



COMUNE DI LAURITO

DIMENSIONAMENTO DEI CARICHI INSEDIATIVI PER IL PUC

Documento redatto ai sensi dell'art. 58, comma 5 delle Norme d'Attuazione del PTCP in conformità ai criteri operativi dettati nella Parte III delle NA del Piano Provinciale (rif.

Parte III – Titolo V – artt. 123-137) e agli indirizzi operativi fissati nel documento dell'Assessorato all'Urbanistica e Politiche del Territorio della Regione Campania, *“La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp”*

Febbraio 2013

DIMENSIONAMENTO PUC del Comune di Laurito (SA)

INDICE

1. Premessa
2. Criteri per il dimensionamento del fabbisogno residenziale
3. Il fabbisogno pregresso
 - 3.1. Fabbisogno da disagio abitativo per alloggi impropri
 - 3.2. Fabbisogno da disagio abitativo per sovraffollamento
 - 3.3. Fabbisogno da disagio abitativo per alloggi malsani e non recuperabili
 - 3.4. Fabbisogno pregresso da edilizia pubblica sociale
4. Il fabbisogno aggiuntivo
 - 4.1. Andamento futuro della popolazione
 - 4.2. La previsione delle famiglie
5. Componente fabbisogno aggiuntivo frizionale
6. Componente fabbisogno aggiuntivo da strategie
 - 6.1. Insediamenti produttivi
 - 6.2. Insediamenti sub-produttivi
 - 6.3. Dislocazione delle famiglie che vivono in alloggi ricadenti in zone a rischio frana elevato e molto elevato
7. Offerta residenziale da capacità insediativa teorica residua
8. Offerta da patrimonio edilizio inoccupato
9. Offerta da abusivismo edilizio
10. Quadro riepilogativo fabbisogno residenziale
11. Allegato 1 – schede fabbisogno residenziale comunali

Premessa

Il dimensionamento insediativo dei PUC è uno dei temi assegnati alla “Conferenza di piano permanente dell’Ambito identitario” attraverso una procedura che, come previsto dall’art. 58 delle NTA del PTCP, e dagli “Indirizzi per il dimensionamento del fabbisogno residenziale”, allegati alle NTA, si articola nei seguenti passi:

- la Provincia, per la fase iniziale attuativa del PTCP, presenta un proprio “piano di dimensionamento per il riassetto policentrico e reticolare di ogni Ambito Identitario”, con l’indicazione di valori massimi e minimi, allegato alle NTA
- i Comuni, entro 180 giorni dall’attivazione delle Conferenze di piano permanente d’ambito, sottopongono alla Provincia, la proposta di dimensionamento insediativo comunale, elaborata in conformità ai criteri operativi dettati nella III parte delle NTA e nella allegata scheda per il “dimensionamento del fabbisogno residenziale” (art. 58, comma 5).

La proposta di dimensionamento è basata su due componenti:

- il fabbisogno pregresso e aggiuntivo (elaborato ai sensi degli artt.124 e 125 delle NTA), secondo il modello di calcolo illustrato nel documento regionale “La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP”,
- la strategia di sviluppo individuata per il proprio territorio.

In fase di dimensionamento del fabbisogno residenziale, i Comuni dovranno includere tutte le categorie residenziali e le tipologie di intervento, con attenzione alla quota di housing sociale, nella misura di cui alla DGR n.572/2010, quale elemento altamente qualificante e premiale. In caso di mancata presentazione del documento nei termini previsti dal comma 5, la proposta di dimensionamento insediativo comunale verrà effettuata di ufficio (art. 58, comma 7)

- nei successivi 60 giorni la Provincia, sulla base delle proposte dei singoli Comuni e della proposta di dimensionamento d’Ambito come definita nelle schede per il “dimensionamento del fabbisogno residenziale” allegati alle NTA, procederà ad elaborare una ipotesi di ripartizione del carico insediativo ai fini della redazione dei piani urbanistici comunali (art. 58, comma 8)

- l’ipotesi sarà sottoposta ai lavori della Conferenza d’ambito (art. 58, comma 8)
- al termine della procedura si perverrà al Piano di Dimensionamento d’Ambito soggetto a revisione quinquennale
- la scheda per il dimensionamento del fabbisogno residenziale allegata alle NTA sarà aggiornata con cadenza massima quinquennale. La scheda aggiornata sarà approvata dalla Provincia e sostituirà la precedente senza che ciò comporti variante al PTCP.

Il PTCP adotta per l’intero territorio provinciale la stima del fabbisogno abitativo al 2019 effettuata dalla Regione Campania e esposta nel Documento “La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP” che tuttavia, come esplicitato dal documento stesso, “vuole identificare, più che una

quantificazione “esatta” della domanda abitativa presente e futura, un ordine di grandezza, possibilmente realistico, del fabbisogno insediativo che l’Amministrazione regionale e le Amministrazioni provinciali si troveranno a dover affrontare nei prossimi anni e a cui le politiche pubbliche dovranno in qualche modo rispondere”.

La Provincia ha provveduto alla ripartizione per Ambito Identitario del carico provinciale individuato dal documento Regionale sopra citato, quale proposta da sottoporre ai lavori delle Conferenze d’Ambito.

Tale ripartizione è stata effettuata tenendo conto:

- del dimensionamento complessivo elaborato dalla Regione Campania per il periodo 2009-2019,
- delle risultanze della Analisi Socio Economica allegata alla Relazione del PTCP
- dei dati demografici ISTAT 2009 relativi alla popolazione ed alle famiglie,
- dell’assetto territoriale complessivo relativo alla vigente pianificazione paesaggistica ed al quadro dei rischi naturali ed antropici, nonché alle conseguenti politiche di riequilibrio del sistema insediativo proposte per il territorio provinciale e per i singoli Ambiti Identitari.

