



CITTÀ DI VICO EQUENSE

Città Metropolitana di Napoli

Assessorato all'Urbanistica
Servizio Urbanistica e Pianificazione

"Strategie per la città"

Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004

Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011

Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 29 maggio 2012

PIANO URBANISTICO COMUNALE **PRELIMINARE**

Il Sindaco
Andrea Buonocore

L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Domenico Trombetta

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica e Pianificazione
R.U.P. Arch. Catello Arpino

Progetto/redazione
Staff tecnico interno

REL. 03/A

**PUC - Demografia e consistenza
edilizia**

Data:
Dicembre 2013

Aggiornamento:
Febbraio 2021

**DEMOGRAFIA
E
CONSISTENZA EDILIZIA**

PATRIMONIO ABITATIVO E FABBISOGNI

RELAZIONE

Premessa

La città del XXI secolo, la *città cablata*, è da intendersi nell'accezione contemporanea, come l'espressione non solo della storia e della cultura urbana che in essa nel tempo si sono consolidate, ma anche e soprattutto, come sintomo delle aspettative che si sono costruite attorno ad essa.

La qualità, che sia di vita o di tessuto urbano, si costruisce definendo obiettivi e strategie attraverso il confronto tra il sapere tecnico e la voce della collettività, ovvero fondate sulla partecipazione e l'ascolto.

Tale metodologia non discende esclusivamente dalla necessità, pur importante, di adempiere ad un obbligo legislativo, ma soprattutto muove dall'esigenza di delineare un nuovo orizzonte per l'urbanistica locale, una nuova prospettiva.

Quest'ultima, non può più dunque essere concepita come un semplice strumento di assetto fisico e regolativo del territorio, bensì deve diventare uno strumento, non più rimandabile, in grado di coniugare lo sviluppo urbano con il miglioramento della qualità della vita e con la valorizzazione e conservazione delle risorse ambientali, naturali ed antropiche locali.

Partecipazione, ascolto e coinvolgimento, come una nuova opportunità di governo e gestione del territorio attiva e consapevole, evolvendo, se possibile, anche il concetto di "governo del territorio" introdotto dalla legge costituzionale 3/2001 (Riforma del Titolo V), verso uno di *governance* del territorio locale.

Ogni spazio ha la sua storia, ogni luogo la sua identità, conoscerla è preambolo indispensabile di qualunque intervento o politica territoriale. Ma a stratificarsi nel corso del tempo, sostanziando così l'identità di un luogo e delle persone che lo abitano, non sono solo gli elementi *materiali* (edifici, strade, piazze,

mura etc.) ma anche gli elementi *immateriali*, un insieme di ritualità del quotidiano, delle simbologie urbane, memorie di comunità, tradizioni popolari che contribuiscono a delineare il volto del territorio in cui, ogni singolo membro, è “portatore” vivente della storia di quel luogo e al contempo, “comunicatore” al visitatore esterno, dell'identità del luogo stesso e delle sue storture.

La rappresentazione della Città come luogo di abitazione, di studio, di economia, di tempo libero, di spiritualità e di solidarietà, diviene essenziale per fondare una attendibile ipotesi di Gestione Territoriale che, basata sull'attenta e costante osservazione dei mutamenti economici e sociali, si prefigga di migliorare la qualità della vita e del fare impresa.

Ad ogni Città, intesa come insediamento, compete una “identità” che ci informa sui caratteri della sua fondazione e della sua trasformazione evolutiva.

Riconoscere tale “identità” costituisce il primo fondamentale passo della pianificazione urbanistica, sia strategica che strutturale. Tale identità non è trasmessa solo da segni fisici pervenutici nelle stratificazioni insediative edilizie, infrastrutturali ed urbanistiche, ma è espressa, a volte più compiutamente, nei comportamenti sociali, nelle memorie, nelle tradizioni e nei valori di comune appartenenza, il cui impalcato trova ancoraggio nelle vicende che hanno esaltato e/o mortificato il medesimo territorio.

A tal proposito, il vivere urbano che si è strutturato negli ultimi decenni nel nostro territorio, mostra sempre più i segnali di un'inadeguatezza rispetto alle profonde trasformazioni sociali che sono in corso, imponendo, tra le altre cose, di sperimentare nuovi nessi tra i tempi e gli spazi del vivere urbano.

Il tempo, in quanto dimensione costitutiva di processi, azioni, comportamenti, decisioni, interazioni, nonché principio normativo e di regolazione

sociale, interviene, molto più di quanto non si pensi, nell'organizzazione e nelle trasformazioni degli spazi, in particolare per quelli urbani. I tempi destinati ad attività produttive, al tempo libero o alla produzione sociale, ad esempio, trovano collocazione in aree diverse della città e sono quindi i soggetti che li ricompongono nella loro esperienza, transitando (dislocandosi) da un luogo ad un altro in cui tali attività trovano abitualmente la loro sede.

La consistenza e il grado di coercitività che i tempi rappresentano, costituiscono una variabile importante nella realizzazione dei comportamenti collettivi, e possono influenzare, ad esempio, scelte demografiche (trasformazione dei tassi di natalità), localizzazioni abitative (scelta di residenza in relazione alla durata degli spostamenti) o comportamenti (espansione del turismo su ampia scala).

Tempo e spazio, pur essendo categorie costitutive dell'esperienza umana e condizioni strutturali dell'affermazione della società, si realizzano attraverso modalità differenti e per certi aspetti contrarie, più legate all'immaterialità, alla forma razionale, alla dinamicità e all'irreversibilità la prima, e invece più connesse alla concretezza, alla collocazione delle cose, alla staticità e alla percorribilità la seconda. Ma non è possibile parlare di tempo senza far riferimento allo spazio; tutto ciò che socialmente avviene non può che realizzarsi attraverso forme in cui concorrono il tempo insieme con lo spazio. Tutti hanno il diritto fondamentale di disporre del proprio tempo e la città ha il dovere di garantire a ciascuno le condizioni che ne permettano l'effettiva fruizione.

I *Tempi* della città, dunque, incidono profondamente sulla dinamica sociale, e la Politica deve essere posta in condizioni di ragguagliare le nuove esigenze poste dall'organizzazione di vita dei cittadini con quelle di tutela delle singolarità urbane.

Uniformandosi alle attuali politiche Europee, ed immaginando che lo studio delle strutture della città possa essere impostato proprio sulle dinamiche che scandiscono la “quotidianità” di residenti ed ospiti, al fine di elaborare utilmente una efficace futura strategia, l'Italia è stata il primo paese a varare una legge sul “coordinamento dei tempi delle città” (L. 53/2000), affidando ai Comuni, il compito di sistematizzare tempi ed orari, incentivando così le imprese a realizzare azioni a favore della conciliazione.

La serena gestione del significato di “abitazione” in rapporto ai tempi dell'intimità assume quindi valenza fondamentale per un'ordinata scansione dei momenti principali di aggregazione sociale, ed indispensabile sembra dunque l'obiettivo di pervenire, dopo i trambusti generati dalle politiche antagonistiche degli ultimi decenni, ad una normalizzazione del rapporto tra Cittadini ed Abitazioni, allontanando e respingendo i dannosi ed opposti estremismi che hanno condotto il fenomeno più che nelle aule della Politica in quelle dei Tribunali.

Nuclei familiari ed abitazioni.

Il rilievo sociale delle abitazioni sta nella realizzazione delle funzioni specifiche attese e cioè: benessere della coppia, socializzazione delle nuove generazioni, equilibrato mantenimento e realizzazione dei componenti, limitazione dei contrasti tra questi e più in generale tra le generazioni conviventi, il tutto in uno spazio-territorio corrispondentemente organizzato.

A tal proposito risulterà fondamentale la comprensione delle dinamiche anche temporali che caratterizzano il rapporto famiglia/abitazione ed in che modo tali dinamiche influiscono sullo sviluppo del territorio.

Oltre alle statistiche territoriali, occorrerà quindi approfondire le “dinamiche

sociali interne” al concetto, atteso che con il termine “famiglia” si è soliti racchiudere differenti e distinte realtà, ossia:

- a) Un gruppo di individui che vivono insieme nella medesima abitazione, le regole con le quali si forma tale gruppo, la sua ampiezza e la sua composizione, le modalità secondo cui si trasforma, si sviluppa e si divide. In questo caso il termine più corretto per indicare tale situazione è “struttura familiare”;
- b) I rapporti (affetto, autorità) esistenti in tale gruppo e le dinamiche con le quali i co-residenti sotto il medesimo tetto interagiscono e le emozioni che provano l’uno per l’altro. Il termine più adatto per indicare questa condizione è “relazioni familiari”;
- c) I legami e i rapporti esistenti fra distinti gruppi di coresidenti tra i quali vi siano dei rapporti di parentela e tutto ciò che intercorre tra di loro (aiuto, frequenza degli incontri, ecc.). “Rapporto di parentela” è il termine più esplicito per indicare questa relazione.

