l'attività edilizia cominciò ad essere sistematicamente regolata da piani attuativi, nonostante i tempi lunghi della loro approvazione (allora ancora di competenza regionale). Fu così possibile regolarizzare le nuove urbanizzazioni di Malagnino e di S. Michele, nonché destinare all'esclusivo uso produttivo i terreni più vicini alla Giuseppina precedentemente destinati a funzioni promiscue. Attraverso espropri e convenzioni, l'Amministrazione comunale iniziò a costruire un significativo demanio di aree destinate a "standard urbanistici".

Durato oltre tre lustri, il Programma di Fabbricazione fu poi sostituito da un vero e proprio Piano Regolatore approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 34361 del 23.3.1993. Tale Piano stabilizzò definitivamente le grandi linee di crescita urbanistica comunale (residenza e servizi a Malagnino, produzione a S. Giacomo) e diede inizio al recupero abitativo delle cascine dismesse.

Il Regolamento Edilizio rimase in vigore più a lungo, fino a quando non venne sostituito da un testo più aggiornato, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 25.9.2002.

Al sopracitato Piano Regolatore, rimasto in vigore per circa un decennio, furono apportate numerose varianti di dettaglio, in parte agevolate dalla procedura semplificata e dalla procedura speciale introdotte con la L.R. 23/97 e, in modo particolare, dalla interpretazione più liberaleggiante in materia di procedura semplificata autorevolmente sostenuta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica, sino all'emanazione della più restrittiva circolare n° 25 del 13.5.2002.

Tralasciando le varianti minori introdotte contestualmente all'approvazione di piani attuativi, al fine semplicemente di perfezionare le soluzioni progettuali, le Varianti Parziali e le rettifiche al vigente PRG furono, nell'ordine, le seguenti:

1° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa all'abitato di S. Giacomo (approvata con D.G.R. n° 23431 del 20.12.1996);
Rettifica Relativa agli edifici extra-agricoli in contesto agricolo (approvata con D.C.C. n° 18 del 20.3.98)

2° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al rapporto di copertura da applicarsi agli insediamenti produttivi preesistenti in località La Pergola (approvata con D.C.C. n° 32 del 5.6.1998);

3° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al consolidamento del Polo Produttivo di via Giuseppina (approvata con D.C.C. n° 45 del 21.8.1998);

5

4° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al consolidamento del Comparto Nord residenziale in Malagnino capoluogo (approvata con D.C.C. n° 64 del 16.10.1998);

5° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa alle normative delle Zone Residenziali B2 e C (approvata con D.G.R. n°47768 del 14.1.2000);

6° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa alle normative delle Zone Agricolo e Produttive (approvata con D.G.R. n°3853 del 16.3.2001);

7° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa all'ampliamento del Cimitero di San Michele (approvata con D.C.C. n°33 del 20.7.2000);

8° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla normativa per gli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio (approvata con D.C.C. n° 29 del 18.6.2001);

9° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla normativa della zona storica agricola AE (approvata con D.C.C. n°42 del 9.10.2001);

10° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla zona produttiva contigua alla roggia Gambara (approvata con D.C.C. n°42 del 9.10.2001);

11° Variante Parziale (procedura speciale)

relativa al PEEP Torchio del Lino (approvata con D.C.C. n° 15 del 13.5.2003, previo parere favorevole dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica);

Essendosi nella sostanza ormai saturate tutte le zone di espansione, l'Amministrazione Comunale provvede con deliberazione di Consiglio Comunale n° 55 del 22.12.2004 ad approvare un nuovo Piano Regolatore Generale, ancora redatto dall'arch. De Crecchio ed essenzialmente mirato a garantire nuovi spazi di crescita urbanistica nonché a tentare di risolvere emergenti conflitti tra residenza ed allevamenti zootecnici.

Anche a tale nuovo PRG (approvato nella forma di Variante Generale) furono apportate alcune varianti parziali.

Tralasciando le varianti minori introdotte contestualmente all'approvazione di piani attuativi al fine di perfezionarne le soluzioni progettuali, le principali e più significative varianti furono le seguenti tre, affidate la prima all'arch. De Crecchio e le seguenti al sottoscritto, arch. Turati:

6

1° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al P.L.U. "Campo Longura" (approvata con D.C.C. n°5 del 30.01.2006);

2° Variante Parziale (procedura semplificata) Relativa alla localizzazione del Nuovo Polo Scolastico Comunale (approvata con D.C.C. n°21 del 30.04.2008);

3° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa all'approvazione del Peep "Campo Dossetto" (approvata con D.C.C. n°18 del 13.07.2009);

L'avvento della nuova legge regionale urbanistica (n°12 del 2005) ha imposto d'autorità ai Comuni l'obbligo di sostituire in tempi brevi i vigenti Piani Regolatori Generali con i nuovi strumenti urbanistici denominati Piani di Governo del Territorio. Il relativo Avvio del procedimento fu pubblicizzato con avviso recante la data del 10.12.2006.

La prima conferenza relativa alla Valutazione Ambientale Strategica si tenne il 26.01.2010.

Il PGT fu approvato definitivamente con Deliberazione di CC n°32 in data 10.12.2010 ed entrò in vigore con la pubblicazione sul BURL SAC n°1 del 4.1.2012.

L'attuale Variante Generale è stata disposta dall'Amministrazione Comunale nel 2022 ed è stata redatta per gradi fino alla sua adozione in data 13.5.2026.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Alla data di avvio della Variante Generale al PGT di Malagnino, lo stato degli Ambiti di Trasformazione oggetto di convenzione urbanistica evidenziava come fossero pochissimi i Piani Attuativi avviati, come si può evincere dalla seguente tabella:

PGT MALAGNINO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE															
n° Ambito di trasformazione	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie Attuale						Superficie Futura				Piano di recupero		
			R		P		non urb.	già urb.	R	P	S	R	P		
			già urb.	non urb.	già urb.	non urb.									
CTA1	via Monteverdi (nuovo polo scolastico)	S	8.000,00 mq												
CTR2	via della Stazione (ex allevamento Polli)	R	3.000,00 mq										3.000,00 mq		
CTR3	via Paganini (ex allevamento Polli)	R	4.000,00 mq										4.000,00 mq		
CTR4	via Postumia Ovest (campo "tre filari")	R		25.500,00 mq						25.500,00 mq					
CTR5	via Postumia Est (campo "dossetto grande")	R		39.700,00 mq						39.700,00 mq					
CTA6	nuovo giardino pubblico (campo "testa del zot")	S		15.000,00 mq								15.000,00 mq			
CTR7	via San Giacomo (cascina Mainardi)	R	11.500,00 mq										11.500,00 mq		
CTR8	via Visnadello Ovest (allevamento polli)	R	16.100,00 mq							9.100,00 mq					
CTR9	strada Comunale di Visnadello Nord	R		8.000,00 mq						8.000,00 mq					
CTR10	via Visnadello Sud	R	7.300,00 mq											3.000,00 mq	
CTP11	via Giuseppina Nord (allevamento tacchini)	P			57.500,00 mq										
CTP12	via San Giacomo (roggia Gambarai)	P				9.400,00 mq					9.400,00 mq				
CTP13	via Doscolo Sud (Zangross)	P				3.000,00 mq					3.000,00 mq				
CTP14	via Giuseppina Sud (campo "Breda Palosca settore	P				79.500,00 mq									
CTR15	via Gadesco (cascina Villa Ripari Est)	R	7.300,00 mq										7.300,00 mq		
CTR16	via Ronchetto (cascina Ronchetto Est)	R	7.300,00 mq										7.300,00 mq		
CTR17	via Giuseppina Nord (Brixia gas)	R		3.300,00 mq						3.300,00 mq					
TOTALE				91.500,00 mq					91.900,00 mq	85.600,00 mq	12.400,00 mq	15.000,00 mq	36.100,00 mq		0,00 mq

CENTURIAZIONE ROMANA DEL TERRITORIO E VENTI DOMINANTI

Gli studi del Tozzi e del Durando hanno da tempo ben evidenziato come la tessitura di strade rurali, canali e insediamenti più antichi sia chiaramente appoggiata, nel territorio cremonese, ad un reticolo quadrato ancora sostanzialmente leggibile, come se si trattasse di una vera e propria “filigrana”, intimamente integrata al territorio agricolo. Si tratta di ciò che resta, ed è molto, delle “centuriazioni” romane dell’agro cremonese.

Il reticolo di origine romana si organizza per “cardi” (orientati in direzione grosso modo nord-sud) e “decumani” (ortogonali ai precedenti).

L’allineamento dei decumani non è perfettamente est-ovest, ma lievemente ruotato in senso orario verso la direttrice che va da est-sudest a ovest-nordovest. L’attivazione di una centralina fissa di rilevamento della direzione e della velocità dei venti presso la discarica dei R.S.U. di Malagnino (località Cassinetto) ha recentemente consentito di verificare statisticamente quanto era già da sempre noto alla cultura popolare e cioè che la direzione nella quale i venti soffiano maggiormente è proprio quella est-ovest, con una lieve rotazione verso la direzione che da ovest-nordovest si indirizza appunto verso est-sudest e viceversa.

In sostanza si constata che la direzione prevalente dei venti è proprio quella lungo la quale sono stati tracciati i decumani della centuriazione romana. Sembra logico ritenere che a tale decisione gli antichi pianificatori siano giunti nell’intento sia di spezzare, grazie all’azione dei filari di alberi disposti ortogonalmente, l’azione inaridente dei venti, sia di agevolare la costruzione di abitazioni e stalle che, allungandosi in parallelo ai decumani, potessero minimizzare, d’inverno, il danno termico dovuto all’impatto con le correnti d’aria fredda prevalenti, accentuando nel contempo l’esposizione a mezzogiorno delle facciate principali.

Tale constatazione non dovrebbe servire solo a far ammirare la saggezza degli antichi pianificatori, ma anche a suggerire di tenere ancora presenti certi orientamenti nella disposizione delle moderne strutture edilizie e ciò nell’ottica di una attività costruttiva correttamente ispirata ai criteri della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico in particolare.

È appena il caso di sottolineare anche la circostanza che il rilievo statistico della velocità dei venti dominanti ha finito per confermare un’altra circostanza, anch’essa da sempre ben nota alla cultura contadina, e cioè che i venti più forti (e quindi più pericolosi) sono proprio quelli che provengono da est.

La velocità massima dei venti supera peraltro solo eccezionalmente gli 8 m/sec e si attesta normalmente su valori abbastanza bassi (generalmente non superiori ai 3,5 m/sec).

Le situazioni di “calma”, intendendo per tali quelle nelle quali la velocità del vento non supera un m/sec, coprono peraltro circa un terzo dell’anno, circostanza che certamente non agevola la gradevolezza del clima prevalente, caratterizzato dalla particolare frequenza con la quale si presentano afa e nebbie.

Pur regolare e pianeggiante, il territorio comunale di Malagnino conserva importanti tracce della centuriazione romana solo sui terreni più periferici. La parte centrale è anch’essa regolata da un reticolo quadrato che si appoggia però non tanto alla centuriazione generale quanto all’asse della via Postumia che qui corre rigorosamente in senso est-ovest (e dunque disassato rispetto ai decumani della vera e propria centuriazione).

La circostanza si spiega, probabilmente, con l'esigenza di raccordare il tracciato urbano e suburbano della via Postumia uscente da Cremona (la città ha un reticolo del tutto diverso da quello del territorio) sino a farle recuperare, per progressivi aggiustamenti, la coincidenza con il decumano della centuriazione fondamentale dominante il territorio principale.

Tracce della originale centuriazione si leggono molto evidenti in queste residue testimonianze:

- la porzione occidentale del tracciato della strada "Giuseppina" (sopra la zona artigianale);
- la porzione meridionale del tracciato della strada di San Giacomo;
- il regolare equi-distanziamento dei centri urbani di San Giacomo, Visnadello e San Michele;
- la porzione settentrionale della via di Gadesco, che si prolunga verso nord sino a raggiungere e sorpassare, fuori dei confini comunali, la strada "Padana Inferiore" per Mantova.

ANALISI DELLE PRINCIPALI PRESENZE EDILIZIE ED URBANISTICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Malagnino (capoluogo)

Si tratta di un centro abitato, di modeste dimensioni, delimitato a nord dalla ferrovia ed a sud da un importante metanodotto. Il cui sviluppo urbanistico è relativamente recente: ancora agli inizi del secolo era infatti costituito solo da un piccolo nucleo di case di probabile origine conventuale (S. Ambrogio), posto in fregio sud alla provinciale Postumia, da una cascina (Villetta) e dalla omonima stazione ferroviaria, nuclei originariamente sparsi sul territorio a cavaliere del Dugale Delmona - Tagliata e attualmente conurbati tra di loro in forma particolarmente compatta.

L'abitato è disposto sull'innesto, che avviene a baionetta, tra la provinciale 26 (che collega Gadesco a Pieve d'Olmi) con la provinciale 27, detta "Postumia". Il traffico di attraversamento, pur rallentato da un impianto semaforico e da una rotatoria, disturba alquanto l'abitato per rumore e pericolosità. La porzione meridionale della strada provinciale n°26, è da qualche anno, di competenza comunale, mentre resta di competenza provinciale la sola porzione settentrionale.

L'espansione urbanistica, abbastanza ordinata ed omogenea sotto il profilo edilizio, si è, negli ultimi anni, realizzata, per iniziativa solo parzialmente pubblica, soprattutto a monte del Dugale Delmona Tagliata. Solo più di recente, sempre per iniziativa pubblica, si stanno urbanizzando anche i terreni posti a valle del Dugale (Peep di via Torchio del Lino, PLU Campo Longura e Peep Dossetto).

Una nota negativa era, ancora in un recente passato, rappresentata da una certa commistione funzionale (alcuni capannoni artigianali ed un allevamento di polli erano infatti frammisti o almeno contigui alla residenza). Recentemente l'allevamento di polli ha sospeso la sua attività e così hanno fatto anche alcune attività artigianali.

Alquanto frazionati appaiono anche i servizi pubblici, dispersi in tre poli di riferimento (il municipio, l'edificio scolastico e il centro sportivo).

Singolarmente assenti, a motivo della origine relativamente recente dell'abitato, sono sia la Chiesa che il Cimitero (il paese di Malagnino fa infatti parte della parrocchia di S. Michele Settepozzi). Sia la Chiesa che il Cimitero sono posti nei pressi di tale paesino, ben distinti da Malagnino.

Sono presenti nell'abitato alcuni negozi (la farmacia, un macellaio, un fornaio, un negozio di alimentari e uno di cartoleria con annessa edicola-giornali), un esercizio pubblico e alcuni artigiani (una parrucchiera, un fabbro, una carrozzeria, un meccanico ed una stireria).

La gamma dei servizi pubblici e sociali presenti in loco è piuttosto ampia: il Municipio, l'ufficio postale, la banca (priva, purtroppo, del servizio Bancomat), la biblioteca e la sala civica, l'ambulatorio, un laboratorio di parrucchiera, la stazione ferroviaria (di converso non transita per Malagnino il trasporto pubblico su gomma), la scuola materna e quella elementare, il campo sportivo e il centro sociale. Alcune funzioni religiose si svolgono in una sede provvisoria ricavata dal magazzino comunale.

Le scuole ospitano anche i bambini provenienti dalle frazioni S. Felice e S. Savino del confinante Comune di Cremona.

La tombinatura di un bel tratto di Delmona ha impoverito l'ambiente del centro urbano, garantendo però, lo spazio per numerosi parcheggi e il mercato settimanale degli ambulanti.

Nel paese è presente anche l'impianto di acquedotto (con due pozzi, la centrale di spinta e il potabilizzatore). Abbastanza completa e ordinata la rete delle urbanizzazioni; la rete fognaria è stata recentemente collegata al depuratore di Cremona come da tempo programmato e sul suo percorso raccoglie anche i liquami provenienti dai centri abitati esistenti sul territorio comunale.

10

S. Giacomo Lovara

Tale centro abitato porta anche il nome ufficioso di S. Giacomo del Campo, derivato dalla generale denominazione dei terreni posti ad est di Cremona. S. Giacomo Lovara è invece il nome storico, recentemente ripristinato anche ufficialmente nella toponomastica comunale.

Il nucleo più antico del paese è costituito da due cascine (una delle quali davvero pregevole, ma degradata, e l'altra in avanzato stato di ristrutturazione), dalla Chiesa e da alcune contigue e piacevoli casette.

Il tutto è disposto sui due lati della omonima strada comunale che, costituendo un rapido collegamento tra la provinciale "Giuseppina" e la provinciale "Postumia", è percorsa purtroppo anche da un certo traffico di origine extracomunale determinato o attratto dal non lontano casello autostradale (A21, Piacenza-Brescia).

A lato della comunale corre anche, attraversando l'abitato, la roggia Gambara, che pochi anni or sono, fu parzialmente tombinata e trasformata in pista ciclabile.

Il minuscolo abitato si è venuto negli ultimi lustri consolidando con nuove e ordinate piccole lottizzazioni residenziali. Corretta e completa appare la dotazione di urbanizzazioni, tutte (fognatura, acquedotto e metanodotto) collegate alla rete comunale.

Qualche problema funzionale era, fino a pochi anni or sono, determinato dalla sproporzione tra la ristretta sezione della strada comunale che attraversa l'abitato

e l'intenso traffico che la percorre. Il problema ha trovato recentemente soluzione con l'arretramento della cortina orientale più avanzata.

Il paese è sede di parrocchia (con Chiesa ed annesso piccolo centro ricreativo) ed è dotato anche di un piccolo Cimitero posto immediatamente a valle dell'abitato recentemente ampliato, dotato di servizio igienico e di camera mortuaria. Una pista ciclabile favorisce il collegamento sia con il Cimitero che con la zona artigianale, posta più a sud, in fregio alla provinciale 87 detta "Giuseppina".

Il centro del paese, un tempo abbastanza ricco di attività commerciali e artigianali, che attiravano utenza anche dall'esterno, è attualmente caratterizzato da un certo abbandono funzionale che il recupero di alcune strutture edilizie, già a destinazione extraresidenziale, ha recentemente consentito di attenuare. In particolare, in centro paese, una pizzeria ha riproposto un'attività di esercizio pubblico da anni assente in paese.

Solo da pochi anni è stato chiuso un allevamento di bovini che ancora si manteneva attivo in pieno centro urbano. Attualmente il paese continua a soffrire di alcune molestie olfattive derivanti sia da un allevamento di tacchini (insediato a sud-ovest dell'abitato) che da un allevamento di polli (insediato ad est dell'abitato).

Particolarmente gradevole è la visuale del paesino che si gode da sud-est, percorrendo la strada di Visnadello.

S. Michele Settepozzi

Il centro abitato portava un tempo il nome di S. Michele dell'Olmo, denominazione ormai desueta.

Pare che la denominazione di "settepozzi" derivasse dal carattere particolare, ritenuto miracoloso, dell'acqua che si attingeva in antico dai pozzi attigui alla Chiesa parrocchiale.

Il nucleo più antico del paese è ancora oggi costituito dalla Chiesa, posta all'estremità settentrionale dell'abitato. Accanto alla Chiesa sono sorti di recente una sala polivalente e una cappelletta. Il centro parrocchiale si completa con un piccolo campo sportivo.

Il paese si è successivamente prolungato, all'inizio del secolo, verso sud, fino a conurbarsi con le abitazioni preesistenti al quadrivio tra la provinciale "Giuseppina" e la comunale congiungente Malagnino a Pieve d'Olmi. Tale quadrivio recava il toponimo di "Casotta", ancora oggi frequentemente utilizzato. Più recenti sono modeste espansioni edilizie avvenute lungo la "Giuseppina" e soprattutto a nord di quest'ultima.

Il paesino, insediato in fregio ad una arteria caratterizzata da un certo traffico, di recente opportunamente ampliata, ha una rete urbanizzativa interna piuttosto gracile e tortuosa, della quale sarebbe problematico realizzare un'eventuale espansione. Piuttosto complessa è l'articolazione delle funzioni produttive e commerciali presenti, talune in conflitto con la residenza. Nessuna azienda agricola è peraltro presente nell'abitato, anche se qualche molestia olfattiva viene occasionalmente determinata da un allevamento zootecnico preesistente a nord-ovest, piuttosto distante dal paese.

Sede di Chiesa parrocchiale con piccole opere annesse, il paese è dotato anche di un minuscolo Cimitero recentemente ampliato e posto a monte dell'abitato. Entrambi i servizi accolgono anche gli utenti provenienti dal capoluogo di

Malagnino. A sud della “Giuseppina” è attivo un esercizio pubblico con annessa rivendita di generi alimentari. A nord della stessa strada sono presenti una rivendita di articoli per l’edilizia, un laboratorio meccanico e un distributore di carburanti per automobili.

In paese sono presenti un deposito di cereali ed un fabbro.

Il paesino è dotato di tutte le necessarie urbanizzazioni (fogna, acquedotto e metanodotto) collegate alle reti comunali. I residenti hanno ottenuto di prolungare sino a Malagnino la pista ciclabile che già collegava il paese al Cimitero. Dal centro del paese una pista pedonale collega ai golfi di fermata del mezzo pubblico su gomma che percorre la “Giuseppina”.

Particolarmente gradevole e decisamente singolare è la visione del paesino che si gode da sud-est, percorrendo la provinciale “Giuseppina”.

Zona artigianale

A cavaliere dell’intersezione tra la provinciale “Giuseppina” e la comunale che porta all’abitato di San Giacomo si è venuto, ormai da tempo, sviluppando un villaggio artigianale di discrete dimensioni.

L’iniziativa è stata tutta realizzata direttamente dal Comune, previo esproprio dei terreni, attraverso tre successivi Piani di Lottizzazione redatti d’ufficio. Un quarto Piano è stato recentemente predisposto ed approvato e prevede l’espansione verso nord della porzione di villaggio artigianale posta ad oriente della strada di San Giacomo.

Completa e soddisfacente è la relativa rete delle urbanizzazioni. Era qui collocato, tra l’altro il pozzo, con centrale di spinta, che alimentava tutto l’acquedotto di S. Giacomo prima che lo stesso venisse collegato in rete con il pozzo di Malagnino. Attualmente tale pozzo risulta abbandonato e sigillato.

La più recente programmazione urbanistica si è sforzata di rimediare alle disattenzioni del passato che hanno lasciato, nel territorio, alcuni evidenti disagi: promiscuità funzionali (alcune residenze frammiste alla produzione) ed alcuni insediamenti sparsi che vuotano pericolosamente ed in modo irrazionale sulla via “Giuseppina”. Esiste anche il problema di un grosso allevamento di tacchini che produce sull’intorno molestie olfattive e del quale l’Amministrazione sollecita la dismissione con riconversione all’uso produttivo del terreno occupato.

Praticamente formatosi dal nulla nel corso di trent’anni, il quartiere rappresenta un importante e articolata realtà produttiva (circa 400 gli occupati complessivi). Sono presenti attività manifatturiere (particolarmente qualificate quelle operanti nella strumentistica di precisione), laboratori, depositi e attività di vendita all’ingrosso. All’angolo tra la Giuseppina e la strada di San Giacomo è posto un esercizio pubblico di antica origine la cui originale denominazione (“La pergola”) ha finito per qualificare l’intero villaggio.

Insediamenti sparsi

L’occupazione dello spazio extraurbano risulta, sul territorio comunale, da sempre abbastanza diffusa, quasi esclusivamente affidata alle caratteristiche costruzioni a corte chiusa, di antichissimo impianto, che in terra padana vanno sotto il nome convenzionale di “cascine”.

Per ragioni pratiche illustreremo tali costruzioni suddividendo il territorio comunale in sei zone convenzionali, procedendo da nord verso sud:

- la fascia posta a nord della ferrovia;
- la fascia posta ai lati della via "Postumia";
- la fascia posta ai lati della via di Vigolo;
- la fascia posta ai lati della via di Visnadello;
- la fascia posta ai lati della via "Giuseppina";
- la fascia posta a sud della via "Giuseppina".

A nord della ferrovia Cremona-Mantova si rilevano le cascine Villa Ripari, Cà degli Alamanni, Cascinetto e Cà de Marozzi.

La Cascina Villa Ripari è sita all'angolo tra le strade per S. Savino e per Gadesco. Risulta suddivisa tra due proprietà agricole (in passato si parlava di Villa Trecchi e di Villa Ripari). Scomparso l'allevamento di bestiame, sono ancora discrete le condizioni manutentive. Piacevole l'ambiente edilizio. Solo la porzione occidentale mantiene una parziale utilizzazione agricola, mentre la porzione orientale attende un riutilizzo abitativo che dovrebbe essere favorito dalla amenità del sito.

Verso Gadesco è posta una piccola costruzione devozionale, forse in antico dedicata alla Madonna dei Campi. Verso S. Savino, in fregio sud della omonima strada comunale, è posta una piccola costruzione già militare (controllo antiaereo), da tempo riformata per l'uso civile.

La Cascina Cà degli Alemanni, di forme suggestive, è condotta dagli stessi proprietari di una porzione della Villa Ripari. L'allevamento del bestiame da latte vi è particolarmente attivo. L'azienda, condotta con criteri biologici, svolge anche attività di fattoria didattica ed ospita un piccolo casello.

Proprio nei pressi di Cà degli Alemanni, poco più sopra, verso nord-ovest, praticamente in confine con il Comune di Gadesco, è posto il macroscopico impianto della Cerealicola Rossi (essiccatoi, magazzini di granaglie, un mulino).

Le fasce di rispetto verso la S.P. 26 sono arricchite di fasce alberate e di cespugli che cercano di mitigare il pesante impatto visivo delle moderne strutture nel contesto agricolo tradizionale.

Lungo la strada comunale che si diparte dalla via Postumia nei pressi del confine con il comune di Sospiro e che, superati i binari ferroviari, si dirige verso Cà de Quinzani, sono infine poste Cà de Marozzi e il Cascinetto.

Monumentale è il complesso di Cà de Marozzi, solo da qualche lustro suddiviso tra due distinte proprietà. La bella villa Calvacabò, recentemente restaurata, è costruzione egregia di antica origine significativamente riformata nel secolo scorso. Bella è anche l'omonima cascina che le sorge immediatamente a monte e che si arricchisce di suggestive strutture di forme neo-gotiche.

Nell'ambiente circostante, alquanto deturpato dalla linea ferroviaria e da alcune sgraziate costruzioni che la accompagnano, si fondono vincoli di tutela monumentale, determinati dalla Villa e dalla Cascina, con vincoli di tutela ambientale, determinati dalla presenza del Dugale Delmona Tagliata.

Più a nord è posto il piccolo Cascinetto, già piuttosto ben tenuto e non privo di valori ambientali.