In riferimento alle procedure definite dalle NTA la Provincia ha definito le “Linee guida per la costruzione del quadro conoscitivo dei Piani Urbanistici Comunali”, presentate e consegnate nelle Conferenze di piano permanente dell’Ambito Identitario, al fine di offrire un supporto metodologico per la costruzione del dimensionamento del fabbisogno residenziale, quale base per il confronto da sviluppare in sede di Conferenza d’Ambito.

Sulla base degli elementi procedurali e metodologici fin qui esposti il Comune di Laurito ha predisposto una proposta di Piano di dimensionamento d’ambito del PUC .

L’ipotesi di dimensionamento del fabbisogno residenziale, a partire da un’analisi delle dinamiche demografiche di lungo e breve periodo, individua il fabbisogno aggiuntivo e pregresso applicando le metodologie individuate dai documenti regionali e provinciali e definisce, sulla base dei nuovi scenari economici e territoriali del Comune configurabili per il medio periodo, le quote di fabbisogno destinate a sostenere i processi di sviluppo locale in essere in una strategia di riassetto territoriale.

Le analisi sono state condotte con riferimento al Comune di Laurito precisando che, attesa la provvisorietà di gran parte dei dati del censimento Istat 2011 utilizzati in fase di analisi, si riserva di apportare le opportune modifiche al dimensionamento quando saranno disponibili le informazioni statistiche definitive, oltre che di verificare, con maggiore dettaglio, alcuni dati provenienti dalla conoscenza del territorio che al momento sono in fase di elaborazione, ma che saranno certamente disponibili all’atto della redazione definitiva del Puc.

2. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Dalle indicazioni fornite dal documento regionale e dal Ptcp, emerge che il fabbisogno abitativo complessivo è da valutarsi come somma del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo o futuro:

Fabbisogno complessivo = Fabbisogno pregresso + Fabbisogno aggiuntivo

Il quadro appresso riportato schematizza il processo adottato per la stima del fabbisogno residenziale.



Figura 1 _ Fonte “la stima del fabbisogno abitativo al 2019” _ Nota di aggiornamento del Giugno 2010 _ Ass Urbanistica - Regione Campania

La popolazione residente sarà stimata partendo dai dati noti riferiti al censimento Istat 2011 considerando, quindi, lo stesso come anno base per le previsioni. La popolazione presente sarà utilizzata per la stima del fabbisogno aggiuntivo secondo le disposizioni del documento regionale, mentre per il computo del fabbisogno aggiuntivo secondo il Ptcp si farà riferimento alla popolazione residente.

Il fabbisogno pregresso di nuova residenza deriva dal numero di famiglie che vivono in riconosciute condizioni di disagio abitativo. Le indicazioni normative tecnico-procedurali riportate nelle Nta del PTCP¹ e nel documento regionale citato in premessa suggeriscono di computare la domanda complessiva derivante da pregresse condizioni di disagio abitativo secondo le appresso indicate componenti:

¹ Art, 124 NTA PTCP Salerno pag. 51

1. componente di fabbisogno residenziale pregresso derivante da famiglie che vivono in alloggi impropri. In tale categoria confluiscono le famiglie di cui alle voci censuarie “famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “famiglie senza tetto o senza abitazione” e “famiglie in coabitazione”;

2. componente di fabbisogno pregresso derivante da famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento;

3. componente di fabbisogno pregresso derivante da famiglie che vivono in alloggi malsani e non recuperabili.

Alle quote di fabbisogno pregresso indicate si è, inoltre, aggiunta la domanda di alloggi connessa all’edilizia pubblica sociale.

3.1 FABBISOGNO DA DISAGIO ABITATIVO PER ALLOGGI IMPROPRI

La componente di fabbisogno residenziale pregresso derivante da comprovate condizioni di disagio abitativo relativo alle famiglie che vivono in alloggi impropri scaturisce dai valori ISTAT ai censimenti relativamente alle voci censuarie: Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio, Famiglie senza tetto o senza abitazione; Famiglie in coabitazione.

Il numero di famiglie residenti in “altri tipi di alloggio”² è ricavato dai dati ISTAT ai censimenti del 2001 e del 2011³.

Fonte ISTAT (anni)	2001	2011
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	0	0

Tabella 1 _ Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio. Fonte ISTAT censimento 2001 e 2011 (dati provvisori).

Il contributo derivante dalle famiglie senza tetto o senza abitazione non è fornito dall'ISTAT a livello comunale per il censimento del 2001. Non avendo inoltre ancora a disposizione i dati aggiornati in tal senso all'ultimo censimento, il dato è stato ricavato presso gli uffici anagrafici comunali.

Fonte ISTAT (anni)	2001	2011
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	0	1

Tabella 2 _ Famiglie senza tetto o senza abitazione. Fonte ISTAT censimento 2001. Fonte anagrafe comunale 2011.

L'ultima sottocomponente del fabbisogno da disagio abitativo per alloggi impropri deriva dal numero di famiglie che vivono in condizioni di coabitazione. I dati ISTAT al 2001 non restituiscono la voce censuaria specifica che è stata comunque ricavata quale differenza tra il numero totale delle famiglie residenti ed il numero di abitazioni da queste occupate. Ad oggi, tuttavia, relativamente al censimento del 2011, l'ISTAT non fornisce ancora i dati necessari per la quantificazione di tale contributo. È stato comunque possibile ricavare il dato facendo ricorso agli uffici di censimento comunali (UCC) i quali, avendo gestito le operazioni di rilevazione del 15° censimento⁴, hanno la possibilità di accedere al sistema di gestione della rilevazione (SGR) dell'ISTAT. Nello specifico il layout del “modello riepilogativo” dei questionari registrati ha consentito di ricavare il numero di famiglie residenti che vivono in condizioni di coabitazione.⁵

Fonte ISTAT (anni)	2001	2011
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	0	2

Tabella 3 Famiglie coabitanti. Fonte ISTAT censimento 2001. Fonte Uffici di Censimento Comunali (modelli riepilogativi da SGR) 2011.