Per comprendere a pieno il significato culturale di famiglia e delle relazioni sociali che si possono innestare in un ambito complesso come quello urbano, al fine di tradurre queste riflessioni in un concreto fabbisogno abitativo, non si può non prescindere da un’accurata analisi dei dati che permettono di descriverlo.

Le analisi condotte sul territorio comunale e, più analiticamente, sui suoi punti di forza e debolezza, ci consentono di ricucire un quadro delle potenzialità che le risorse riscontrate presentano, non solo all’interno delle loro specificità ma in ragione di un loro possibile concorrere, a definire assetti di futuro equilibrio.

Il presente studio innanzitutto si pone quale obiettivo quello di comprendere l’attuale equilibrio tra la domanda (fabbisogno) e l’offerta (disponibilità) di alloggi,

comprenderne le tensioni eventualmente esistenti, sia in termini quantitativi che distributivi e qualitativi, e successivamente proiettare tali risultati in un'ipotesi attendibile di pianificazione.

Le informazioni di partenza, assunte come base numerica, sono quelle desunte dall'ultimo censimento disponibile, aggiornate, per gli anni successivi e fino a tutto il 2020, tramite le elaborazioni statistiche sulla base-dati anagrafica, tenendo conto dei dati validati mensilmente ed annualmente dall'Istituto Nazionale di Statistica (fonti Urbistat e Demo-Istat).

Detta base-dati può ritenersi sufficientemente attendibile, tuttavia essendo una fonte di natura amministrativa, ha dei limiti legati alla completezza e alla tempestività di aggiornamento del dato.

Pertanto la base-dati è stata integrata con le informazioni disponibili sull'attività edilizia effettivamente esplicitasi nel territorio di Vico Equense (costituita dai dati, esistenti presso i Servizi Urbanistici comunali, sulle pratiche di Condono Edilizio, sull'Abusivismo Edilizio, nonché dagli archivi relativi alle pregresse Anagrafi Edilizie espletate) e la valutazione dei trend demografici cittadini (desunti dai dati esistenti presso i Servizi Demografici ed Anagrafici comunali e dall'Istituto Nazionale di Statistica), i quali ci consentono di introdurre ulteriori elementi di valutazione, portando ad un aggiornamento ed assestamento del quadro conoscitivo, al fine di ottenere una previsione realistica del dimensionamento abitativo primario della città.

Lo studio condotto focalizza l'attenzione sulla composizione della famiglia media e sulla sua costante trasformazione nel recente passato. A fianco del nucleo familiare che tradizionalmente produce fabbisogno di alloggi, si deve considerare

un'aliquota di vani atta a soddisfare il fabbisogno insediativo per soggiornanti non residenti.

In tale categoria rientrano certamente i turisti ed i lavoratori fuori sede.

Anno	Popolazione residente in famiglia	Popolazione residente in convivenza	Numero di Famiglie	Numero di convivenze
2011	/	/	6.523	/
2012	20345	57	6.800	10
2013	20467	39	5.217	9
2014	20480	43	6.992	9
2015	20554	43	7.070	19
2016	20691	44	7.169	19
2017	20768	45	7.191	9
2018	20835	44	7.268	8
2019	20924	56	7.319	9

Tab. 1 – Dati Istat relativi alla popolaz. resid. in famiglia ed in convivenza.

Come evidenziato dalla tab. 1 la popolazione residente in famiglia ha subito un leggero e costante incremento dal 2012 al 2019; considerazione analoga si può fare anche per il numero di famiglie, mettendo in evidenza il dato che vede nel 2013 una diminuzione del numero rispetto ai due anni precedenti.

Interessante inoltre è la situazione che vede nel 2012 la popolazione residente in convivenza pari a 57 come anche nel 2019 (56), mentre nell'intervallo il numero può essere considerato come equivalente tra loro ma non con i dati periferici.

Prendendo in considerazione il numero di convivenze, in particolare gli anni 2015 e 2016, si può notare come nonostante i dati ci mostrino che non ci siano significativi cambiamenti nel numero della popolazione residente in convivenza, il numero di quest'ultime è pari a 19.

Sebbene non ci siano variazioni significative della popolazione negli anni successivi il numero di convivenze è fortemente diminuito.

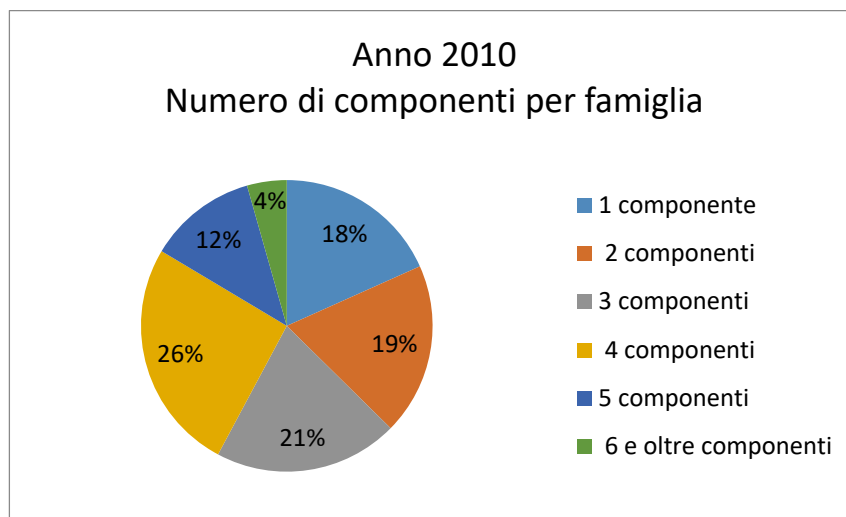


Grafico 1 – Numero componenti per famiglia - Anno 2010.

I dati dell'ultimo censimento, come descritti nel grafico 1, pongono all'attenzione che le famiglie non hanno subito la tendenza che vede la diminuzione dei suoi componenti; nel dettaglio, le percentuali più alte riguardano i 3 e 4 componenti, anche se la presenza di famiglie composte da 1 e 2 persone ha un ruolo importante nella considerazione complessiva dei nuclei familiari.

Anno	Famiglie (n.)	Variazione % su anno prec.	Componenti medi
2011	6.523	-	3,09
2012	6.800	+4,25	3,00
2013	5.217	-23,28	3,93
2014	6.992	+34,02	2,94
2015	7.070	+1,12	2,91
2016	7.169	+1,40	2,89
2017	7.191	+0,31	2,89
2018	7.268	+1,07	2,87
2019	7.319	+0,70	2,87

Tab. 2 – Famiglie resid. e relativo trend, numero di componenti medi per famiglia.

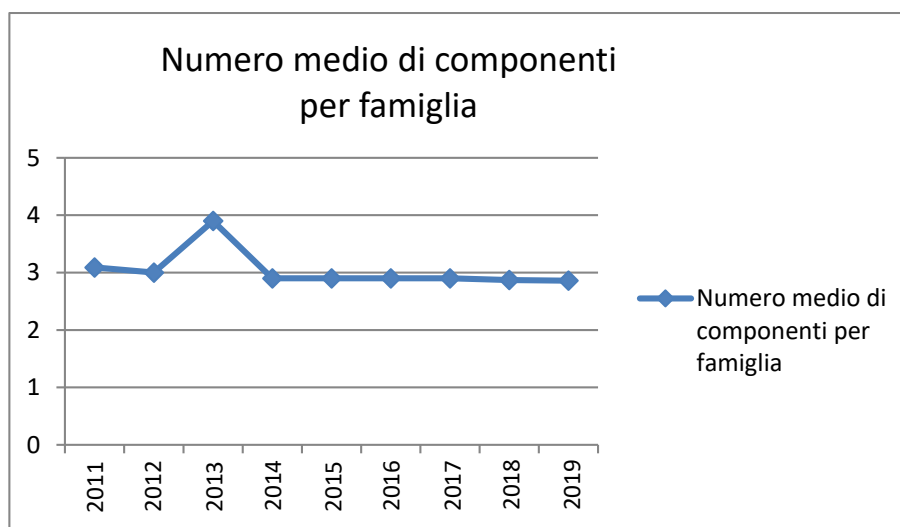


Grafico 2 – Trend numero componenti medi per famiglia

Le tabb. 1) e 2) ed i relativi grafici riportano i dati riguardanti il numero delle famiglie e convivenze residenti ed il numero medio dei componenti per ogni anno di riferimento, con una stima sulla variazione media annua per il periodo compreso tra il 2011 ed il 2019.

