



COMUNE DI CAPACI

AREA METROPOLITANA CITTÀ DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.

Adeguito al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022 (VAS Parere n. 310/22)

Adeguito al parere della Soprintendenza n. 2225 del 07/02/2023

Adeguito alle controdeduzioni alle osservazioni



STUDIO SOCIO-ECONOMICO

Aggiornamento Febbraio 2023

Progettista incaricato
Responsabile dell'Ufficio del Piano
Arch. GIUSEPPE MESSINA



Il Sindaco
PIETRO PUCCIO



INDICE

1. PREVISIONE DI POPOLAZIONE AL 2038	
1.1 Dinamica demografica nel periodo 1982-2038	pag. 1
1.2 Previsione demografica al 2026	pag. 2
2. PREVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE AL 2026 DELLA POPOLAZIONE IN CONDIZIONE PROFESSIONALE E DELLA RELATIVA DISTRIBUZIONE PER SETTORI DI ATTIVITÀ	
2.1 Avvertenze per la interpretazione dei dati del censimento popolazione e del censimento imprese	pag. 3
2.2 Popolazione in condizione professionale al 2038	
2.2.1 Popolazione attiva dal 82 al 91	pag. 4
2.2.2 Popolazione attiva dal 91 al 2001	pag. 5
2.2.3 Popolazione attiva dal 2001 al 2011	pag. 5
2.2.4 Popolazione occupata al 2038	pag. 6
2.3 Distribuzione della popolazione in condizione professionale al 2038 per rami di attività economica	pag. 7
2.3.1 Analisi del periodo 81-2001	pag. 7
2.3.2 Previsioni per il periodo 2002-2038	pag. 7
2.4 Addetti al 2038 nei settori secondario e terziario	pag. 8
2.4.1 Valori dell'indice di correlazione per le attività del Settore Secondario (Produzione)	pag. 9
2.4.2 Valori dell'indice di correlazione per le attività del Settore Terziario (Servizi)	pag. 11
2.5 Elenco delle Attività Commerciali attive al 2018	
3. DATI SINTETICI SU PATRIMONIO EDILIZIO E POPOLAZIONE RESIDENTE, RELATIVI AI CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI 1981, 1991, 2001	pag. 13
4. FABBISOGNO ABITATIVO RESIDENZIALE	pag. 15
4.1 Criteri generali riferiti al patrimonio occupato	pag. 15
4.2 Fabbisogno stanze al 2001 in base al patrimonio occupato	pag. 18
4.3 Previsione di riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio non utilizzato al 2001	pag. 20
4.4 Fabbisogno di stanze per lavoro nel periodo 2002-2038	pag. 22
4.5 Fabbisogno di stanze nel periodo 2002-2038	pag. 23
4.6 Fabbisogno "integrale" di stanze di nuova edificazione nel periodo 2002-2038	pag. 23

5.	FABBISOGNO DI STANZE PER LAVORO	pag. 24
6.	FABBISOGNO DI EDILIZIA STAGIONALE	pag. 26
7.	STIMA DI FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SERVIZI CONNESSI	pag. 27

1. PREVISIONE DI POPOLAZIONE AL 2038

1.1. Previsione di popolazione residente al 2038

1.1.1 Dinamica demografica nel periodo 1982-2018

Secondo i dati dei Censimenti Generali e degli annuari ISTAT relativi al periodo 1982-2018 (cfr. tavv. 1.1 e 1.3a), elaborati anche in termini di quozienti per mille (vedi tavv. 1.2 e 1.3 b), per il comune di Capaci si registra che:

- a) Nel periodo 1982-1991 la popolazione residente cresce complessivamente di 3.045 unità. Un'ulteriore crescita si ha nel periodo 2002-2011 con 711 unità in più, per poi decrescere di 18 unità tra il 2012-18.

Periodo	Popolazione iniziale	popolazione finale	variazione
82-91	7.953	10.998	3.045
92-01	10.998	10.908	-90
02-11	10.908	11.619	711
12-18	11.619	11.601	-18

- b) nella sua componente naturale l'aumento di popolazione è sostanzialmente dovuto al basso tasso di mortalità quale indicatore di una prevalenza di giovani famiglie. Infatti, nel periodo 81-2005 la natalità decresce gradualmente e costantemente, rispecchiando un andamento generalizzato sia a livello nazionale che regionale. Essa (cfr. tav. 1.3.b) passa da una media del 19.02‰ nel quinquennio 81-85 ad una media del 12,38‰ nel quinquennio 2001-2005, fino ad arrivare ad una media del 10.50‰ nel triennio 2016-2018. A fronte di questo, discostandosi dai più usuali tassi attorno al 10‰, il valore medio quinquennale dell'indice di mortalità si attesta poco al di sotto del 6‰ nel quindicennio 81-95, al valore medio del 6,84 ‰ nel periodo 06-2010 fino ad arrivare al valore medio del 7.15 ‰ nel periodo 2016-2018.

- c) per quanto riguarda la componente sociale:

- nel decennio 81-90 si registrano saldi migratori sempre positivi, anche se gradualmente decrescenti nei valori medi quinquennali (81-85: +242; 86-90: +129);

- nel decennio 96-2005 si registrano saldi migratori sempre negativi ma non di entità tale da azzerare il saldo del movimento anagrafico. In questo periodo i valori medi quinquennali scendono da -74 del quinquennio 96-00 a -32 del quinquennio 01-05;
- Nel periodo 06-10 il valore medio del saldo sociale risale a +45;
- I valori medi quinquennali degli iscritti decrescono gradualmente dal valore di 529 del quinquennio 81-85 al valore di 443 del quadriennio 16-18. Al contempo i valori medi quinquennali degli emigrati crescono continuamente da 287 del quinquennio 81-85 a 577 del quinquennio 11-15. Solo nell'ultimo triennio si registra una flessione nel numero medio degli emigrati (371).

1.2. Previsione demografica al 2038

La previsione di popolazione al 2038 è basata sulle seguenti ipotesi relative alle singole componenti del movimento anagrafico:

a) crescita del tasso di natalità fino a recuperare nel periodo 2018-2038 il valore registrato nel quinquennio 81-85. Il tasso di natalità dovrebbe cioè passare dal valore di 10,50‰ del triennio 16-18 al valore di 18,50‰. Si ipotizza che il recupero si dia gradualmente con incrementi annuali del $(8,52/21=)$ 0,40‰.

b) Riduzione del tasso di mortalità registrato nel triennio 16-18 fino a raggiungere, nel 2038 il tasso del 5‰.

Si auspica infatti che a seguito del miglioramento delle condizioni socio-economiche complessive, in qualche modo legate anche alle ipotesi di sviluppo innescate o favorite dal nuovo PRG, possa ridursi sensibilmente la emigrazione di popolazione giovane, si possa favorire il rientro di questa fascia di popolazione emigrata negli anni più recentied in genere possa incoraggiare una certa ripresa. Il tasso di mortalità dovrebbe passare dal 7,15‰ al 5‰ con decrementi graduali del $[(7,15-5)/21=]$ 0,10‰.

c) Progressivo aumento delle immigrazioni passando da 443 immigrati, quale valore medio registrato nel periodo 2016-2018, a 463 immigrati previsti per il 2038 mediante incrementi annuali di 1 unità.

d) progressiva riduzione delle emigrazioni passando da 371 emigrati, quale valore medio registrato nel periodo 2016-2018, a 351 emigrati previsti per il 2038 mediante decrementi annuali di 1 unità.