L'ambiente circostante e la stessa antica costruzione sono letteralmente sconvolti dal macroscopico impianto della grande discarica provinciale dei rifiuti solidi urbani sorta immediatamente a monte della cascina. La cascina ospita in pratica gli uffici direzionali dell'impianto, ma è in attesa di una destinazione più qualificata che stenta a definirsi e che, probabilmente, potrà maturare solo con la conclusione dell'attività di discarica retrostante.

Al macroscopico impatto sul paesaggio circostante determinato dalla innaturale collinetta artificiale determinata dalla discarica vera e propria, si aggiunge il disagio determinato dal disordine nel quale sono nei pressi depositate svariate tipologie di impianti e di attrezzature tecnologiche.

Purtroppo, non è stato, sino ad ora, realizzato nessuno dei numerosi boschetti filtro che, secondo l'originale progetto, avrebbero dovuto contornare la discarica, insediandosi sulle porzioni marginali del podere sacrificato per ospitarla.

Lungo la Postumia (o poco distanti da essa) troviamo la cascina Cervellara, il Ronchetto, le due Caselle, la grande Malongola ed una abitazione isolata.

La Cascina Cervellara, posta lungo la comunale per S. Giacomo in condizioni alquanto pericolose per la fluidità del traffico, presenta grande suggestione ambientale, anche se alquanto scadente è la manutenzione delle relative strutture edilizie. La cascina ha fornito pochi anni or sono lo scenario per un film di successo, caratterizzato da singolari riprese aeree dell'antica costruzione e dei campi circostanti.

Posto a cavaliere della omonima piccola strada comunale, il complesso detto impropriamente del Ronchetto, (in realtà Ronco Grasselli), costituito da due cascine accostate, si presentava fino pochi anni or sono assai vetusto, ma ben conservato anche nei dettagli minori, grazie alle particolari cure degli originali proprietari che conducevano il fondo con criteri tradizionali. Gli stessi campi del fondo avevano conservato l'originale tessitura e il tradizionale arredo arboreo. L'ambiente, ricco di alberature e, in particolare, di querce, appariva suggestivo anche per le vigorose periodiche fioriture di essenze tradizionali, qui non combattute dagli altrove abusati fitofarmaci e pesticidi. Singolare era la tipologia della casa del fattore, da tempo disabitata, che si arricchiva verso sud di un esclusivo cortile porticato.

Morti gli antichi proprietari e passata di mano la disponibilità degli immobili, il corredo vegetale del complesso ha iniziato a impoverirsi. La cascina più bella ha subito una pesante ristrutturazione che, pur conservandone molti elementi essenziali, ne ha stravolto l'immagine generale. Nella grande aia, conservata sostanzialmente libera da automobili, grazie alle auto-rimesse costruite in un corpo esterno, è comparso un curioso giardino, composto all'italiana, con essenze del tutto inadatte al luogo e persino quattro vetuste piante di olivo, qui innaturalmente trapiantate chissà da dove.

A lato della via Ronchetto si forma il colatore Dosolo (che evacua le acque di supero dell'intera porzione del territorio comunale posta a sud della Postumia), costituendo il naturale effluente della locale rete idrica.

Poco a nord del Ronchetto, in fregio settentrionale alla via Postumia, è posto, su territorio appartenente al Comune di Cremona, ma visibilmente dominante il

paesaggio di Malagnino, il singolare cippo idraulico (in pratica una colonna, priva di capitello, ma ben dotata di “entasi”) che, come indicano le scritte e le frecce scolpite nel marmo all'altezza dell'occhio degli antichi vetturali, localizza il displuvio tra le acque concorrenti all'Oglio (Delmona) e le acque concorrenti al Po (Dosolo).

La singolare ed evidente forma fallica del manufatto (che la tradizione attribuisce ad un irreparabile danneggiamento subito dall'originale capitello nel corso dei lavori di posa in opera) ha prodotto allo stesso il nomignolo vernacolare di “biigol del Runchèt!”. Dal nome dell'ing. Signori, antico protagonista delle bonifiche locali, il manufatto dovrebbe, in realtà, più dignitosamente denominarsi “stele Signori”.

La stessa cultura popolare ha prodotto una gradevole cantilena che sintetizza con efficacia la successione locale delle cascine, includendovi quelle vicine, poste in Comune di Cremona: “Runch, Runchèt / Vigul, Vigulèt / Servelera, Machèt!”

Immediatamente ad est di Malagnino sono poste le due Caselle: la vecchia, posta a nord della Postumia e la nuova, posta a sud della stessa.

La Casella Vecchia ha forme modeste, ma si contorna di molti alberi grazie all'azione prudente degli antichi proprietari (gli stessi del Ronchetto). La nuova proprietà ha proceduto ad un prudente restauro delle vecchie strutture ed ha provveduto ad una ulteriore vigorosa piantumazione del contesto circostante. Quest'ultima, meno felice, è stata condotta con criteri di piantumazione industriale a regolarissimo sesto di impianto.

La Casella Nuova, anch'essa da tempo espulsa dal processo produttivo agricolo, concentrato a Malongola è stata utilizzata per anni prima come sede di una comunità per il recupero dei tossicodipendenti e quindi come piccolo club per l'insegnamento del gioco del golf. È stata recentemente recuperata come abitazione e sede operativa di un artigiano che gestisce autocarri e macchine agricole.

15

Molto più ad est è posta la grande Cascina Malongola (il toponimo originale, probabilmente, è “Lama longula” e starebbe ad indicare la presenza di antichi grandi stagni bonificati), impianto edilizio dalle notevoli dimensioni (il toponimo Malongola è attribuito anche ad un campo nei pressi di S. Lucia Lama). L'impianto originario della cascina, sita in zona di buona suggestione paesistica, ove il cavo Delmona-Tagliata compie una stretta curva e la Postumia pericolosamente lo contorna, è ancora ben riconoscibile, anche se gran parte delle strutture aziendali vi sono state da tempo integrate e rinnovate ed ospitano un importante allevamento bovino. Si evidenziano ancora la chiesetta dedicata a S. Anna che fin dai domenicani ed alcune stalle delle poderose strutture d'ispirazione neogotica. Moltissime sono le costruzioni recenti che si accostano alla sede ferroviaria. Gli stessi binari sono scavalcati da un sovrappasso appositamente costruito per soddisfare le esigenze aziendali. La terra necessaria per realizzare le rampe del sovrappasso fu cavata poco più a nord, determinando un piacevole piccolo stagno a pianta rettangolare di cui è stato, di recente, saggiamente sospeso il progressivo re-interramento.

Nei pressi dell'innesto della comunale per Cà de Marozzi, in fregio nord alla Postumia, è sita una casetta (Casa Beccari), già bifamiliare, di foggia tradizionale. L'insediamento rappresenta la "coda" in territorio di Malagnino del complesso di costruzioni cosiddetto "Bicocca di Longardore" che caratterizza l'antistante territorio di Sospiro con alcune case e, soprattutto, con una frequentata trattoria.

Lungo la strada di Vigolo abbiamo le cascine omonime (Vigolo e Vigoletto), il Ronco Barbò e la cosiddetta Malagnina (quest'ultima a sud-est del capoluogo).

Sotto il profilo artistico ed ambientale è certamente meritevole di attenzione il complesso detto "Vigoletto" sito in fregio nord alla strada comunale. L'architettura barocca della parte originale è infatti di forme suggestive ed era un tempo arricchita da un suggestivo giardino. Il poeta Francesco Arisi ne trasse l'ispirazione per il poema "Vigolo, villa amenissima".

La Cascina Vigolo, a doppia corte, è sita in fregio sud alla comunale. Assai consunti e spesso fatiscenti sono gli elementi architettonici di pregio che in più punti la caratterizzano. Particolarmente degradate sono le condizioni manutentive del vecchio oratorio, ora spogliato degli originali arredi, che, ancora negli anni trenta del secolo scorso, si prestò egregiamente a sostituire la parrocchiale di S. Giacomo allora in ristrutturazione. Verso sud e verso ovest il complesso si è recentemente completato con importanti stalle per bovini.

Abbandonata è la Cascina Ronco Barbò, sita poco più ad est, in fregio nord alla comunale. Modeste le caratteristiche edilizie e scadente la manutenzione. Vi risultano contigue, abbandonate e neppure ultimate, alcune costruzioni di recente impianto (porcilaie ecc.).

Posizionato molto più ad oriente, il complesso denominato Malagnina è attualmente suddiviso in due proprietà. La corte occidentale è detta Malagnina Piccola, la corte orientale è detta Malagnina Grande.

Piuttosto suggestive le strutture (alcune delle quali recentemente restaurate, altre in desolante stato di abbandono). Solo trent'anni or sono entrambe le cascine si dotarono di moderne stalle per bovini una delle quali è oggi desolatamente abbandonata.

Particolarmente articolata è la sequenza di costruzioni che, piuttosto separate tra di loro, si dispongono lungo la strada comunale di Visnadello.

Procedendo da ovest, poco oltre il cimitero di S. Giacomo, si incontra un grosso allevamento di polli con annessa abitazione del custode. Ancora più in là, sempre in fregio nord alla comunale, è posto il complesso popolarmente detto "piazza della pace" (toponimo di recente conio che, scherzosamente, intende richiamare la antica litigiosità dei residenti). Si tratta di un singolare ed alquanto disordinato complesso di antiche casette a schiera, successivamente proliferato in nuove più recenti costruzioni.

In fregio sud alla via, in posizione antistante, è la Cascina Visnadello, della quale in pratica si conservano solo le porzioni più forti (orientate a mezzogiorno). Il toponimo si trova anche scritto come "Vignadello", ma la sua origine non sarebbe così banale, richiamando anziché il luogo di coltivazione della vite, uno spazio di multiproprietà. La cascina, ormai da qualche anno abbandonata dalle attività

zootecniche, è in attesa di essere ristrutturata ad uso residenziale. Le condizioni manutentive sono pessime, aggravate da un incendio.

Procedendo verso oriente, nella località cosiddetta “Fornace” posta nei pressi del Dugale Dosolo, alcune modeste costruzioni, ora convertite all’uso residenziale, conservano traccia dell’originario uso produttivo (una fornace, un caseificio). Qualche singolare dislivello tra campi contigui testimonia il prelievo di banchi di argilla effettuato in passato.

Diviso in più proprietà e in più complessi edilizi, è l’insediamento di Settepozzi.

Ad est della omonima comunale che collega direttamente con la provinciale “Giuseppina”, è l’antica cascina a due corti dalle suggestive forme architettoniche, oggi in parte in corso recuperate all’uso residenziale. Ad ovest della stessa comunale è il modesto complesso detto “Sberlaia”, caratterizzato dalle case a schiera degli artigiani un tempo gravitanti sulle contigue aziende agricole. In fregio nord alla comunale numerose costruzioni recenti, alcune neppure ultimate, ospitano un allevamento di tacchini e di suini.

Al di là del Cimitero di S. Michele è infine situata la Cascina Bonfia di forme modeste, accanto alla quale è pochi anni or sono sorta l’ultima stalla moderna edificata ex-novo sul territorio comunale.

Anche lungo la provinciale “Giuseppina” si evidenzia una notevole varietà di insediamenti, quasi tutti di costruzione relativamente recente, qui attirati dalla comodità e dalla frequenza di utilizzo dell’importante arteria stradale.

In angolo con la strada che porta a Bonemerse è collocato l’impianto del Consorzio Agrario Provinciale, marcatamente caratterizzato da un grande volume sostenuto da volte paraboliche realizzato in epoca autarchica per le esigenze dell’ammasso dei prodotti cerealicoli. La sezione parabolica era stata allora scelta per minimizzare il ricorso alle armature di acciaio. Oggi il complesso è adibito a deposito di carburanti agricoli e, pare, destinato alla dismissione.

In fregio settentrionale alla provinciale, è disposto il villaggio artigianale realizzato a cavaliere della strada comunale di San Giacomo e le cui urbanizzazioni si sono significativamente di recente espanse verso est.

Ancora più avanti è posto un magazzino per la rivendita all’ingrosso di acque minerali. L’impianto è caratterizzato da una vistosa costruzione pubblicitaria in forma di bottiglia. In mancanza di costruzioni più significative, tale singolare e macroscopica figurazione di gusto “pop”, è spesso utilizzata per ricordare visivamente la posizione di Malagnino a chi percorre la “Giuseppina”.

Ai limiti orientali del territorio comunale è infine posta la Cascina S. Lucia Lama, collegata alla “Giuseppina” dalla omonima strada comunale. Si tratta di una bella struttura piuttosto ben tenuta.

Accanto alla stessa è abbandonata una stalla bovini di relativamente recente costruzione.

Nella fascia di territorio posta a sud della “Giuseppina” l’unica presenza edilizia, invero macroscopica, è l’imponente complesso di Casal Malombra che domina un ampio e gradevole podere.

Distribuita attorno a due grandi corti, la cascina presenta numerosi elementi di architettura dotta, prevalentemente ascrivibili allo storicismo ottocentesco. Una chiesetta con campanile dedicata alla presentazione di Maria Vergine e un caseificio dismesso (localmente detto “casello”) arricchiscono ulteriormente l’insediamento. Sono state recentemente demolite le vecchie porcilaie, mentre vi è attivo, ospitato in moderne strutture, un importante allevamento bovino.

ANALISI DELLA SITUAZIONE SOCIALE ED ECONOMICA

La popolazione di Malagnino, all’inizio del secolo ed ancora negli anni trenta, sfiorava i 1.650 abitanti e viveva praticamente quasi tutta dispersa nella trentina di cascine che caratterizzavano il territorio comunale. L’introduzione di tecniche meccanizzate nel lavoro agricolo e la ricerca di migliori condizioni di vita produsse, a partire dagli anni cinquanta, un progressivo esodo dalle campagne: verso il 1980 la popolazione comunale si era, di conseguenza, praticamente dimezzata, superando di poco gli 850 residenti.

In tempi più recenti, la congestione della vicina città capoluogo, il miglioramento delle condizioni economiche e, soprattutto, la diffusione capillare della motorizzazione privata, hanno consentito a Malagnino, così come a tutti gli altri comuni della fascia circostante Cremona, un significativo recupero residenziale, sostanzialmente determinato dal decentrarsi dal capoluogo provinciale di quote significative di residenti.

La dinamica demografica sopradescritta è stata puntualmente verificata dai periodici censimenti generali della popolazione residente, censimenti i quali hanno così descritto la dinamica demografica comunale, a partire dalla formazione dello stato nazionale unitario:

Anno	Abitanti
1861	1427 ab.
1871	1495 ab.
1881	1621 ab.
1901	1658 ab.
1911	1579 ab.
1921	1628 ab.
1931	1647 ab.
1936	1642 ab.
1951	1604 ab.
1961	1160 ab.
1971	884 ab.
1981	874 ab.
1991	1020 ab.
2001	1145 ab.

È stato affidato ad una Società specializzata di settore uno studio dettagliato sulle dinamiche e i fenomeni che hanno attraversato negli ultimi 30 anni la società e il tessuto economico di Malagnino. Gli esiti sono rappresentati in un corposo e assai interessante documento, allegato alla presente.

INDAGINE SULLE CARATTERISTICHE VEGETAZIONALI E NATURALISTICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nonostante la generale piattezza morfologica che caratterizza il territorio comunale, il paesaggio locale presenta molti aspetti gradevoli che, in modo esemplare, richiamano le tipicità tradizionali della campagna cremonese.

Ancora più che discreto risulta infatti lo stesso equipaggiamento vegetale (filari di alberi e di siepi) dei campi e ciò grazie alla prudenza ed all'affetto che taluni agricoltori locali hanno portato a tale gradevole e tradizionale arricchimento ambientale.

Assai sgradevole risulta di contro l'innaturale "collina" determinata dalla discarica provinciale dei rifiuti solidi urbani sorta all'estremità nord-orientale del territorio comunale e cresciuta in altezza ben oltre le contenute dimensioni originariamente progettate, immediatamente a ridosso della cascina Cascinetto e sulla prospettiva di due importanti monumenti architettonici, pure coperti da apposito vincolo monumentale e di rispetto, quali la villa di Cà dé Marozzi e la contigua omonima cascina.

Il disagio ambientale è qui acuito dalla mancata sistematica piantumazione che pure il progetto originale aveva a suo tempo previsto di realizzare su gran parte dei terreni circostanti la discarica vera e propria.

La situazione peggiorerà ulteriormente se la Autostrada Cremona-Mantova verrà effettivamente tracciata, come sino ad ora sciaguratamente ipotizzato, sfiorando l'imponente ingombro della collina artificiale.

19

Sul territorio comunale non sussistono altri vincoli ambientali che quello circostante il Dugale Delmona Tagliata. L'altra acqua pubblica riconosciuta come tale dagli appositi elenchi ufficiali, il Dosolo, fu infatti, sin dal 1986, "derubricata" ai fini della tutela ambientale con apposita decisione della Regione Lombardia.

Rispettivamente collocate nei pressi del distributore di carburante (via Giuseppina) e a nord della cascina Malongola, sussistono sul territorio comunale anche due piccole zone umide di origine artificiale, derivate da cave di materiale terroso che fu utilizzato vari lustri or sono per realizzare terrapieni. Entrambe sono attualmente ben conservate, anche nel loro contorno naturalistico, dai rispettivi proprietari. Le modeste dimensioni non sono tuttavia tali da incidere significativamente sul paesaggio locale e sulle esigenze di rafforzare significativamente la biodiversità.

Procedendo a partire dalla sommaria indagine sulle zone boscate realizzata dalla Provincia di Cremona nel 1995, l'arch. De Crecchio ebbe già in passato a commissionare a Sabrina Vezzini, già autrice di simili indagini in altri comuni, una indagine di approfondimento analitico dell'equipaggiamento vegetale del territorio comunale.

Tale indagine, sviluppata nel corso del 2001, ha portato alla redazione di n° 54 schede di rilevamento di siepi e filari e di n° 2 schede di rilevamento di zone boscate, utilizzate per la redazione della Variante generale del Piano Regolatore Generale approvata nel 2004.

Un successivo aggiornamento dell'indagine Vezzini, con una nuova e ancora più dettagliata ricognizione fu affidata nel 2008 all'arch. Simona Donini.

I risultati di tale indagine (schede analitiche e planimetrie) costituirono una significativa testimonianza del quadro conoscitivo territoriale che ancora oggi trova quasi integrale riscontro.

Da tale indagine si ricavano informazioni utili sia per il riconoscimento delle formazioni boscate, sia per l'eventuale dichiarazione di "albero monumentale" che taluni esemplari meritano probabilmente di vedere effettuata ai fini dell'iscrizione nell'apposito albo provinciale.

La nuova indagine ha, purtroppo, testimoniato, pur con qualche gradevole eccezione, un ulteriore depauperamento del patrimonio arboreo e arbustivo che un tempo arricchiva la campagna cremonese al punto di farla apparire ad illustri visitatori che ebbero occasione nel settecento di ispezionarla dall'alto del Torrazzo, un'immensa e fitta foresta (vedi testimonianza rilasciata dal comandante De' Brosses in occasione della visita a Cremona, effettuata nel luglio 1739).

Alla data odierna la situazione del corredo vegetazionale è leggermente peggiorata rispetto allo Studio Donini, pur conservando i caratteri fondamentali di quella fotografia.

STATO GENERALE DEI SERVIZI TECNOLOGICI A RETE E DELLA VIABILITA'

Nonostante la dispersione che ne caratterizza gli insediamenti, il Comune di Malagnino è riuscito, negli ultimi decenni ad "armare" il proprio territorio con una estesa e pressoché completa rete di servizi tecnologici.

Fiore all'occhiello di tale organizzazione è la rete fognaria che copre tutti e tre i centri abitati, la zona artigianale ed alcune cascine sparse. Tale rete confluisce in quella di Bonemerse e, attraverso questa, apporta il proprio contributo di liquami al grande depuratore di Cremona, posto a sud-est della Città di Cremona.

La rete di acquedotto e la rete di metanodotto coprono parimenti i tre centri abitati, la zona artigianale ed alcune cascine. I pozzi di acquedotto principali sono siti in Malagnino capoluogo, ove esiste anche l'impianto di potabilizzazione e la centrale di spinta. Un pozzo secondario, sito nella zona artigianale di San Giacomo, è stato recentemente chiuso.

Le reti elettrica e telefonica coprono l'intero territorio comunale che, corredato di una sola Stazione Radio Base nella porzione nord dell'abitato del capoluogo, è tuttavia discretamente coperto dalla telefonia mobile.

La zona artigianale e i quartieri di più recente costruzione sono in genere predisposti anche per la posa delle fibre ottiche.

È stata tuttavia montata in Malagnino un'antenna per il collegamento wireless (senza fili) ad internet che funziona egregiamente senza pericoli per la salute pubblica.

Il territorio comunale è collegato da una strada ferrata sia con Cremona che con Piadena. La relativa stazione ferroviaria, da tempo non più presidiata, è riservata al traffico passeggeri (lo scalo merci è abbandonato da decenni e occupato dal

servizio di Protezione Civile Provinciale). Sono purtroppo pessime le relative condizioni di manutenzione, anche se di recente si è provveduto all'abbattimento delle barriere architettoniche (non funzionano però i servizi igienici).

Nessuna delle numerose strade che interessano il territorio comunale è veramente adeguata alle esigenze del relativo traffico automobilistico. Di conseguenza risulta pericoloso percorrerle in bicicletta.

L'arteria in migliori condizioni è la strada provinciale n.87 detta "Giuseppina", di calibro adeguato ma priva di collegamenti veramente sicuri alla viabilità locale che vi accede: anni or sono si è almeno provveduto a canalizzare le intersezioni per S. Giacomo e S. Michele e a realizzare appositi slarghi per la sosta degli autobus di linea e le operazioni di carico/scarico dell'utenza, ma i disagi ed i pericoli non sono ancora significativamente diminuiti.

In condizioni anche peggiori è posta la provinciale n. 27 "Postumia", di calibro assai ristretto, che presenta, in relazione al traffico modesto che la percorre, uno dei più elevati indici di incidentalità della rete viabilistica provinciale.

Inadeguati sono gli svincoli con la viabilità locale, tuttora neppure canalizzati, e problematico l'ampliamento della sede stradale, costeggiata da profondi canali. Un certo beneficio dovrebbe venire dall'eliminazione del traffico leggero (è prevista la costruzione di una parallela pista ciclo-pedonale che dovrebbe correre da Cremona a Pieve San Giacomo).

Un ulteriore beneficio è recentemente venuto dalla realizzazione, alla periferia occidentale di Malagnino, di una rotatoria che ha prodotto un rallentamento della velocità e la messa in sicurezza degli accessi ai quartieri residenziali circostanti.

21

Incomprensibile fu la scelta, operata pochi anni or sono, d'intesa con il Comune di Cremona e l'Amministrazione provinciale, di realizzare la cosiddetta "tangenzialina" parallela al nastro autostradale della A21, senza rampe di collegamento con la "Postumia". I non pochi utenti interessati a tale collegamento sono oggi costretti ad assurdi prolungamenti di percorso che li spinge spesso a rischiare pericolose inversioni di marcia in settore del tracciato poco frequentati dai veicoli.

Tutte le altre strade pubbliche che interessano il territorio comunale hanno dimensioni ridotte e inadeguate al moderno traffico stradale.

Il maggior impegno è stato sinora portato dall'Amministrazione comunale nel miglioramento della strada di San Giacomo, allargata per stralci successivi.

L'ultimo ampliamento ha interessato il centro urbano ed ha consentito di dare continuità alla pista ciclo-pedonale tra San Giacomo e la zona artigianale, ove si trovano, tra l'altro, i golfi di fermata dei mezzi di trasporto pubblico che percorrono l'arteria garantendo soprattutto il collegamento con Cremona.

Molto più trascurata è la strada che congiunge la Padana Inferiore con Malagnino e da qui il confine per Pieve d'Olmi. Tale strada è stata integralmente di competenza provinciale (S.P. n°26 Brazzuoli - Pieve d'Olmi) fino a pochi anni or sono. Recentemente è stato assegnato al Comune il tratto meridionale relativamente al quale sono stati sviluppati i progetti di riqualificazione (ampliamento/costruzione di pista ciclo-pedonale a lato) non ancora concretizzati.

in opere concrete, salvo che per l'ampliamento del tratto corrispondente all'abitato di San Michele.

Dal contiguo comune di Pieve d'Olmi giungono sollecitazioni ad ampliare il tratto a sud della "Giuseppina", ampliamento al quale non è tuttavia obiettivamente interessato il Comune di Malagnino.

La viabilità posta a nord della ferrovia, via San Savino, via Gadesco (provinciale) e via Cà de Quinzani, resta in condizioni del tutto inadeguate alle esigenze di un traffico moderno. Il progetto di realizzazione della autostrada Cremona – Mantova ne ha, paradossalmente ritardato l'adeguamento, condizionato com'è dalle incertezze concernenti l'esatto tracciato della nuova arteria.

Resta da parlare di poche strade di interesse esclusivamente locale e che solo da pochi anni hanno visto quasi tutte una pavimentazione bituminosa sostituire la tradizionale inghiaatura:

- la strada di Vigolo (prevalentemente ancora inghiaata e riservata all'uso agricolo e di pista pedonale);
- la strada di Visnadello (o dei due cimiteri) che collega S. Giacomo a S. Michele correndo parallela alla via Giuseppina;
- la strada di S. Savino che si divide a Villa Ripari dalla strada di Gadesco ed ha un tracciato stretto e tortuoso, soffocato dal traffico determinato dal centro commerciale San Marino;
- alcune strade minori che collegano la viabilità principale con alcune importanti cascine: via Cà degli Alemanni, via Ronchetto, via Malagnina, via Bonfia, via S. Maria Lama, via Sette Pozzi, via Casal Malombra e via Vigolo (unica rimasta inghiaata e come tale riservata ai mezzi agricoli).

22

Da qualche anno a questa parte, l'amministrazione Comunale cerca di migliorare la sicurezza stradale mettendo almeno in sicurezza l'utenza più debole (pedoni e biciclette).

A tale scopo sono state realizzate le piste ciclabili di collegamento tra S. Giacomo e la zona artigianale, tra S. Michele e il relativo cimitero, nonché a Malagnino lungo il Delmona-Tagliata.

Sono attualmente allo studio opere più ambiziose quali il collegamento tra Malagnino e S. Michele nonché, opera di interesse sovracomunale, la pista ciclabile tra Cremona e Pieve S. Giacomo, destinata a raccordare in un solo tracciato la periferia orientale del comune capoluogo, i relativi abitati minori di S. Felice e S. Savino, gli abitati di S. Giacomo e Malagnino e, infine, Pieve S. Giacomo.