Dal grafico 1, riportante le percentuali relative al numero dei componenti delle famiglie dell'anno 2010 (dati ISTAT), si osserva come la percentuale totale delle famiglie da 1 a 3 componenti ha un peso maggiore rispetto a quella che comprende le famiglie di 4 o più componenti.

Questo dato ci è confermato anche dal trend del numero medio dei componenti (grafico 2) che si attesta sempre all'incirca sul valore 3.

Infatti, come si evince dalla tab. 2, negli ultimi anni (dal 2014 in avanti), la variazione percentuale media non ha avuto una consistenza significativa, mantenendo un andamento pressoché lineare (variazione % media annua - 2013/2019: + 5,80; variazione % media annua - 2016/2019: + 0,69).

Ciò è testimonianza di una progressiva riduzione del numero di figli per

coppia ed una tendenza verso una progressiva frammentazione del nucleo familiare.

Anno 2010		
Stato Civile	(n.)	%
Celibi	4.748	23,7
Nubili	4.407	21,9
Coniugati	4.679	23,4
Coniugate	4.709	23,5
Divorziati	121	0,6
Divorziate	142	0,7
Vedovi	181	0,9
Vedove	1.061	5,3
Tot. Residenti	20.048	100

Anno 2019		
Stato Civile	(n.)	%
Celibi	4.815	22,95
Nubili	4.335	20,66
Coniugati	5.079	24,21
Coniugate	5.178	24,68
Divorziati	55	0,26
Divorziate	76	0,36
Vedovi	183	0,87
Vedove	1.158	5,52
Tot. Residenti	20.980	100

Tab. 3 – Stato civile - Anni 2010 e 2019



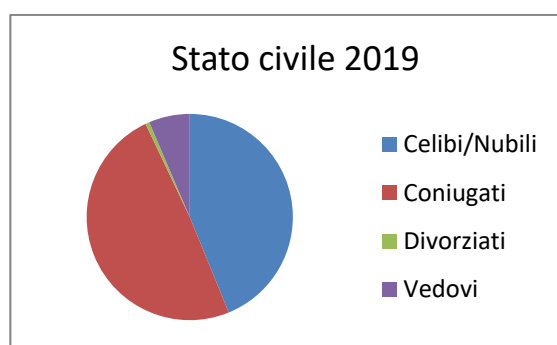


Grafico 3 – Stato civile - Anni 2010 e 2019

Mettendo a confronto i dati del 2010 e del 2019 (tab. 3 e grafico 3) la percentuale di celibi e nubili è leggermente diminuita, il che porta ad un leggero aumento di coniugati e coniugate, mentre al 2019 sono diminuiti coloro che hanno divorziato.

Dai dati riguardanti le persone che hanno perso il proprio partner si può notare una differenza di genere, ossia mentre i vedovi non hanno subito cambiamenti, una leggera differenza si può notare nel numero delle vedove.

Anno	Residenti (n.)	Variazione % su anno prec.
2010	20.043	-
2011	20.186	0,71
2012	20.402	1,07
2013	20.506	0,51
2014	20.523	0,08
2015	20.597	0,36
2016	20.735	0,67
2017	20.813	0,38
2018	20.879	0,32
2019	20.980	0,48

Tab. 4 – Trend Popolazione - Anni 2010/2019

variazione % media annua (2013/2019): +0,38
variazione % media annua (2016/2019): +0,39

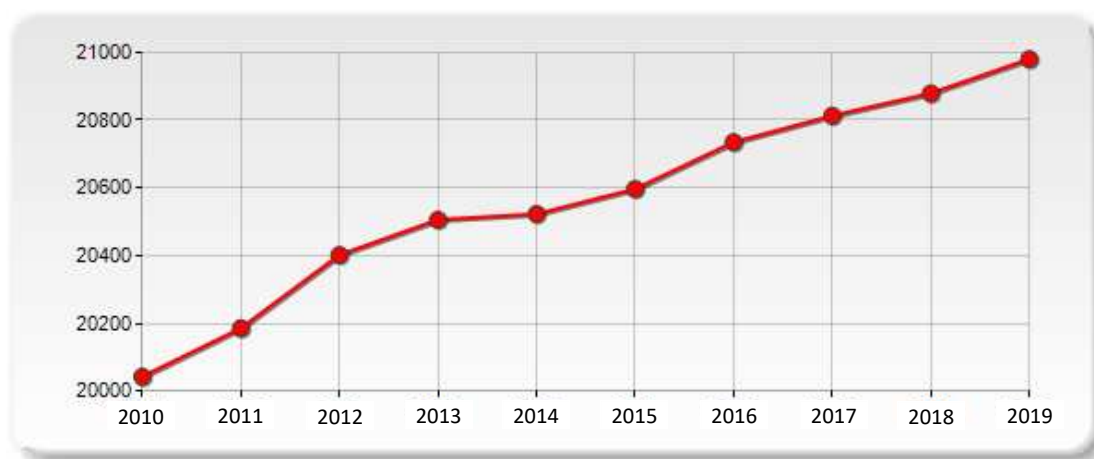


Grafico 4 – Trend Popolazione - Anni 2010/2019

Il trend della popolazione, come si legge dalla tab. 4 e dal grafico 4, ci mostra un leggero aumento della popolazione confrontando il 2010 e il 2019, mettendo in evidenza come non ci siano significativi cambiamenti.

Anno	Popolazione al 1° gennaio	Nati	Morti	Saldo Naturale	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati	Saldo migratorio e per altri motivi
2010	20.043	237	133	104	239	16	72	254	11	23	39
2011	20.186	238	166	72	284	55	97	263	14	15	144
2012	20.402	228	129	99	213	61	2	258	13	0	5
2013	20.506	207	166	41	250	38	0	300	12	0	-24
2014	20.523	239	178	61	241	37	1	257	9	0	13
2015	20.597	250	163	87	251	63	1	251	13	0	51
2016	20.735	240	158	82	275	40	1	304	16	0	-4
2017	20.813	238	165	73	224	41	2	254	19	1	-7
2018	20.879	285	170	115	241	39	3	281	16	0	-14
2019	20.980	21	20	1	35	/	/		22		13

Tab. 5 – Bilancio demografico - Anni 2010 /2019.

Come è stato già descritto nelle precedenti tabelle, la popolazione ha subito un leggero e costante aumento, ma si possono comunque fare delle considerazioni per le altre voci; anche se non ci sono significative variazioni tra i dati, sono presenti alcune eccezioni: ad esempio tra il 2014 e 2016, si nota una

particolare differenza tra il numero dei nati riferiti a quegli anni, invece per il dato riguardante i decessi non sono presenti scarti importanti.

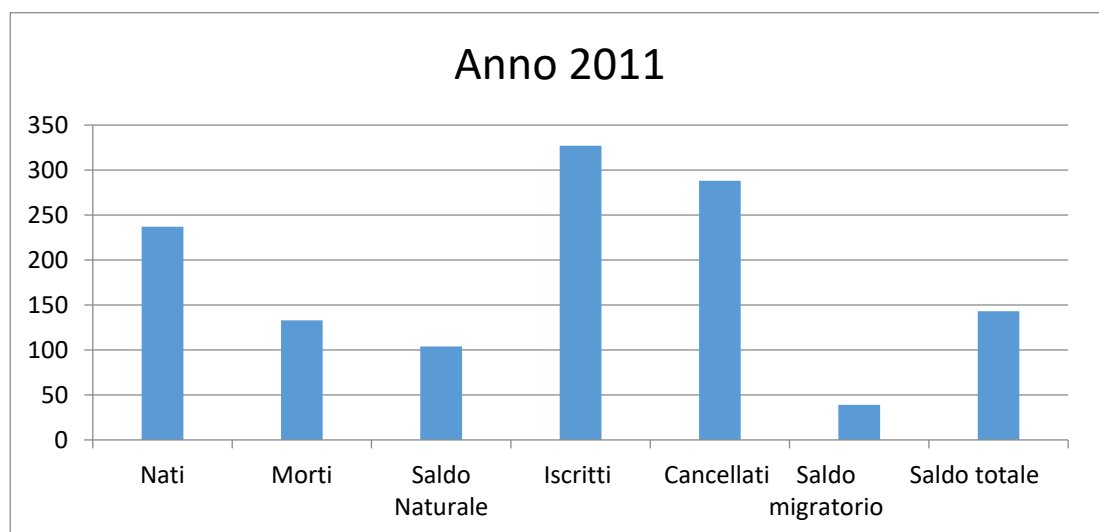
Come avremo modo di dire anche in seguito lo scarto, per quanto riguarda il saldo naturale, è quantomeno costante, tranne che per il 2019.

Anche per gli iscritti agli altri comuni i dati si presentano uniformi con il dato maggiore per l'anno 2012, mentre è del 2016 il numero maggiore di iscritti dall'estero.