L'insieme delle precedenti ipotesi porta ad una previsione di popolazione residente al 2038 di **15.807** persone, come da calcolo riportato nella Tav. 1.4.

2. PREVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE AL 2038 DELLA POPOLAZIONE IN CONDIZIONE PROFESSIONALE E DELLA RELATIVA DISTRIBUZIONE PER SETTORI DI ATTIVITÀ

2.1 Avvertenze per la interpretazione dei dati del censimento popolazione e del censimento imprese

Rispetto al mondo del lavoro, il censimento Istat fornisce per ogni comune due serie di dati indipendenti:

- a) popolazione attiva e non attiva e sua distribuzione per rami di attività economica (censimento generale della popolazione);
- b) unità locali e addetti relativi alle imprese industriali e artigianali con distribuzione per rami ed attività economica (censimento generale dell'industria).

Il¹ numero degli “addetti” nelle unità locali, rilevati con il censimento dell'industria e del commercio, non è comparabile con il corrispondente ammontare della “popolazione attiva” quale risulta dal censimento della popolazione e sia dalla indagine sulle forze di lavoro, per le seguenti cause:

- per la diversa unità di rilevazione costituita dalla “unità locale” nel censimento dell'industria e del commercio, e dalla “famiglia” nel censimento della popolazione e nelle indagini sulle forze di lavoro. Tale diversa unità di rilevazione porta, come conseguenza diretta, alla rilevazione nel censimento della popolazione e nelle indagini sulle forze di lavoro di tutte le persone che esplicano un'attività lavorativa senza fare capo ad un'unità locale (in prevalenza lavoratori a domicilio, muratori, idraulici, elettricisti, ecc.), mentre le stesse possono risultare, di fatto, escluse dal censimento dell'industria e del commercio a causa delle difficoltà connesse con la loro individuazione da parte del rilevatore;
- per la diversa distribuzione territoriale, in quanto gli “addetti” rilevati nel censimento dell'industria e del commercio risultano localizzati nel comune ove ha sede l'unità locale mentre per gli “attivi” del censimento e per le “forze di lavoro”, la localizzazione è il comune di residenza;

¹Cfr “Avvertenze per l'interpretazione dei dati” di cui all'Introduzione dei Volumi II – Dati sulle caratteristiche strutturali delle imprese e delle unità locali – del 9° Censimento generale dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato – 31 dicembre 2011.

- per la classificazione secondo l'attività economica, poiché pur utilizzando la stessa classificazione, la comparabilità con le predette fonti è resa difficile per la diversità del soggetto che rende la dichiarazione (in un caso il titolare dell'unità locale, nell'altro il capo famiglia). Infatti sia gli "addetti" rilevati con il censimento dell'industria e del commercio che gli "attivi" rilevati con l'altro censimento vengono classificati sulla base dell'attività, unica o prevalente, svolta dall'unità locale da cui dipendono. Tuttavia, mentre nel censimento dell'industria e del commercio i dipendenti di una stessa unità locale vengono classificati in base all'unica dichiarazione fornita dal titolare dell'unità locale stessa, nel censimento della popolazione le dichiarazioni sono individuali.

Nonostante la diversa provenienza è comunque possibile avviare alcune considerazioni e correlazioni tra le due serie di dati al fine di derivare la previsione di fabbisogno di aree per insediamenti artigianali, commerciali e servizi connessi dalla previsione della popolazione al 2038 e da alcune plausibili ipotesi sulla futura distribuzione dei settori del primario, secondario e terziario.

2.2 Popolazione in condizione professionale al 2038 (cfr. tabb. 2.1 e 2.2.)

2.2.1 Popolazione attiva dal 1982 al 1991

Nel periodo 82-91 la popolazione residente aumenta di $(10.998-8.359=)$ 2.639 unità registrando un incremento relativo del $(2.639/10.998=)$ 23.99%.

Nello stesso periodo la popolazione occupata passa da 1.816 a 2.097 unità, registrando un incremento assoluto di 281 unità ed un incremento relativo del $(281/1.816=)$ 15.47%; la popolazione disoccupata passa da 143 a 730 persone con un incremento assoluto di 589 unità ed un incremento relativo del $(589/143=)$ 411%; il totale della popolazione attiva passa da 2.481 a 4.079 persone, con un incremento assoluto di 1.598 unità ed un incremento relativo del $(1.598/2.481=)$ 64.40%.

Passando ai valori percentuali riferiti al totale della popolazione residente, la popolazione occupata scende dal 23.21% del '81 al 19,07% del '91; mentre la popolazione disoccupata cresce dal 1,80% al 6,64%; la popolazione attiva cresce dal 31.19% al 37.09%.

Parametrando i dati assoluti in relazione al numero delle famiglie residenti, e tenendo conto che l'ampiezza della famiglia varia da 1,15 a 1,15 componenti, nel periodo 81-91 il rapporto occupati/famiglie passa da 0,85 a 0,61; varia invece da 0,07 a 0,2 per i disoccupati e da 0,92 a 0,81 per il totale delle persone in condizione professionale.

2.2.2 Popolazione attiva dal 1991 al 2001

Nel periodo 92-2001 la popolazione residente su base ISTAT decresce di $(10.998-10.908=)$ 90 unità, registrando un decremento relativo del $(90/10.998=)$ 0,82%.

Nel periodo 92-2001 la popolazione occupata passa da 2.097 a 2.398 persone, con un incremento assoluto di 301 unità ed un incremento relativo del $(301/2.097=)$ 14,35%. A sua volta, la popolazione disoccupata ed in cerca di occupazione passa da 1.984 a 1.852 persone, registrando un decremento assoluto di 132 persone, ed un decremento relativo di $(132/1.984=)$ 6,65%.

Passando ai valori percentuali riferiti al totale della popolazione residente, la popolazione occupata sale dal 19,07% del '91 al 21,98% del 2001; mentre la popolazione disoccupata ed in cerca di occupazione scende passando dal 17,64% al 16,98%.

Parametrando, infine, i dati assoluti in relazione al numero di famiglie residenti e tenendo conto che nel decennio 92-2001 l'ampiezza media della famiglia passa da 3,18 a 3,05 componenti, nel periodo indicato si passa da 0,61 a 0,66 occupati per famiglia e da 0,54 a 0,52 per coloro che sono disoccupati ed in cerca di occupazione.

2.2.3 Popolazione attiva dal 2001 al 2011

Nel periodo 01-2011 la popolazione residente su base ISTAT cresce di $(11.616-10.908=)$ 708 unità, registrando un incremento relativo del $(708/10.908=)$ 6,49%.

Nel periodo 01-2011 la popolazione occupata passa da 2.398 a 3.209 persone, con un incremento assoluto di 811 unità ed un incremento relativo del $(811/2.398=)$ 33,92%. A sua volta, la popolazione in cerca di occupazione passa da 1.852 a 1.774 persone, registrando un decremento assoluto di 78 persone, ed un decremento relativo di $(78/1.852=)$ 4,2%.

Passando ai valori percentuali riferiti al totale della popolazione residente, la popolazione occupata sale dal 21,98% del '01 al 27,62% del 2011; mentre la popolazione in cerca di occupazione scende passando dal 16,98% al 15,27%.