La tabella appresso riportata effettua il riepilogo del fabbisogno pregresso da disagio abitativo derivante dalle famiglie che vivono in alloggi impropri così come innanzi definito.

	Famiglie in altro tipo di alloggio	Famiglie senza tetto	Famiglie in coabitazione	Fabbisogno totale
numero	0	1	2	3

Tabella 4 _ Fabbisogno residenziale pregresso da disagio abitativo derivante da famiglie che vivono in alloggi impropri riferito al 2011.

² L'ISTAT definisce come “altri tipi di alloggio”: gli alloggi non classificabili come abitazioni che, al momento del censimento, risultano occupati: da almeno una persona residente, anche se temporaneamente assente alla data del censimento; solo da persone non residenti. Ne sono esempi: le roulotte, i container, le tende, i caravan, i camper; le baracche, le capanne, le casupole; le grotte; le rimesse, i garage, le soffitte, le cantine; gli alloggi contenuti in costruzioni che non sono edifici.

³ Dati provvisori

⁴ Il 15° censimento generale della popolazione è stato caratterizzato da una completa gestione online della procedura di rilevazione a mezzo di un apposito software predisposto dall'ISTAT (SGR _ Sistema di Gestione della Rilevazione) a cui i vari operatori hanno la possibilità di accedere a mezzo di specifiche credenziali.

⁵ Anche se il dato non è ufficializzato dall'ISTAT si tratta comunque di una stima realistica de problema in oggetto.

3.2. FABBISOGNO DA DISAGIO ABITATIVO PER SOVRAFFOLLAMENTO

La stima della componente di fabbisogno pregresso derivante da condizioni abitative di sovraffollamento passa attraverso matrici di affollamento comunali. I dati censuari forniti dall'ISTAT non riportano il dato disaggregato per singolo comune sulla distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. I dati sono forniti dalla Provincia di Salerno su elaborazione dell'Università di Salerno per la redazione del PTR.

La Tabella 5 riporta la matrice di affollamento e dimensionamento da sovraffollamento su dati ISTAT 2001.(elaborazione per la Provincia di Salerno dell'UNISA).

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	5	8	-	-	-	-	13
2	14	20	33	36	15	7	125
3	37	50	48	32	10	19	196
4	19	50	57	104	35	19	284
5	11	26	42	48	30	9	166
6 e più	11	14	45	44	40	-	154
Totale	97	168	225	264	130	54	938

Numero di stanze	Famiglie per numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	5	4	-	-	-	-	9
2	-	-	11	9	3	1	24
3	-	-	-	-	2	3	5
4	-	-	-	-	-	3	3
5							-
6 e più							-
Totale	5	4	11	9	5	8	42

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	5	8	-	-	-	-	13
2			33	36	15	7	91
3					10	19	29
4						19	19
5							-
6 e più							-
Totale	5	8	33	36	25	45	152

Famiglie per numero di componenti							
Numero di stanze	1	2	3	4	5	6 o più	Totale
1							-
2	5	4					9
3			11	9			20
4					5		5
5						8	8
6 e più							-
Totale	5	4	11	9	5	8	42

In conformità a quanto indicato nel documento regionale e nelle norme d'attuazione del PTCP sono considerati non idonei alloggi costituiti da una sola stanza e sovraffollati gli alloggi con: 2 stanze e tre o più componenti, 3 stanze e cinque o più componenti, 4 stanze con sei o più componenti.

Il prospetto seguente riepiloga il numero di famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo da sovraffollamento.

	Famiglie in alloggi inidonei	Famiglie in alloggi sovraffollati	Fabbisogno di sovraffollamento
Laurito		24	24

3.3. FABBISOGNO DA DISAGIO ABITATIVO PER ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI

Ai fini del computo del fabbisogno residenziale pregresso sono considerati alloggi malsani e non recuperabili quelli appartenenti alle seguenti casistiche:

- a. gli alloggi interrati per oltre il 35 % del perimetro;
- b. gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- c. gli alloggi ubicati al pian terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inf. a 6 m;
- d. gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

L'assenza di dati disaggregati in tal senso non consente, tuttavia, di quantificare ognuna delle voci innanzi elencate eccezion fatta per le ultime due. In particolare si effettuano le seguenti considerazioni:

1. il numero degli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli è fornito, ad oggi, come dato censuario dall'ISTAT solo per il censimento del 2001. Considerato che il dato ammonta ad una unità per ogni comune e ritenuto che gli stessi alloggi siano non recuperabili ne consegue la possibilità di computare il dato al 2001 come dato aggiornato al 2011;
2. per quanto attiene gli alloggi identificati alla voce "c" è stato possibile effettuarne una stima grazie al database geografico dell'anagrafe fabbricati predisposto in ambiente GIS dal comune di Laurito . Il valore ottenuto ammonta a 3 unità abitative.

Considerando che solo il 60% di questi possa ritenersi rispondente al requisito di affaccio solo su strada carrabile inferiore a 6 m si ricava il valore di 2 alloggi.

	Alloggi di tipo a)	Alloggi di tipo b)	Alloggi di tipo c)	Alloggi di tipo d)	Fabbisogno da alloggi malsani
Laurito	1	2	3	1	6

3.4. FABBISOGNO PREGRESSO DA EDILIZIA PUBBLICA SOCIALE

Una ulteriore componente che contribuisce a definire il valore complessivo del fabbisogno pregresso è da imputare, certamente, alla domanda di alloggi residenziali di edilizia sociale. Un'indagine condotta presso i rispettivi uffici anagrafici dei comuni coinvolti ha consentito di definire il numero totale di famiglie attualmente in attesa di assegnazione di alloggio. Nel merito il comune di Laurito presenta un totale di 4 famiglie collocate in graduatoria definitiva che necessitano di un alloggio sociale mentre il dato sull'offerta di edilizia residenziale pubblica restituisce una situazione attuale di saturazione.