Ribadendo che i dati sono costanti per ogni singola categoria e distribuiti tra gli anni presi in considerazione, in riferimento ai cancellati per altri comuni, è del 2014 il dato più cospicuo; per i cancellati per l'estero i dati sono, invece, equi-distribuiti.

Alla voce altri cancellati, tranne che per il 2012 e il 2013, non sono state registrate cancellazioni.

Il saldo migratorio infine mette in evidenza una forte differenza tra gli anni in cui i dati sono positivi e altri invece che vengono letti in negativo, in particolare per l'anno 2014.



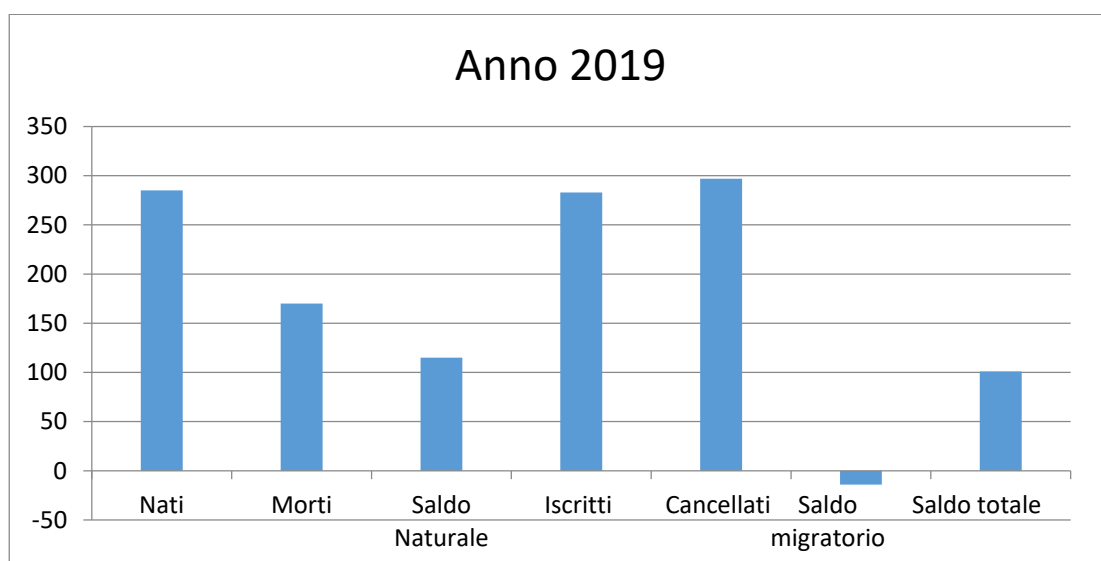
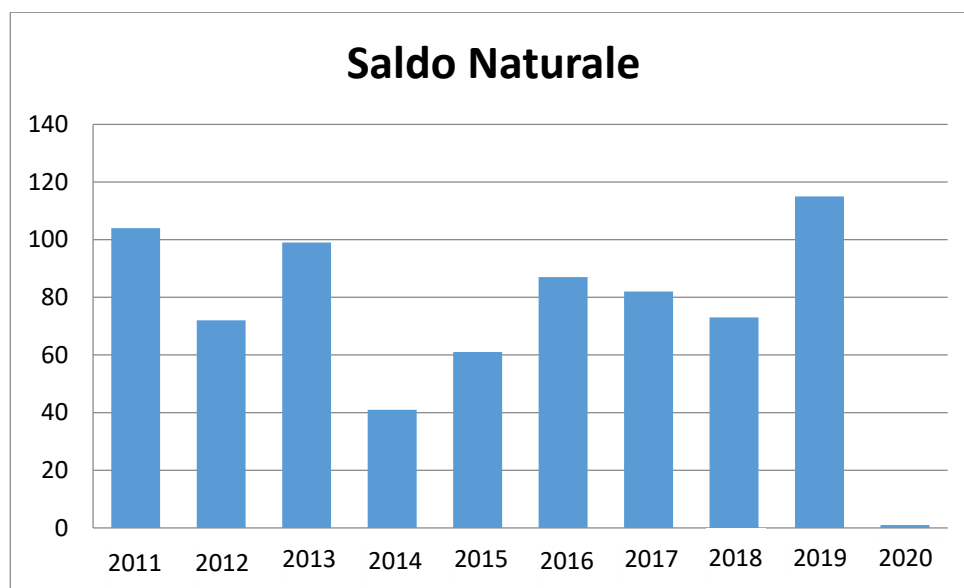


Grafico 5 - Bilancio demografico - Anni 2011 e 2019

I dati analizzati consentono di mantenere inalterato un quadro di assetto generale, che ha ragione di configurarsi come la risultante di confronti analitici, emergenti da un sistema di relazioni che interagiscono nell'unità spazio-temporale, ed entro cui si collocano le scale dei valori e dei comportamenti sociali.



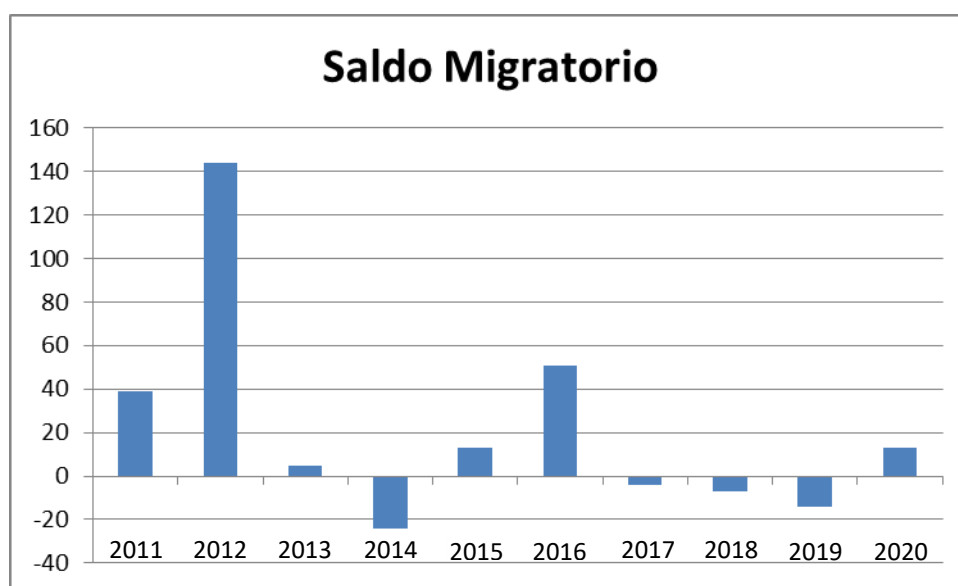


Grafico 6 - Saldi - Anni 2011/2019

Dal grafico 6, che riprende i dati sintetizzati nella tab. 5, il saldo naturale mostra un andamento altalenante che sfocia nella differenza maggiore proprio in riferimento all'anno 2019, mentre il dato più basso è quello relativo all'anno 2014. Il saldo migratorio, invece, mostra il suo picco in positivo nel 2012, e successivamente prosegue con un andamento variabile mostrando anche dei valori negativi, di cui il più significativo è quello afferente all'anno 2014.

Sono interessanti altresì i dati relativi all'età della popolazione nel corso del tempo e riportati nella seguente tab. 6, che ci mostra la suddivisione della popolazione per classi d'età e sesso nonché la relativa incidenza, all'anno 2010.