Parametrando, infine, i dati assoluti in relazione al numero di famiglie residenti e tenendo conto che nel decennio 01-2011 l'ampiezza media della famiglia passa da 3,05 a 2,92 componenti, nel periodo indicato si passa da 0,66 a 0,80 occupati per famiglia .

2.2.4 Popolazione occupata al 2038

La previsione di popolazione occupata, è effettuata prefigurando che al 2038 vi siano 0,85 persone/famiglia occupate (cfr. tav. 2.2), riferito però a nuclei familiari che si stima, e si auspica, non riducano ancora la loro consistenza ma piuttosto la incrementino almeno fino a 3,2 persone/famiglia.

In base alla previsione di popolazione residente al 2038 (cfr § 1.4) si stimano $[(15.807/3,20) \times 0,85 =]$ 4.199 persone occupate, pari al 26,56% del totale della popolazione residente prevista alla stessa data (cfr. tav. 2.1).

2.3. Distribuzione della popolazione residente occupata al 2038 per rami di attività economica

2.3.1 Analisi del periodo 81-2011 (cfr. Tavv. 2.4 e 2.5)

Nel periodo 91-2011 la popolazione occupata applicata al **settore terziario** è passata da 1.006 a 2.403 unità. In termini assoluti l'incremento è di $(2.403-1.006=)$ 1.397 unità, mentre in termini relativi è del $(1.397/1.006=)$ 138%.

Rispetto al totale della popolazione residente in condizione professionale la popolazione applicata al terziario passa dal 51,35% del '81 al 74,88% del 2011, con un aumento di peso di 23,53 punti percentuali.

Nello stesso arco di tempo la popolazione residente occupata applicata al **settore secondario** passa da 873 a 538 unità. In termini assoluti la riduzione è di 335 unità mentre in termini relativi è del $(335/873=)$ 38,37%. Nel periodo 81-91 si è registrato un incremento di 38 unità, mentre nel successivo periodo si è avuta una ulteriore riduzione di 373 unità.

Rispetto al totale della popolazione in condizione professionale la popolazione applicata al secondario passa dal 44,56% del '81 al 16,76% del 2011 con una diminuzione di peso di 27,80 punti percentuali.

Per quanto riguarda, infine, il **settore primario** la popolazione residente occupata ad esso applicata è passata da 80 a 63 unità. In termini assoluti la diminuzione è di 17 unità, mentre in termini relativi è del $(17/80=)$ 21,25%. Si sono guadagnate 45 unità nel periodo 82-91, mentre nel periodo 92-2001 sono state perdute 90 unità infine nel periodo 2002-2011 si sono guadagnate 28 unità.

Rispetto al totale della popolazione in condizione professionale la popolazione applicata al primario passa dal 4,08% del '81 al 1,96% del 2011, con una perdita di peso pari a 2,12 punti percentuali.

2.3.2 Previsioni per il periodo 2012-2038

In base agli andamenti storici delle percentuali di popolazione residente attiva applicata ai singoli settori di attività si ipotizza che il settore terziario, già molto consistente, si attesti ai valori registrati nel 2011 e cioè intorno al 75%.

Per il settore primario si prevede una attestazione al 2%.

Infine, per quanto riguarda il settore secondario, si stima per il 2038 un peso complessivo del settore pari al 17%.

Riassumendo andamenti storici e previsioni di progetto si ritiene per il 2038 la seguente distribuzione e consistenza di popolazione residente attiva in condizione professionale:

SETTORE	1981		1991		2001		2011		2038	
	MF	%								
AGRICOLT	80	4,08	125	4,64	35	1,60	63	1,96	126	5
INDUSTRIA	873	44,56	911	33,82	570	26,03	538	16,76	840	20
ALTRE ATTIVITA'	1.006	51,35	1.658	61,54	1.585	72,37	2.403	74,88	3.149	75
TOTALE	1.846	100	2.097	100	2.398	100	3.209	100	4.199	100

2.4 Addetti al 2038 nei settori secondario e terziario

La stima di previsione al 2038 degli addetti nei settori di attività secondario e terziario viene effettuata a partire dai dati ISTAT dei censimenti "imprese" 81-91-2001-2011 (tabb. 2.7.1-2.7.2-2.7.3-2.7.4) e dall'analisi dell'andamento dei valori del rapporto di correlazione tra la popolazione residente in condizione professionale ed i relativi addetti per il medesimo periodo (vedi tab. 2.8.). In base ad alcune ipotesi sullo sviluppo dei settori di attività, si proiettano al 2038 i valori di tale rapporto di correlazione e si ottiene la stima del numero di addetti.

L'indice di correlazione aiuta a valutare se il comune ha o tende verso la condizione di "polo" di pendolarità per le attività del settore considerato rispetto al luogo in cui si dichiara la residenza. Quanto più il valore di tale indice è minore di 1, maggiore è il numero dei residenti che lavorano come addetti in una azienda o ente con sede in altro comune, e minore è pertanto la capacità di attrazione o ritenzione per le attività dei settori considerati. La condizione di polo di pendolarità è maggiore quanto più l'indice di correlazione è maggiore di 1.

L'andamento crescente nel tempo dell'indice di correlazione non è sempre un indicatore positivo della vitalità del settore. Tale aumento può infatti darsi per un incremento di addetti maggiore dell'incremento di popolazione in condizione professionale ed in questo caso il settore è in espansione ed attira addetti da altri comuni. Aumento dell'indice di correlazione, può, però, darsi anche nel caso in cui gli addetti diminuiscano più lentamente della diminuzione di popolazione residente che migra verso altri settori di attività.

Viceversa poi si può avere una diminuzione dell'indice di correlazione quando il settore è in espansione in termini assoluti ma l'incremento percentuale del numero di addetti è inferiore all'incremento percentuale di popolazione residente occupata applicata al settore.

L'andamento costante nel tempo dell'indice di correlazione può essere causato sia da una contrazione che da una espansione del settore. Nel primo caso la diminuzione percentuale degli addetti è uguale alla diminuzione percentuale dei residenti in condizione professionale, nel secondo caso sono eguali gli aumenti percentuali degli addetti e dei residenti.

2.4.1 Valori dell'indice di correlazione per le attività del Settore Secondario (cfr.tab.2.8.1 - 2.8.2 - 2.8.3 - 2.8.4)

Per il settore secondario, il valore del rapporto di correlazione tra addetti e popolazione attiva in condizione professionale è pari a 0,23 nel 1981; 0,30 nel 1991, 0,27 nel 2001 e 0,41 nel 2011.

Nel caso di Capaci l'andamento del valore dell'indice di correlazione dal 1981 al 1991 indica una lieve espansione del settore, che registra nel periodo 82-91 un incremento di 72 addetti (cfr. tab 2.1). E' un decennio che vede una buona crescita nelle attività legate alle industrie alimentari (+12 addetti) e alle industrie tessili e dell'abbigliamento, della carta ed editoria, che mostrano rispettivamente un incremento di 15 e 30 addetti. Una buona crescita si è registrata nell'industria delle costruzioni (+53 addetti). Tale crescita è smorzata dalla contrazione delle lavorazioni di minerali non metalliferi (-32 addetti) e della fabbricazione di prodotti in metallo (-15 addetti).