ATTREZZATURE URBANE

Rinviando ad un discorso più completo che si farà in occasione dello specifico Piano dei Servizi, possiamo affermare che il Comune di Malagnino, nonostante il disagio determinato dalla distribuzione della popolazione in ben tre centri abitati, presenta un livello di servizi più che discreto e, soprattutto, in costante aggiornamento.

I due abitati minori (San Giacomo e San Michele) sono dotati di parcheggi, di chiesa con opere parrocchiali e di un piccolo nucleo di attrezzature per il gioco dei più piccoli. Ognuno dei due abitati è dotato di proprio cimitero.

Il cimitero di San Michele serve anche l'abitato di Malagnino.

I servizi più importanti sono tutti concentrati nel capoluogo Malagnino e comprendono:

- la stazione ferroviaria (che ospita anche la protezione civile), priva di servizi igienici funzionanti, non presidiata, ma nella quale sono state recentemente abbattute le barriere architettoniche per i disabili motori;
- il municipio ed i servizi connessi (ambulatorio medico ed infermieristico, ufficio postale, biblioteca e sala civica);
- il servizio religioso è garantito in paese dall'utilizzo provvisorio di un fabbricato accessorio (ex colonia estiva) posto nel cortile del palazzo comunale;
- il nuovo polo scolastico (scuola materna, scuola elementare e palestra);
- i magazzini e le rimesse comunali;
- alcuni giardini ed una discreta dotazione di parcheggi;
- il centro sportivo con campo da calcio, tribuna, servizi e deposito, campo d'allenamento, pista polivalente, campo da tennis e gioco bimbi;
- il centro sociale con ampio parcheggio e doppio campo per il gioco delle bocce;
- una decina di alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in affitto, mentre sono stati da tempo alienati i 16 alloggi costruiti dall'IACP grazie ai fondi per l'edilizia residenziale contadina e gli 8 alloggi costruiti direttamente dal Comune;
- una discreta dotazione di spazi a verde pubblico, utilizzati soprattutto in funzione di mitigazione ambientale rispetto al traffico automobilistico di attraversamento del paese.

Le attrezzature di interesse generale sono state tutte puntigliosamente schedate, descrivendone caratteristiche, dimensioni, edificato e funzioni presenti.

23

L'art.10bis della LR 12/2005 recita: *“nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo... (omissis)...*
Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.”

Pur non avendo pertanto redatto un separato e autonomo Piano dei Servizi, avvalendosi il presente PGT delle opportunità offerte dal citato art.10 bis della LR 12/2005, è stato possibile verificare come la dotazione degli standard a Malagnino risulti abbondantemente superiore agli standard minimi richiesti attualmente dalla Legge Regionale lombarda (18 mq/abitante).

I conteggi sviluppati sulle attrezzature relativamente all'intero territorio evidenziano una dotazione ben superiore anche allo standard di 26,5 mq/abitante, fino ad oggi utilizzato dall'Amministrazione nell'ambito del PGT vigente.

Di seguito una tabella riepilogativa del quadro delle Attrezzature di Pubblica e Generale utilità sul territorio comunale di Malagnino, all'interno della quale sono state evidenziate anche le aree di progetto previste dalla Variante Generale in corso:

al 31.12.2024		DOTAZIONE MINIMA				SUPERFICIE SERVIZI ESISTENTI	DOTAZIONE SERVIZI ESISTENTI		SUPERFICIE SERVIZI DI PROG.	DOTAZIONE SERVIZI DI PROG.	TOTALE DOTAZIONE SERVIZI	
		ex LR 51/75		ex LR 12/05								
		mq/ab		mq/ab								
VERDE		9,00	13,50	6,00	9,00	40.584,00	23,72	33,97	12.306,00	7,19	7,19	17,45
SPORTIVI RICREATIVI	pubbl.	4,50		3,00		17.543,00	10,25		0,00	0,00	10,25	
	privati					0,00	0,00		0,00	0,00		
ISTRUZIONE		4,50		3,00		8.235,00	4,81		0,00	0,00	4,81	
PARCHEGGI		3,00		2,00		25.119,00	14,68		421,00	0,25	14,93	
RELIGIOSI		1,50	4,50	1,00	3,00	10.155,00	5,94	15,66	0,00	0,00	5,94	0,00
CULTURALI E ISTITUZIONALI		1,50		1,00		6.397,00	3,74		0,00	0,00	3,74	
TECNOLOGICI e CIMITERIALI		1,50		1,00		6.327,00	3,70		0,00	0,00	3,70	
						3.922,00	2,29		0,00	0,00	2,29	
TOTALI con rif.pop. 2024		25,50		17,00		118.282,00	69,13		12.727,00	7,44	76,57	
TOTALI con rif.pop. Var. PGT		25,50		17,00		195.980,00	47,93		131.009,00	7,44	53,08	

Come si può notare, la dotazione pro-capite infatti è pari a quasi 48 mq/abitante e potrebbe giungere fino a 53 mq/abitante in caso di ulteriore implementazione di servizi per la comunità nei prossimi anni.

Agli standard canonici si potranno assommare altresì le zone di forestazione urbana inserite a sud del capoluogo e delle frazioni di San Giacomo e San Michele. Tali sedimi potranno essere acquisiti in proprietà, o in uso trentennale, dal soggetto proponente un Piano Attuativo e – tramite apposito progetto agronomico da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale – essere piantumati e ceduti a soddisfacimento degli obblighi convenzionali sugli standard urbanistici, nell'ambito della procedura di approvazione del Piano Attuativo stesso.

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE

1. SVILUPPO SOSTENIBILE E CONTESTI URBANI

- 1.1. riduzione del consumo di suolo per ambiti residenziali anche superiore ai minimi dettati dal nuovo PTR
- 1.2. riduzione del consumo di suolo per ambiti produttivi anche superiore ai minimi dettati dal nuovo PTR
- 1.3. rifiuto delle GSV e contenimento MSV food
- 1.4. potenziamento del sistema dei servizi pubblici
- 1.5. rifiuto Sale Gioco e slot machine
- 1.6. ricerca ambiti di rigenerazione urbana in alcune situazioni di utilità generale
- 1.7. semplificazione norme e agevolazione interventi di recupero del patrimonio esistente (istituzione di ARU – Ambiti di Rigenerazione Urbana)
- 1.8. verifica eventuale incremento indici TUC
- 1.9. trasposizione della Cerealicola Rossi in Ambito Produttivo (e verifica del rispetto delle convenzioni urbanistiche pregresse)

2. MOBILITA'

- 2.1 verifica stato di attuazione progetto autostrada Cremona-Mantova
- 2.2 riduzione dei passaggi a livello in accordo con RFI/Regione e RFI e raddoppio della linea ferroviaria Piadena - Codogno
- 2.3 sottopasso ciclopeditonale alla ferrovia lungo la SP26
- 2.4 aggiunta ipotesi sottopasso ferrovia della SP26
- 2.5 rotatoria ad est del capoluogo in asse alla Postumia e bretella di raccordo tra la via Postumia stessa e le scuole ad est del capoluogo
- 2.6 potenziamento rete ciclabile urbana ed extraurbana

25

3. AMBIENTE E PAESAGGIO

- 3.1 rafforzamento della REC – Rete Ecologica Comunale
- 3.3 tutela della vegetazione diffusa e degli alberi monumentali
- 3.7 Regolamento per l'Invarianza Idraulica ed attenzione ai temi idrogeologici
- 3.8 verifica sismica e adeguamento normativo

4. AMBITI AGRICOLI

- 4.1 sostegno al sistema primario
- 4.2 individuazione, tutela e valorizzazione delle Cascine Storiche
- 4.3 conservazione della rete irrigua
- 4.4 attenzione alle tombe e ai nodi idraulici esistenti
- 4.5 contenimento degli allevamenti intensivi sui suini e pollame
- 4.6 tutela del verde ripario
- 4.7 verifica e tutela di boschi e filari – potenziamento aree di rimboschimento
- 4.8 limitazione all'uso dei pesticidi
- 4.9 attenzione allo spandimento reflui e fanghi
- 4.10 verifica zone di tutela archeologica
- 4.11 riduzione fascia di rispetto cimiteriale
- 4.12 esclusione di insediamenti di centrali a biomasse
- 4.13 limitazioni all'estensione di terreni agricoli da destinare a campi fotovoltaici

Rimandando alla Relazione dedicata al Consumo di Suolo le analisi più dettagliate, si può in ogni caso sostenere che la presente Variante Generale al PGT abbia conseguito tutti gli obiettivi posti all'attenzione dagli amministratori all'avvio dell'incarico.

Tanto gli ambiti di espansione edificatoria residenziale quanto quelli destinati ad altre funzioni (principalmente produttive) sono stati significativamente ridotti (ben oltre il limite di legge, pari al 20% delle aree di espansione presenti nello strumento urbanistico previgente), spingendosi oltre la soglia del 50% del totale (vedi Bilancio Ecologico dei Suoli e Relazione sul Consumo di Suolo).

Il Piano persegue anche in altre scelte un marcato approccio di sostenibilità ambientale, avendo nel contempo:

- Ridotto fortemente il consumo di suolo
- Inserito opportunità di rigenerazione urbana
- Inserito aree di forestazione urbana
- Regolato minimamente l'insediamento di nuove SRB per la telefonia mobile
- Inserito divieti per Grandi Strutture di Vendita e Sale Giochi
- Inserito significative limitazioni all'uso di fanghi e gessi da defecazione come ammendanti in agricoltura
- Inserito forti limitazioni agli impianti biometano e biogas
- Inserito forti limitazioni all'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi
- Inserito elementi di tutela del corredo vegetazionale esistente
- Potenziato la Rete Ecologica Comunale
- Consolidato la rete ciclopedonale esistente

26

Nel frattempo, durante la redazione della Variante Generale, il Comune è stato oggetto di un tentativo di insediamento di un nuovo impianto a biometano in località Visnadello, destinato alla produzione di digestato da fanghi di derivazione vegetale e animale, che si prevedeva provenire da stalle presenti nel raggio di 30 km circa ed a cui l'Amministrazione Comunale si è opposta fermamente anticipando una delle scelte contenute nella Variante Generale, di opposizione a nuove centrali a Biometano e Biogas.

Il progettista della Variante Generale
arch. Marco Turati



Cremona/Malagnino, aprile 2026

RINGRAZIAMENTI:

Per la redazione della presente Variante Generale sono debitore nei confronti di uno dei miei maestri professionali, l'arch. Michele De Crecchio, che del territorio di Malagnino si è occupato con grande cura e passione per tanti anni, redigendone i principali strumenti urbanistici e fungendo altresì da consulente urbanistico dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Larga parte dei testi contenuti nella presente Relazione sono estrapolati dalla Relazione Generale del PGT "uscente".

La pulizia, l'ordine e l'armoniosità che presenta il territorio comunale allo sguardo del passante distratto, come del professionista esperto, è frutto della saggezza e della lungimiranza di chi ha compiuto le scelte amministrative sotto la guida esperta e competente di quel professionista.

Raccogliendone l'eredità, sento il peso di tale responsabilità, augurandomi di essere all'altezza della raccolta di quel testimone.

Un grande ringraziamento deve essere espresso altresì all'Amministrazione Comunale che mi ha dato fiducia con questo incarico, il Sindaco Zini e l'assessore Losito in primis, al Responsabile dell'Area Tecnica e RUP della Variante, arch. Gianfranco Lini, per il supporto al lavoro, alla geom. Maria Martineneghi, per la grande collaborazione offerta, e a tutti consiglieri comunali che hanno fatto parte - durante il lavoro di redazione del piano - del piccolo ma utilissimo laboratorio di pianificazione allestito.

Un grazie sincero all'arch. Valentina Penzani, collaboratrice dello Studio Turati, che ha profuso grandi energie, curiosità e passione nella redazione di larga parte degli elaborati che compongono la Variante.

Gratitudine debbo infine ai professionisti che con me hanno lavorato all'intero processo di sviluppo della Variante: Giovanni Bassi per la componente geologica, sismica e idraulica e Davide Gerevini per la Valutazione Ambientale Strategica.

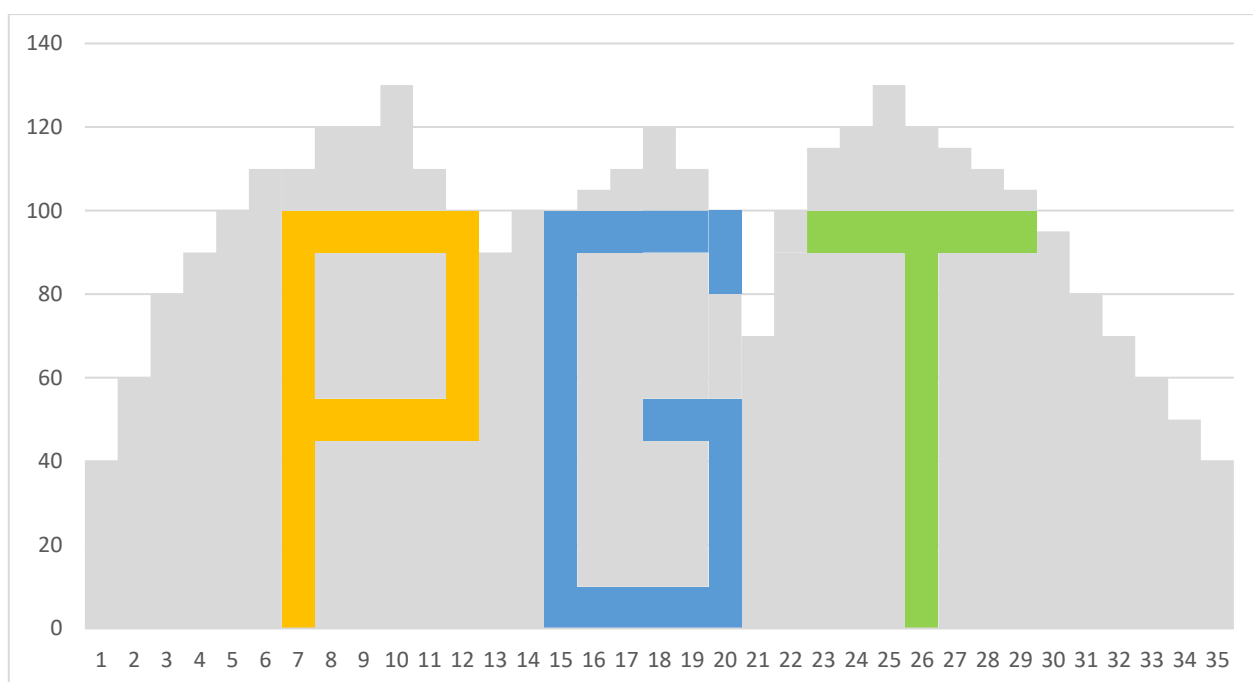
Molto utile altresì il contributo di studio e ricerca offerto dalla Società Pro Data Record per le indagini sul sistema socio-economico comunale.

ALLEGATO:

STUDIO DEL SISTEMA SOCIO – ECONOMICO DEL COMUNE DI MALAGNINO
SOTTO I PUNTI VISTA DEMOGRAFICO, ECONOMICO E TERRITORIALE, REDATTO
DALLA SOCIETA' PRO-DATA-REPORT

IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO DEL COMUNE DI MALAGNINO

STUDIO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



RELAZIONE GENERALE

INDICE

INTRODUZIONE

Pag. 3
L'individuazione dei territori di riferimento

Pag. 3

DEMOGRAFIA

Pag. 4
La popolazione residente

Pag. 4

La dinamica della popolazione residente

Pag. 4

L'andamento delle componenti del bilancio demografico

Pag. 6

L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione italiana

Pag. 7

L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione straniera

Pag. 7

La popolazione straniera residente

Pag. 8

Gli indici di struttura della popolazione residente

Pag. 9

La struttura e la dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età

Pag. 11

Le famiglie residenti

Pag. 13

Le famiglie residenti per numero di componenti

Pag. 13

Il livello di istruzione della popolazione residente

Pag. 15

Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti

Pag. 15

ECONOMIA

Pag. 17
IL REDDITO

Pag. 17

IL LAVORO

Pag. 17

IL MERCATO DEL LAVORO

Pag. 17

Gli indici

Pag. 17

LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E IST. NON PROFIT

Pag. 19

La dinamica

Pag. 20

La composizione per macrosettore

Pag. 20

LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE

Pag. 21

La consistenza per macrosettore

Pag. 21

La dinamica per macrosettore e settore di attività economica

Pag. 21

TERRITORIO

Pag. 24
Il sistema territoriale e insediativo

Pag. 24

Il suolo urbanizzato

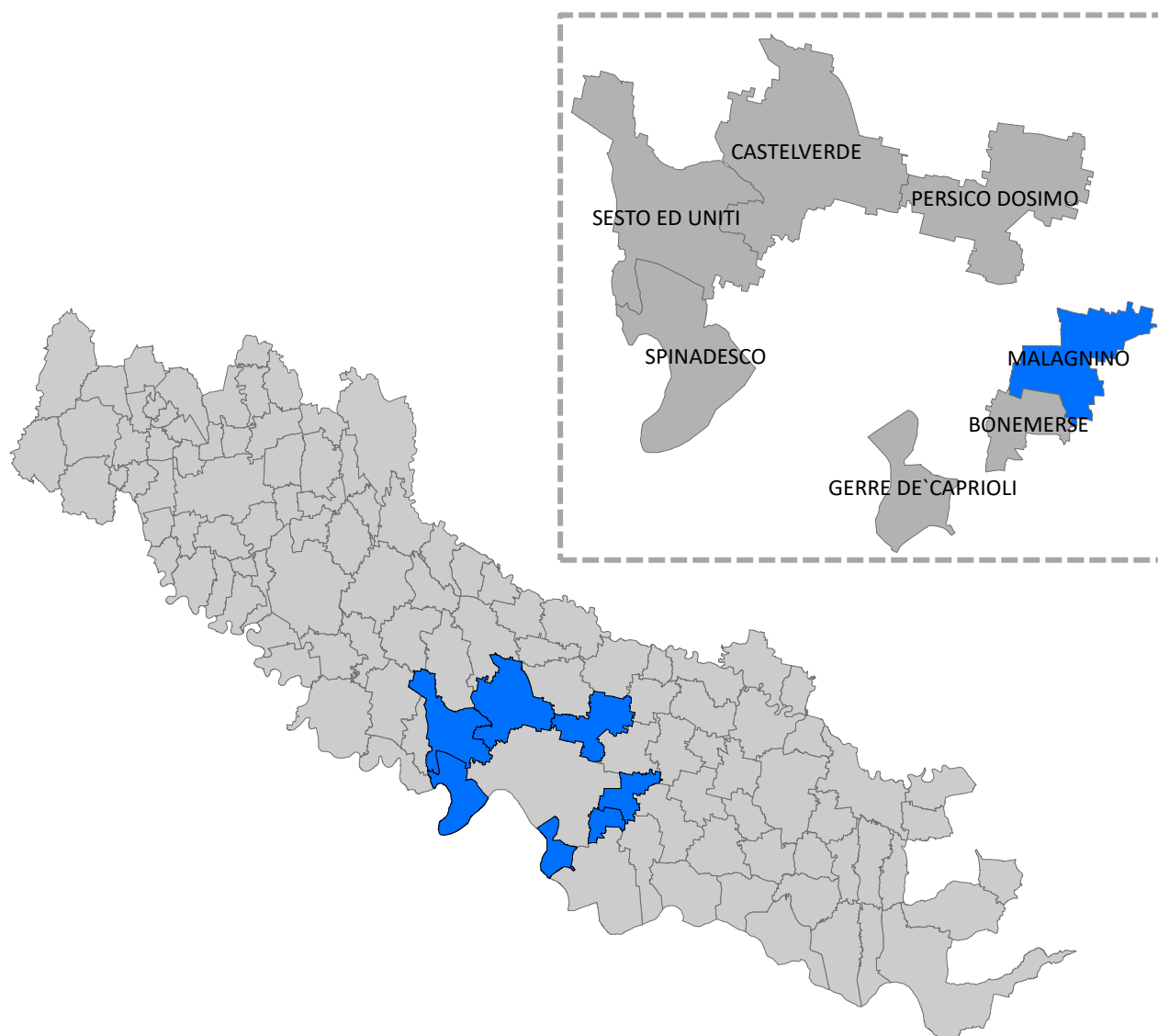
Pag. 24

<u>IL PATRIMONIO IMMOBILIARE</u>	Pag. 25
<u>La consistenza</u>	Pag. 25
<u>IL SISTEMA CASA</u>	Pag. 26
<u>La consistenza delle abitazioni</u>	Pag. 26
<u>IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO</u>	Pag. 27
<u>La rete di vendita</u>	Pag. 27
<u>La rete di vendita per merceologia</u>	Pag. 28
<u>La consistenza della rete di vendita</u>	Pag. 28
<u>La dinamica della rete di vendita</u>	Pag. 29
<u>La densità della rete di vendita</u>	Pag. 30
<u>IL MERCATO EDILIZIO</u>	Pag. 30
<u>Le compravendite immobiliari nel settore residenziale</u>	Pag. 30
<u>Il valore degli immobili residenziali</u>	Pag. 32
<u>Il valore degli immobili non residenziali</u>	Pag. 33
<u>La dinamica del valore degli immobili residenziali</u>	Pag. 33
<u>La dinamica del valore degli immobili non residenziali</u>	Pag. 34
<u>EXTRA</u>	Pag. 35
<u>Il patrimonio edilizio abitativo per classe energetica</u>	Pag. 35
<u>FONTI</u>	Pag. 36

INTRODUZIONE

La lettura del sistema socio-economico si sviluppa in tre parti relative alla demografia, all'economia e al territorio. Il comune di Malagnino è messo a confronto con il suo ambito territoriale di riferimento (nel testo ambito) costituito oltre che da Malagnino, dai comuni di Bonemerse, Castelveverde, Gerre de' Caprioli, Persico Dosimo, Sesto ed Uniti, Spinadesco e con la provincia di Cremona (nel testo anche provincia).

L'individuazione dei territori di riferimento



DEMOGRAFIA

La popolazione residente

Il comune di Malagnino al primo gennaio del 2023 ospita 1.744 residenti, l'ambito 18.040. La quota di popolazione residente rispetto al totale dell'ambito passa dal 7,6% del 1991, al 9,7% del 2023.

Tabella D01 – Popolazione residente – serie storica¹

Territorio	1991	2001	2011	2023
Malagnino	1.020	1.145	1.525	1.744
<i>quota su ambito</i>	7,6%	7,6%	8,5%	9,7%
Ambito	13.497	15.065	17.966	18.040
Provincia	327.970	335.939	357.623	352.189

La dinamica della popolazione residente

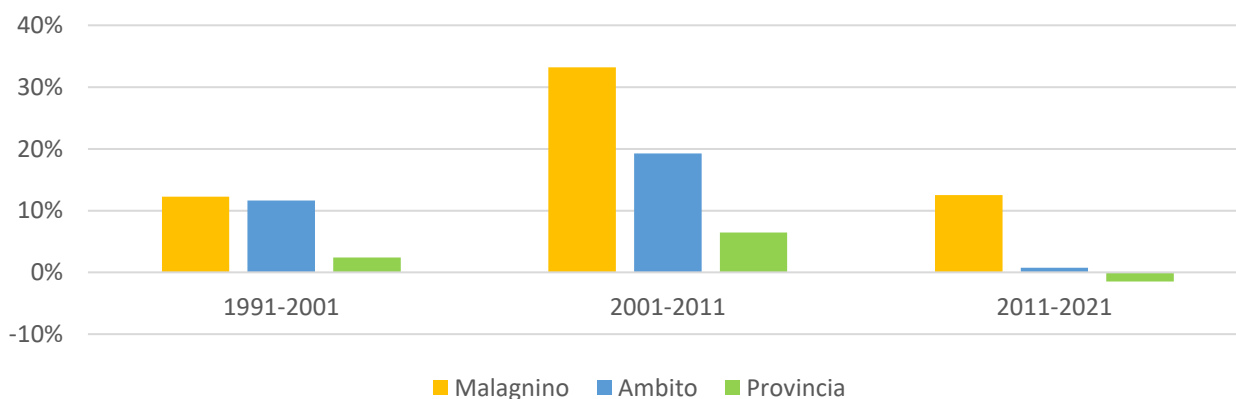
Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2023, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +724 unità (ambito +4.543), corrispondente a +71% in termini percentuali (ambito +33,7%, provincia +7,4%) e a +2,29% in media d'anno (ambito +1,09%, provincia +0,24%).

Tabella D02 – Popolazione residente – variazione di lungo periodo (1991-2023)²

Territorio	Variazione assoluta	Var. percentuale	Var. in media d'anno
Malagnino	724	71,0%	2,29%
Ambito	4.543	33,7%	1,09%
Provincia	24.219	7,4%	0,24%

Tra il 1991 ed il 2001 si registra una variazione di +125 unità, ovvero +12,3% in termini percentuali (ambito +11,6%, provincia +2,4%), tra il 2001 ed il 2011 di +380 unità, pari a +33,2% (ambito +19,3%, provincia +6,5%), tra il 2011 ed il 2021 di +191 unità, pari a +12,5% (ambito +0,7%, provincia -1,5%).

Grafico D01 – Popolazione residente – variazione percentuale decennale 1991-2021³

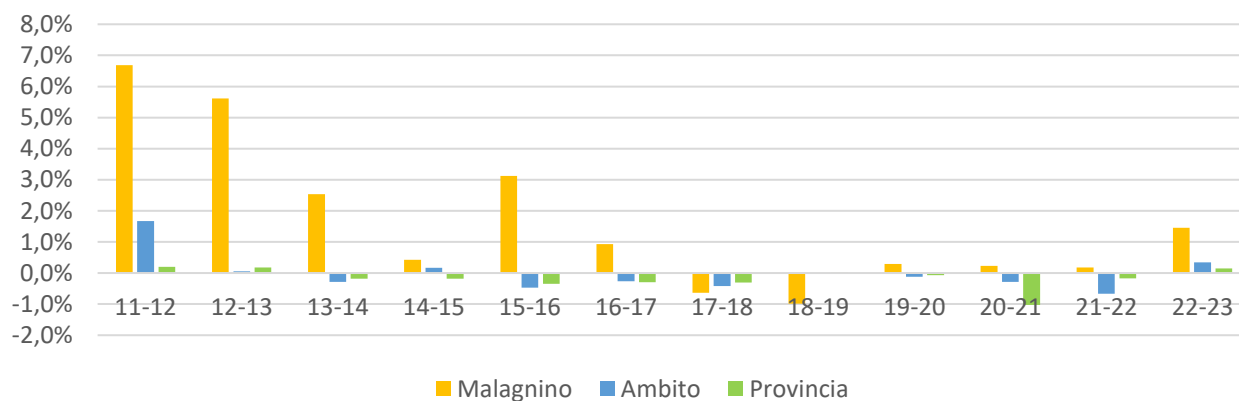


Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2023, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +219 unità (ambito +74), corrispondente a +14,4% in termini percentuali (ambito +0,4%, provincia -1,5%) e a +1,31% in media d'anno (ambito +0,04%, provincia -0,14%).