Maschi			Femmine		Totale	
Classi	(n.)	%	(n.)	%	(n.)	%
0 - 4 anni	601	6,17	561	5,43	1.162	5,79
5 - 9 anni	623	6,40	628	6,08	1.251	6,24
10 - 14 anni	708	7,27	621	6,01	1.329	6,62
15 - 19 anni	727	7,47	631	6,11	1.358	6,77
20 - 29 anni	1.453	14,93	1521	14,73	2.974	14,83

CITTÀ DI VICO EQUENSE - CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI - REGIONE
CAMPANIA - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE

30 - 39 anni	1.572	16,15	1693	16,40	3.265	16,28
40 - 49 anni	1.348	13,85	1.346	13,04	2.694	13,43
50 - 59 anni	1.106	11,36	1.123	10,88	2.229	11,11
60 - 64 anni	454	4,66	510	4,94	964	4,80
65 - 69 anni	394	4,04	464	4,49	858	4,27
70 e più	743	7,63	1.221	11,83	1.964	9,80
TOTALE	9.729	100,00	10.319	100,00	20.048	100,00

Tab. 6 - Classi di età per sesso e relativa incidenza - Anno 2010

Maschi			Femmine		Totale	
Classi	(n.)	%	(n.)	%	(n.)	%
0 - 4 anni	603	5,95	564	5,25	1.167	5,59
5 - 9 anni	636	6,28	566	5,27	1.202	5,76
10 - 14 anni	607	5,99	598	5,56	1.205	5,77
15 - 19 anni	665	6,56	627	5,83	1.292	6,19
20 - 29 anni	1.426	14,07	1.292	12,02	2.718	13,02
30 - 39 anni	1.468	14,49	1.538	14,31	3.006	14,40
40 - 49 anni	1.541	15,21	1.667	15,51	3.208	15,36
50 - 59 anni	1.294	12,77	1.355	12,61	2.649	12,69
60 - 64 anni	559	5,52	585	5,44	1.144	5,48
65 - 69 anni	413	4,08	480	4,47	893	4,28
70 e più	920	9,08	1.475	13,72	2.395	11,47
TOTALE	10.132	100,00	10.747	100,00	20.879	100,00

Tab. 7 - Classi di età per sesso e relativa incidenza - Anno 2019

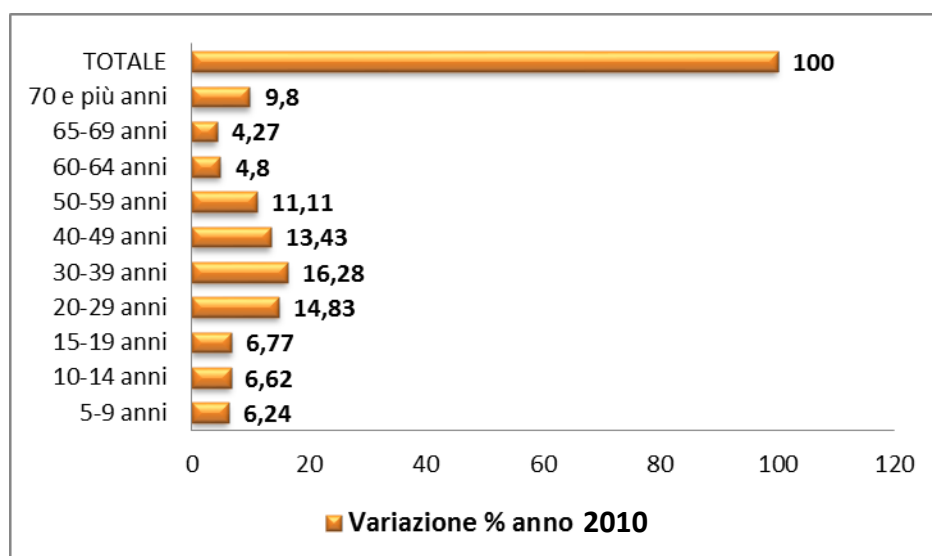


Grafico 7 - Variazione percentuale classi d'età - Anno 2010

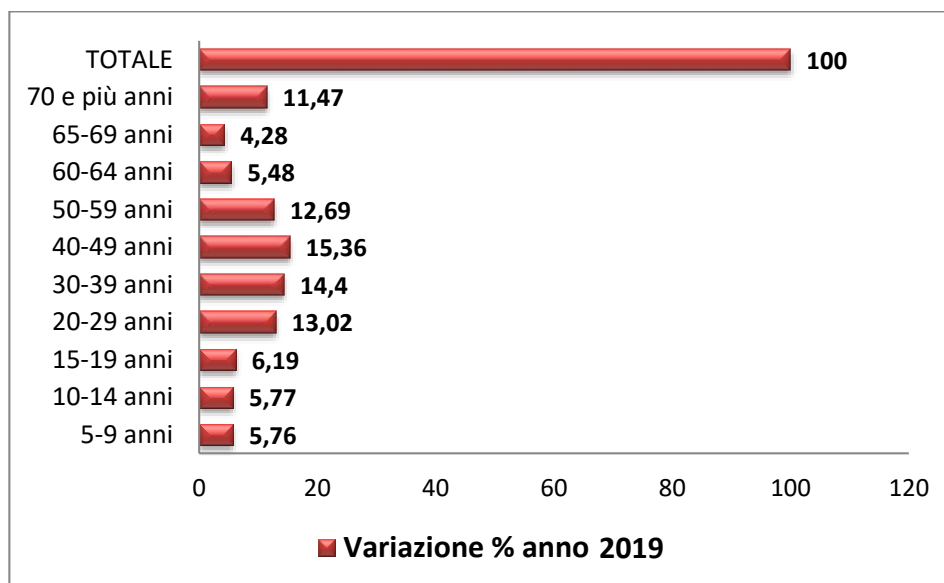


Grafico 8 - Variazione percentuale classi d'età - Anno 2019

Le tabb. 6 e 7 descrivono la popolazione suddivisa per sesso mettendo a confronto il 2010 e il 2019; il dato interessante che si può leggere dai grafici 7 e 8 è che il dato massiccio del 16,28% della popolazione totale al 2010, ossia della fascia d'età 30-39, subisce una interessante diminuzione di quasi due punti percentuali rispetto al 2019.

I dati più recenti mostrano come la percentuale maggiore sia in questo caso la fascia d'età 40-49 con il 15,36%.

Inoltre è interessante notare come la percentuale che riguarda le fasce d'età che coinvolgono i bambini è diminuita e la presenza degli anziani è aumentata.

In generale tutte le fasce d'età si distribuiscono in maniera leggermente inferiore in termini di percentuale, tranne che per la fascia 60-69 che è rimasta sostanzialmente invariata.

Da un raffronto tra i dati disponibili del 2010 e quelli relativi all'anno 2019,

quindi, non si nota un particolare cambiamento di tendenza per quel che riguarda la distribuzione della popolazione nelle varie classi di età, trattandosi sostanzialmente di incrementi numerici che si muovono in proporzione rispetto al più generale aumento del numero di residenti.

Di certo l'età media è cresciuta come anche la consistenza della popolazione "anziana" rispetto alle altre classi di età, ma ciò dipende da un globale miglioramento della qualità della vita che rispecchia una tendenza che è propria di tutto il nostro Paese.

Si evidenzia quindi un tendenziale invecchiamento della popolazione, così come risulta evidente dal trend delle singole classi di età, in particolar modo quelle estreme, ma anche un aumento delle nascite che equilibra la differenza espressa dal saldo naturale.

Un altro aspetto da valutare è quello che attiene la consistenza della popolazione straniera, il cui numero è sicuramente aumentato negli ultimi anni, ma non in ragione tale da rappresentare un dato significativo.

La tabella sottostante, ci mostra infatti, come la variazione della popolazione straniera abbia un'incidenza dell'1,47% sul totale della popolazione residente (ossia 20.980 unità, dato riferito al 2019).

A tal proposito, si precisa che i dati riguardanti la cittadinanza straniera, nel prosieguo delle analisi, non verranno scorporati dalle proiezioni demografiche al 2031, che pertanto includono anche la componente della popolazione straniera.

Al 1° gennaio	Maschi	Femmine	TOTALE
2012	13	58	71
2013	22	88	110
2014	35	111	146
2015	37	130	167
2016	40	145	185
2017	55	163	218
2018	68	175	243
2019	82	193	275
2020	90	220	310

Tab. 8 - Stranieri residenti

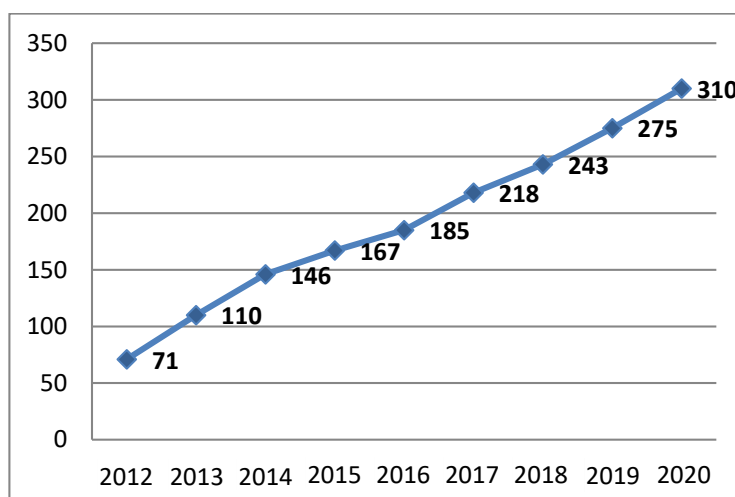


Grafico 9 - Trend di variazione crescita popolazione straniera

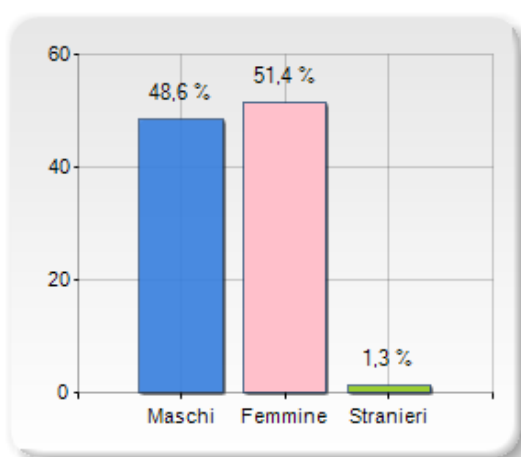


Grafico 10 - Incidenza maschi, femmine e stranieri - Anno 2019

Determinazione del fabbisogno abitativo primario di progetto

Nei paragrafi successivi viene affrontato il tema della determinazione del più probabile fabbisogno abitativo primario da porre, in funzione delle dinamiche sin qui esposte, come obiettivo strategico nella pianificazione urbanistica dei prossimi anni a Vico Equense.