Sostanzialmente, nel decennio in esame si ha una crescita del numero di addetti (+72) che tradotto in termini percentuali rappresenta un incremento del $(72/201=)35,82\%$

* * *

Nel decennio 92-2001 si registra un lieve decremento dell'indice di correlazione da 0,30 a 0,27.

In questo caso la diminuzione dell'indice di correlazione è legata da un lato ad un calo del numero di addetti (-121) dall'altro all'aumento della popolazione attiva pari a $(3.935-3.842=)$ 93 persone.

Quindi, il settore nel suo complesso tendenzialmente decresce, infatti si ha un decremento di $(273-152=)$ 121 addetti. Tale dato è il risultato della perdita avutasi in molti settori, quali le industrie alimentari (-39), della carta e dell'editoria (-30), della lavorazione dei minerali non metalliferi (-39) e dell'industria delle costruzioni (-12).

Nel decennio 2001-2011 si registra un aumento dell'indice di correlazione da 0,27 a 0,41. Si ha un notevole incremento nel settore delle costruzioni (+99 addetti). Presentano un saldo negativo tutte altre attività in particolar modo il settore delle industrie alimentari, bevande e tabacco (-28 addetti) e quello delle costruzione macchine e apparecchi meccaniche (-19 addetti)

Tab. 2.1 - Addetti settore secondario (cfr. tavv. 2.7.1 e 2.7.2 e 2.7.3 e 2.7.4)

ATTIVITA' ECONOMICA	81	91	2001	2011	Variazioni		
					81/91	91/01	01/11
Energia, gas ed acqua	0	0	0	5	0	0	5
industrie alimentari, bevande, tabacco	85	97	58	30	12	-39	-28
industrie tessili e dell'abbigliamento	1	16	4	3	15	-14	-1
industrie calzature, abbigliam, bianch.	3	0	0	1	-3	1	1
industrie del legno e dei prodotti in legno	8	10	7	10	2	-3	3
industrie carta, stampa ed editoria	0	30	0	0	30	-30	0
fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche	0	4	0	0	4	-4	0
fabbricazione articoli in gomma e mater. plast.	2	0	0	0	-2	0	0
lavorazione minerali non metalliferi	77	45	6	10	-32	-39	4
prod. metallo e fabbricaz. prodotti in metallo	23	8	5	10	-15	-3	5
costruzione macchine e apparecchi meccaniche	0	0	20	1	0	20	-19
fabbricazione macchine e apparecchi elettrici	0	5	7	0	5	2	-7
altre industrie manifatturiere	0	3	2	8	3	-1	-5
industria delle costruzioni (edilizia, genio civile)	2	55	43	142	53	-12	99
	201	273	153	299	72	-122	57

Per quanto riguarda il valore dell'indice di correlazione al 2038 si stima per quella data una attestazione al valore di 0,40. Si auspica infatti che il numero di addetti applicati al secondario possa in qualche modo crescere con l'apertura di nuove attività di tipo imprenditoriali. A tale valore dell'indice di correlazione, nel 2038 corrisponderebbero $(840 \times 0,40 =)$ 336 addetti.

2.4.2. Valori dell'indice di correlazione per le attività del Settore Terziario (Servizi) (cfr. Tav. 2.8.1 – 2.8.2 – 2.8.3 – 2.8.4)

Per il settore terziario il valore dell'indice di correlazione è stato di 0,65 nel 1981, di 0,53 nel 91, di 0,53 nel 2001 e di 0,29 nel 2011

Nel periodo 82-91 l'indice di correlazione, valutato relativamente a tutto il settore terziario, subisce un forte decremento.

La riduzione dell'indice è dovuta al fatto che l'incremento percentuale di addetti pari a $[(886-652)/652=]$ 35,89% è inferiore al correlativo incremento di popolazione attiva applicata al settore pari invece a $[(1.658-1.006)/1.006=]$ 64,81%.

La diminuzione dell'indice di correlazione da 0,65 a 0,53, in questo caso, è un segnale di crescita del settore in quanto gli addetti crescono praticamente in ciascuna delle attività del settore (cfr. tab. 2.2), di contro si ha un forte incremento della popolazione attiva non proporzionale al numero degli addetti. Tale valutazione risulta essere positiva rispetto l'incremento degli addetti, ma viene smorzata dal fatto che in misura preponderante l'incremento di terziario è dovuto a popolazione che ha deciso per vari motivi di risiedere a Capaci, ma di continuare a lavorare in uno dei comuni vicini (Palermo, Carini, Isola delle Femmine, etc.)

Nel periodo 92-2001 l'indice di correlazione si mantiene invariato, cioè pari al valore di 0,53. La stabilità del valore dell'indice è dovuta ad una diminuzione proporzionale sia del numero di addetti che del numero di popolazione attiva. In questo decennio quasi tutte le attività facenti parte del settore terziario fanno registrare un saldo negativo del numero di addetti (cfr. tab. 2.2).

Nel periodo 01-2011 l'indice di correlazione passa da 0,53 a 0,29. Tale diminuzione proviene da un decremento del numero degli addetti $(849-698=)$ -151 unità

Tab. 2.2 - Addetti terziario (cfr tavv. 2.7.1 e 2.7.2 e 2.7.3)

ATTIVITA' ECONOMICA	81	91	2001	2011	Variazioni		
					81/91	91/01	01/11
commercio e riparazioni	248	352	347	268	104	-5	-79
alberghi e ristoranti	24	51	63	113	27	12	50
trasporti e comunicazioni	81	75	38	31	-6	-37	-7
intermediazione monet. e finanz.	9	23	30	13	14	7	1
affari immobiliari, nolo	24	29	40	83	5	11	43
pubbliche amministra.ne	43	94	80	80	51	-14	0
istruzione	161	177	164	3	16	-13	-161
sanità ed altri servizi sociali	24	44	59	60	20	15	1
altro	38	41	28	43	3	-13	15
	652	886	849	694	234	-37	-137

* * *

Per quanto riguarda l'indice di correlazione tra addetti e popolazione per le attività del settore terziario, in base ai trend registrati tra il '81, il 2001, ed il 2011, si può auspicare che al 2038 esso si attesti attorno al valore di 0,50.

A tale valore corrisponderà una numerosità di circa $(3.149 \times 0,50) = 1.574$ addetti.

**3. DATI SINTETICI SU PATRIMONIO EDILIZIO E POPOLAZIONE
RESIDENTE, RELATIVI AI CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E
ABITAZIONI 1981, 1991, 2001, 2011**

3.2 c – Stanze nel patrimonio non occupato nel 2001

Tipo di utilizzazione	Stanze totali	Non disponibili né alla vendita né all'affitto	Disponibili vendita e/o affitto
vacanza	4.174	742	3.432
lavoro	113	20	93
non utilizzate	2.069	368	1.701
totale	6.356	1.130	5.226

3.3.c - Stanze nel patrimonio non occupato nel 2011

1. Abitazioni non occupate al 2011

Il Censimento ISTAT Popolazione ed Abitazioni 2011 non riporta il dettaglio del tipo di utilizzazione e del tipo di disponibilità del patrimonio abitativo non occupato al 2011.

Si effettua pertanto una stima di tale dettaglio partendo dagli analoghi dati del 2001 e dalla analisi dei dati disponibili riguardanti le dinamiche del patrimonio abitativo nel periodo 2002-2011. Si registra preliminarmente che il patrimonio abitativo non occupato al 2011 è costituito da $(22.504-16.148=)$ 6.356 stanze, con un incremento di 416 stanze rispetto alle 5.940 non occupate al 2001.