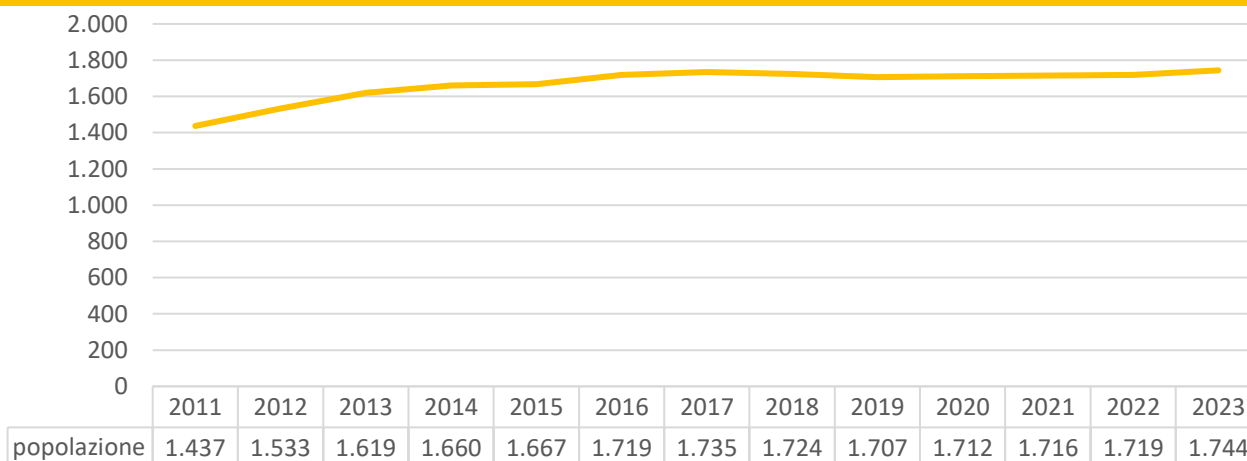
Tabella D03 – Popolazione residente – variazione di breve periodo (2011-2023)⁴

Territorio	Variazione assoluta	Var. percentuale	Var. in media d'anno
Malagnino	219	14,4%	1,31%
Ambito	74	0,4%	0,04%
Provincia	-5.434	-1,5%	-0,14%

Nel grafico che segue si riporta la variazione percentuale della popolazione residente rispetto all'anno precedente per il breve periodo (2011-2023) per Malagnino, ambito e provinciaⁱ.

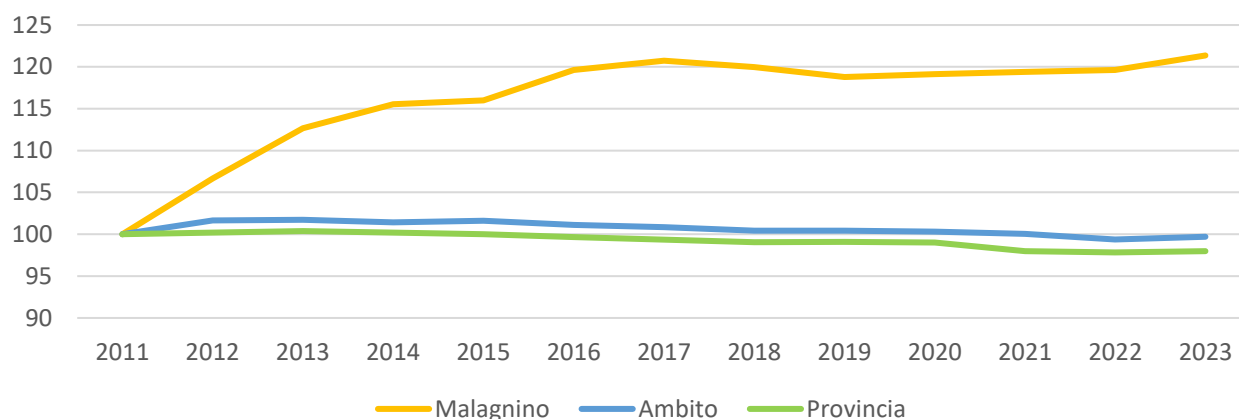
Grafico D02 – Popolazione residente – variazione percentuale annuale 2011-2023⁵

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2011-2023 della popolazione residente in valore assoluto per il solo comune di Malagnino e in numero indice per lo stesso e i due territori di riferimentoⁱⁱ.

Grafico D03 – Popolazione residente – andamento 2011-2022 - Malagnino⁶

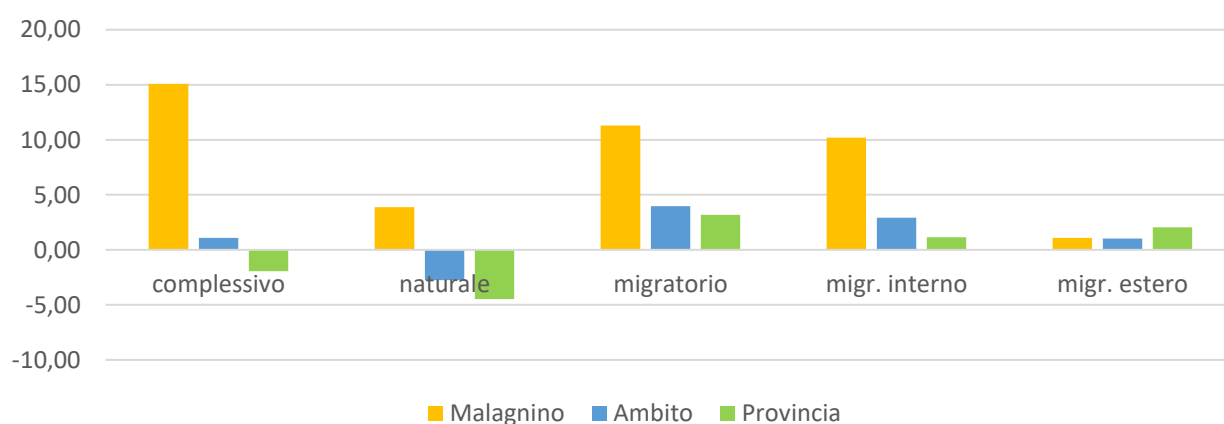
ⁱ Tutti i valori sono riferiti al primo gennaio.

ⁱⁱ Tutti i valori sono riferiti al primo gennaio.

Grafico D04 – Popolazione residente – andamento 2011-2023 – numero indice 2011=100⁷**L'andamento delle componenti del bilancio demografico**

Per il periodo che va dal 2011 al 2022 delle componenti del bilancio demografico della popolazione residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a +25 unità, quello naturale +7, il saldo migratorio complessivo +19, di cui da altri comuni italiani +17 e dall'estero +2ⁱⁱⁱ.

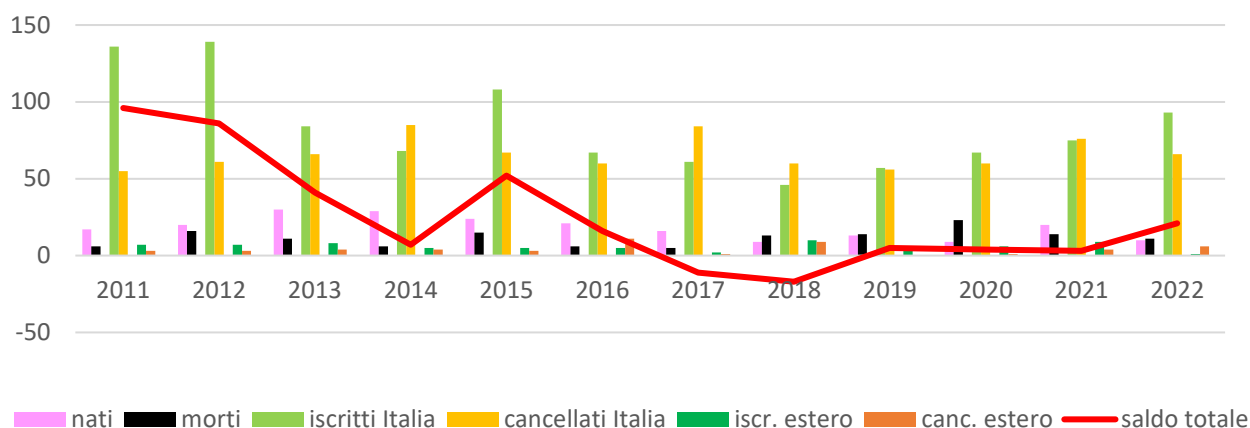
I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a +15,08 il complessivo (ambito +1,09, provincia -1,93), +3,88 il naturale (ambito -2,76, provincia -4,47), +11,29 il migratorio (ambito +3,95, provincia +3,18), di cui +10,20 da altri comuni italiani (ambito +2,92, provincia +1,13) e +1,09 dall'estero (ambito +1,04, provincia +2,04).

**Grafico D05 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente totale
(tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2022)⁸**

Si riporta di seguito il grafico con i movimenti anagrafici della popolazione residente di Malagnino^{iv}.

ⁱⁱⁱ L'eventuale differenza tra andamento complessivo e somma delle altre componenti di bilancio è dovuta all'aggiustamento anagrafico ovvero iscrizioni per ricomparsa o altri motivi/cancellazioni per irreperibilità o altri motivi.

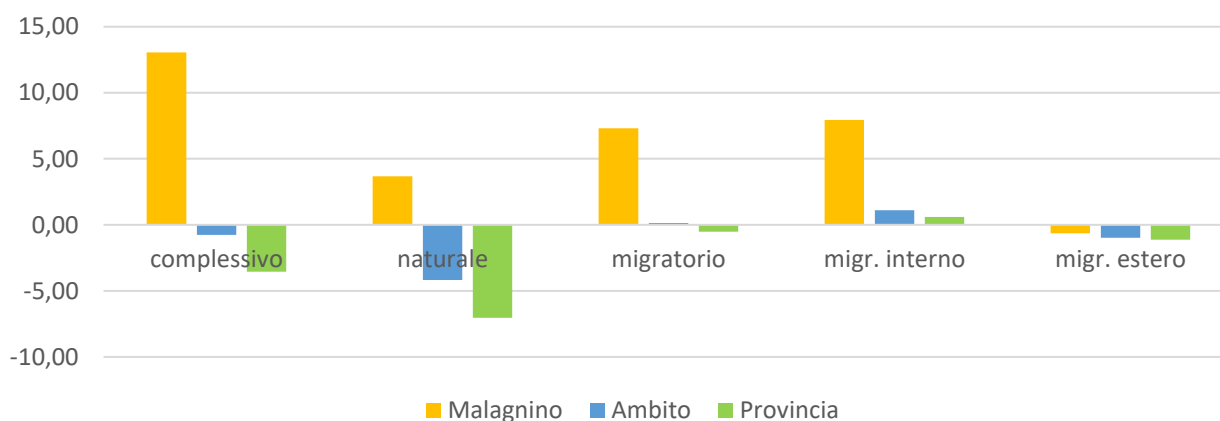
^{iv} Le variabili, per ciascun anno, fanno riferimento al periodo primo gennaio – trentuno dicembre.

Grafico D06 – Movimenti anagrafici della popolazione residente 2011-2022 – Malagnino⁹

L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione italiana

Per il periodo che va dal 2011 al 2022 delle componenti del bilancio demografico della sola popolazione italiana residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a +21 unità, quello naturale +6, il saldo migratorio complessivo +12, di cui da altri comuni italiani +13 e dall'estero -1.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a +13,06 il complessivo (ambito -0,77, provincia -3,55), +3,69 il naturale (ambito -4,17, provincia -7,05), +7,32 il migratorio (ambito +0,12, provincia -0,52), di cui +7,95 da altri comuni italiani (ambito +1,10, provincia +0,59) e -0,63 dall'estero (ambito -0,98, provincia -1,11).

**Grafico D07 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente italiana
(tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2022)¹⁰**

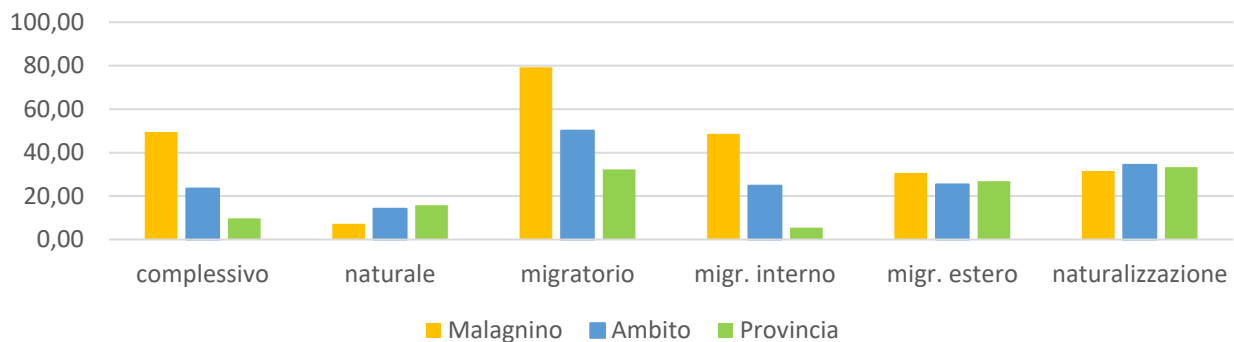
L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione straniera

Per il periodo che va dal 2011 al 2022 delle componenti del bilancio demografico della sola popolazione straniera residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a +5 unità, quello naturale +1, il saldo migratorio complessivo +7, di cui da altri comuni italiani +5 e dall'estero +3.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a +49,57 il complessivo (ambito +23,43, provincia +9,71), +7,21 il naturale (ambito +14,19, provincia +15,78), +79,32 il migratorio

(ambito +50,11, provincia +32,29), di cui +48,67 da altri comuni italiani (ambito +24,79, provincia +5,40) e +30,64 dall'estero (ambito +25,31, provincia +26,89). Il tasso di naturalizzazione, che misura i residenti cancellati dall'anagrafe stranieri per acquisizione cittadinanza, è pari a +31,55 (ambito +34,29, provincia +33,31).

Grafico D08 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente straniera
(tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2022)¹¹



La popolazione straniera residente

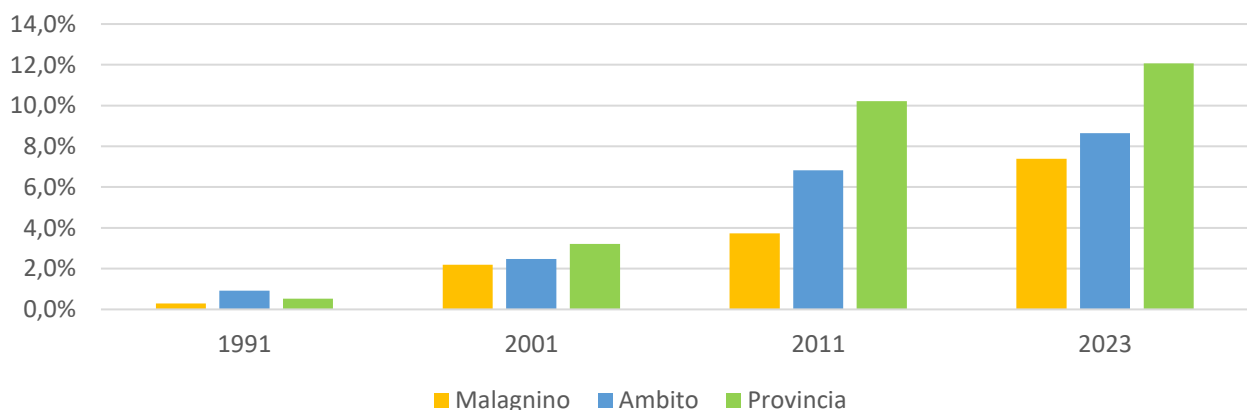
Al primo gennaio del 2023 risiedono 129 stranieri (pari all'8,3% dei 1.559 dell'ambito), mentre quelli registrati nel 1991 sono 3 (il 2,4% dei 124 dell'ambito).

Tabella D04 – Popolazione straniera residente – serie storica¹²

Territorio	1991	2001	2011	2023
Malagnino	3	25	57	129
quota su ambito	2,4%	6,7%	4,6%	8,3%
Ambito	124	373	1.226	1.559
Provincia	1.733	10.764	36.538	42.483

L'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente è pari nel 1991 allo 0,3% (ambito 0,9%, provincia 0,5%), nel 2001 al 2,2% (ambito 2,5%, provincia 3,2%), nel 2011 al 3,7% (ambito 6,8%, provincia 10,2%) e per finire nel 2023 al 7,4% (ambito 8,6%, provincia 12,1%).

Grafico D09 – Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente – serie storica¹³



Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2023, la popolazione straniera mostra una variazione di +126 unità (ambito +1.435) corrispondente in termini percentuali a +4.200% (ambito +1.157%, provincia +2.351%), quella italiana di +598 unità (ambito +3.108) pari a +58,8% (ambito +23,2%, provincia -5,1%).

Tabella D05 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di lungo periodo (1991-2023)¹⁴

Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
Malagnino	724	71,0%	598	58,8%	126	4.200,0%
Ambito	4.543	33,7%	3.108	23,2%	1.435	1.157,3%
Provincia	24.219	7,4%	-16.531	-5,1%	40.750	2.351,4%

Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2023, la popolazione straniera mostra una variazione di +72 unità (ambito +333) corrispondente in termini percentuali a +126,3% (ambito +27,2%, provincia +16,3%), quella italiana di +147 unità (ambito -259) pari a +10% (ambito -1,5%, provincia -3,5%).

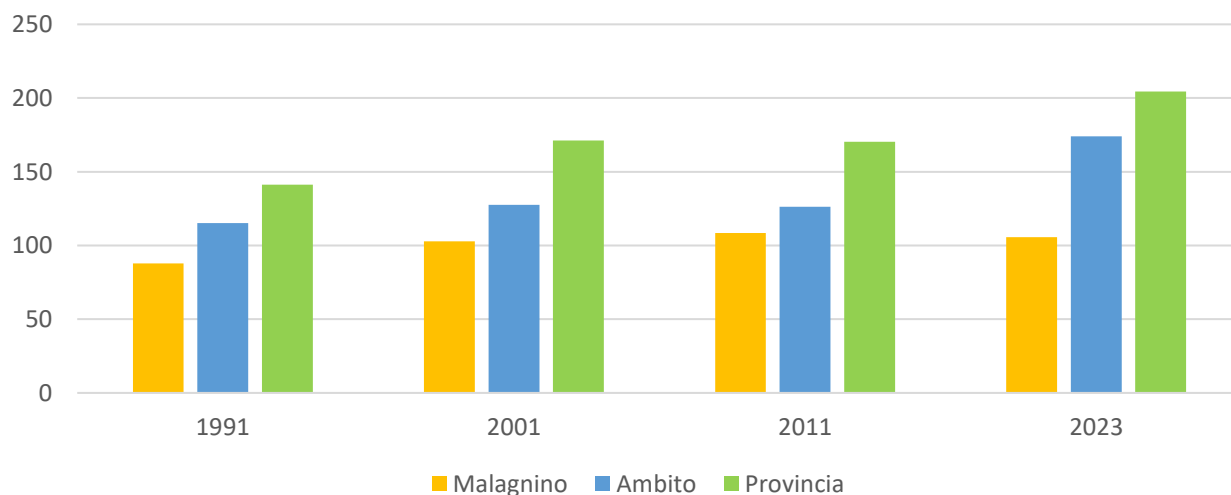
Tabella D06 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di breve periodo (2011-2023)¹⁵

Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
Malagnino	219	14,4%	147	10,0%	72	126,3%
Ambito	74	0,4%	-259	-1,5%	333	27,2%
Provincia	-5.434	-1,5%	-11.379	-3,5%	5.945	16,3%

Gli indici di struttura della popolazione residente^v

L'indice di vecchiaia passa da 88 nel 1991 (ambito 115, provincia 141), a 103 nel 2001 (ambito 128, provincia 171), a 109 nel 2011 (ambito 126, provincia 170), per finire a 106 nel 2023 (ambito 174, provincia 204).

Grafico D10 – Popolazione residente – indice di vecchiaia* – serie storica¹⁶

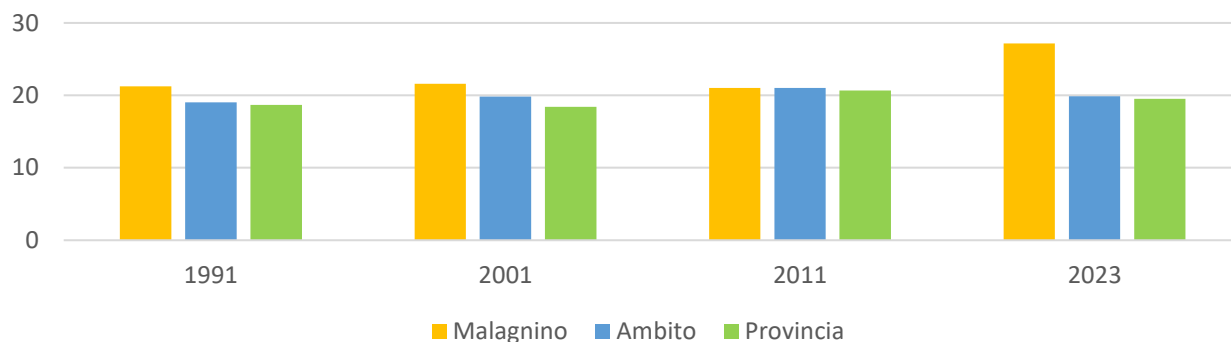


*residenti >64 anni / <15 anni x 100

^v L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto tra la popolazione con più di sessantaquattro anni e quella minore di quindici; l'indice di dipendenza giovanile, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni; l'indice di dipendenza della popolazione anziana, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni.

L'indice di dipendenza giovanile passa da 21 nel 1991 (ambito 19, provincia 19), a 22 nel 2001 (ambito 20, provincia 18), a 21 nel 2011 (ambito 21, provincia 21), per finire a 27 nel 2023 (ambito 20, provincia 20).

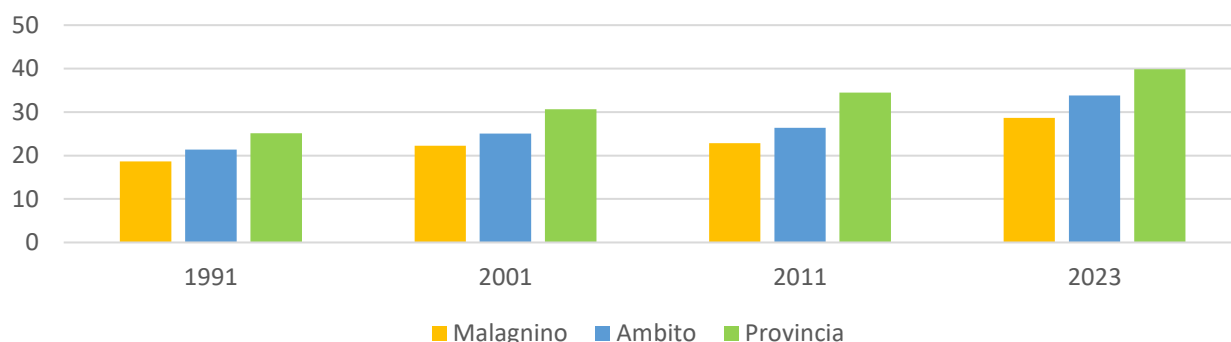
Grafico D11 – Popolazione residente – indice di dipendenza giovanile – serie storica¹⁷**



**residenti <15 anni / 15-64 anni x 100

L'indice di dipendenza degli anziani passa da 19 nel 1991 (ambito 21, provincia 25), a 22 nel 2001 (ambito 25, provincia 31), a 23 nel 2011 (ambito 26, provincia 34), per finire a 29 nel 2023 (ambito 34, provincia 40).

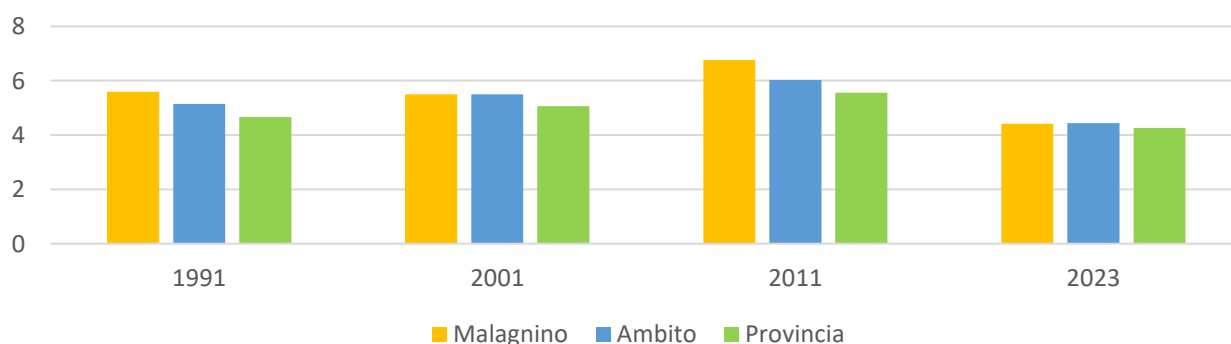
Grafico D12 – Popolazione residente – indice di dipendenza anziani* – serie storica¹⁸**



***residenti >64 anni / 15-64 anni x 100

L'incidenza della popolazione con meno di sei anni passa da 6 nel 1991 (ambito 5, provincia 5), a 6 nel 2001 (ambito 6, provincia 5), a 7 nel 2011 (ambito 6, provincia 6), per finire a 4 nel 2023 (ambito 4, provincia 4).