Il fabbisogno abitativo primario si compone di una quota dipendente dall'eventuale incremento della popolazione in proiezione per il prossimo decennio, e di una quota aggiuntiva eventualmente discendente dall'esistenza e quantificazione di una tensione/disagio abitativo che sia presente già all'attualità.

La prima quota viene generalmente determinata attraverso procedimenti di calcolo statistico atti ad interpretare l'andamento della "tendenza" o della "crescita" demografica futura secondo metodi di regressione lineare o di regressione logaritmica.

La seconda quota è determinata attraverso l'osservazione dei dati correlati alla situazione attuale col fine di rilevare se esista o meno un fabbisogno abitativo pregresso da aggiungere (o sottrarre) a quello di proiezione. Essa potrebbe risultare effettivamente positiva nel caso esista una tensione abitativa pregressa ovvero un retaggio di fabbisogno mai soddisfatto per vari motivi (inadeguatezza della pianificazione sovraordinata, errori della pianificazione comunale, dinamiche demografiche straordinarie, ecc.); la stessa quota invece, potrebbe al contrario risultare *negativa*, ovvero una certa quantità di fabbisogno dovrebbe sottrarsi a quello di proiezione nel caso che all'attualità il fabbisogno abitativo primario fosse più che soddisfatto per via di un surplus di abitazioni (o vani) idonee allo scopo, rispetto alla popolazione residente, oppure per via dell'esistenza di una certa quantità di edilizia abitativa inutilizzata e suscettibile di utilizzazione senza

trasformazioni radicali; oppure la quota in questione potrebbe risultare *nulla* nella situazione teorica che la quantità di abitazioni o vani all'oggi sarebbe perfettamente proporzionata rispetto alla popolazione residente.

La somma algebrica delle due quote permette di stabilire l'effettivo fabbisogno abitativo primario di progetto, ovvero la rilevanza del patrimonio di edilizia abitativa da realizzare *ex novo*, ed in grado di soddisfare adeguatamente la "domanda di casa".

Entrambe le quote di fabbisogno abitativo primario, in base alla normativa vigente di cui al D.M. n. 1444/1968 e alla prassi consolidata, terranno conto dei criteri di proporzionamento e/o disagio abitativo sia fissati dal P.U.T. di cui alla L.R. n. 35/87, basati sul rapporto *vano standard (80-100 mc) / abitante* con indice di affollamento pari ad 1, nonché di quelli fissati dalla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli (P.T.C.P.), nella sua ultima formulazione, basati sul rapporto *abitazione / numero componenti nucleo familiare medio*.

In effetti, i due metodi possono agilmente essere raffrontati se si considera che il nucleo familiare medio a Vico Equense all'attualità, come precedentemente mostrato, si attesta intorno a 3 componenti (2,87) per famiglia. Applicando il rapporto di un vano ad abitante come sopra indicato, si può stabilire che per ogni nucleo familiare medio occorrono circa 3 vani (2,87), ovvero circa 300 mc (287). Ne discende che l'abitazione standard, per nucleo familiare medio, a Vico Equense, possa assumersi di consistenza pari a 300 mc (287), ovvero composta da almeno 3 vani standard. In sintesi i due metodi suddetti sono confrontabili mediante la seguente proporzione:

$$[1 \text{ vano}] / [1 \text{ abitante}] = [1 \text{ abitazione}] / [\text{nucleo fam. medio a Vico Eq.}]$$

$$[100 \text{ mc}] / [1 \text{ abitante}] = [300 \text{ mc} / 3 \text{ abitanti}]$$

Fabbisogno abitativo primario in funzione dell'incremento stimato della popolazione all'anno 2031.

In attuazione dell'articolo 30 della Legge Regionale 16/2004 recante "*Norme per il governo del territorio*", la relazione illustrativa del P.U.C. deve contenere "*le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno 10 anni, con indicazione della ipotesi di sviluppo assunte*" e ancora, l'allegato alla L.R. della Campania n. 14/1982, al punto 1.3 del Titolo II, non abrogato dalla L.R. n. 16/2004, prescrive che "*gli strumenti urbanistici generali vengano dimensionati su previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche ed attuabili nel periodo temporale di previsione degli strumenti urbanistici*". Ne consegue che, ai fini del dimensionamento del piano, la popolazione previsionale è quella calcolabile al 2031 sulla base dei dati relativi alla popolazione residente, compresi tra il 2011 e il 2020.

Tra il 2011 e il 2020 la popolazione residente è aumentata da 20.043 a 20.980 unità, con un andamento piuttosto costante, cioè quasi lineare, ed un tasso percentuale medio annuo prossimo al + 0,00476 % (tab. 9).

I metodi statistici generalmente adoperati per effettuare le proiezioni demografiche sono approssimati in quanto, appunto, "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti, quali gli eventi di tipo calamitoso o

l'attrazione esercitata da una disponibilità di posti di lavoro aggiuntiva come effetto di investimenti o di interventi non prevedibili, o ancora le strategie di sviluppo poste a base di piani o programmi di livello sovracomunale eventualmente vigenti.

Comune di VICO EQUENSE					
Anno di	MASCHI*	FEMMINE*	TOTALE*	Tendenza	Crescita
2011	9731	10312	20043	20127	20129
2012	9794	10392	20186	20225	20225
2013	9897	10505	20402	20322	20322
2014	9945	10561	20506	20420	20418
2015	9945	10578	20523	20518	20516
2016	9980	10617	20597	20615	20613
2017	10068	10667	20735	20713	20712
2018	10116	10697	20813	20810	20810
2019	10132	10747	20879	20908	20909
2020	10200	10780	20980	21005	21009
2021				21103	21109
2022				21201	21210
2023				21298	21311
2024				21396	21412
2025				21493	21514
2026				21591	21617
2027				21689	21720
2028				21786	21823
2029				21884	21927
2030				21981	22031
2031				22079	22136

* Fonte: Ufficio Anagrafe comunale .

Tab. 9 – Analisi e proiezione demografica

Coeff. di Correlaz.	Tasso medio incr.
0,98465	0,00476

Le proiezioni demografiche sono tanto più attendibili quanto più si riferiscono ad un territorio vasto, proprio come quello di Vico Equense, rispetto al quale le dinamiche siano individuabili e controllabili. In mancanza di proiezioni ufficiali calcolate per comprensori unitari dal punto di vista socio-economico, non resta che considerare il territorio comunale come un'entità isolata e autosufficiente

ai fini della prevedibilità della soglia demografica a dieci anni, accettando, pertanto, il margine di errore derivante dalla ristrettezza del territorio stesso in relazione al comprensorio sovralocale/provinciale.

Per valutare la probabile situazione futura si è fatto ricorso a due metodi di interpolazione: il primo interpreta l'andamento della "tendenza" demografica secondo una funzione di tipo *lineare* (retta di regressione lineare); il secondo interpreta l'andamento della "crescita" demografica mediante una funzione di tipo *esponenziale* (curva di regressione logaritmica). Per ciascuno dei due procedimenti si riportano sia i valori in forma tabellare (vedi tab. 9) che il diagramma della funzione confrontati (grafico 10).

Il metodo della *regressione lineare* si basa sulla ricerca della retta approssimante determinata con i "minimi quadrati", che è il luogo dei punti dal quale è minima la somma dei quadrati - per evitare che valori di segno opposto si elidano tra loro - delle distanze dai punti del diagramma a dispersione.

Il metodo della *curva esponenziale* opera invece, come si è detto, attraverso una regressione logaritmica; esso è adatto all'interpretazione di una tendenza pregressa secondo la quale la popolazione ha un grado di variabilità più forte rispetto al tempo e tende ad esaltare l'effetto di valori di crescita o di decremento anche puntuali, in quanto assume un tasso di crescita "r" costante, calcolato come incremento medio annuo del periodo pregresso considerato. L'espressione è del tipo:

$$P_n = P_0 (1+r)^n$$

dove P_n è la popolazione futura; P_0 è l'ultimo dato certo della popolazione; r è il tasso medio annuo di crescita e n è il numero di anni corrispondenti all'arco futuro di riferimento.