2. Stanze non occupate, utilizzate per altro

In base alle "Istruzioni per rilevatore" (ediz. 1991) una abitazione è considerata "utilizzata per altri motivi quando è già venduta o affittata ma non occupata oppure quando non è più occupata da chi ne dispone per trasferimento a causa di emigrazione definitiva (zone di spopolamento in particolare montane). Sulla base di questa definizione, si ritiene di potere inglobare tutte le stanze utilizzate "per altro" nelle stanze "non utilizzate".

3. Stima del patrimonio abitativo non utilizzato al 2011

Si ipotizza che non più del 10% delle nuove stanze non occupate costruite tra il 2002 ed il 2011 sia, alla data, non utilizzato. Si da per certo cioè che, a meno di un ridotto numero di casi, chi abbia realizzato un immobile negli ultimi 10 anni lo abbia fatto con uno scopo utilizzatorio immediato.

Sommando le $(416 \times 0,10=)$ 41,6 stanze stimate alle 2.027 stanze non utilizzate al '01, a fine 2011 risulterebbe un totale di circa $(41,6+2.027=)$ 2.069 stanze non utilizzate.

4. Stanze non occupate, utilizzate per lavoro

Si ipotizza che il numero di stanze utilizzate per lavoro possa sostanzialmente essere messo in correlazione con la numerosità degli addetti applicata al settore terziario.

Su questa base nel 2001 si registrano a Capaci 138 stanze nel patrimonio abitativo utilizzate esclusivamente per lavoro cui corrispondono 849 addetti nel settore terziario. Nel 2011 si hanno invece 698 addetti. Ad una diminuzione del 17,78% del numero di addetti dovrebbe corrispondere un totale di $[138 \times (1-0,1778)]=$ 113 stanze al 2011.

5. Stanze non occupate, utilizzate per vacanze

Sottraendo alle 6.356 stanze non occupate le 113 stanze utilizzate per lavoro di cui al punto 4, e le 2.069 stanze non utilizzate di cui al punto 3, rimangono $(6.356-113-2.069=)$ 4.174 stanze utilizzate per vacanze.

6. Stanze non disponibili né alla vendita, né all'affitto

La distribuzione del patrimonio non occupato al 2011 a seconda del tipo di disponibilità si ottiene ipotizzando, che per ogni tipo di utilizzazione, il rapporto tra patrimonio disponibile alla vendita e/o all'affitto e patrimonio totale si mantenga pari ai valori del 2001 e cioè pari al $[(1.050/5.940) \times 100=]$ 17,78%.

4. FABBISOGNO ABITATIVO RESIDENZIALE

4.1. Criteri generali riferiti al patrimonio occupato

La stima del fabbisogno pregresso di stanze al 2011 in base ai dati del censimento delle abitazioni occupate parte dalla osservazione che, sebbene al 2011 l'indice di affollamento complessivo per l'abitato di Capaci sia di 0,74 ab/stanza, è individuabile una fascia di popolazione in condizioni abitative equivalenti ad un valore dell'indice di affollamento maggiore di 1.

Tali condizioni di sovraffollamento equivalente si danno per le abitazioni da 1 a 4 stanze, mentre per le abitazioni costituite da 5 e più stanze si danno condizioni più agiate e non si registra fabbisogno.

Le condizioni abitative equivalenti a sovraffollamento risultano dai dati ISTAT disponibili quando l'obiettivo di 1 stanza/abitante viene riferito al patrimonio edilizio esistente al netto delle cucine e delle stanze che in futuro si perderanno per ristrutturazione degli alloggi orientata alla dotazione di servizi igienici, di vani accessori e all'aumento della superficie utile delle stanze o alla sostituzione delle stanze "fisicamente" più fatiscenti.

* * *

Per quanto riguarda il criterio di non tenere conto delle cucine va ricordato che, ai fini del censimento, esse sono considerate stanze qualora si tratti di un "locale che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la allocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona".

A Capaci risultano esserci cucine con caratteristiche di stanza nell' 81,48% (=3.231/3.965) delle abitazioni occupate. La loro presenza, pertanto, anche in una buona parte delle abitazioni di 3 stanze, ed il fatto che non può costituire obiettivo progettuale la loro utilizzazione promiscua, anche come stanza da letto, soggiorno o altro, ha portato alla valutazione del fabbisogno considerando il patrimonio occupato al netto delle cucine.

Un'altra considerazione che può suffragare tale criterio di calcolo fa riferimento alla dotazione conveniente del numero di stanze per alloggio in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. La circolare LL.PP. n° 425 del 19/1/67, relativamente alla edilizia economica e popolare, suggeriva che per i nuclei familiari fino a 2 componenti tale dotazione fosse di tante stanze quanti sono i componenti più una. Le già attuali mutate condizioni di vita, ed il fatto che la previsione che si fa oggi per Capaci debba essere valida

fino al 2038, e debba riguardare nel complesso anche l'edilizia privata che generalmente fa riferimento a dotazioni maggiori, fa ragionevolmente prevedere che il criterio di tante stanze quanti i componenti più uno possa essere esteso fino ai nuclei di 4 persone².

Nella stessa direzione va anche l'osservazione che nel periodo 81-2011 si è registrata una diminuzione del numero dei componenti per famiglia assieme ad una crescita del numero delle famiglie.

	OCCUPANTI		
	componenti	famiglie	componenti/famiglie
1981	7.876	2.128	3,70
Δ 91/81	+2.726	+1.204	-0,52
1991	10.602	3.332	3,18
Δ 01/91	-447	+4	-0,14
2001	10.155	3.336	3,04
Δ 11/01	875	645	-0,27
2011	11.030	3.981	2,77

Ci si trova di fronte a nuclei familiari di dimensioni progressivamente più ridotte che richiedono un numero di stanze maggiore rispetto a quello che richiede una eguale popolazione totale costituita da nuclei familiari più consistenti.

* * *

Per quanto riguarda la stima della riduzione, equivalente o effettiva, del parco stanze dovuta alle ristrutturazioni va detto che si tratta di un modo di valutare il patrimonio esistente secondo criteri dimensionali e tipologici riferiti agli standard assunti come obiettivo per il PRG.

Va sottolineato, infatti, che l'indice di affollamento proveniente dal numero di stanze per alloggio, senza far alcun riferimento alla dimensione delle stanze, può far apparire

²

n° componenti famiglia	1	2	3	4	5	6	7	8
n° stanze cfr. circol. n° 425 del 29.1.67	2	2-3	3	3-4	4	4-5	5	5-6
n° stanze adattamento 2026	2	3	4	5	5	5	6	6

soddisfacente una condizione che in realtà lo è solo in termini nominali ma non effettivi di spazio disponibile pro capite, sia come stanze che come vani accessori, adeguato ai nuovi livelli e stili di vita.

Questo accade certamente per quella parte di patrimonio abitativo occupato costruito anteriormente al 1961, che a Capaci rappresenta il $(2.976/16.158=)$ 16,05% delle stanze ed è costituito in gran parte da alloggi con stanze di piccole dimensioni e scarse dotazioni di vani accessori.