	Famiglie in attesa assegnazione alloggi	Fabbisogno da Edilizia residenziale pubblica
Laurito	4	4

4. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Il fabbisogno aggiuntivo di alloggi residenziali risulta connesso alla dinamica demografica e nel merito alle nuove famiglie che, prevedibilmente, nel prossimo futuro faranno richiesta di nuove abitazioni nel territorio di riferimento. Ne scaturisce la necessità di dover effettuare, in fase di stima, delle attendibili previsioni demografiche capaci di fornire un dato che sia il più realistico possibile sulla futura popolazione residente per singolo comune.

La stima del fabbisogno residenziale aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.⁶

Nel seguito si illustra in dettaglio la procedura di stima attuata per la quantificazione del fabbisogno derivante da nuova domanda di alloggi e sintetizzabile nel modo seguente:

1. previsione della popolazione futura a mezzo dell'elaborazione di adeguate procedure di estrapolazione dei dati sugli anni trascorsi; al fine di conformare il documento alle indicazioni di regione e provincia si è opportunamente applicata una doppia procedura di previsione nel seguito dettagliatamente illustrata;
2. Stima della dimensione media dei nuclei familiari;
3. Calcolo del numero di famiglie previste agli orizzonti temporali di riferimento rapportando la popolazione residente stimata sulla dimensione medie delle famiglie stimata per ciascun comune;
4. Stima del numero di alloggi aggiuntivi e quindi del fabbisogno aggiuntivo ricavato dal bilancio tra il numero di alloggi esistenti e il numero di famiglie previste all'orizzonte temporale di riferimento (il calcolo è condotto sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare).

⁶ Art. 125 comma 1 NTA del PTCP Salerno

4.1. ANDAMENTO FUTURO DELLA POPOLAZIONE

Formulare ipotesi di previsione della popolazione è in generale (indipendentemente dal grado di raffinatezza del modello utilizzato) un'operazione che presenta ampi margini di aleatorietà. Nella prassi tecnica è d'uso comune far ricorso, comunque, a modelli demografici semplificati in grado di rappresentare l'andamento demografico di un dato territorio secondo relazioni matematiche più o meno complesse.

Sulla scorta delle indicazioni fornite da provincia e regione nei rispettivi documenti normativi si è effettuata una doppia stima per la popolazione futura:

- a. proiezione all'orizzonte temporale di riferimento sulla base dei dati ufficiali degli ultimi 4 censimenti (periodo censuario 1981 – 2011) come indicato nel quadro di dimensionamento allegato alle linee guida per la costruzione del quadro conoscitivo della provincia;
- b. proiezione sulla base dei dati ISTAT sull'andamento della popolazione residente dell'ultimo decennio (periodo 2001 – 2011) come indicato nel documento regionale e nelle norme tecniche di attuazione del PTCP.

L'anno base è fissato al 2011 avendo per lo stesso una maggiore quantità di dati ufficiali forniti dall'ultimo censimento generale.

L'elaborazione, in entrambe le proiezioni, è riferita, inoltre, ad un duplice orizzonte temporale:

- a. al 2021 in conformità alle disposizioni del PTCP
- c. al 2019 per rendere coerenti le previsioni con le stime elaborate nel documento regionale.

La procedura di proiezione, in entrambe le elaborazioni, ha utilizzato una funzione di **proiezione lineare** dei dati dei Censimenti generali della popolazione 1981-2011: le variabili considerate sono il tempo (variabile indipendente) e la popolazione (variabile dipendente dal tempo).

Noti la popolazione P_0 all'anno di partenza della proiezione e l'incremento medio annuo Δa è stato possibile ricavare la popolazione P_t dopo t anni, con la seguente espressione:

$P_t = P_0 + t \Delta a$, dove:

P_t = popolazione all'anno d'arrivo, P_0 = popolazione all'anno di partenza della proiezione,

t = anni della proiezione (generalmente 10), Δ = variazione nell'unità di tempo = $P_n - P_{n-1}$,

N = numero di anni della serie storica considerata,

Δa = variazione media annua = $\Sigma \Delta / N$

Anno	Popolazione	Variazione annuale
1971	1405	
1981	1164	-17,2
1991	1066	-8,4
2001	943	-11,5
2011	843	-10,6
2019	744	-11,8
2021	727	-2,3

La popolazione al 2019 è stimata in 744 abitanti, con una riduzione del 11,8 %.

La popolazione al 2021 è stimata in 727 abitanti, con una riduzione del 2,3%.

4.2. LA PREVISIONE DELLE FAMIGLIE

La stima del numero di famiglie che verosimilmente verranno a formarsi nei territori comunali agli orizzonti temporali di riferimento passa attraverso l'elaborazione previsionale della dimensione media della famiglie agli orizzonti temporali stessi.

Il valor medio della dimensione delle famiglie all'orizzonte temporale è ricavato in tale sede come semplice proiezione lineare dei dati registrati ai censimenti del 2001 e 2011 in conformità a quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione del PTCP e nel documento regionale.

In presenza di andamenti concordi (diminuzione) della dimensione media delle famiglie nei vari livelli territoriali (comune, ambito identitario, provincia e regione) è verosimile considerare costanti, per il decennio previsionale, i divari delle dimensioni medie della famiglie, registrati nei vari anni di riferimento (2001/2011).⁷

Il grafico riportato sintetizza il procedimento di stima attuato per la valutazione del numero medio di componenti delle famiglie nei prossimi anni secondo un modello di proiezione lineare. Si osserva come il trend risulti ugualmente decrescente per i vari comuni esaminati.

Anno	N° Famiglie	Popolazione	Dimensione media famiglie	Variazione annuale
2001	358	943	2,6	
2011	348	843	2,3	1,9
2019	353	744	2,1	1,5
2021	359	727	2,0	1,7

Il procedimento di calcolo, come innanzi illustrato, stima gli alloggi aggiuntivi postulando la coincidenza 1 famiglia = 1 alloggio. Il valore della popolazione residente prevista ai vari orizzonti temporali consente di ricavare, per gli anni futuri di previsione, il numero di famiglie dal semplice rapporto tra la popolazione residente totale e le dimensioni medie delle famiglie stimate. Dal bilancio tra famiglie previste e famiglie presenti ad oggi si ricava la variazione di famiglie nei prossimi anni e quindi il numero di alloggi aggiuntivi.