I due procedimenti danno così, rispettivamente, valori di 22.079 e di 22.136 (tab. 9).

In relazione al primo metodo, va osservato che il coefficiente di correlazione risulta di 0,98 circa, ciò dimostra che il tempo e la popolazione variano in modo simile (prossimo alla linearità) e che quindi la retta è un diagramma funzionale continuo che bene interpola il diagramma a dispersione.

In relazione al secondo procedimento, occorre dire che il metodo esponenziale invece, tende ad esaltare il peso dei valori anomali, crescenti o decrescenti, della variabile dipendente rispetto al trend del periodo esaminato, pertanto nel nostro caso l'assenza di valori che si discostino in modo significativo rispetto ad un andamento sostanzialmente piatto, porta ad un risultato della proiezione che non si scosta particolarmente da quello ottenuto col metodo lineare.

Ciò che va sottolineato è che entrambi i metodi applicati portano, nel nostro caso, ad un valore di proiezione in crescita, cioè superiore alla popolazione residente attuale e riconoscibile in 22.136 unità.

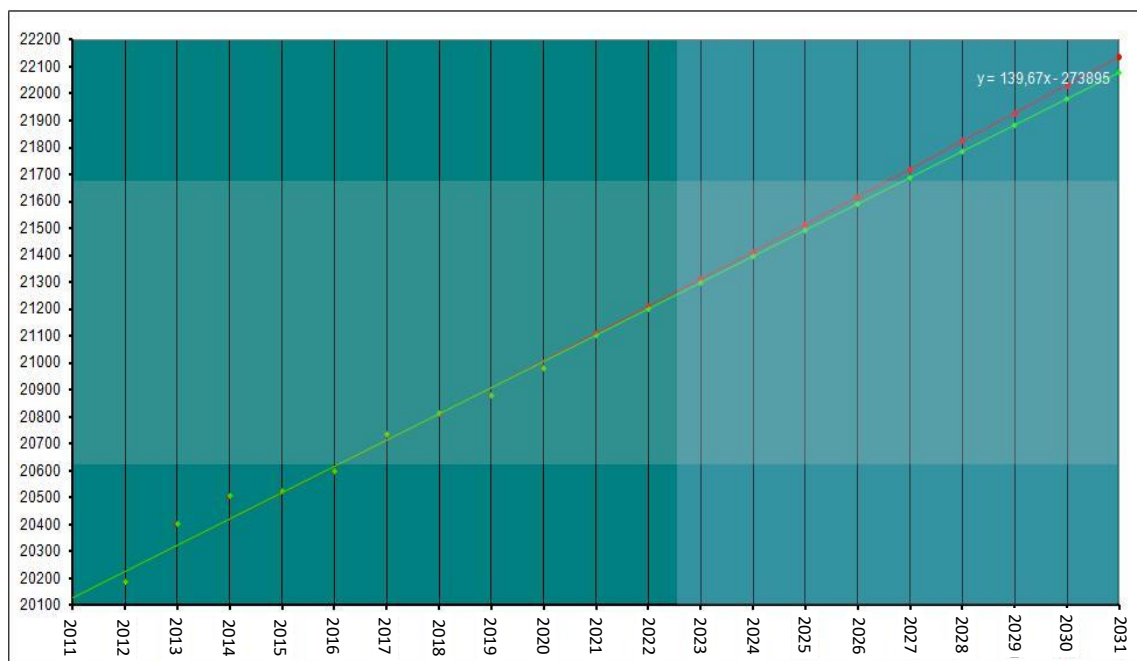


Grafico 11 - Calcolo della Popolazione al 2031 - Confronto metodi di Regressione.

- Valori popolazione noti (anni 2011-2020) e previsti (anni 2021-2031) - metodo regressione lineare
--- Retta d'inviluppo
- Valori popolazione noti (anni 2011-2020) e previsti (anni 2021-2031) - metodo regressione geometrica
--- Curva d'inviluppo

Fabbisogno abitativo primario attuale e/o pregresso all'anno 2020.

In effetti, l'appartenenza del territorio di Vico Equense ad una delle aree paesaggisticamente più belle e pregiate del mondo, sino ad ora, ha di fatto reso difficile la realizzazione di vani residenziali.

Di contro, non può non osservarsi che gran parte del patrimonio edilizio realizzato è destinato ad un uso stagionale, che solo in minima misura è stato – e sarà – reso

disponibile ad un impiego residenziale fisso, dato chiaramente leggibile dal prospetto ICI/IMU al 2019 fornito dall'Ufficio Tributi comunale e di seguito riportato.

TIPOLOGIA CESPITE	Unità risultanti	Aliquota	Gettito
Abitazioni Principali	3.898	esente	--
Ab. Princip. + Pertinenze < € 300	474	esente	--
Ab. Princip. + Pertinenze < € 150	169	esente	--
Altre Abitazioni (Cat. A/1-A/9)	4.969	0,760	2.802.941,53
Uffici (Cat A/10)	32	0,760	27.009,80
Gruppo B	16	0,760	60.352,71
Negozi (Cat .C/1)	521	0,760	493.477,88
Depositi (Cat . C/2-C/6-C/7) (pertinenziali)	1.801	0,400	224.483,64
Depositi (Cat. C/2-C/6-C/7) (non pertinenziali)	1.707	0,760	402.656,76
Categorie C/3-C/4-C/5	173	0,760	98.971,44
Gruppo D (esclusi D5 e D10)	122	0,760	518.297,92
Categoria D5	2	0,760	3.711,68
Categoria E	3	0,760	11,20
Aree Fabbricabili	227	0,760	46.143,78
Terreni Agricoli	4.624	0,760	0,00

Tab. 10 – Dati cespiti soggetti a Imposta Comunale sugli Immobili, anno 2019.

L'analisi dei dati sopra mostrati rende evidente che il numero delle prime case, ovvero delle abitazioni utilizzate a titolo principale, è, in proporzione, nettamente inferiore rispetto a quello delle seconde case, sottolineando che l'entità del patrimonio immobiliare presente è, a ben vedere, per la maggior parte indisponibile e come tale non idoneo al soddisfacimento del reale fabbisogno abitativo.

La combinazione dei due aspetti precedenti ha comportato una rigidità del mercato immobiliare che non è stato in grado di rispondere in maniera adeguata alle esigenze della popolazione residente sul territorio di Vico.

La scelta di relegare al Mercato Immobiliare la soluzione delle problematiche di tensione abitativa riscontrate sul Territorio (cfr. P.R.G. di Vico

Equense adottato nel 1998 ed approvato nel 2004) se risulta certamente quanto più odioso ed antidemocratico possa essere stato perpetrato in danno dei cittadini, potrebbe forse essere astrattamente condivisibile nelle zone dell'entroterra vesuviano, dei Monti Lattari, dei Comuni di Napoli Nord e del Nolano (zona di elezione del progettista del Prg) dove i valori immobiliari dei cespiti reperibili sul mercato non si discostano molto da quelli di alloggi di edilizia economica.

Diversamente, una soluzione del genere calata sul territorio di Vico Equense non può che scatenare una vera e propria “guerra sociale” per la conquista della casa; non a caso la città di Vico, così come risulta dai dati forniti dall'Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari per la Provincia di Napoli (Agenzia del Territorio) è, dopo Sorrento, certamente la scelta più costosa per chi voglia rivolgersi al mercato immobiliare libero nella Provincia di Napoli, fatta eccezione per le stellari quotazioni dell'Isola di Capri.

Il prospetto riassuntivo seguente evidenzia al meglio quanto sopra esposto:

Comune della Provincia	Valore al mq. degli immobili
Capri	13.500,00
Anacapri	10.200,00
Sorrento	8.500,00
<u>Vico Equense</u>	<u>6.700,00</u>
Napoli (via Caracciolo, Riviera, Mille, Piazza Amedeo)	6.600,00
Serrara Fontana (S. Angelo)	6.400,00
Ischia Porto	6.100,00
S. Agnello	6.000,00
Piano	6.000,00
Meta	5.100,00
Massalubrense	5.000,00
Casamicciola	5.000,00
Lacco Ameno	4.900,00
Forio	4.800,00

Castellammare di Stabia	4.600,00
Pozzuoli	4.400,00
Barano d' Ischia	3.600,00
Portici	3.200,00
Torre del Greco	3.200,00
S. Giorgio a Cremano	2.950,00
Ercolano	2.450,00
Torre Annunziata	2.400,00

Il panorama non muta allargando lo sguardo ai Comuni costieri e rivieraschi delle zone pregiate italiane ove, con l'ovvia eccezione di Portofino e Forte dei Marmi, la quotazione immobiliare di Vico Equense mostra quanto il suo territorio sia apprezzato dal mercato immobiliare.