Il calcolo seguito ha assunto inoltre l'ipotesi che nel caso delle abitazioni più ampie non si fosse di fronte a fenomeni di sottoutilizzazione del patrimonio edilizio occupato quanto di fronte a fasce di popolazione che erano riuscite a soddisfare esigenze reali di maggiori spazi abitativi.

Le esigenze a cui ci si riferisce sono certamente quelle che riguardano l'uso promiscuo delle stanze a fini di lavoro sia maschile che femminile ed i maggiori spazi per lo studio individuale legato ad un incremento della scolarizzazione. Un secondo elemento, forse predominante, riguarda il fenomeno della emigrazione, ancora fortemente presente e con caratteristiche di mobilità tale che porta certamente nei periodi estivi, e comunque spesso nell'arco dell'anno, ad una frequente e consistente presenza nel luogo di origine di persone anagraficamente residenti in altro comune.

Per i motivi sopradetti, nonostante al 2011 appaia complessivamente un indice di affollamento di 0,74 abitanti/stanza, si è ritenuto che il patrimonio edilizio delle abitazioni più ampie fosse ormai occupato a livelli consolidati dell'indice di affollamento e pertanto non fosse disponibile per previsioni di riequilibrio a scala urbana di tale indice.

In quest'ambito si sono stimati molto limitati i casi di sottoutilizzazione effettiva del patrimonio occupato e ancora più ridotte le possibilità di una riutilizzazione dello stesso a livelli più adeguati dell'indice di affollamento, a causa delle più diffuse condizioni di agiatezza, che permettono comunque il mantenimento di un patrimonio abitativo anche superiore alle esigenze minime.

In linea con quanto appena detto, il progetto non ha perseguito la strategia di un livellamento che rimetta in discussione i livelli consolidati dell'indice di affollamento di coloro che occupano abitazioni più ampie; ci si è posti piuttosto l'obiettivo di un passo in avanti a favore di quella parte di popolazione che al 2011 risulta vivere in condizioni abitative equivalenti ad un indice di affollamento maggiore di 1.

4.2. Fabbisogno stanze al 2011 in base al patrimonio occupato

Non si è tenuto conto in primo luogo delle cucine che abbiano i requisiti di stanza. Il censimento riporta 3.231 cucine con queste caratteristiche e per semplicità di calcolo si è stimato che esse si concentrino nelle abitazioni più ampie.

* * *

Per motivi analoghi non sono da considerare disponibili all'abitazione le 125 stanze adibite esclusivamente ad altro uso.

Si stima che esse si distribuiscano tra le classi di abitazioni, da tre stanze in su, in misura proporzionale al numero di abitazioni appartenenti alle singole classi. Da questo ragionamento si escludono le abitazioni fino a 2 sole stanze.

n° stanze per abitaz.	abitazioni		distribuzione stanze altro uso
	n°	%	
3	2.148	13,30	17
4	6.744	41,76	53
5	4.720	29,22	39
6 e più	2.028	12,56	16
Tot.	16.148	100	125

* * *

Un terzo elemento di cui si è tenuto conto è quello della necessità di adeguamento igienico degli alloggi.

Risulta al riguardo che dei 3.965 alloggi occupati (cfr. Censimento ISTAT 2011 "Abitazioni e popolazione"):

- 2.782 dispongono di 1 solo impianto vasca o doccia
- 1.147 dispongono di almeno 2 impianti vasca o doccia
- 36 non dispongono di nessun impianto

Si ipotizza che in almeno $\frac{1}{2}$ delle abitazioni che dispongono solo di un impianto doccia o vasca si cercherà di raggiungere la dotazione di due impianti e che in tutte quelle che non dispongono di nessun impianto si cercherà di raggiungere almeno la dotazione di un impianto.

Si calcola pertanto un fabbisogno di spazi per dotare $[(2.782/2)+36=]$ 1.427 abitazioni di un impianto doccia o vasca.

Nella ipotesi più plausibile che queste carenze oltre a darsi negli alloggi più vecchi si diano negli alloggi più piccoli, l'opportuna dotazione di bagno e/o gabinetto comporta mediamente la perdita di 1 stanza per abitazione.

Le 1.427 stanze da reperire sono state distribuite nelle abitazioni fino a quattro stanze in misura direttamente proporzionale al numero degli alloggi che hanno lo stesso numero di stanze:

$[44/(44+237+716+1.686)] \times 1.427 =$	23 negli alloggi di 1 stanza
$[237/(44+237+716+1.686)] \times 1.427 =$	126 negli alloggi di 2 stanze
$[716/(44+237+716+1.686)] \times 1.427 =$	381 negli alloggi di 3 stanze
$[1.686/(44+237+716+1.686)] \times 1.427 =$	<u>897</u> negli alloggi di 4 stanze
	1.427

Un quarto fattore di cui si è tenuto conto è quello delle ristrutturazioni di alloggi che comporteranno perdite di stanze in relazione alla esigenza di avere stanze di dimensioni maggiori o un maggior numero di vani accessori.

In base alla Tabella sulle Caratteristiche del Patrimonio Edilizio al 2011 si è stimato che nelle classi di "abitazioni per epoca di costruzione" la superficie utile delle stanze e la dotazione di vani accessori sia proporzionale al numero delle stanze per abitazione della classe ovvero che, almeno per quanto edificato prima del 1961, più piccole sono le abitazioni più piccole sono le stanze e/o minore è la dotazione di vani accessori, e che la nuova dimensione media delle stanze e la dotazione di vani accessori si attestino per il 2038 al valore del rapporto stanze/abitazione riferito a tutto il patrimonio abitativo occupato al 2001 pari a 4,06 st/ab.

Questo comporterà la perdita effettiva, o equivalente in termini di standard prefigurato, di 374 stanze così distribuite:

$153 \times (1 - 0,90/4,06) =$	119	stanze costr. prima del 1945
$1.988 \times (1 - 3,65/4,06) =$	201	“ “ tra 1946 e 1961
$835 \times (1 - 3,80/4,06) =$	<u>54</u>	“ “ “ 1962 e 1971
	374	

Essendosi ipotizzato che il problema riguarda le abitazioni più piccole, la perdita effettiva o equivalente di stanze è stata distribuita nelle abitazioni fino a 4 stanze, in misura proporzionale al numero degli alloggi, ovvero:

$(44/2.683) \times 374 =$	6	negli alloggi di 1 stanza
$(237/2.683) \times 374 =$	33	negli alloggi di 2 stanza
$(716/2.683) \times 374 =$	100	negli alloggi di 3 stanze
$(1.686/2.683) \times 374 =$	235	negli alloggi di 4 stanze
	374	

4.3. Previsione di riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio non utilizzato al 2011

Per la stima di fabbisogno di edilizia abitativa residenziale di nuova edificazione si è tenuto conto della possibilità di utilizzare o riutilizzare quanto più possibile il patrimonio edilizio esistente non utilizzato al 2011.

In base alle stime effettuate nel § 3.4.c si tratta di 2.069 stanze di cui 368 non disponibili né alla vendita né all'affitto e di 1.701 disponibili al mercato immobiliare.

Si è calcolato che nell'arco di validità del piano possa essere utilizzato o riutilizzato il 30% circa del patrimonio abitativo non utilizzato al 2011.

A tale valore si perviene considerando in primo luogo che è fisiologico al corpo urbano, e comunque un fattore da assicurare, l'esistenza di un numero di stanze non utilizzate, disponibili all'affitto ed alla vendita, atte a garantire che la naturale mobilità abitativa relativa alla prima casa avvenga in condizioni di un equilibrato valore degli immobili disponibili nel mercato.