Grafico D13 – Popolazione residente – incidenza popolazione <6 anni** – serie storica¹⁹**



****residenti <6 anni / totale x 100

La struttura e la dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età

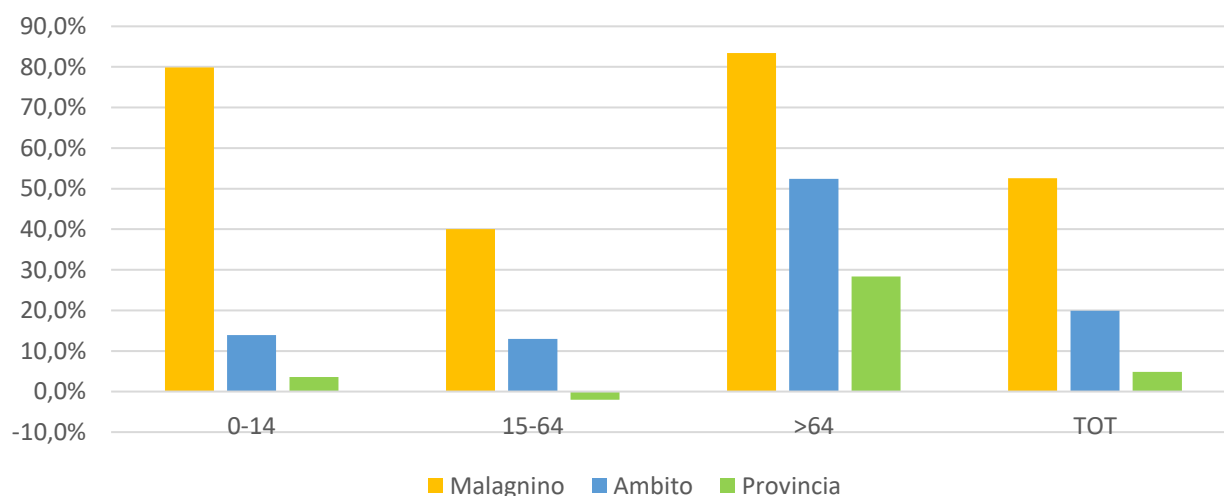
Si riportano alcuni indicatori – valore assoluto al 2023, variazione percentuale di medio (2002-2023) e breve (2011-2023) periodo, quota di stranieri al 2023 e rapporto tra la quota di stranieri al 2023 e al 2011) – relativi alla popolazione residente per specifiche classi d'età.

Tabella D07- Popolazione residente per specifiche fasce d'età²⁰

	0 - 2	3 - 5	6 - 10	11 - 13	14 - 18	19 - 23	24-45	46-67	68-79	>79
Malagnino										
2023	39	38	140	63	76	57	507	567	176	81
Δ 2002-2023	34%	12%	115%	103%	36%	-9,5%	31%	69%	69%	108%
Δ 2011-2023	-26%	-14%	141%	47%	13%	-1,7%	2,8%	34%	31%	25%
Stranieri 2023	15%	13%	6,4%	7,9%	7,9%	8,8%	9,9%	6,5%	2,8%	1,2%
Str.2023/2011	4,1	1,2	1,2	0,6	1,8	2,5	2,0	3,4	3,8	
Ambito										
2022	386	415	821	518	878	823	4.611	6.322	2.092	1.174
Δ 2002-2023	0,0%	-3,0%	20%	22%	37%	12%	-14%	50%	32%	117%
Δ 2011-2023	-29%	-21%	-1,2%	10%	11%	5,2%	-22%	20%	15%	31%
Stranieri 2023	17%	15%	12%	12%	9,6%	11%	14%	6,1%	2,0%	1,3%
Str.2023/2011	1,1	1,2	1,1	1,2	1,4	1,0	1,5	2,1	1,8	2,9
Provincia										
2023	7.073	7.950	14.866	9.749	16.591	16.642	86.722	117.924	45.998	28.674
Δ 2002-2023	-16%	-3,0%	7,8%	15%	16%	-2,7%	-22%	21%	12%	83%
Δ 2011-2023	-30%	-19%	-5,9%	3,4%	7,0%	1,4%	-21%	12%	4,8%	23%
Stranieri 2023	26%	23%	21%	16%	14%	13%	21%	8,4%	2,5%	1,0%
Str.2023/2011	1,0	1,1	1,2	1,1	1,0	0,8	1,3	1,8	2,2	3,3

Si riportano i grafici con gli andamenti di medio (2002-2023) e breve periodo (2011-2023) della popolazione residente per specifiche classi d'età.

Grafico D14 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2002-2023²¹



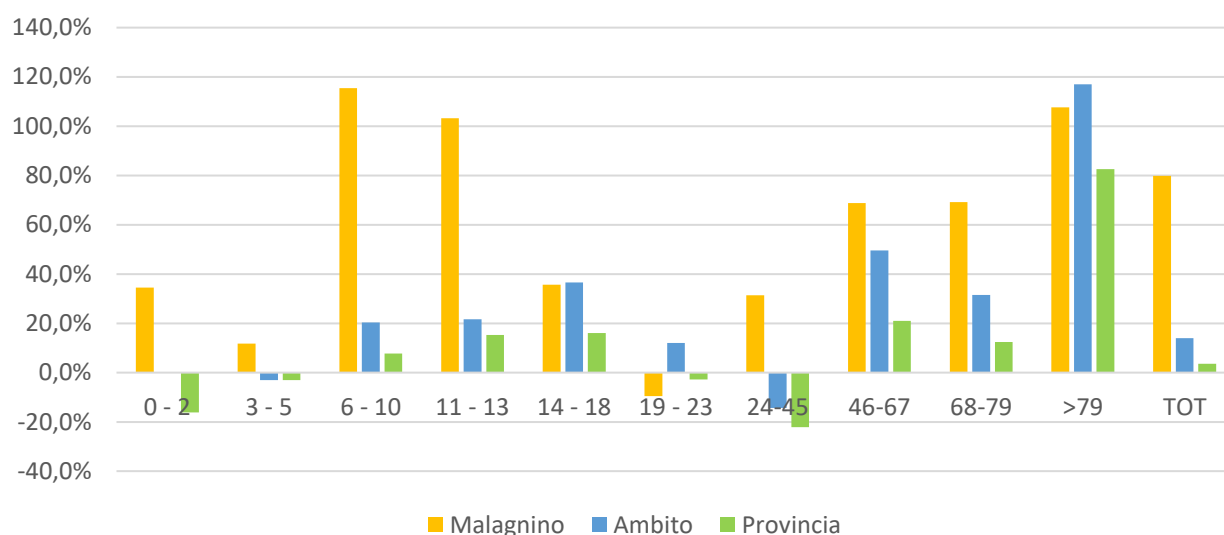
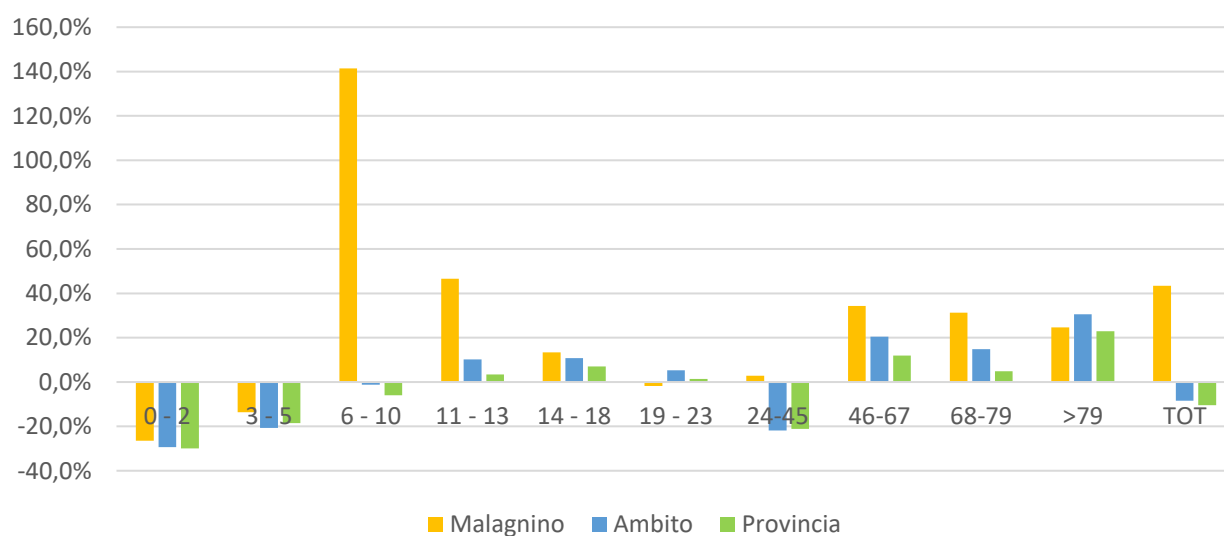
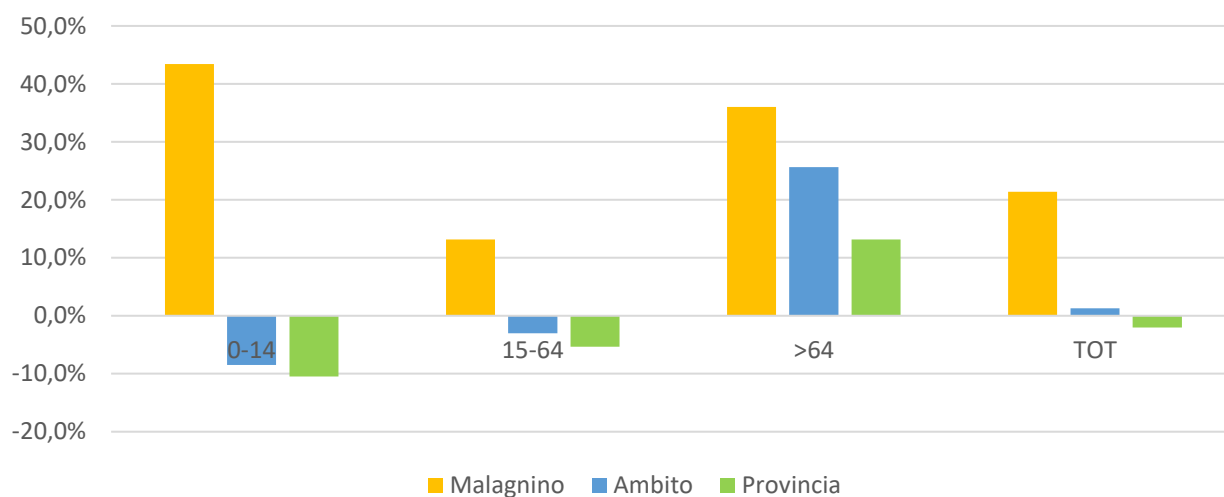


Grafico D15 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2011-2023²²



Le famiglie residenti

Al 31 dicembre del 2021 in Malagnino le famiglie residenti sono 689, la popolazione censita come residente in famiglia ammonta a 1.716 unità, pari al 99,83% del totale (ambito 98,91%, provincia 98,86%), quella che vive stabilmente in convivenza anagrafica (case di riposo, Residenze Sanitarie Assistenziali, strutture di accoglienza per immigrati, istituti religiosi, ecc.) assomma a 3 unità, ovvero lo 0,17% del totale (ambito 1,09%, provincia 1,14%).

Tabella D08 – Famiglie e popolazione residente in famiglia e in convivenza – 31/12/2021²³

Territorio	Famiglie	Pop. in famiglia	Pop. in convivenza	Pop. totale
Malagnino	689	1.716	3	1.719
Ambito	7.569	17.782	196	17.978
Provincia	153.574	347.653	4.001	351.654

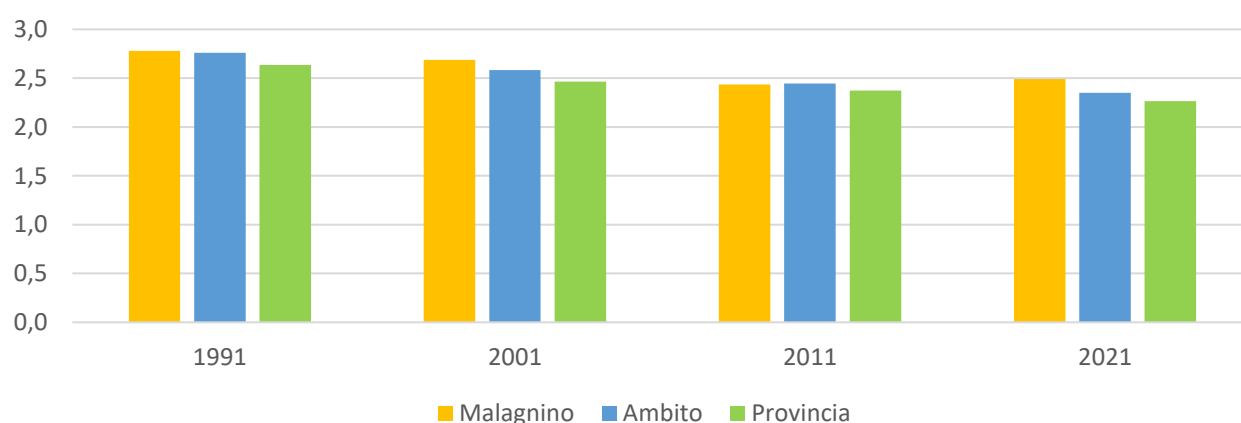
Tra il 2011 e il 2021 le famiglie fanno segnare una variazione di +63 unità pari a +10,1% (ambito +4,1%, provincia +2,5%), mentre per la popolazione la variazione corrisponde a +12,7% (ambito +0,1%, provincia -1,7%).

Tabella D09 – Popolazione e famiglie residenti – Variazione 2011-2021²⁴

Territorio	Famiglie		Popolazione	
	Var. assoluta	Variazione %	Var. assoluta	Variazione %
Malagnino	63	10,1%	194	12,7%
Ambito	301	4,1%	12	0,1%
Provincia	3.738	2,5%	-5.969	-1,7%

Il numero medio di componenti per famiglia passa dal 2,8 del 1991 (ambito 2,8, provincia 2,6), a 2,7 nel 2001 (ambito 2,6, provincia 2,5), a 2,4 nel 2011 (ambito 2,4, provincia 2,4), per finire a 2,5 nel 2021 (ambito 2,3, provincia 2,3).

Grafico D16 – Componenti per famiglia residente (media) – serie storica²⁵

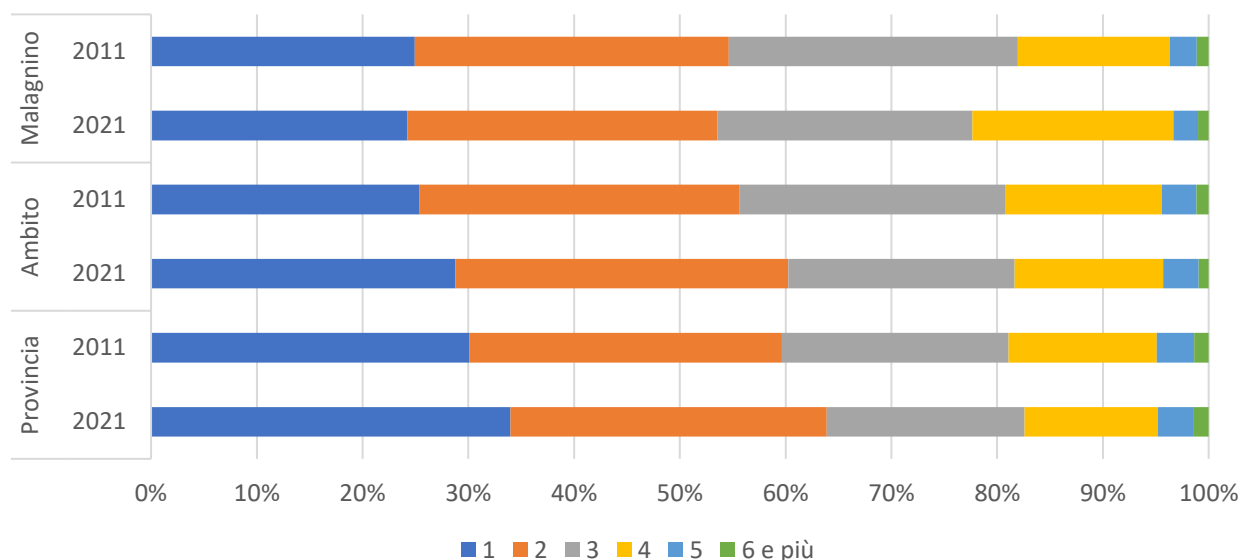


Le famiglie residenti per numero di componenti

Al 31 dicembre 2021 le famiglie con 1 componente sono 167, pari al 24,2% del totale (ambito 28,8%, provincia 34,0%) dal 24,9% del 2011 (ambito 25,4%, provincia 30,1%), quelle con 2 componenti 202, pari al 29,3% (ambito 31,5%, provincia 29,9%), dal 29,7% del 2011 (ambito 30,3%, provincia 29,6%), quelle con 3

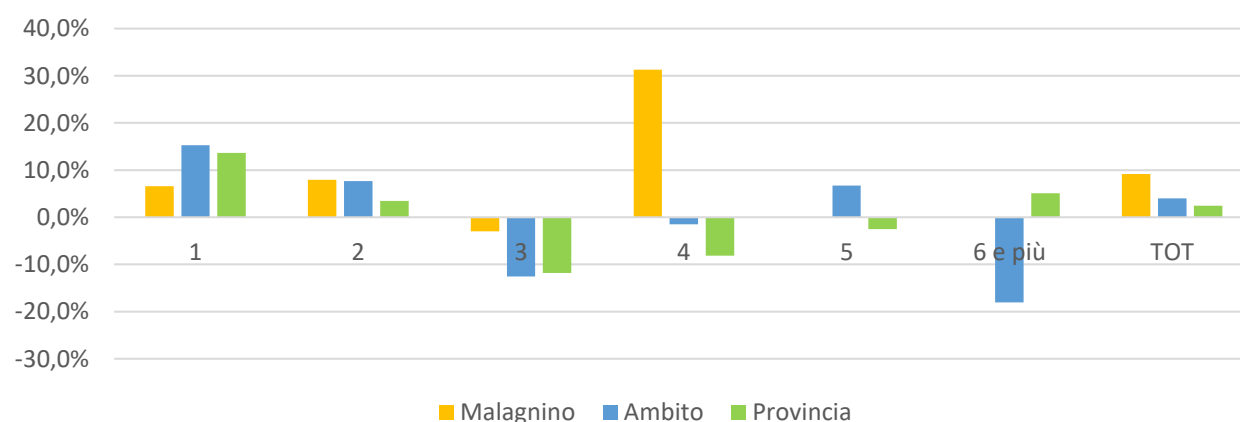
componenti 166, pari al 24,1% (ambito 21,4%, provincia 18,7%), dal 27,3% del 2011 (ambito 25,1%, provincia 21,4%), quelle con 4 componenti 131, pari al 19% (ambito 16,3%, provincia 12,6%) dal 14,4% del 2011 (ambito 14,8%, provincia 14,0%), quelle con 5 componenti 16, pari al 2,3% (ambito 3,4%, provincia 3,4%) dal 2,6% del 2011 (ambito 3,3%, provincia 3,6%) e infine quelle con 6 e più componenti 7, pari all'1% (ambito 1%, provincia 1,4%), dall'1,1% del 2011 (ambito 1,2%, provincia 1,4%).

Grafico D17 – Quota famiglie per numero di componenti – 2011, 2021²⁶



Tra il 2011 ed il 2021 le famiglie con 1 componente assestano una variazione di +11 unità, pari a +6,6% (ambito +15,3%, provincia +13,7%), quelle con 2 componenti di +16, pari a +7,9% (ambito +7,7%, provincia +3,5%), quelle con 3 componenti -5, pari a -3,0% (ambito -12,5%, provincia -11,8%), quelle con 4 componenti +41, pari a +31,3% (ambito -1,5%, provincia -8,1%), quelle con 5 componenti nulla (ambito +6,7%, provincia -2,5%) e infine quelle con 6 più nulla (ambito -18,1%, provincia +5,1%).

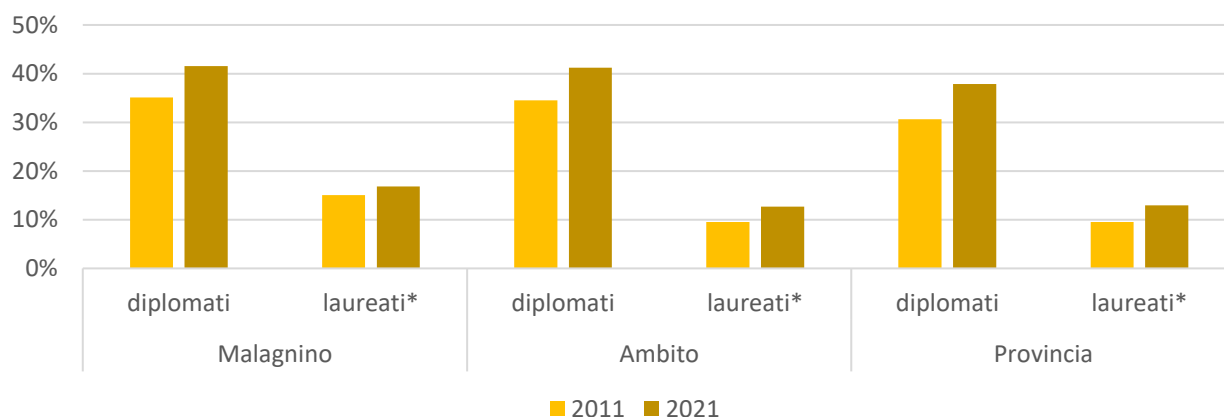
Grafico D18 – Famiglie residenti – Variazione 2011-2021²⁷



Il livello di istruzione della popolazione residente

La popolazione residente al 31 dicembre del 2021 è composta da 3 analfabeti, pari allo 0,2% del totale (ambito 0,3%, provincia 0,4%), 56 alfabeti senza titolo di studio, pari al 3,6% (ambito 2,9%, provincia 3,0%), 217 persone con licenza elementare, pari al 14,1% (ambito 15,1%, provincia 16,5%), 361 persone con licenza media o avviamento professionale, pari al 23,5% (ambito 27,5%, provincia 28,9%), 639 diplomati, pari al 41,5% (ambito 41,2%, provincia 37,9%), 259 laureati, pari al 16,8% (ambito 12,7%, provincia 13,0%) e 3 dottori di ricerca, pari allo 0,2% (ambito 0,2%, provincia 0,3%).

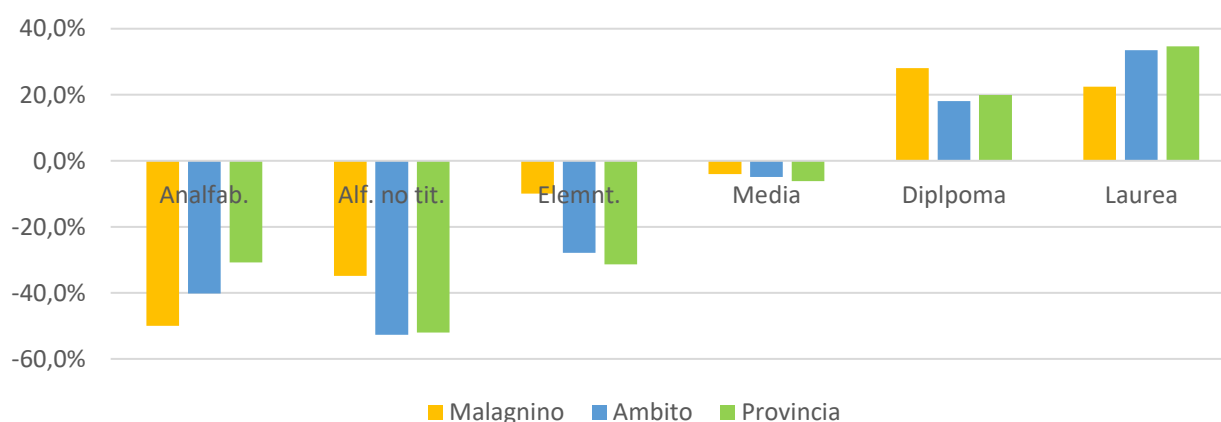
Grafico D19 – Popolazione residente per livello di istruzione su pop. > 6 al 2011 e > di 9 anni al 2021²⁸



*laureati e dottori di ricerca

Tra il 2011 ed il 2021^{vi} gli analfabeti mostrano una variazione di -50% (ambito -40,2%, provincia -30,8%), gli alfabeti privi di titolo di -34,9% (ambito -52,7%, provincia -52,0%), le persone con licenza elementare di -10% (ambito -27,8%, provincia -31,4%), le persone con licenza media o avviamento professionale di -4% (ambito -4,9%, provincia -6,2%), i diplomati di +28,1% (ambito +18%, provincia +19,9%), mentre i laureati di +22,4% (ambito +33,5%, provincia +34,6%).

Grafico D20 – Popolazione residente – Variazione percentuale per titolo di studio – 2011-2021²⁹

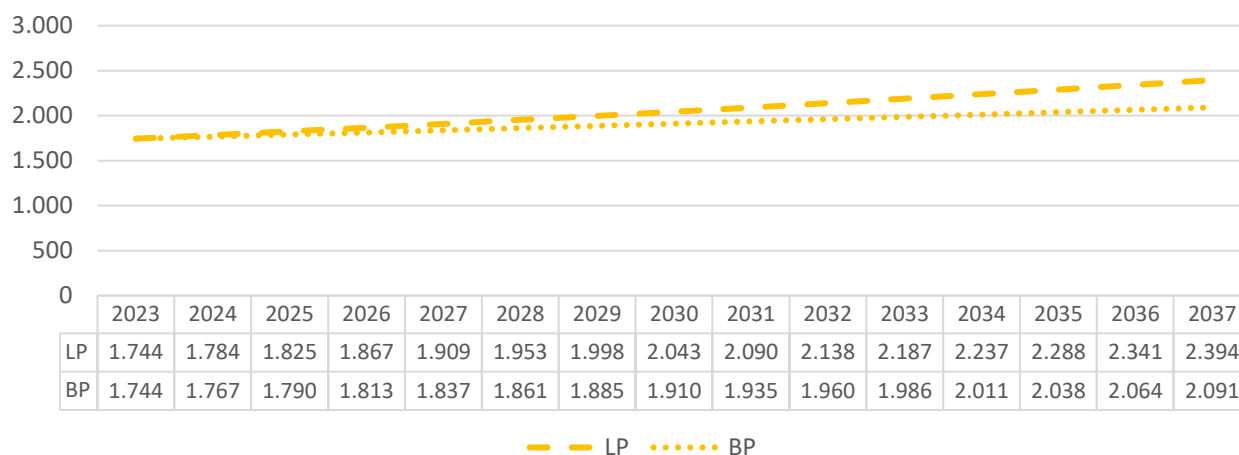


^{vi} Al 2011 la popolazione di riferimento ha 6 anni e oltre, al 2021 parte dai 9 anni.

Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti

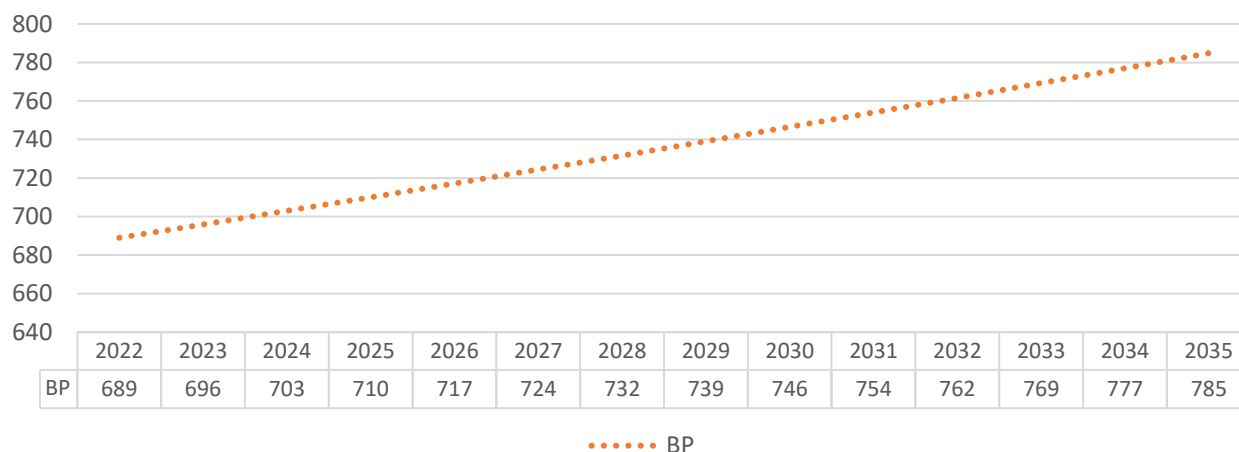
Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione della popolazione residente calcolata sull'andamento di lungo periodo (1991-2023) pari in media d'anno a 2,29% e di breve periodo (2011-2023) corrispondente in media d'anno a 1,31%.

Grafico D21 – Proiezione della popolazione residente (su andamento di lungo e breve p.) Malagnino³⁰



Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione delle famiglie residenti calcolata sull'andamento di breve periodo (2011-2022) pari in media d'anno a 1%^{vii}.

Grafico D22 – Proiezione delle famiglie residenti (su andamento di breve p.) Malagnino³¹



^{vii} I valori, per uniformità con la proiezione della popolazione residente, sono riferiti al primo gennaio di ogni anno considerando costante il valore tra il 31 dicembre del 2021 (riferimento del dato disponibile) e il primo gennaio 2022.

ECONOMIA

IL REDDITO

I contribuenti residenti nel comune di Malagnino nel 2021 sono 1.237, pari al 9,2% di quelli dell'ambito, percepiscono redditi complessivi per un importo pari a circa 32,6 milioni di euro (il 10% dell'ambito) e per contribuente pari a 26.368 (ambito 24.387, provincia 24.105).

Tabella E01 – Reddito – 2021³²

Territorio	Contribuenti	Reddito totale (mln)	Reddito/contribuente
Malagnino	1.237	32,6	26.368
<i>quota su ambito</i>	<i>9,2%</i>	<i>10,0%</i>	<i>108,1%</i>
Ambito	13.425	327,4	24.387
Provincia	258.102	6.221,7	24.105

IL LAVORO

In comune di Malagnino al 2021 le persone residenti occupate (indipendentemente dal comune dove lavorano) sono 864, mentre gli addetti, ovvero i posti di lavoro, sono stimati^{viii} in 643, con un rapporto di 0,74 posti di lavoro per ogni occupato residente (ambito 0,60, provincia 0,82). I lavoratori impiegati fuori dal comune di residenza sono 687, il 79,5% degli occupati (ambito 77,1%, provincia 56,9%).

Tabella E02 – Occupati, addetti e lavoratori occupati fuori dal comune di residenza - 2021³³

Territorio	Occupati	Addetti	Add./occ.	Occupati. f.c.	Occ. f.c./occ.
Malagnino	864	643	0,74	687	79,5%
Ambito	8.506	5.100	0,60	6.560	77,1%
Provincia	155.159	126.975	0,82	88.250	56,9%

IL MERCATO DEL LAVORO

A Malagnino nel 2021 si contano 897 residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro (persone che lavorano o sono in cerca di un lavoro), 864 occupati e 33 persone in cerca di occupazione. Nell'ambito i residenti appartenenti alle forze di lavoro sono 8.951, gli occupati 8.506 e quelli in cerca di occupazione 445. I residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro corrispondono al 10% di quelli dell'ambito, gli occupati al 10,2%, le persone in cerca di occupazione al 7,5%.

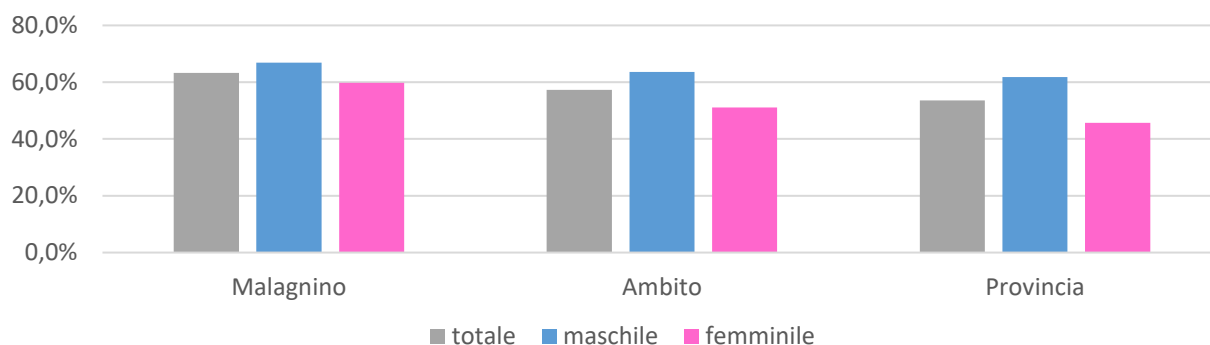
Tabella E03 – Mercato del lavoro (residenti con 15 anni o più) – 2021³⁴

Territorio	Forze lavoro	Occupati	Disoccupati
Malagnino	897	864	33
<i>quota su ambito</i>	<i>10,0%</i>	<i>10,2%</i>	<i>7,5%</i>
Ambito	8.951	8.506	445
Provincia	164.932	155.159	9.773

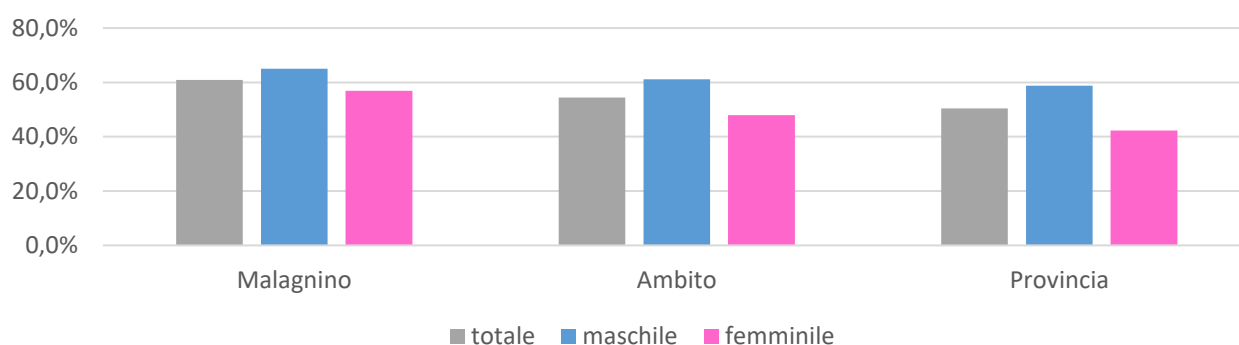
Gli indici

Il tasso di attività (rapporto percentuale tra forze di lavoro e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 63,2% (ambito 57,3%, provincia 53,6%); quello maschile si attesta a 66,9% (ambito 63,6%, provincia 61,8%) e si discosta da quello complessivo di +3,7 punti (ambito +6,3, provincia +8,2), mentre quello femminile a 59,7% (ambito 51,1%, provincia 45,7%) e si differenzia da quello complessivo di -7,2 punti (ambito -12,5, provincia -16,1).

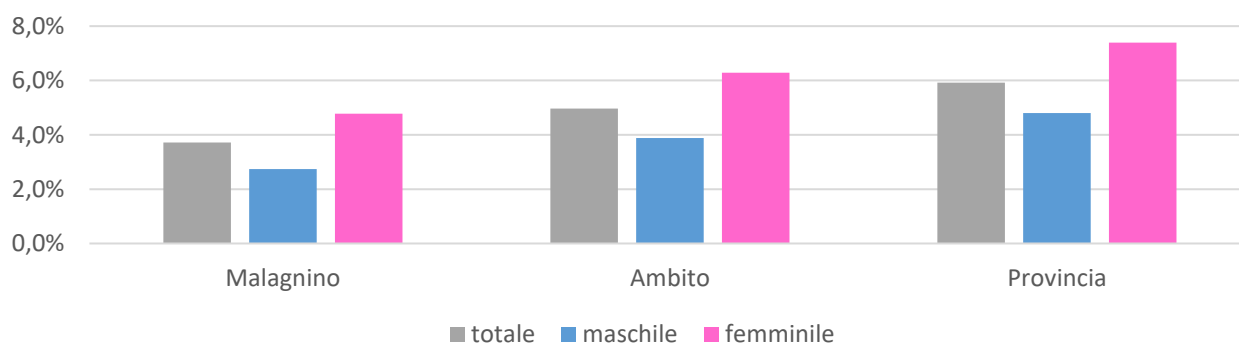
^{viii} Universo imprese 2021 integrato con universo istituzioni pubbliche e non profit 2011.

Grafico E01 – Tasso di attività totale e per sesso (15 anni e più) – 2021³⁵

Il tasso di occupazione (rapporto tra occupati e popolazione con almeno quindici anni) è pari a 60,9% (ambito 54,4%, provincia 50,4%); quello maschile si attesta a 65,1% (ambito 61,1%, provincia 58,8%) e si discosta da quello complessivo di +4,2 punti (ambito +6,7, provincia +8,4), mentre quello femminile a 56,9% (ambito 47,9%, provincia 42,3%) e si differenzia da quello complessivo di -8,2 punti (ambito -13,2, provincia -16,5).

Grafico E02 – Tasso di occupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2021³⁶

Il tasso di disoccupazione (rapporto percentuale tra persone in cerca di occupazione e forze lavoro) si attesta a 3,7% (ambito 5%, provincia 5,9%); quello maschile è pari a 2,7% (ambito 3,9%, provincia 4,8%) e si discosta da quello complessivo di -1 punto (ambito -1,1, provincia -1,1), mentre quello femminile a 4,8% (ambito 6,3%, provincia 7,4%) e si differenzia da quello complessivo di +2 punti (ambito +2,4, provincia +2,6).

Grafico E03 – Tasso di disoccupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2021³⁷

LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E ISTITUZIONI NON PROFIT

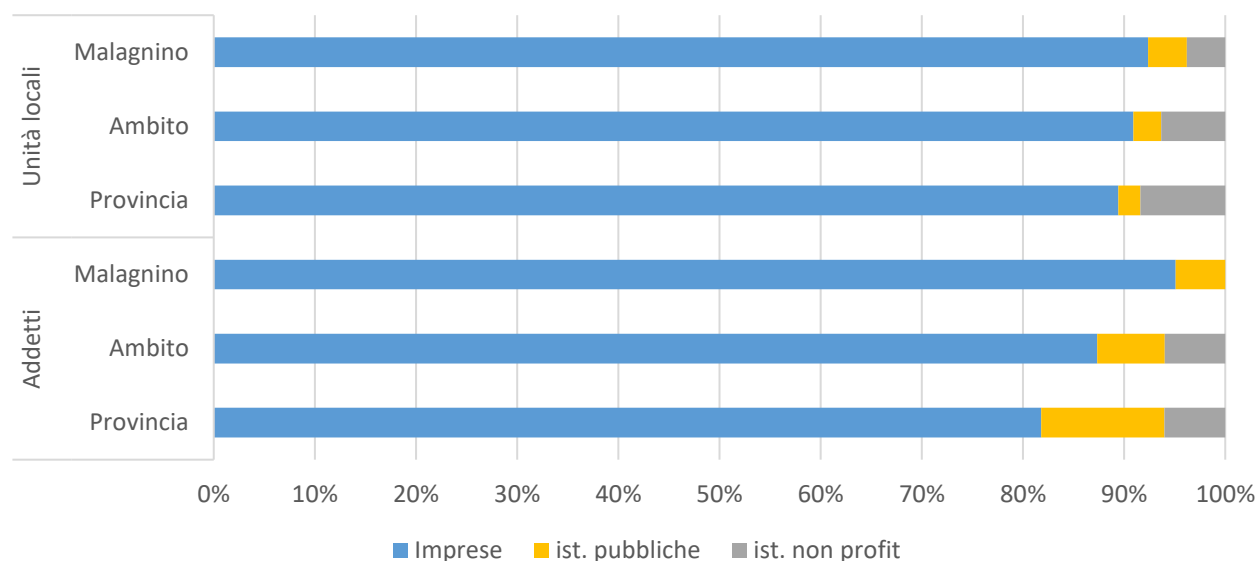
In comune di Malagnino al 2011 si contano 105 unità locali attive (pari all'8,7% delle 1.201 dell'ambito) e 511 addetti (pari al 10,7% dei 4.754 dell'ambito).

Tabella E04 – Unità Locali e addetti alle Unità Locali - 2011³⁸

Territorio	Imprese	Ist. pubbliche	Ist. non profit	TOTALE
Unità Locali				
Malagnino	97	4	4	105
<i>quota su ambito</i>	<i>8,9%</i>	<i>12,1%</i>	<i>5,3%</i>	<i>8,7%</i>
Ambito	1.092	33	76	1.201
Provincia	27.322	667	2.562	30.551
Addetti				
Malagnino	486	25		511
<i>quota su ambito</i>	<i>11,7%</i>	<i>7,9%</i>		<i>10,7%</i>
Ambito	4.152	318	284	4.754
Provincia	98.353	14.627	7.247	120.227

Le unità locali delle imprese sono pari nel 2011 al 92,4% del totale (ambito 90,9%, provincia 89,4%), rispetto al 95% del 2001 (ambito 92,2%, provincia 91,6%); quelle delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 al 3,8% del totale (ambito 2,7%, provincia 2,2%), rispetto al 3% del 2001 (ambito 3%, provincia 2,6%); quelle delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 al 3,8% (ambito 6,3%, provincia 8,4%), rispetto al 2% del 2001 (ambito 4,8%, provincia 5,8%).

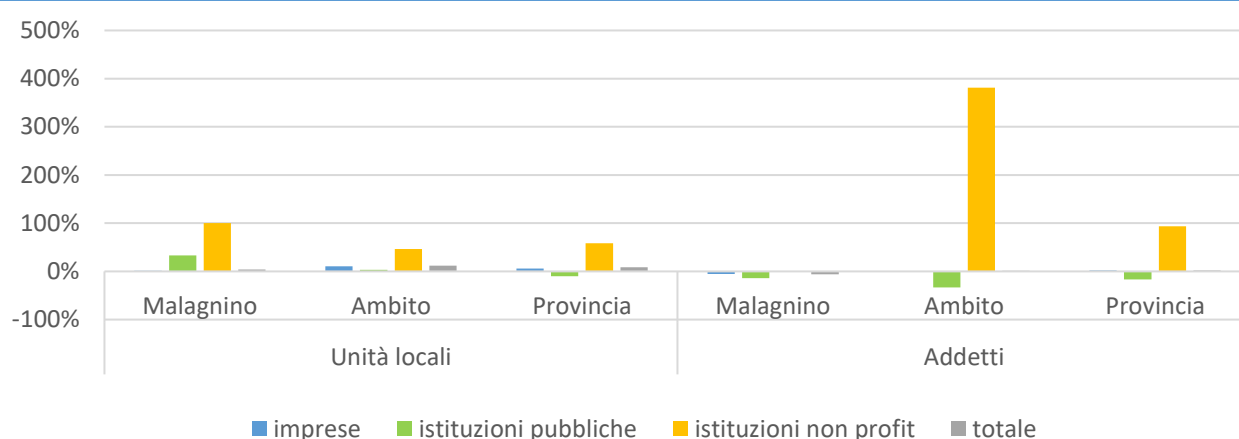
Gli addetti alle unità locali delle imprese nel 2011 sono pari al 95,1% del totale (ambito 87,3%, provincia 81,8%), rispetto al 94,7% del 2001 (ambito 88,5%, provincia 82%); quelli delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 al 4,9% del totale (ambito 6,7%, provincia 12,2%), rispetto al 5,3% del 2001 (ambito 10,2%, provincia 14,8%); non risultano addetti alle istituzioni non profit nel 2011 (ambito 6%, provincia 6% del totale) e nemmeno al 2001 (ambito 1,3%, provincia 3,2% del totale).

Grafico E04 – Quota unità locali e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit – 2011³⁹

La dinamica

Tra il 2001 ed il 2011 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +4 unità, corrispondente in termini percentuali a +4% (ambito +11,8%, provincia +8,8%), per le sole imprese di +1 unità pari a +1% (ambito +10,3%, provincia +6,2%), per le sole istituzioni pubbliche di +1 unità pari a +33,3% (ambito +3,1%, provincia -10,1%) e per le sole istituzioni non profit di +2 unità pari a +100% (ambito +46,2%, provincia +58,6%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di -33 unità, corrispondente in termini percentuali a -6,1% (ambito +1,6%, provincia +1,9%), per le sole imprese di -29 unità pari a -5,6% (ambito +0,2%, provincia +1,6%), per le sole istituzioni pubbliche di -4 unità pari a -13,8% (ambito -33,5%, provincia -16,4%) e per le sole istituzioni non profit di 0 unità (ambito +381,4%, provincia +93,5%).

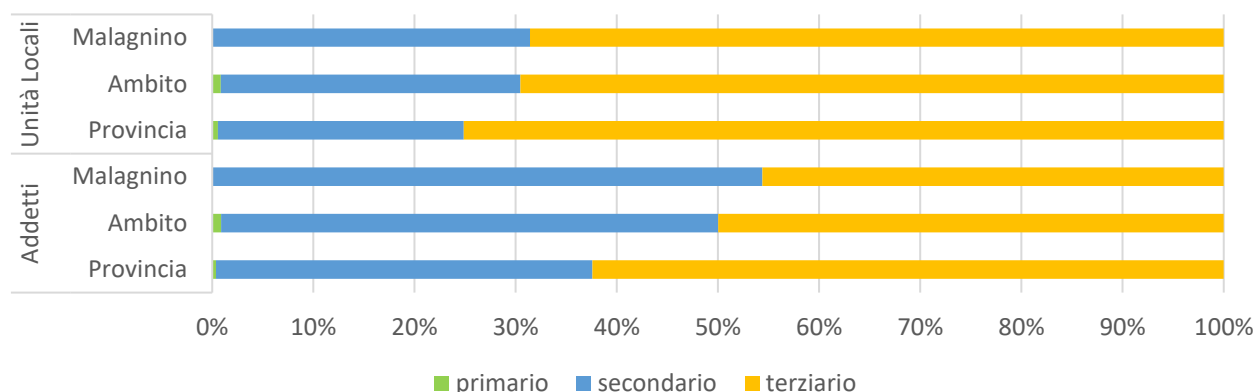
Grafico E05 – Variazione 2001-2011 U.L. e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit⁴⁰



La composizione per macrosettore

Il settore primario nel 2011 non è rappresentato da unità attive (ambito 0,83%, provincia 0,6%) e da addetti (ambito 0,88%, provincia 0,4%), il secondario da 33 unità attive pari al 31,4% del totale (ambito 29,6%, provincia 24,3%) e 278 addetti corrispondenti al 54,4% del totale (ambito 49,2%, provincia 37,2%), infine il terziario da 72 unità attive pari al 68,6% (ambito 69,5%, provincia 75,1%) e 233 addetti corrispondenti al 45,6% (ambito 50,0%, provincia 62,4%).

Grafico E06 – Quota unità locali e addetti alle unità locali per macrosettore - 2011⁴¹



LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE

Dati più recenti, riferiti al 2021, sono disponibili per le unità locali attive e i relativi addetti per le sole imprese^{ix}. Le imprese al 2011 rappresentano il 92,4% del totale delle unità locali attive (ambito 90,9%, provincia 89,4%) e il 95,1% del totale degli addetti (ambito 87,3%, provincia 81,8%).

Le unità locali attive delle imprese al 2021 ammontano a 105 (pari al 9,9% delle 1.062 dell'ambito) e gli addetti a 618 (pari al 13,7% dei 4.498 dell'ambito).

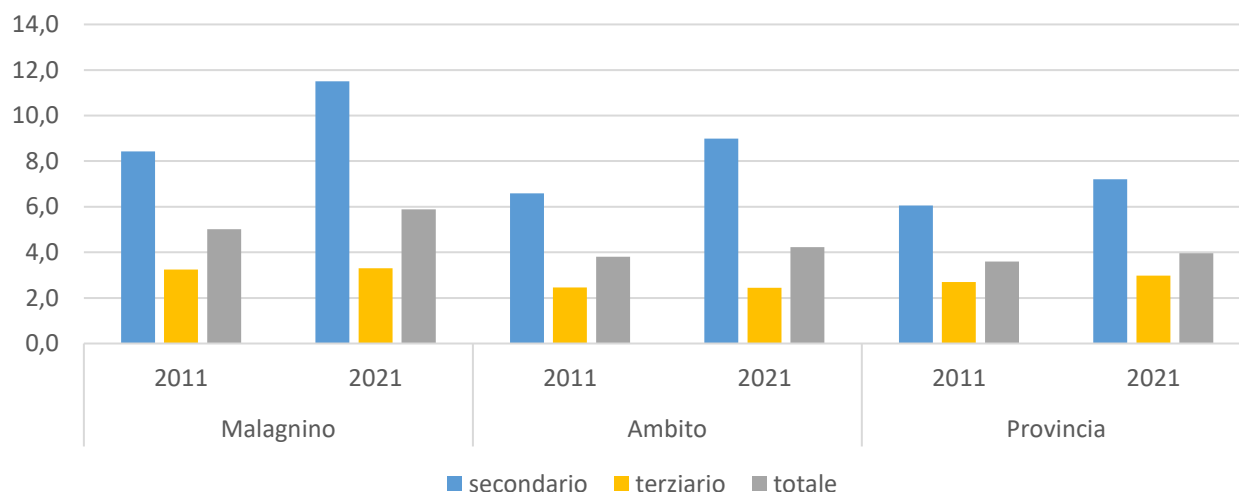
Tabella E05 – Unità Locali e addetti delle imprese – 2021⁴²

Territorio	Unità Locali	Addetti
Malagnino	105	618
<i>quota su ambito</i>	<i>9,9%</i>	<i>13,7%</i>
Ambito	1.062	4.498
Provincia	26.570	105.101

La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale delle imprese nel 2021 per il complesso delle attività economiche è pari a 5,9 (ambito 4,2, provincia 4,0) da 5,0 nel 2011 (ambito 3,8, provincia 3,6), per il solo settore secondario a 11,5 (ambito 9,0, provincia 7,2), da 8,4 nel 2011 (ambito 6,6, provincia 6,0) e infine per il solo settore terziario a 3,3 (ambito 2,4, provincia 3,0) da 3,3 nel 2011 (ambito 2,5, provincia 2,7).

Grafico E07 – Media addetti per unità locale delle imprese per macrosettore – 2011, 2021⁴³



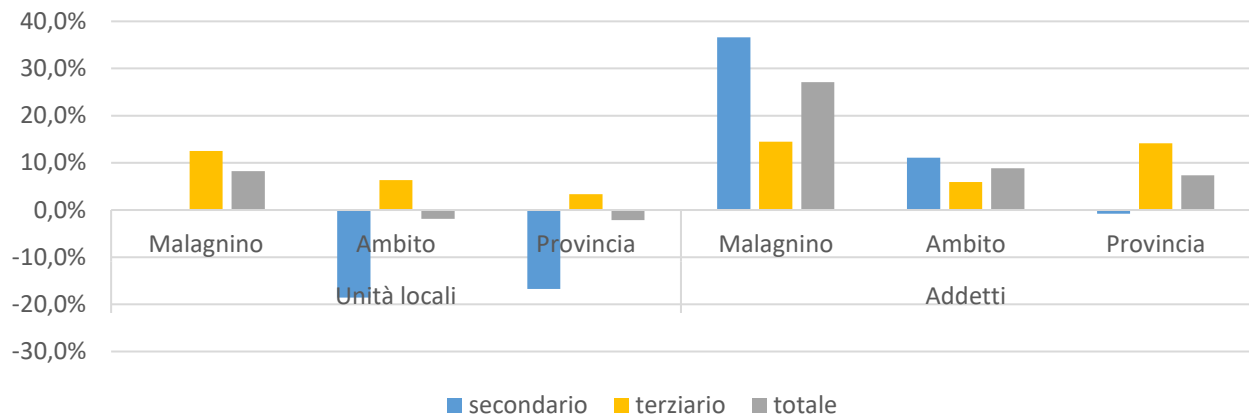
La dinamica per macrosettore e settore di attività economica

Tra il 2011 ed il 2021 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +8 unità, corrispondente in termini percentuali a +8,2% (ambito -1,8%, provincia -2,1%), per il secondario +0 (ambito -18,5%, provincia -16,8%), per il terziario +8 unità, pari a +12,5% (ambito +6,3%, provincia +3,3%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di +132 unità, corrispondente in termini

^{ix} Il dato al 2021 riferito al DB ISTAT Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico delle Imprese Attive non comprende il settore primario, quindi anche dal dato al 2011 riferito al Censimento generale dell'industria e dei servizi sono state eliminate le variabili riferite al settore primario.

percentuali a +27,1% (ambito +8,9%, provincia +7,3%), per il secondario +102, pari a +36,6% (ambito +11,1%, provincia -0,8%), per il terziario +30 unità, pari a +14,5% (ambito +6,0%, provincia +14,1%).

Grafico E08 – Variazione 2011-2021 unità locali e addetti delle imprese per macrosettore⁴⁴



Di seguito si riportano unità locali e addetti per settore di attività economica al 2021 in valore assoluto e quota su totale con confronto su ambito e provincia e la variazione 2011-2021 in valore assoluto e percentuale con confronto su ambito e provincia.