Il numero di famiglie al 2019 è stimato in 353, con un incremento del 1,5%.

Il numero di famiglie al 2021 è stimato in 359, con un incremento del 1,7%.

QUADRO RIEPILOGATIVO FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Variazione Famiglie Residenti dal 2011 al 2019	5	(differenza famiglie previste al 2019 e famiglie presenti al 2011)
Variazione Famiglie Residenti dal 2011 al 2021	8	(differenza famiglie previste al 2021 e famiglie presenti al 2011)

FABBISOGNO AGGIUNTIVO AL 2019	5	1 alloggio = 1 famiglia
FABBISOGNO AGGIUNTIVO AL 2021	8	1 alloggio = 1 famiglia

⁷ Allegato linee guida per la costruzione del quadro conoscitivo

--	--	--

5. COMPONENTE FABBISOGNO AGGIUNTIVO FRIZIONALE

Il fabbisogno abitativo complessivo è dato dalla somma delle aliquote pregresse e aggiuntive. A tale quantità può essere addizionata una aliquota dovuta al patrimonio frizionale, ipotizzato per una quota minima, pari al 3%, o massima, pari al 5%, delle abitazioni occupate. Il frizionale, quindi, svolge una funzione ben precisa nel processo di dimensionamento, ovvero costituisce la riserva di alloggi che consente il riallineamento del tempo di incontro tra domanda e offerta. Le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, che abitano in alloggi inidonei o sovraffollati, sono coinvolte in meccanismi che incidono, in parte, nel mercato immobiliare complessivo e, in parte, sono indirizzate verso appositi bandi chiusi di edilizia economica e popolare.

Tale percentuale di alloggi rappresenta una quota dello stock abitativo che è fuori dal mercato abitativo, a causa dei meccanismi di incontro tra domanda e offerta, in quanto i tempi con cui si manifestano non risultano mai coincidenti. Gli studi sul mercato immobiliare fissano, infatti, che una quota oscillante tra il 3% e il 5% del patrimonio residenziale, in funzione delle diverse fasi congiunturali, costituisce una quota strutturale del patrimonio residenziale che si colloca fuori dal mercato⁸.

Non disponendo di elementi atti a quantificare il numero di alloggi occupati dai residenti al 2011, si considera il dato provvisorio del censimento Istat 2011 sulle abitazioni. Sulla base dei dati forniti dal censimento Istat 2001 si conosce il numero delle abitazioni totali e delle abitazioni occupate. Per analogia al dato 2001, si ricavano gli alloggi occupati al 2011. In effetti, il dato potrebbe essere aggiornato sulla scorta di una approfondita analisi dei permessi di costruire (PdC) rilasciati dal Comune negli anni successivi al censimento Istat 2001. Tale dato però non risulta al momento disponibile. Inoltre, data la natura aleatoria della percentuale da considerare (3%-5%), una quantificazione più accurata potrebbe addirittura risultare superflua. Pertanto si procede al calcolo della quota frizionale sulla base degli alloggi occupati al 2011.

Abitazioni al 2001		Abitazioni al 2011		Quota di alloggi per frizione	
totali	/ occupate	totali	/ occupate	3%	/ 5%
399		433	412	12	

6. COMPONENTE FABBISOGNO AGGIUNTIVO DA STRATEGIE

Al fabbisogno residenziale derivante dalla componente aggiuntiva valutata sulle previsioni demografiche e al derivante dalla componente pregressa relativa alle famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo si aggiunge una quota addizionale derivante dagli effetti delle strategie di sviluppo che le amministrazioni comunali intendono porre in essere con l'attuazione del redigendo piano urbanistico.

Sistema Insediativo	<ul style="list-style-type: none"> -Programma di promozione edilizia sociale -Recupero centri storici con riqualificazione edilizia ed urbanistica con incentivi e perequazioni - Area dedicata agli orti del parco con recupero e riqualificazione delle aree rurali con incentivi e perequazioni -Area PIP già realizzata -Dislocazione delle famiglie nelle aree a rischio frana località Torretta - Polo Multimediale -Ospitalità diffusa in attuazione del Regolamento dell'Albergo diffuso
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁸ Cresme 2000

	della Regione Campania
Sistema Turistico	-Rete dei borghi rurali in attuazione del Regolamento dell'Albergo diffuso della Regione Campania - proposta Sistema Turistico Locale del GAL Casacastra -valorizzazione della Casa del parco -Valorizzazione già in atto degli itinerari naturali e culturali.
Sistema Paesaggistico e Naturale	-Riqualificazione località rizzoli con l'adozione degli orti del parco -Valorizzazione dei sentieri per il Monte Gelbison -Il bosco delle Meraviglie
Sistema Agricolo	-Gli Orti di Laurito; -Incentivi anche fiscali per la conservazione, diffusione e promozione delle colture tipiche locali e concessione in comodato d'uso delle aree demaniali a gruppi di lavoro locali e cooperative sociali -Adesione al Biodistretto del Cilento -Certificazione Bio delle aree demaniali castanicole
Sistema Infrastrutturale	-Piano di manutenzione e recupero delle vie d'acqua e dei canali e fossi di scolo; -Piano di recupero dei muretti a secco -Potenziamento della rete wifi nelle aree abitate

6.1. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La stima è condotta attraverso una tecnica di calcolo semplificato⁹ che pone in relazione diretta la popolazione al tasso di attività postulando la coincidenza tra attivi ed addetti. Dalla formula di definizione del tasso di attività, dato dal rapporto tra la popolazione attiva e la popolazione totale, si esplicita quest'ultima che risulta così determinata dal rapporto tra popolazione attiva e tasso di attività. Sostituendo, dunque, alla popolazione attiva i nuovi posti di lavoro previsti dalle azioni strategiche produttive è immediato il calcolo dell'incremento di popolazione scaturito dalle famiglie dei nuovi addetti. La tecnica è affinata attraverso l'introduzione di un fattore moltiplicativo dei posti di lavoro che tiene conto del tasso di disoccupazione.