L'entità di tale patrimonio è certamente variabile a seconda della cultura dell'abitare e delle situazioni socio-economiche, ma tende a corrispondere a richieste che provengono mediamente dal 2% dei nuclei familiari residenti.

Da quanto sopra risulta che il patrimonio non utilizzato, disponibile alla vendita e/o all'affitto che "deve" rimanere tale al 2038 per motivi di mercato è di circa 395 stanze [=15.807/3,20 (nuclei familiari previsti) x 0,02 (appartamenti non utilizzati/nucleo familiare) x 4 (stanze/appart.)].

Per quanto riguarda poi il patrimonio non utilizzato, non disponibile né alla vendita né all'affitto bisogna dire che esso non può essere realisticamente considerato totalmente

riconducibile all'ambito dell'occupato in quanto nella cultura dell'abitare e della famiglia, nonché delle condizioni sociali ed economiche dei luoghi che ci riguardano, una certa parte di vani "non utilizzati" ricadente in edifici di recente costruzione rimane tale in vista del futuro matrimonio dei figli, mentre una certa altra parte riguarda l'emigrato che costruisce in vista del ritorno.

Nell'ambito, invece, del patrimonio abitativo più vecchio "non utilizzato" una certa parte è ancora di proprietà dell'emigrato che per motivi affettivi, o in vista di un ritorno, preferisce non vendere né affittare; un'aliquota è dovuta all'eccessivo frazionamento delle proprietà provenienti da eredità, altra ancora alla scarsità di disponibilità finanziaria ai fini del recupero e riutilizzo; spesso, infine, i fattori indicati si intrecciano e sovrappongono.

Le superiori considerazioni, senza la pretesa di essere esaustive, sono comunque sufficienti ad evidenziare l'esigenza di non attestarsi ad una valutazione meramente fisica della presenza di tale patrimonio e a stimare piuttosto che non va oltre al 50% la parte del patrimonio non utilizzato e non disponibile né alla vendita né all'affitto realmente riconducibile all'ambito dell'occupato

In base a quanto detto circa il patrimonio non utilizzato risulta che complessivamente potranno essere reinserite nell'ambito dell'occupato 643 stanze delle 2.069 stanze censite al 2011 come "non utilizzate".

patrimonio edilizio non utilizzato	stanze non utilizzate al 2011	fabbisogno stanze non utilizzate al 2038	stanze riconducibili all'ambito dell'occupato
non disponibile né alla vendita né all'affitto	368	184	184
disponibile alla vendita e/o all'affitto	1.701	482	1219
TOTALE	2.069	666	1403

Risulta pertanto che il patrimonio edilizio non utilizzato al 2001 potrà verosimilmente reinserito nell'ambito dell'occupato nella misura di circa il $[(1403/2069) \times 100 =] 367,81\%$.

E' necessario aggiungere a questo punto che il patrimonio non utilizzato al 2001 e al 2011 è costituito nella quasi totalità dagli immobili più antichi e la sua consistenza effettiva va ridimensionata del 20% circa rispetto alla numerosità delle stanze censite.

Infatti, una parte di tale patrimonio di stanze non può essere riutilizzato a motivo di prescrizioni di R.E. che aggiungono al concetto di stanza come definita dall'ISTAT³, requisiti ulteriori di natura dimensionale ed igienica dei locali a piano terra e/o seminterrati che rendono possibile la loro riutilizzazione solo per depositi, cantine, laboratori o parcheggi. Inoltre, a seguito delle disposizioni dell'art. 9 L. 122/89 potrà risultare necessario che altra parte di stanze riutilizzabili ai fini abitativi a norma di R.E. debbano in realtà servire al recupero della dotazione di parcheggi privati.

Le superiori considerazioni portano a stimare che le stanze riconducibili nell'ambito dell'occupato siano circa $(1403 \times 0,80 =) 1.122$ stanze.

Si prevede, infine, che il riutilizzo avvenga secondo il medesimo standard di comfort previsto per il patrimonio occupato. In tale patrimonio, per l'adeguamento igienico, l'aumento di superficie delle stanze più piccole e la dotazione di vani accessori, si è prevista la perdita effettiva o equivalente di $(1.427 + 374 =) 1.801$ stanze pari a $(1.801 / 16.158 =) 11,14\%$ del numero delle stanze esistenti al 2011. Analogamente, le 1403 stanze non utilizzate al 2011 che si prevede rientrino nell'ambito dell'occupato devono essere considerate equivalenti a $[1122 \times (1 - 0,1114 =)] 1121$ stanze.

4. 4 Fabbisogno di stanze per lavoro nel periodo 2011-2038

Nel successivo capitolo 5 si stima un fabbisogno complessivo al 2038 di 308 stanze per lavoro. Considerato che al 2011 si stimano esistenti 113 stanze per lavoro si calcola un fabbisogno di $(308 - 113 =) 170$ nuove stanze per lavoro.

³ "ambiente o locale, facente parte di una abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona"

4.5. Fabbisogno di stanze nel periodo 2011-2038

Per quanto detto nel § 1.2 si prevede che nel periodo 2011-2038 la popolazione residente si porti da 11.619 a **15.807 abitanti**.

Si prevede inoltre che, nel medesimo periodo, si costruisca secondo una dotazione media di 1,35 (st/abitante). Si tratta di una ipotesi restrittiva se si considera che nei decenni dal 81 al 2001, riferendoci al patrimonio occupato, si è costruito secondo dotazioni sempre crescenti, che nel decennio 92-01 hanno raggiunto il valore di 1,44 st/ab⁴.

Al previsto incremento di popolazione ed alla dotazione prefigurata corrisponde per il 2038 un fabbisogno di $[(15.807-11.619) \times 1,35 =]$ **5.654 stanze**.

4.6. Fabbisogno “integrale” di stanze di nuova edificazione nel periodo 2012-2038

Precisato che per “fabbisogno integrale” si intende la somma dei fabbisogni per l’abitazione e dei fabbisogni fisiologicamente connessi ad essi per il mercato dell’affitto e della vendita, per il lavoro, e tenendo comunque conto del possibile recupero del patrimonio non utilizzato, l’insieme delle ipotesi e calcoli consequenziali hanno portato ad un “fabbisogno integrale” di nuova edificazione pari a:

- adeguamento patrimonio abitativo occupato nel '01	482
- utilizzo e/o riutilizzo del patrimonio “non utilizzato al 01	184
- incremento popolazione 2012-2038	5.654
- incremento stanze utilizzate per lavoro 2012-2038	1.068
	<hr/>
	7.388

5. FABBISOGNO DI STANZE PER LAVORO

La stima del fabbisogno complessivo di stanze in edilizia residenziale da utilizzare per uffici, studi professionali etc. è stata effettuata calcolando questo specifico fabbisogno al 2011 ed estrapolando poi il dato al 2038 in base alla previsione di sviluppo dei settori di attività cui appartengono le singole attività che possono generare tale fabbisogno.