Tabella E06 – Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2021, variazione 2011-2021⁴⁵

	Valore assoluto e quota % su totale				Variazione assoluta e %		
	Malagnino	Ambito	Provincia		Malagnino	Ambito	Provincia
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,0%	0	-100,0%	-73,3%
C-manifattura	19	18,1%	10,9%	10,2%	2	10,5%	17,1%
D-energia	0	0,0%	0,5%	0,4%	0	150,0%	44,3%
E-acque e rifiuti	0	0,0%	0,5%	0,3%	-1	150,0%	46,0%
F-costruzioni	14	13,3%	15,4%	12,3%	-1	-7,1%	22,3%
G-commercio	24	22,9%	23,9%	21,8%	-7	-29,2%	13,9%
H-trasporti e magaz.	1	1,0%	3,7%	3,0%	0	0,0%	-4,9%
I-servizi turistici	4	3,8%	6,3%	6,4%	-1	-25,0%	4,7%
J-ICT	2	1,9%	1,9%	2,1%	1	50,0%	17,6%
K-finanza	2	1,9%	2,7%	3,0%	1	50,0%	3,6%
L-att. immobiliari	4	3,8%	2,4%	4,8%	-1	-25,0%	10,3%
M-att. professionali	13	12,4%	11,4%	15,0%	7	53,8%	21,0%
N-servizi alle imprese	8	7,6%	6,0%	5,3%	4	50,0%	88,2%
P-istruzione	1	1,0%	0,6%	0,9%	1	100,0%	0,0%
Q-sanità e sociale	7	6,7%	7,4%	7,6%	0	0,0%	33,9%
R-intrattenimento	2	1,9%	1,3%	1,5%	1	50,0%	75,0%
S-altri servizi	4	3,8%	5,0%	5,4%	2	50,0%	17,8%
TOTALE	105	100%	100%	100%	8	7,6%	-2,7%

Tabella E07 – Addetti alle Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2021, variazione 2011-2021⁴⁶

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Malagnino	Ambito	Provincia	Malagnino	Ambito	Provincia
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0	-100,0%	76,2%
C-manifattura	337	54,5%	49,7%	123	36,5%	4,9%
D-energia		0,0%	0,2%	0	282,5%	24,8%
E-acque e rifiuti		0,0%	0,3%	-1	378,7%	61,3%
F-costruzioni	43	6,9%	7,8%	-20	-47,2%	22,2%
G-commercio	116	18,8%	14,1%	-13	-11,3%	-6,6%
H-trasporti e magaz.	1	0,2%	3,3%	0	0,0%	15,8%
I-servizi turistici	14	2,2%	5,3%	5	33,5%	10,8%
J-ICT	2	0,3%	0,5%	-6	-300,0%	28,6%
K-finanza	2	0,3%	1,1%	-5	-250,0%	20,2%
L-att. immobiliari	7	1,1%	0,6%	-2	-28,6%	10,4%
M-att. professionali	42	6,7%	3,9%	22	51,9%	5,1%
N-servizi alle imprese	38	6,2%	5,9%	26	69%	89,9%
P-istruzione	1	0,2%	0,4%	1	100,0%	117,2%
Q-sanità e sociale	7	1,1%	4,7%	0	0,0%	82,6%
R-intrattenimento	2	0,3%	0,4%	1	50,0%	12,5%
S-altri servizi	7	1,1%	2,0%	2	28,4%	19,6%
TOTALE	618	100%	100%	132	21,3%	6,9%

TERRITORIO

Il sistema territoriale e insediativo

Il comune di Malagnino insiste su una superficie territoriale di 10,8 chilometri quadrati (l'ambito su 119,6, con una media per ciascuno dei 7 comuni di 17,1 kmq) e presenta una densità territoriale al 2023 pari a 186,9 abitanti per chilometro quadrato (ambito 150,5, provincia 198,4)

Tabella T01 – Superficie territoriale (Km²) e densità territoriale (abitanti/kmq) – 2023⁴⁷

Territorio	superficie territoriale	densità territoriale
Malagnino	10,8	186,9
Ambito	119,6	150,5
Provincia	1.770,4	198,4

Il suolo urbanizzato

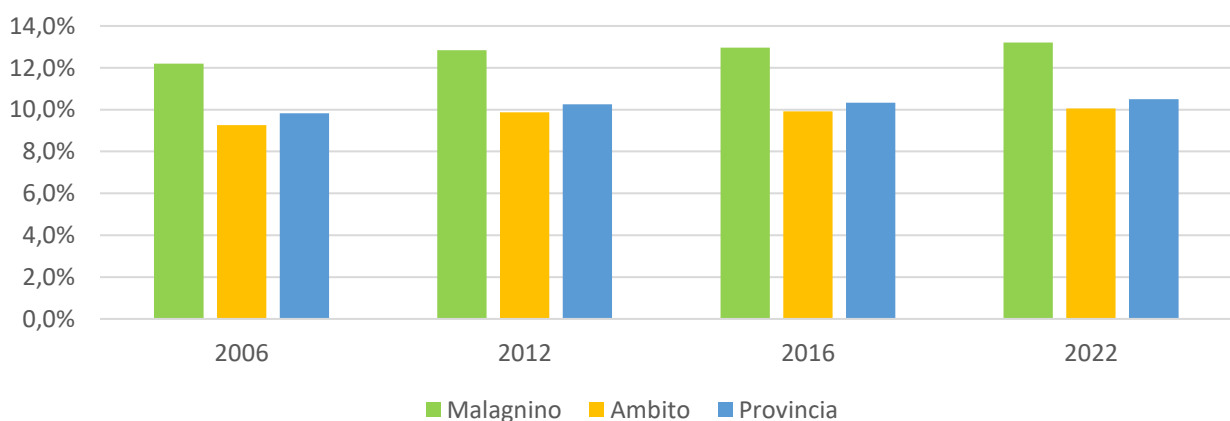
In comune di Malagnino il suolo urbanizzato al 2022 è pari a 143 ettari e corrisponde all'11,9% di quello dell'ambito di riferimento, dall'11,9% del 2006.

Tabella T02 – Suolo urbanizzato (ettari)⁴⁸

Territorio	2006	2012	2016	2022
Malagnino	132	139	140	143
<i>quota su ambito</i>	<i>11,9%</i>	<i>11,8%</i>	<i>11,8%</i>	<i>11,9%</i>
Ambito	1.108	1.182	1.187	1.205
Provincia	17.415	18.158	18.305	18.598

La quota di suolo urbanizzato sul totale della superficie territoriale passa dal 12,2% (ambito 9,3%, provincia 9,8%) del 2006, al 12,8% (ambito 9,9%, provincia 10,2%) del 2012, al 13% (ambito 9,9%, provincia 10,3%) del 2016, per finire al 13,2% (ambito 10,1%, provincia 10,5%) del 2022.

Grafico T01 – Quota suolo urbanizzato⁴⁹



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'analisi del patrimonio immobiliare prende in esame le unità immobiliari urbane (nel prosieguo più semplicemente unità immobiliari o unità) di interesse ai fini del presente studio, contenute nel data base statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate^x. Per semplicità le categorie catastali di interesse sono state riunite in tre gruppi ovvero residenziale e assimilato o connesso, distinto in abitazioni, uffici^{xi} e autorimesse/equiparate; produttivo differenziato in immobili agricoli, capannoni e magazzini; terziario diversificato in negozi, alberghi, istituti di credito e terziario strutturato^{xii}.

La consistenza

Al 2022 in comune di Malagnino si contano 793 abitazioni pari all'8,9% delle 8.889 dell'ambito, 14 uffici pari al 16,1% degli 87 dell'ambito e 718 autorimesse o unità equiparate pari al 9% delle 7.958 dell'ambito.

Tabella T03 – Unità immobiliari gruppo residenziale e assimilato o connesso - 2022⁵⁰

Territorio	Abitazioni	Uffici	Autorimesse/equiparate
Malagnino	793	14	718
quota %	8,9%	16,1%	9,0%
Ambito	8.889	87	7.958
Provincia	189.682	4.381	148.572

Gli immobili agricoli sono 30 pari al 10% dei 300 dell'ambito, i capannoni 61 corrispondenti al 16,6% dei 367 dell'ambito e i magazzini 82 pari all'8,3% dei 984 dell'ambito.

Tabella T04 – Unità immobiliari gruppo produttivo - 2022⁵¹

Territorio	Immobili agricoli	Capannoni	Magazzini
Malagnino	30	61	82
quota %	10,0%	16,6%	8,3%
Ambito	300	367	984
Provincia	5.436	6.374	23.159

^x Sono state considerate le categorie catastali ordinarie e speciali con attribuzione di rendita (quindi risultano escluse le unità del gruppo F che comprendono aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione e i ruderi e il gruppo dei beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione) ed escluse quelle ad uso collettivo o non significative ai fini della presente analisi (B1- collegi e convitti, B2- case di cura e ospedali, B3- prigioni, B4- uffici pubblici, B5- scuole, B6- biblioteche, B7- cappelle e oratori, B8- magazzini sotterranei per derrate, C4- fabbricati e locali per esercizi sportivi, C5- stabilimenti balneari e di acque curative, C7- tettoie, D3- teatri, cinematografi, D6- fabbricati e locali per esercizi sportivi, D9- edifici galleggianti o sospesi) e tutto il gruppo E. Le unità immobiliari urbane considerate sono nel 2021 in Italia 66.435.561 e rappresentano il 98,9% del totale delle unità che producono rendita e il 92,7% della rendita complessiva.

^{xi} Gli uffici fanno riferimento ad unità immobiliari collocate all'interno di immobili con tipologia residenziale e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, mentre gli immobili specificatamente progettati e realizzati per ospitare uffici anche con proprietari diversi rientrano nel terziario strutturato di cui alla categoria catastale D8.

^{xii} Sono riconducibili alle abitazioni le categorie catastali dalla A1 alla A11 esclusa la A10- uffici e studi privati, agli uffici non strutturati la categoria catastale A10- uffici e studi privati, alle autorimesse/equiparate la categoria catastale C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, agli immobili agricoli la categoria catastale D10- fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ai capannoni le categorie catastali D1- opifici e D7- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ai magazzini la categoria catastale C2- magazzini e locali di deposito, ai negozi le categorie catastali C1- negozi e botteghe e C3- laboratori per arti e mestieri, agli alberghi la categoria catastale D2- alberghi e pensioni, agli istituti di credito la categoria catastale D5- istituti di credito, cambio ed assicurazione, al terziario strutturato la categoria catastale D8- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

I negozi sono 43 pari al 10,1% dei 427 dell'ambito, gli alberghi 0 (nell'ambito sono 3), gli istituti di credito 0 (nell'ambito sono 5) e gli immobili del terziario specializzato 6 corrispondenti all'11,8% dei 51 dell'ambito.

Tabella T05 – Unità immobiliari gruppo terziario – 2022⁵²

Territorio	Negozi	Alberghi	Ist. di credito	Terz. strutturato
Malagnino	43	0	0	6
<i>quota su ambito</i>	10,1%	0,0%	0,0%	11,8%
Ambito	427	3	5	51
Provincia	12.233	86	208	1.116

IL SISTEMA CASA

La consistenza delle abitazioni

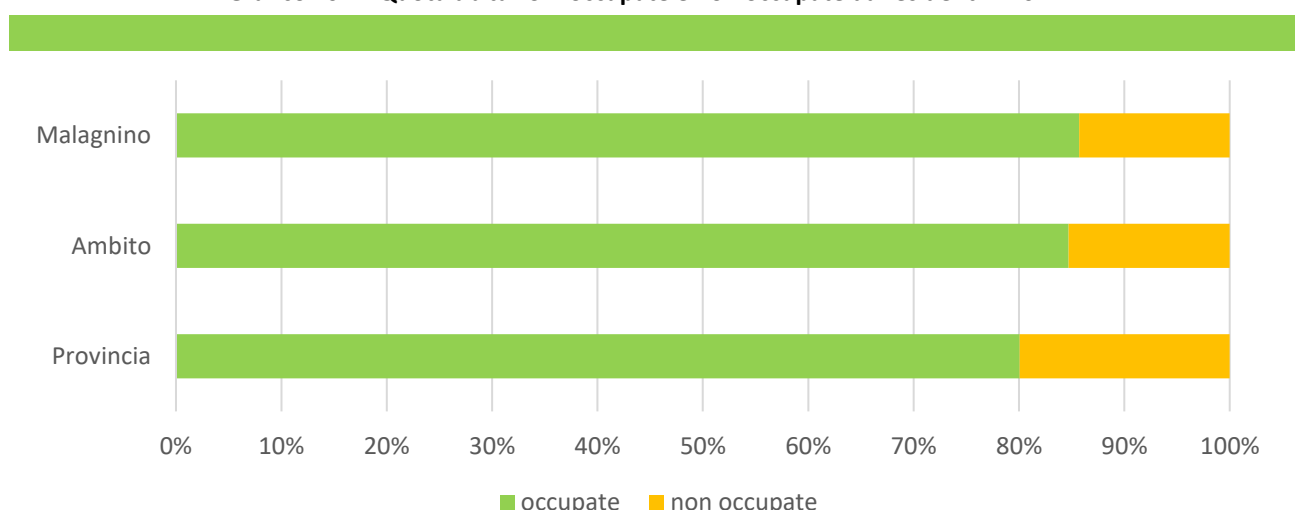
Al 2021 a Malagnino le abitazioni sono in complesso 791 (pari all'8,9% delle 8.840 dell'ambito), quelle occupate da residenti 678 (pari al 9,1% delle 7.488 dell'ambito), mentre quelle non occupate sono 113 (pari all'8,4% delle 1.352 dell'ambito).

Tabella T06 – Abitazioni in complesso, occupate e non occupate da residenti – 2021⁵³

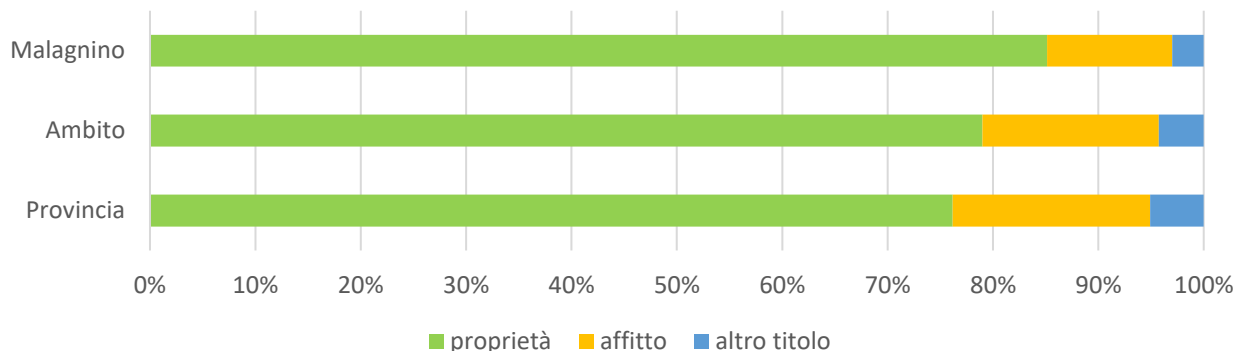
Territorio	In complesso	Occupate	Non occupate
Malagnino	791	678	113
<i>quota su ambito</i>	8,9%	9,1%	8,4%
Ambito	8.840	7.488	1.352
Provincia	188.826	151.173	37.653

Le abitazioni occupate da residenti nel 2021 sono l'85,7% del totale (ambito 84,7%, provincia 80,1%), pertanto quelle non occupate sono il 14,3% (ambito 15,3%, provincia 19,9%).

Grafico T02 – Quota abitazioni occupate e non occupate da residenti – 2021⁵⁴



Tra le 677 abitazioni occupate al 2019, con 576 unità pari all'85,1% (ambito 79%, provincia 76,2%) prevale la proprietà, seguita con 80 unità corrispondenti all'11,9% (ambito 16,8%, provincia 18,7%) dall'affitto e con 20 unità pari al 3% (ambito 4,3%, provincia 5,1%) dall'altro titolo.

Grafico T03 – Abitazioni occupate da residenti per tipo di possesso – 2019⁵⁵

IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO

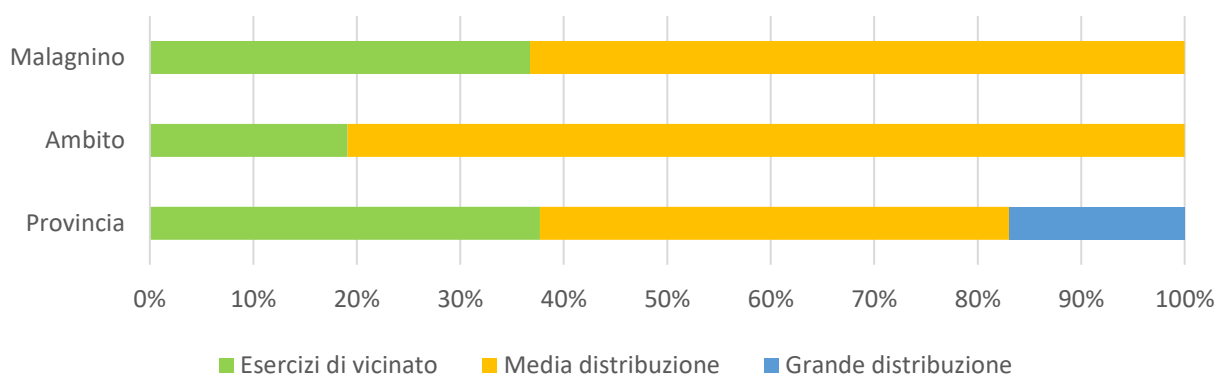
La rete di vendita

In comune di Malagnino al 2023 si contano 4 esercizi di vicinato (pari al 5% degli 80 dell'ambito), per una superficie di vendita di 276 mq (corrispondente al 7,7% di quella dell'ambito), 2 medie strutture commerciali (pari all'8% delle 25 dell'ambito), per una superficie di vendita di 475 (corrispondente al 3,1% di quella dell'ambito) e nessuna grande struttura di vendita (nell'ambito non ci sono grandi strutture di vendita, in provincia 11 per un totale di 89.638 mq).

Tabella T07 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – 2023⁵⁶

Territorio	Esercizi di vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Malagnino	4	276	2	475	0	0
<i>quota su ambito</i>	<i>5,0%</i>	<i>7,7%</i>	<i>8,0%</i>	<i>3,1%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Ambito	80	3.593	25	15.218	0	0
Provincia	3.296	199.138	327	239.589	11	89.638

Gli esercizi di vicinato rappresentano il 36,8% della superficie di vendita totale (ambito 19,1%, provincia 37,7%), la media distribuzione il 63,2% (ambito 80,9%, provincia 45,3%), mentre la grande distribuzione presente solo in provincia in tale contesto risulta pari al 17%.

Grafico T04 – Quota superficie esercizi commerciali per tipologia - 2023⁵⁷

La rete di vendita per merceologia

Tra gli esercizi di vicinato quelli alimentari sono 1, pari al 25% del totale (ambito 30%, provincia 21,9%) per una superficie di vendita di 96 mq, corrispondente al 34,8% del totale (ambito 24,7%, provincia 17,6%), quelli non alimentari 3, pari al 75% del totale (ambito 58,8%, provincia 67,5%) per una superficie di vendita di 180 mq, corrispondente al 65,2% del totale (ambito 59,5%, provincia 71,0%) e infine nessuno a merceologia mista (nell'ambito sono 9 pari all'11,3% con il 15,8% della superficie, in provincia rappresentano il 10,6% del numero e l'11,3% della superficie).

Tabella T08 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – 2023⁵⁸

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Malagnino	1	96	3	180	0	0
<i>quota su ambito</i>	4,2%	10,8%	6,4%	8,4%	0,0%	0,0%
Ambito	24	888	47	2.139	9	566
Provincia	722	35.123	2.225	141.477	349	22.538

Tra le medie strutture di vendita quelle alimentari sono 1, pari al 50% del totale (ambito 8 %, provincia 3,7%) per una superficie di vendita di 200 mq, corrispondente al 42,1% del totale (ambito 2,8%, provincia 2,0%), quelle non alimentari 1, pari al 50% del totale (ambito 80,0%, provincia 64,5%), per una superficie di vendita di 275 mq, corrispondente al 57,9% del totale (ambito 82,9%, provincia 53,2%) e infine nessuna a merceologia mista (nell'ambito sono 3 pari all'12% con il 14,4% della superficie, in provincia rappresentano il 31,8% del numero e l'44,8% della superficie).

Tabella T09 – Medie strutture di vendita per merceologia – numero e superficie (mq) – 2023⁵⁹

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Malagnino	1	200	1	275	0	0
<i>quota su ambito</i>	50,0%	47,6%	5,0%	2,2%	0,0%	0,0%
Ambito	2	420	20	12.609	3	2.189
Provincia	12	4.728	211	127.472	104	107.389

La consistenza della rete di vendita

La superficie media per punto vendita degli esercizi di vicinato è pari nel complesso a 69 mq (ambito 44,9, provincia 60,4 mq), per la merceologia alimentare a 96 mq (ambito 37, provincia 48,6 mq), per la non alimentare 60 mq (ambito 45,5, provincia 63,6 mq), mentre quella mista, presente solo nell'ambito e in provincia è pari rispettivamente a 62,9 e a 64,6 mq.

Tabella T10 – Esercizi di vicinato per merceologia – superficie media punto vendita (mq) – 2023⁶⁰

Territorio	Alimentare	Non alimentare	Mista	Totale
Malagnino	96,0	60,0		69,0
Ambito	37,0	45,5	62,9	44,9
Provincia	48,6	63,6	64,6	60,4

La superficie media per punto vendita delle medie strutture commerciali è pari nel complesso a 238 mq (ambito 609, provincia 733 mq), per la merceologia alimentare a 200 mq (ambito 210, provincia 394 mq), per la non alimentare 275 mq (ambito 630, provincia 604 mq), mentre quella mista, presente solo nell'ambito e in provincia è pari rispettivamente a 730 e 1.033 mq.

Tabella T11 – Medie strutture per merceologia – superficie media punto vendita (mq) – 2023⁶¹

Territorio	Alimentare	Non alimentare	Mista	Totale
Malagnino	200	275	0	238
Ambito	210	630	730	609
Provincia	394	604	1.033	733

La dinamica della rete di vendita

Nel complesso tra il 2011 ed il 2023 gli esercizi commerciali mostrano una variazione di -4 unità, pari a -40% (ambito -19,8%, provincia -14,6%) e +109 mq di superficie di vendita, corrispondente a +17% (ambito -9,9%, provincia -1,8%); gli esercizi di vicinato segnano una variazione di -5 unità, pari a -55,6% (ambito -24,5%, provincia -16,1%) e -91 mq di superficie di vendita, corrispondente a -24,8% (ambito -28,6%, provincia -13,1%); le medie strutture di vendita mostrano una variazione di +1 unità, pari a +100% (ambito 0%, provincia +3,8%) e 200 mq di superficie di vendita, corrispondente a +72,7% (ambito -3,9%, provincia +12,5%); le grandi strutture di vendita segnano una variazione di 0 unità (ambito 0%, provincia 0%) e 0 mq di superficie di vendita (ambito 0%, provincia -6,8%).

Tabella T12 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2023⁶²

Territorio	EV	MSV	GSV	TOTALE
Numero				
Malagnino	-5	1	0	-4
Ambito	-26	0	0	-26
Provincia	-633	12	0	-621
Superficie				
Malagnino	-91	200	0	109
Ambito	-1.440	-623	0	-2.063
Provincia	-29.959	26.606	-6.550	-9.903

Tra il 2011 ed il 2023 gli esercizi di vicinato relativamente alla merceologia alimentare mostrano una variazione di -3 unità, pari a -75% (ambito -17,2%, provincia -2,4%) e 0 mq di superficie di vendita (ambito -18,9%, provincia +2,4%); per la merceologia non alimentare mostrano una variazione di -2 unità, pari a -40% (ambito -27,7%, provincia -20,1%) e -91 mq di superficie di vendita, corrispondente a -33,6% (ambito -34,4%, provincia -16,2%); per la merceologia mista mostrano una variazione di 0 unità (ambito -25%, provincia -13,6%) e 0 mq di superficie di vendita (ambito -16,1%, provincia -13,3%).

Tabella T13 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2023⁶³

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Malagnino	-75,0%	0,0%	-40,0%	-33,6%		
Ambito	-17,2%	-18,9%	-27,7%	-34,4%	-25,0%	-16,1%
Provincia	-2,4%	2,4%	-20,1%	-16,2%	-13,6%	-13,3%

Tra il 2011 ed il 2023 le medie strutture di vendita relativamente alla merceologia alimentare mostrano una variazione di +1 unità, pari a 0% (ambito +100,0%, provincia -25,0%) e 200 mq di superficie di vendita, corrispondente a 0% (ambito +156,1%, provincia -30,0%); per la merceologia non alimentare mostrano una variazione di 0 unità, pari a 0% (ambito -9,1%, provincia -1,9%) e 0 mq di superficie di vendita, corrispondente a 0% (ambito -9,8%, provincia +0,9%); per la merceologia mista mostrano una variazione di 0 unità, pari a 0% (ambito +50,0%, provincia +23,8%) e 0 mq di superficie di vendita, corrispondente a 0% (ambito +28,8%, provincia +34,4%).

Tabella T14 – Medie strutture per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2023⁶⁴

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Malagnino	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ambito	100,0%	156,1%	-9,1%	-9,8%	50,0%	28,8%
Provincia	-25,0%	-30,0%	-1,9%	0,9%	23,8%	34,4%

La densità della rete di vendita

L'indice di densità commerciale, ovvero la superficie di vendita per 1.000 residenti, è pari nel complesso al 2023 a 436 mq per 1.000 residenti (ambito 1.039, provincia 1.500), rispetto a 421 del 2011 (ambito 1.386, provincia 1.602); per i soli esercizi di vicinato è pari al 2023 a 160 mq per 1.000 residenti (ambito 199, provincia 565), rispetto a 241 del 2011 (ambito 334, provincia 682); per le medie superfici di vendita è pari al 2023 a 276 mq per 1.000 residenti (ambito 841, provincia 680), rispetto a 180 del 2011 (ambito 1.052, provincia 634); per le grandi superfici di vendita è pari al 2023 a 0 mq per 1.000 residenti (ambito 0, provincia 254), rispetto a 0 del 2011 (ambito 0, provincia 286).

Tabella T15 – Densità commerciale per tipologia (mq per 1.000 residenti) – 2011, 2023⁶⁵

Territorio	EV		MSV		GSV		TOTALE	
	2011	2023	2011	2023	2011	2023	2011	2023
Malagnino	241	160	180	276	0	0	421	436
Ambito	334	199	1.052	841	0	0	1.386	1.039
Provincia	682	565	634	680	286	254	1.602	1.500

IL MERCATO EDILIZIO

Le compravendite immobiliari nel settore residenziale

Tra il 2011 e il 2022 in comune di Malagnino si registrano in media d'anno 21 compravendite normalizzate (NTN)^{xiii} di immobili residenziali, pari all'11,6% di quelle fatte segnare dall'ambito.