Ne consegue che l'aspetto meramente previsionale risulta, in tal modo, confinato nella stima dei valori da utilizzare nel calcolo innanzi descritto:

- a. previsione del numero di nuovi addetti (posti di lavoro) che verosimilmente troveranno occupazione in seguito alla realizzazione delle azioni strategiche;
- b. definizione del tasso di attività;
- c. definizione del tasso di disoccupazione.

I valori del tasso di attività e di disoccupazione utilizzati nel procedimento di calcolo sono stati ricavati dalle stime sull'occupazione per i sistemi locali del lavoro resi disponibili dall'ISTAT sul sito ufficiale. Lo scorso dicembre sono state pubblicate le stime aggiornate al 2011 per i vari SLL. Il sistema locale del lavoro numero 431 denominato di Futani include 6 comuni¹⁰ limitrofi tra cui Alfano, Futani, Laurito, Montano, Rofrano san mauro La Bruca. Si ritiene dunque verosimile poter considerare i valori di stima, riportati dall'ISTAT in tale documento, come rappresentativi del dato comunale, poiché certamente attinenti alle realtà dei singoli comuni afferenti al Sll 431.

⁹ La letteratura scientifica di riferimento per tale dato è L.Dodi, 1972; A.Mercandino, 2001

L'ipotesi ulteriore di sostanziale invarianza del dato futuro rispetto ai valori al 2011 ha consentito di applicare direttamente i tassi forniti dall'ISTAT.

Per quanto concerne, altresì, la stima del numero di addetti, da allocare nelle varie aree per insediamenti produttivi previste nelle azioni strategiche, è stata condotta un'approfondita analisi preliminare sul sistema produttivo locale dei singoli comuni nonché sul sistema locale del lavoro di riferimento. L'analisi condotta sui dati ISTAT ai censimenti¹¹ del 2001 ha consentito di evidenziare diversi parametri peculiari per i vari comuni.

Sulla scorta di tali risultati si può affermare che le attività preminenti per i comuni oggetto della presente proposta risultano appartenere essenzialmente al settore del manifatturiero e del commercio e che le unità locali corrispondenti rientrano per la maggior parte nella classe di addetti "fino a 10". Alla luce di ciò risulta lecito effettuare alcune ipotesi verosimili sulle unità locali di futura creazione. Si ipotizza, nel merito, che le nuove attività produttive restino nella classe di addetti di appartenenza e negli stessi settore economici preminenti. Una successiva stima più grossolana consente, altresì, di ipotizzare la nascita di 5 unità locale per ogni ettaro di superficie territoriale destinata ad aree produttive.

Entrando nel merito della questione, tra le varie strategie di sviluppo del sistema insediativo, si prevede una variazione sostanziale nel sistema occupazionale come segue:

1. area PIP del Comune di Laurito già completata con opere di infrastrutturazione per circa 3 ha. Si ipotizza che la stessa sia in grado di favorire l'allocazione 15 unità produttive locali nel settore manifatturiero e del commercio (5 unità per ettaro di superficie territoriale) con una capacità occupazionale di 3 addetti per unità locale;

Applicando le relazioni innanzi descritte ai valori, così, stimati del numero di addetti insediabili si ricava agevolmente l'incremento di popolazione indotto dai nuovi occupati e quindi le nuove famiglie tenendo conto di una dimensione media delle stesse pari a due componenti. Se si considera, inoltre, che verosimilmente non tutte le famiglie così calcolate avranno necessità di nuovi alloggi, ne consegue come sia da ritenersi ragionevolmente plausibile stimare come componente di fabbisogno residenziale aggiuntivo solo il 10% delle famiglie totali. L'assunto deriva dalla stessa logica attuata nella stima e quantificazione della capacità occupazionale sopra illustrata.

Nella tabella seguente è riportato un riepilogo del procedimento di stima attuato.

PIP	Laurito 5 ha
Unità locali per ettaro	5
Unità insediabili	15
Addetti	3
Addetti insediabili	45
Tasso di attività	38,1
Tasso di disoccupazione	11,8
Incremento popolazione	90
Dimensione media famiglie	2
Numero Famiglie aggiuntive	45
Famiglie necessitanti nuovi alloggi	10%
Fabbisogno aggiuntivo da Insediamenti produttivi	5

¹¹ 14° Censimento Generale della Popolazione e 8° Censimento dell'Industria e dei Servizi

6.2. INSEDIAMENTI SUB-PRODUTTIVI

Tra le strategie individuate per il sistema insediativo risulta la costituzione di un Polo Multimediale di Laurito, il Rifugio e la Casa del Parco già realizzati e da gestire e una vasta area di recupero e riqualificazione rurale denominati “Gli orti del Parco”. Effettuando una stima dei possibili effetti derivanti dalla realizzazione di tali insediamenti sul territorio comunale vi è certamente il possibile contributo alla domanda residenziale aggiuntiva. In aggiunta, quindi, alla componente di domanda residenziale derivate dagli insediamenti produttivi è da stimarsi la quota derivante dai succitati interventi. Il modello utilizzato è lo stesso descritto al paragrafo precedente che lega, come detto, l’incremento di popolazione derivante dai nuovi posti di lavoro al tasso di attività. I valori assunti per le variabili di calcolo derivano dalle medesime considerazioni effettuate in precedenza.

Eccezione al procedimento di stima si riscontra esclusivamente nel metodo adottato per la quantificazione degli addetti. In tal caso, infatti, si è provveduto a definire il valore totale di addetti insediabili con la realizzazione dei diversi poli insediativi a mezzo di una stima diretta basata sul dato registrato al 2001, relativo ai posti di lavoro, per i vari settori economici coinvolti.