Il fabbisogno di stanze per uffici al 2011 è stato valutato in base al numero di imprese risultanti dal censimento ISTAT. Alle imprese di ogni sottosezione di attività economica sono stati associati un coefficiente di probabilità all'utilizzo a fini di lavoro (per ufficio) di stanze all'interno del patrimonio abitativo residenziale, ed un valore medio del numero di stanze per ufficio in dipendenza del rapporto tra il numero totale degli addetti nelle unità locali delle imprese ed il numero delle imprese della stessa sottosezione di attività, definito dal seguente quadro:

n = addetti/impresa	n° stanze ufficio
$1 \leq n < 2$	2 stanze
$2 \leq n < 3$	3 stanze
$3 \leq n < 4$	4 stanze
$4 \leq n$	4 stanze

Ad ulteriore specifica di quanto riportato nella tab. 5.1 si segnala che per le aziende di produzione e trasformazione (sottosezioni di attività da D.A. a D.M.), si è ipotizzato una probabilità nulla della ubicazione in ambito residenziale di uffici per sedi amministrative o di rappresentanza, dato che, ordinariamente, queste funzioni sono svolte all'interno della unità locale di lavorazione.

Per quanto riguarda l'incremento di fabbisogno nel periodo 2016-2038 si ipotizza che il numero di nuove imprese nei settori di attività sia proporzionale all'incremento previsto del numero di addetti nei medesimi settori.

Come già specificato in precedenza si è stimata una previsione di incremento di addetti (cfr tav 2.9) pari al $\{(336/219)-1\} \times 100 =$ 53,42% per il settore secondario e del $\{(1.574/698)-1\} \times 100 =$ 125% per il settore terziario

L'insieme delle ipotesi e dei relativi calcoli riportati in tab. 5.1 conduce ad un fabbisogno complessivo al 2038 di circa 1.068 stanze.

Per quanto riguarda il fabbisogno di stanze per lavoro da soddisfare in ambito residenziale nel periodo 2012-2038 ci si ricollega al § 3.3.c nel quale, in assenza dello specifico dato al 2011 perché non più rilevato dal censimento, si è stimata una consistenza di 113 stanze ad esclusivo uso per lavoro nel 2011.

Si calcola, quindi, un fabbisogno di stanze per lavoro pari a $(1.068-113=)$ 955 stanze.

6. FABBISOGNO DI EDILIZIA STAGIONALE

In base ai dati del Censimento ISTAT Popolazione e Abitazioni 1991 ed alle nostre elaborazioni su i dati degli analoghi Censimenti ISTAT 2001 e 2011 di cui ai § 3.2 c e 3.3 c, si è stimato il seguente andamento della consistenza di patrimonio abitativo adibito ad uso stagionale.

censimento	n° abitazioni	n° stanze	Stanze per abitazione
1991	633	3.316	5.24
2001	-	3.775	-
2011	-	4.174	-

Dal superiore quadro si deduce che nel periodo 92-01 sono state realizzate o recuperate ad uso stagionale $(3.775-3.316=)$ 459 stanze mentre nel successivo decennio 2002-2011 l'incremento di stanze adibite ad uso stagionale è stato di $(4.174-3.775=)$ 399 stanze.

Quanto alle previsioni di nuove stanze adibite ad uso stagionale si ipotizza che il trend complessivo di $(459+399=)$ 858 nuove stanze registrato nel periodo 1992-2011 si possa replicare per il periodo 2012-2037. Essendo riferito ad un arco di tempo di 25 anni si tratta del trend del periodo 1991-2011 ridotto del 20%.

Se infatti è vero che il trend dell'ultimo decennio (2002-2011) riferisce di una contrazione ben più significativa, si ravvisa nella presenza stagionale di ospiti una concreta possibilità di sviluppo sostenuta dalla qualità paesaggistica e ambientale del centro abitato di Cerami e delle emergenze del circostante territorio.

Si prevede al contempo che il fabbisogno di nuove stanze adibite ad uso stagionale sia soddisfatto in primo luogo all'interno della edilizia esistente, in particolar modo in centro storico, suscettibile di riqualificazione e stimata al cap.4 §6 in 7.388 stanze circa.

7. STIMA DI FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SERVIZI CONNESSI

La previsione complessiva di P.R.G. riguardante gli insediamenti produttivi è stata fatta individuando l'entità di tale fabbisogno in relazione alle unità locali esistenti al 2011 e rapportando ad essa l'entità dei fabbisogni che, in base alla previsione di dinamica demografica e socio-economica, si possono calcolare per l'incremento di tali attività nel periodo 2012-2038.

Il fabbisogno al 2011 è stato valutato in base al numero di unità locali di imprese risultanti dal censimento ISTAT relativamente alle attività di produzione, trasformazione, manutenzione, commercio, trasporti.

Non sono state considerate le attività estrattive perché non spostabili. Sono state prese, invece, in considerazione anche le attività di commercio e dei trasporti in quanto si ipotizza per esse l'esigenza di aree disponibili al magazzinaggio ed alla vendita all'ingrosso.

Non sono state considerate, infine, le attività del settore primario in quanto le loro unità locali sono abitualmente ubicate in territorio aperto.

Ad ogni sottosezione di attività economica è stato associato un coefficiente di interesse alle ubicazioni in centro abitato o fuori di esso. Alcune attività hanno un evidente interesse/necessità ad una diffusa ubicazione in centro abitato e la loro attività è compatibile con la residenza; altre vedono più conveniente una ubicazione fuori dal centro abitato, sia per la esigenza di nuovi spazi, sia per la incompatibilità della attività con la residenza sia per la maggiore possibilità di usufruire di servizi che più facilmente si hanno in relazione a luoghi di concentrazione di imprese e di attività.

Ad ogni sottosezione di attività economica si è associato un valore di fabbisogno medio di superficie fondiaria per unità locale in dipendenza del rapporto tra il numero totale di addetti ed il numero totale di unità locali della singola sottosezione definito dal seguente quadro:

n = addetti/unità lavorativa	estensione media (mq.) superficie fondiaria lotto
$n < 2$	500 mq
$2 \leq n < 4,5$	1.000 “
$4,5 \leq n$	1.500 “

Per quanto riguarda l'incremento di fabbisogno nel periodo 2012-2038 si ipotizza che il numero di nuove unità locali nei settori di attività secondario e terziario sia proporzionale all'incremento previsto del numero di addetti nei medesimi settori⁴, stimato nel cap. 2.

Per il settore secondario si è stimata una previsione di incremento di addetti pari al $[(336/219)-1 =] 53,42\%$, mentre per il terziario l'incremento sarebbe attorno al $[(1574/698)-1 =] 125\%$.

L'insieme delle ipotesi e dei calcoli riportati in tav. 7.2 e 7.3 ha portato ad un fabbisogno complessivo di 31.448 mq di superficie fondiaria.

Il fabbisogno di superficie territoriale $St = Sf+Sp+Sv$ è stato infine derivato dal fabbisogno di superficie fondiaria fissando che la somma delle superfici per spazi pubblici Sp (attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici) e per la viabilità Sv siano complessivamente pari al 40% del totale dell'insediamento produttivo. La superficie totale St risulta allora essere di $(31.448/0,85 =) 36.997$ mq.

⁴ In realtà l'aumento degli addetti si rifletterà in parte nella presenza di un maggior numero di addetti nelle unità locali, con la seguente necessità di associare ad esse maggiori superfici fondiarie.
Si è stimato che l'ipotesi semplificativa di far riflettere tutto l'incremento di addetti solo in termini di aumento del numero di aziende sia equivalente.