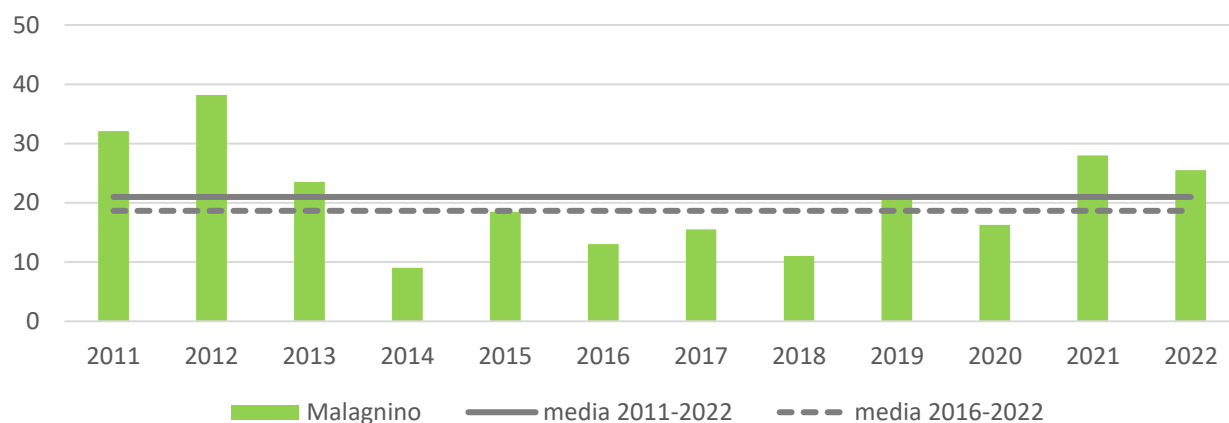
Tra il 2016 ed il 2022 le compravendite in media d'anno sono 19, corrispondenti al 10,1% di quelle registrate per l'ambito, con un rapporto rispetto allo stock esistente misurato dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari al 2,36% (ambito 2,09%, provincia 2,02%).

Tabella T16 – Compravendite (NTN) e intensità del mercato (IMI) – media d'anno⁶⁶

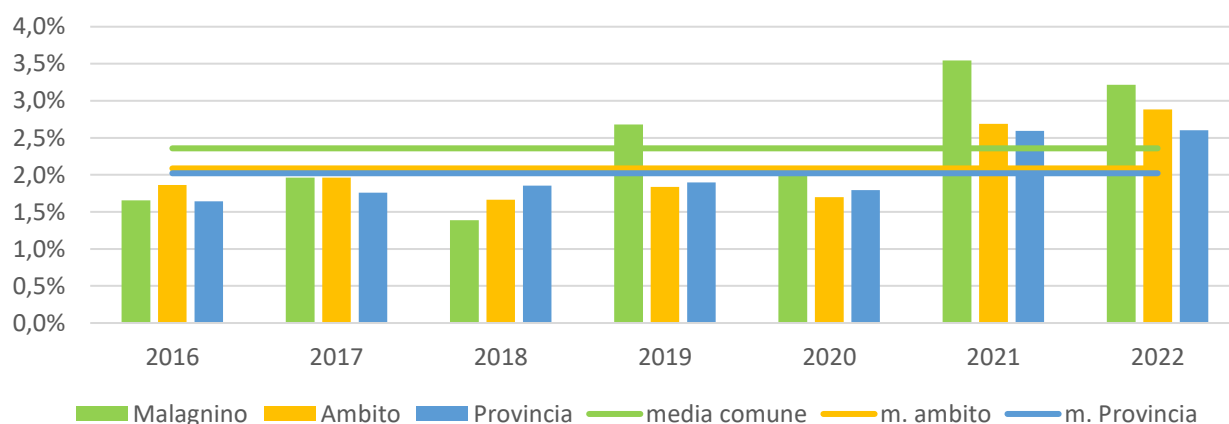
Territorio	NTN 2011-2022	NTN e IMI 2016-2022	
Malagnino	21	19	2,36%
quota %	11,6%	10,1%	
Ambito	180	185	2,09%
Provincia	3.430	3.812	2,02%

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo che va dal 2011 al 2022 e le medie d'anno 2011-2022 e 2016-2022 delle compravendite (NTN) di immobili residenziali del comune di Malagnino.

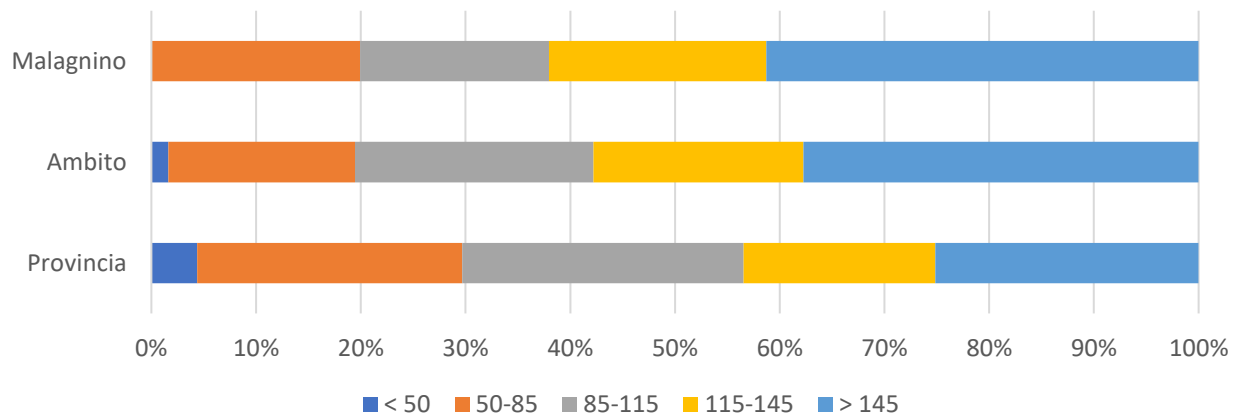
^{xiii} Le compravendite sono normalizzate considerando la quota trasferita rispetto al totale della proprietà. Per esempio, se un'unità immobiliare è compravenduta nella quota del 50% della proprietà, l'indice NTN registra una variazione di +0,5.

Grafico T05 – Compravendite (NTN) residenziale – 2011-2022 – Malagnino⁶⁷

Di seguito si riporta l'andamento annuale e in media d'anno dal 2016 al 2022 dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI) degli immobili residenziali per il comune di Malagnino, l'ambito di riferimento e la provincia di Cremona.

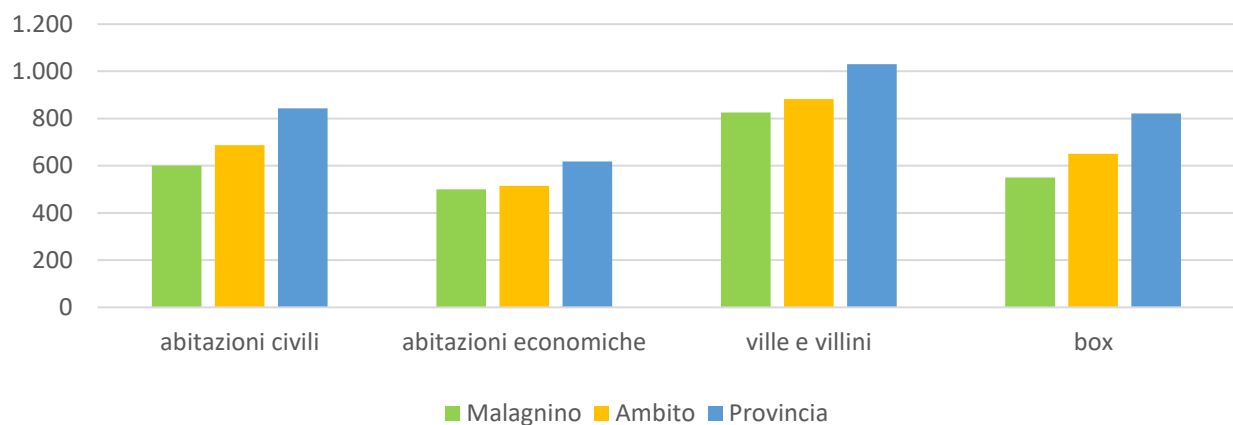
Grafico T06 – Intensità del mercato (IMI) residenziale – 2016-2022⁶⁸

In media d'anno nel periodo 2016-2022 si registrano compravendite immobiliari (NTN) di immobili residenziali relative alle seguenti tipologie dimensionali: nessuna per la classe inferiore a 50 mq (ambito 1,6%, provincia 4,4%), 4 per la classe da 50 a 85 mq, corrispondente al 19,9% del totale (ambito 17,8%, provincia 25,3%), 4 per la classe da 85 a 115 mq, corrispondente al 18,0% del totale (ambito 22,8%, provincia 26,9%), 5 per la classe da 115 a 145 mq, corrispondente al 20,8% del totale (ambito 20,0%, provincia 18,3%) e infine 9 per la classe maggiore di 145 mq, corrispondente al 41,3% del totale (ambito 37,7%, provincia 25,1%).

Grafico T07 – Compravendite (NTN) residenziale per superficie (mq) – media 2016-2022⁶⁹

Il valore degli immobili residenziali

In comune di Malagnino al 2023^{xiv} il valore degli immobili residenziali va da 500 a 700 con una media di 600 €/mq per le abitazioni civili (ambito 688, provincia 843), da 400 a 600 con una media di 500 €/mq per le abitazioni di tipo economico (ambito 516, provincia 618), da 700 a 950 con una media di 825 euro al metro quadrato per ville e villini (ambito 883, provincia 1.031) e da 450 a 650 con una media di 550 €/mq per i box (ambito 650, provincia 822).

Grafico T08 – Valore medio degli immobili residenziali (€/mq) – 2023⁷⁰

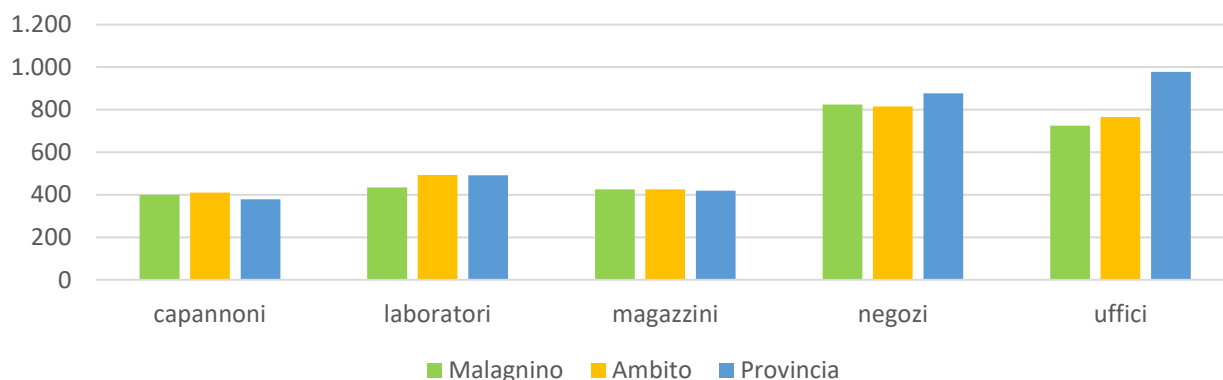
Il valore medio si discosta di -88€/mq pari a -14,6% dall'ambito e di -243 €/mq pari a -40,4% dalla provincia per le abitazioni di tipo civile, di -16 €/mq pari a -3,1% dall'ambito e di -118 €/mq pari a -23,6% dalla provincia per le abitazioni di tipo economico, di -58 €/mq pari a -7,0% dall'ambito e di -206 €/mq pari a -24,9% dalla provincia per ville e villini e infine di -100 €/mq pari a -18,2% dall'ambito e di -272 €/mq pari a -49,4% dalla provincia per i box.

^{xiv} Tutti i valori sono relativi al secondo semestre per lo stato di conservazione prevalente su base comunale

Il valore degli immobili non residenziali

Al 2023 il valore degli immobili non residenziali va da 340 a 460 con una media di 400 euro al metro quadrato per capannoni^{xv} (ambito 411, provincia 379), da 355 a 515 con una media di 435 €/mq per i laboratori (ambito 493, provincia 492), da 350 a 500 con una media di 425 €/mq per i magazzini (ambito 425, provincia 419), da 600 a 1.050 con una media di 825 €/mq per i negozi (ambito 815, provincia 877) e da 600 a 850 con una media di 725 €/mq per gli uffici (ambito 766, provincia 978).

Grafico T09 – Valore medio degli immobili non residenziali (€/mq) – 2023⁷¹

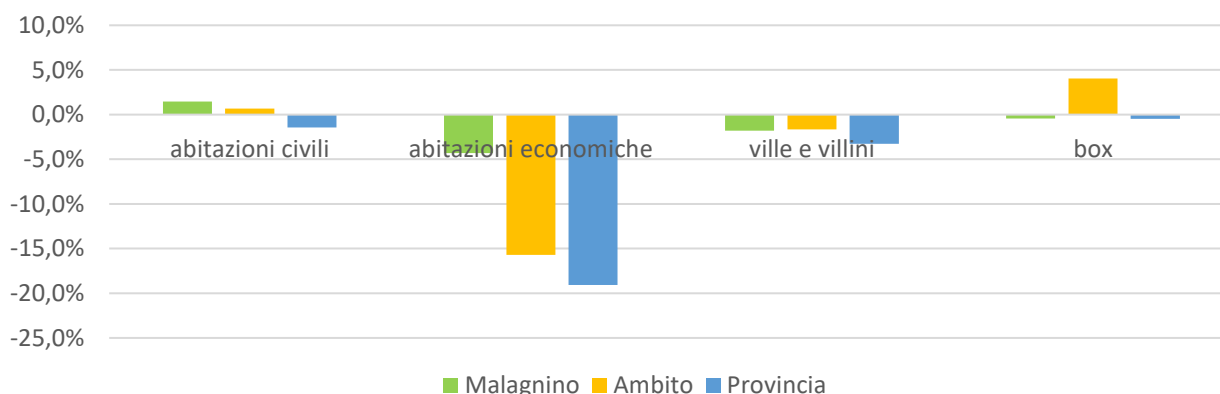


Il valore medio si discosta di -11 €/mq pari a -2,7% dall'ambito e di +21 €/mq pari a +5,4% dalla provincia per i capannoni, di -58 €/mq pari a -13,2% dall'ambito e di -57 €/mq pari a -13,1% dalla provincia per i laboratori, di +0 €/mq dall'ambito e di +6 €/mq pari a +1,4% dalla provincia per i magazzini, di +10 €/mq pari a +1,2% dall'ambito e di -52 €/mq pari a -6,3% dalla provincia per i negozi e di -253 €/mq pari a -34,8% dalla provincia per gli uffici.

La dinamica del valore degli immobili residenziali

Tra il 2016 ed il 2023 il valore medio degli immobili residenziali mostra una variazione di +9 €/mq pari a +1,5% per le abitazioni civili (ambito +0,7%, provincia -1,5%), a -23 €/mq pari a -4,3% per le abitazioni di tipo economico (ambito -15,7%, provincia -19,1%), a -15 €/mq pari a -1,8% per ville e villini (ambito -1,7%, provincia -3,3%) e a -3 €/mq pari a -0,5% per i box (ambito +4,0%, provincia -0,5%).

Grafico T10 – Variazione 2016-2023 del valore medio degli immobili residenziali⁷²

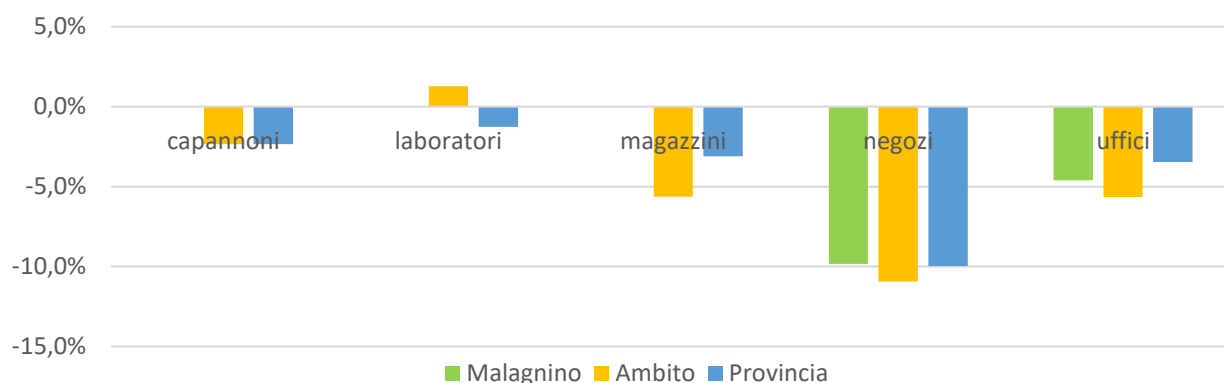


^{xv} Per la provincia di Lecco la tipologia più diffusa di capannoni è quella industriali

La dinamica del valore degli immobili non residenziali

Tra il 2016 ed il 2023 il valore medio degli immobili non residenziali mostra una variazione di 0 €/mq per i capannoni (ambito -2,4%, provincia -2,3%), a 0 €/mq per i laboratori (ambito +1,3%, provincia -1,3%), a 0 €/mq per i magazzini (ambito -5,6%, provincia -3,1%), a -90 €/mq pari a -9,8% per i negozi (ambito -10,9%, provincia -10,0%) e a -35 €/mq pari a -4,6% per gli uffici (ambito -5,6%, provincia -3,5%).

Grafico T11 – Variazione 2016-2023 del valore medio degli immobili non residenziali⁷³

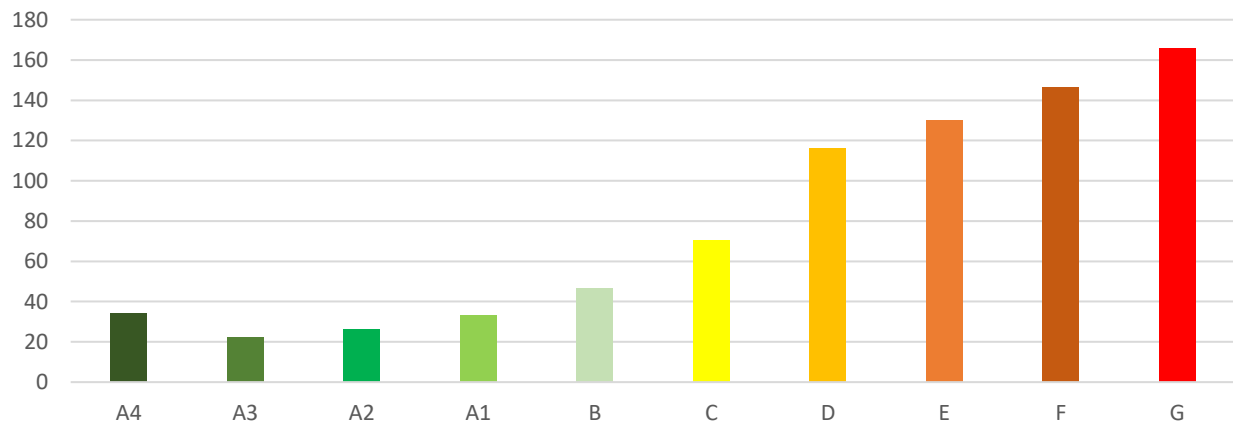


EXTRA**Il patrimonio edilizio abitativo per classe energetica**

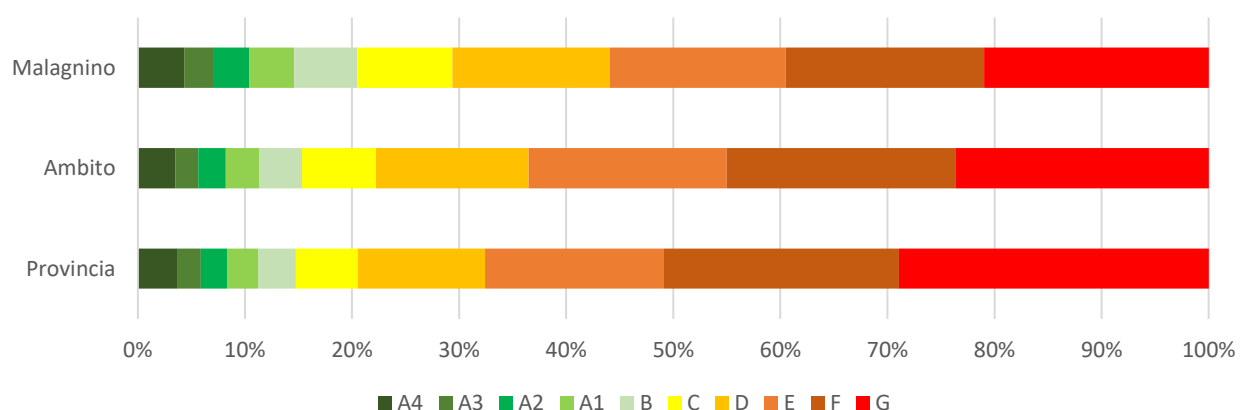
Delle 791 abitazioni censite da ISTAT nel 2021 in comune di Malagnino, si stima che 34 siano in classe energetica A4, il 4,3% del totale (ambito 3,5%, provincia 3,7%), 22 in A3, il 2,8% del totale (ambito 2,2%, provincia 2,1%), 26 in A2, il 3,3% del totale (ambito 2,6%, provincia 2,4%), 33 in A1, il 4,2% del totale (ambito 3,1%, provincia 2,9%), 46 in B, il 5,9% del totale (ambito 4,0%, provincia 3,5%), 70 in C, il 8,9% del totale (ambito 6,9%, provincia 5,8%), 116 in D, il 14,7% del totale (ambito 14,3%, provincia 11,9%), 130 in E, il 16,4% del totale (ambito 18,5%, provincia 16,7%), 147 in F, il 18,5% del totale (ambito 21,4%, provincia 21,9%) e 166 in G, il 21,0% del totale (ambito 23,6%, provincia 28,9%).

Tabella E01- Abitazioni per classe energetica – 2021 – Malagnino⁷⁴

A4	A3	A2	A1	B	C	D	E	F	G	TOTALE
34	22	26	33	46	70	116	130	147	166	791

Grafico E01 – Quota abitazioni per classe energetica – 2021 – Malagnino⁷⁵

Nelle classi più performanti, dalla A4 alla A1, si collocano 116 abitazioni, il 14,6% del totale (ambito 11,3%, provincia 11,2%), in quelle intermedie, dalla B alla D, 233 unità, il 29,5% del totale (ambito 25,2%, provincia 21,2%), in quelle più energivore, dalla E alla G, 442 abitazioni, il 55,9% del totale (ambito 63,5%, provincia 67,6%).

Grafico E02 – Quota abitazioni per classe energetica – 2021⁷⁶

FONTI

Lo studio rielabora dati di fonte ISTAT; fanno eccezione alla regola generale l'intero capitolo IL REDDITO (fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze), l'intero paragrafo il suolo urbanizzato (fonte ISPRA), l'intero capitolo IL PATRIMONIO IMMOBILIARE (fonte Agenzia Entrate - OMI), l'intero capitolo IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO, (fonte Regione Lombardia), l'intero capitolo IL MERCATO EDILIZIO (fonte Agenzia Entrate - OMI) e il paragrafo Il patrimonio edilizio abitativo per classe energetica (fonte ENEA).

¹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

² ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

³ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2021).

⁴ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

⁵ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01-2011-2018), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01-2019-2023).

⁶ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01-2011-2018), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01-2019-2023).

⁷ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01-2011-2018), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01-2019-2023).

⁸ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (2011-2018), Bilancio della popolazione residente (2019-2022).

⁹ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (2011-2018), Bilancio della popolazione residente (2019-2022).

¹⁰ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (2011-2018), Bilancio della popolazione residente (2019-2022).

¹¹ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (2011-2018), Bilancio della popolazione residente (2019-2022).

¹² ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Rilevazione della popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (1/01/2023).

¹³ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991,2001,2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023), Rilevazione della popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (1/01/2023).

¹⁴ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023), Rilevazione della popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (1/01/2023).

¹⁵ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023), Rilevazione della popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (1/01/2023).

¹⁶ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

¹⁷ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

¹⁸ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

¹⁹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

²⁰ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01/2002), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023), Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Rilevazione della popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (1/01/2023).

²¹ ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01/2002), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

²² ISTAT, Ricostruzione intercensuaria della popolazione residente (1/01/2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).

-
- ²³ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁴ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁵ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2001, 2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁶ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁷ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁸ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ²⁹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³⁰ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).
- ³¹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³² MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data, IRPEF 2022 anno d'imposta 2021.
- ³³ Occupati: ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); Addetti: ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Rilevazione sulle istituzioni pubbliche (31/12/2011), Censimento generale dell'industria e dei servizi - Rilevazione sulle istituzioni non profit (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media anno 2020).
- ³⁴ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³⁵ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³⁶ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³⁷ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ³⁸ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ³⁹ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ⁴⁰ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2001, 2011).
- ⁴¹ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ⁴² ISTAT, Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media anno 2020).
- ⁴³ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2020).
- ⁴⁴ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2020).
- ⁴⁵ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Registro Statistico delle Unità Locali (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2020).
- ⁴⁶ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Registro Statistico delle Unità Locali (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2020).
- ⁴⁷ ISTAT, Confini delle unità amministrative e basi territoriali (1/01/2022), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2023).
- ⁴⁸ ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2022).
- ⁴⁹ ISTAT, Confini delle unità amministrative e basi territoriali (1/01/2022); ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2022).
- ⁵⁰ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2021).
- ⁵¹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2021).
- ⁵² Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2021).
- ⁵³ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁵⁴ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁵⁵ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2019).
- ⁵⁶ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).
- ⁵⁷ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).
- ⁵⁸ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).
- ⁵⁹ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).

-
- ⁶⁰ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).
- ⁶¹ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2022).
- ⁶² Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2022).
- ⁶³ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2022).
- ⁶⁴ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2022).
- ⁶⁵ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2022).
- ⁶⁶ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2011-2021).
- ⁶⁷ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2011-2021).
- ⁶⁸ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2016-2021).
- ⁶⁹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2016-2021).
- ⁷⁰ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2023).
- ⁷¹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2023).
- ⁷² Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2016 e 2023).
- ⁷³ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2016 e 2023).
- ⁷⁴ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).
- ⁷⁵ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).
- ⁷⁶ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).