Nel merito:

- a. Polo Multimediale di Laurito, il Rifugio e la Casa del Parco già realizzati e da gestire del territorio possa occupare 3 nuovi addetti.
- b. Gli orti del Parco vasta area di recupero e riqualificazione rurale possa invece insediare giovani cooperative con comodato d’uso dei terreni e adozione del castagno bio per circa 5 addetti.

Nella tabella seguente è riportato un riepilogo del procedimento di stima attuato.

STRATEGIE	Polo Multimediale di Laurito, il Rifugio e la Casa del Parco	Orti del Parco
Addetti insediabili	3	5
Tasso di attività	38,1	38,1
Tasso di disoccupazione	11,8	11,8
Incremento popolazione	6	10
Dimensione media famiglie	2	2
Numero Famiglie aggiuntive	3	5
Famiglie necessitanti nuovi alloggi	10%	10%
Fabbisogno aggiuntivo da sub produttivo	1	2

6.3. DISLOCAZIONE DELLE FAMIGLIE CHE VIVONO IN ALLOGGI RICADENTI IN ZONE A RISCHIO FRANA ELEVATO E MOLTO ELEVATO

La particolare situazione di rischio idrogeologico cui grava una parte dell’abitato Laurito in località Torrette, ha spinto l’amministrazioni comunale a pensare di attuare strategie mirate alla messa in sicurezza delle famiglie coinvolte da tale problematica.

Dalle analisi svolte sulle condizioni territoriali dei comuni coinvolti, volte a valutare la dimensione del problema evidenziato nonché a definire la fattibilità di tale strategia, è emerso come il rischio da dissesto idrogeologico risulti essere, infatti, un problema noto da tempo agli stessi territori.

Ne sono esplicito avallo gli elenchi provinciali dei centri abitati interessati dall’applicazione della Legge n. 445 del 9 Luglio 1908 e s.m.i.

Alla luce di quanto innanzi illustrato si è quindi provveduto ad effettuare un’analisi sull’edificato al fine di valutare la dimensione del problema. Nel merito, l’analisi è stata agevolata dalla possibilità di usufruire di dati specifici sul patrimonio edilizio esistente raccolti in un database georeferenziato in ambiente GIS.

Un’apposita interrogazione, a mezzo di applicativi gis, dell’anagrafe fabbricati ha consentito di risalire, dunque, al numero di edifici totali ricadenti nelle zone a rischio frana elevato (R3) e molto

elevato (R4) così come perimetrato nella carta Rischio Frana dell'Autorità di Bacino. Il dato rilevato è di 27 unità edilizie totali. Un vaglio successivo ha restituito il valore di 18 edifici ad uso abitativo sul precedente totale. Ponendo l'ipotesi che ad ogni abitazione corrisponda una sola unità abitativa, dunque un solo alloggio, si ricava il fabbisogno complessivo derivante dalla azione strategica ipotizzata. Si osserva che l'ipotesi di corrispondenza edificio/alloggio ci pone in una condizione di stima per difetto se si considera che molte sono le abitazioni che presentano un numero di unità abitative maggiore di uno.

È necessario, tuttavia, tener conto del fatto che il comune ha posto in essere diversi interventi di consolidamento negli anni addietro e che ulteriori sono in corso di esecuzione.

Oggetto di tali interventi è la mitigazione del rischio frana a mezzo di opere di stabilizzazione realizzate e da realizzarsi in corrispondenza del centro storico del capoluogo. Tenendo conto, quindi, degli alloggi che saranno interessati dal consolidamento, stimati nel numero di 10, ed ipotizzando, che per gli stessi non sarà necessario provvedere al trasferimento delle rispettive famiglie, si ottiene il dato residuo di 8 alloggi. Un affinamento del dato potrebbe ottenersi dal considerare un coefficiente riduttivo relativo alle abitazioni effettivamente occupate. Tuttavia, avendo ipotizzato in partenza la coincidenza alloggio/edificio abitativo, escludendo di fatto dal conteggio gli alloggi contenuti in abitazioni con più di una unità abitativa, è da ritenersi verosimile considerare il valore residuo innanzi ricavato come quello reale.

A Tal fine risulta verosimile il numero di 8 alloggi ricadenti in zone a rischio frana elevato e molto elevato e soggetti a dislocazione strategica.

7. OFFERTA RESIDENZIALE DA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDUA

Nella redazione dei PUC, per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento dovrà tenere conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente. Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano pre-vigente del quale deve essere effettuata un'accurata valutazione, sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento della sua attuazione, considerando le zone di completamento, le zone di espansione ed una stima delle potenzialità residue degli interventi di recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio esistente. La capacità insediativa teorica residua potrà essere calcolata attraverso: a) il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati; b) gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento del tessuto urbano consolidato.18

La computazione del residuo di piano è stata effettuata utilizzando applicativi gis, considerando la sovrapposizione delle zto C di espansione del Prg vigente con la cartografia Ctr 2004 e ortofoto Agea 2011. Agli edifici residenziali ricadenti nelle Zto è stato applicato un buffer pertinenziale di 5m. All'area residua è stato applicato l'indice delle Nta, ricavando così il volume massimo realizzabile. Da questo si è ricavato il numero di abitanti con la dotazione volumetrica di 100 mc/ab. Considerando la dimensione media delle famiglie di 2 si è ricavato il numero di famiglie insediabili = numero di alloggi realizzabili:

Massimo numero di abitanti insediabili	46	abitanti
Dimensione media famiglie 2011	2	
Massimo numero di alloggi realizzabili	23	alloggi

Capacità insediativa teorica residua = 23 alloggi

8. OFFERTA DA PATRIMONIO EDILIZIO INOCCUPATO

Il patrimonio residenziale inoccupato costituisce una quota di alloggi dal lato dell'offerta e può essere stimato ipotizzando che il numero di alloggi non occupati resti sostanzialmente costante

per il decennio futuro. L'ipotesi può ritenersi verosimile se si tiene conto del progressivo trend decrescente di nuove costruzioni per i territori comunali esaminati. Il dato base è riferito al 2011 ed è ricavato dal sistema di gestione della rilevazione del 15° censimento (SGR) .

Il patrimonio inutilizzato può essere stimato come una percentuale pari al 40% del patrimonio non occupato. Sulla scorta di studi condotti dal Cresme¹², in riferimento ai dati relativi al censimento Istat del 1991, di tale stock non stabilmente occupato e non utilizzato, una quota consistente, pari all'85%, è comunque indisponibile in quanto degradata, non dotata di servizi idonei o volontariamente sottratta al mercato, mentre minore è la quota, pari al 15%, di alloggi disponibili per la vendita o per l'affitto. Una aliquota del non disponibile può essere considerata esclusa dal conto dell'offerta. Essa rappresenta una quota dello stock abitativo per il quale è ragionevole ipotizzare che tali abitazioni siano non disponibili sul mercato immobiliare in quanto, in realtà, si sceglie deliberatamente di mantenerle vuote ovvero sono destinate a essere occupate da nuove famiglie create dai discendenti diretti dei proprietari, andando a costituire una sorta di inoccupato riservato.

Pertanto, si può ragionevolmente stimare che la quota di abitazioni non disponibili, al momento sottratte al mercato e afferente all'inoccupato riservato, per il territorio in oggetto rappresenti circa l'80% del patrimonio residenziale non disponibile. Ne consegue che il 20% dell'indisponibile può ritenersi recuperabile e quindi reinseribile nel mercato.

La differenza che distingue gli alloggi dovuti alla quota frizionale e quelli inoccupati è che mentre i primi, funzione del patrimonio occupato, contribuiscono all'allargamento dal lato della domanda, quindi determinano un incremento del fabbisogno abitativo, i secondi, complementari al patrimonio occupato, contribuiscono all'aumento del fronte dell'offerta, determinando un decremento del fabbisogno abitativo. Il rapporto fra alloggi sovraffollati e alloggi dovuti alla quota frizionale è connesso attraverso la complementarità fra alloggi occupati e alloggi non occupati. Tuttavia, la stima di tali insiemi è tenuta volontariamente separata ai fini del dimensionamento del fabbisogno abitativo.

In definitiva si ha:

	2019	2021
Alloggi non occupati	21	21
Alloggi inoccupati e non utilizzabili (40% dell'inoccupato)	9	9
Offerta di inoccupato disponibile (15% dell'inutilizzabile)	1	1
Alloggi non disponibili per degrado (85% dell'inutilizzabile)	8	8
Alloggio di inoccupato riservato (80% dell'indisponibile)	7	7
Offerta da indisponibile per recupero degrado (20% dell'indisponibile)	1	1
Offerta complessiva da inoccupato	4	4

9. OFFERTA DA ABUSIVISMO EDILIZIO

Al valore complessivo dell'offerta di alloggi residenziale contribuiscono le nuove edificazioni in aree dismesse e le abitazioni oggetto di condono edilizio che risultano essere state sanate.

Per quanto concerne i condoni edilizi relativi alle tre normative emanate negli anni, si può affermare che quanto realizzato in difformità dalla strumentazione urbanistica, e sanato ai sensi della legge 47/1985 e della legge 724/1994, sia stato rilevato in occasione dei censimenti Istat 1991 e 2001. Per

¹² Cresme, 2000 – Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio.

quanto riguarda il condono di cui alla legge 326/2003, essa prevedeva la sanatoria degli edifici abusivi esistenti al 31.3.2003.

Si può ritenere, quindi, che anche gli edifici oggetto di condono ai sensi di tale ultimo provvedimento erano, molto presumibilmente, già censiti al 2001, rimanendo *scoperta* solo una quota trascurabile, relativa al periodo ottobre 2001-marzo 2003.

Ne consegue la possibilità di ritenere nulli i due contributi innanzi introdotti.

Offerta di manufatti abusivi sanati = **0 alloggi**

Offerta per interventi di nuova edificazione in aree dismesse = **0 alloggi**

Si osserva che ai sensi del documento Regionale, i comuni che non hanno avviato un piano di contrasto all'abusivismo edilizio non potranno prevedere nuove aree di edificazione residenziali.

10. QUADRO RIEPILOGATIVO FABBISOGNO RESIDENZIALE

Popolazione residente prevista al 2019	744
Popolazione residente prevista al 2021	727
Numero Famiglie Residenti al 2019	353
Numero Famiglie Residenti al 2021	359
Numero Famiglie Residenti al 2011	348
FABBISOGNO AGGIUNTIVO AL 2019	5
FABBISOGNO AGGIUNTIVO AL 2021	8

Famiglie che vivono in altro tipo di alloggio al 2011	0
Famiglie coabitanti	2
Famiglie senza tetto e senza abitazione	1
Famiglie in condizioni di sovraffollamento al 2011	24
Abitazioni senza acqua e servizi al 2011	1
Alloggi al piano terra su strada carrabile inf. a 6mt	3
Famiglie in attesa di alloggio pubblico residenziale	4
FABBISOGNO PREGRESSO AL 2011	35

Quota aggiuntiva frizionale	12
Quota aggiuntiva insediamenti produttivi	5
Quota aggiuntiva insediamenti sub produttivi	3
Quota aggiuntiva dislocazione alloggi ricadenti in zone R3 ed R4	8
QUOTA AGGIUNTIVA	28

Capacità residua teorica pianificazione pre-vigente	23
Patrimonio residenziale inoccupato 2019	4
Patrimonio residenziale inoccupato 2021	4
Abusivismo edilizio	0
TOTALE OFFERTA RESIDENZIALE AL 2019	27
TOTALE OFFERTA RESIDENZIALE AL 2021	27

FABBISOGNO RESIDENZIALE TOTALE AL 2019	28
FABBISOGNO RESIDENZIALE TOTALE AL 2021	31