Riviera Ligure

Portofino	17.400,00
Camogli (monte di Portofino)	7.400,00
S. Margherita Ligure	6.800,00
Chiavari	5.300,00
Lavagna	5.100,00
Arenzano	4.800,00

Versilia

Forte dei Marmi	12.000,00
Viareggio	6.500,00
Follonica	3.100,00

Maremma

Capalbio	5.000,00
Argentario	4.500,00
Orbetello	4.000,00
Isola del Giglio	2.600,00

Adriatico

Riccione	7.100,00
Rimini	4.100,00
Cattolica	3.900,00
Igea Marina	2.800,00

Orbene, se è vero che i valori indicati in tabella sono quelli massimi riscontrati dall'Agenzia del Territorio per le zone di pregio di ciascuna delle realtà urbane considerate, è altresì vero che in una situazione di rarefazione dell'offerta e

di tensione abitativa, tali valori “ufficiali” possono essere facilmente raggiunti sul mercato libero anche per cespiti non ubicati nelle zone di pregio, e non aventi caratteristiche di particolare eccellenza.

La Politica non può far finta ancora di non vedere, di non capire e di non sentire le ragioni del Territorio, cosicchè la scelta del P.R.G. di Vico Equense si appalesa come odiosa ed antidemocratica, e non fa altro che avallare quell'espulsione forzosa delle risorse umane verso altre zone d'Italia, o della stessa Provincia di Napoli, oppure cagiona il ricorso all'abusivismo che oggi sembra temperato dalla crisi economica più che da altri fattori repressivi.

Non sembra dunque accettabile, attese le condizioni oggettive, la scelta di riversare la tensione abitativa di Vico Equense sul Mercato immobiliare libero, né può essere accettata supinamente, la soluzione proposta nel nuovo P.T.C.P., disegnato all'epoca dall'Assessore Moccia, che prevedeva l'esodo assistito delle popolazioni afflitte da tensione abitativa delle zone costiere verso quelle prescelte dalla sua relazione: Comuni di Napoli Nord (Afragola) ovvero Nolano.

A questo aspetto va poi aggiunta un'ultima considerazione: quando nel 1998 è stato redatto il P.R.G. esistevano già situazioni puntuali di disagio abitativo che non sono state opportunamente evidenziate.

Il Progettista del Piano ha utilizzato sempre valori medi dell'indice di affollamento riferiti a singoli comparti edificatori; tali valori medi – specie quando sono prossimi all'unità – nascondono situazioni di disagio abitativo che sommate sull'intero territorio possono fare emergere necessità di interventi anche non trascurabili.

Che esistessero situazioni di sovraffollamento abitativo già nel 1998 è comunque dichiarato all'interno della relazione che accompagna il P.R.G.: *“Il disagio abitativo emergente non è imputabile, viceversa, ad una offerta scarsa, quanto ad una tipologia di domanda che non riesce ad accedere al bene casa ai correnti prezzi di mercato: in pratica ci si trova di fronte alla cosiddetta domanda debole.”* (cfr. pag. 216 della Relazione Urbanistica).

Né la soluzione di questi problemi poteva passare attraverso il mercato immobiliare del recupero edilizio (previsto ed incoraggiato giustamente dal progettista del P.R.G.) perché questo, come riportato sempre alla stessa pagina della Relazione, è *“più oneroso rispetto alla nuova edilizia di tipo economico e popolare”*.

Quindi, in sintesi, il disagio abitativo esisteva già nel 1998, era legato a fasce deboli che non avrebbero potuto accedere a nessuna altra abitazione se non quella pubblica, ma se si voleva far approvare il piano occorreva rinunciare a qualsiasi nuovo volume e rinviare a tempi migliori la soluzione del problema.

Poiché, come ampiamente dimostrato nelle pagine precedenti, il problema esiste ancora oggi, forse è giunto il momento, di dare risposta concreta almeno ad una parte delle esigenze abitative della popolazione di Vico Equense.

A conferma delle considerazioni innanzi svolte (e ad estensione del calcolo effettuato sul fabbisogno in proiezione, cioè in funzione dell'incremento probabile della popolazione al 2031), è significativo al riguardo riportare di seguito specifiche considerazioni relative al fabbisogno abitativo primario pregresso e non ancora soddisfatto ad oggi, da un lato ponendo in risalto la tensione abitativa rinvenibile

attraverso l'analisi dei dati attuali reperibili presso gli Uffici comunali (Anagrafe, Tributi, Urbanistica) nonché messi a disposizione dall'Istat (A.), dall'altro traendo spunto da uno studio su detto fabbisogno abitativo intrapreso nel 2010/2011, nell'ambito della L.R. 19/09 (Piano Casa), dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'Università degli Studi di Napoli Federico II – Centro Interdipartimentale di Ricerche L.U.P.T. (B.).

A. In primo luogo, facendo riferimento ai dati afferenti al patrimonio delle abitazioni esistenti, rinvenibili sia presso i Servizi Demografia e Anagrafe (dati Censimento 2010, non essendo ancora disponibili quelli dell'ultimo Censimento), sia presso il Servizio Tributi del Comune (dati al 2011/2012), nonché il Servizio Urbanistica (dati Condono edilizio L. 326/03), emerge facilmente, come mostrato di seguito, l'esistenza di una tensione abitativa pregressa non certo trascurabile in termini di accesso alla casa e quindi in termini di fabbisogno abitativo primario pregresso.

Considerando una popolazione all'attualità che si attesta su 20.980 unità, e applicando i criteri di proporzionamento prima indicati, avremo che, affinché il fabbisogno abitativo primario all'attualità risulti soddisfatto, e vi sia una situazione di equilibrio tra domanda e offerta di casa e quindi un'assenza di tensione abitativa, il numero ideale di vani (o stanze) per abitante (1 vano / ab) dovrebbe essere proprio circa 20.890 vani, che espresso in termini di volumetria complessiva corrisponde a circa 2.089.000 mc (n. vani x 100 mc).

Da tali valori può desumersi che la quantità ideale di abitazioni standard, cioè abitazioni dimensionate in base al numero di componenti il nucleo familiare medio – che a Vico Equense, come già visto, è pari circa 3 unità (2,87) – si attesta intorno alle 6.963 unità (n. vani / 3).

Ebbene, dai dati degli Uffici comunali suddetti, è possibile determinare con discreta approssimazione, se il patrimonio effettivamente esistente di abitazioni disponibili e idonee allo scopo, sia in grado di soddisfare quella quantità ideale mostrata, cioè di rendere nulla o trascurabile l'eventuale tensione abitativa.

A tal fine si riportano i prospetti attraverso i quali può essere opportunamente determinato tale grado di soddisfacimento.

ABITAZIONI ESISTENTI E SECONDE CASE (anno 2019)

TOTALE ABITAZIONI	ABITAZIONI PRINCIPALI	SECONDE CASE	INCID. SECONDE CASE SUL TOT.
8.867	3.898	4.969	60%

Fonte: Servizio Tributi comunale, anno 2019

ABITAZIONI ESISTENTI E CONDONO L. 326/03 (anno 2019)

TOTALE ABITAZIONI	ABITAZIONI CONDONO L. 326/03	VOLUM. ABITATIVA CONDONO L. 326/03	INCID. ABITAZ. COND. SUL TOT.
8.867	80*	237.000 mc	1%

* determinate dalle informazioni disponibili sulla volumetria abitativa complessiva rilevata, pari a 237.000 mc, che corrispondono a circa 237 vani o stanze, da cui, se si considera una abitazione ogni 3 vani circa, possono essere ricavate circa 80 abitazioni standard.

Fonte: Servizio Tributi comunale e Servizio Urbanistica comunale, anno 2019

ABITAZIONI ESISTENTI E CASE INUTILIZZATE (anno 2010)

TOTALE ABITAZIONI	ABITAZIONI OCCUPATE (da residenti e non)	CASE VUOTE/INUTILIZZATE	INCID. CASE INUTILIZ. SUL TOT.
7.984	6.512	1.472	18%

Fonte: Servizio Demografia e Anagrafe comunale – Censimento Istat 2010

Per quanto riguarda l'ultimo prospetto, si precisa che i dati in esso mostrati sono riferiti all'anno 2010, poiché non sono allo stato ancora disponibili dati all'attualità (ad esempio relativi all'ultimo Censimento della popolazione); tuttavia

vengono presi ugualmente in considerazione poiché assumono una certa rilevanza nell'analisi del grado di soddisfacimento attuale della domanda abitativa primaria.

Inoltre le proporzioni ed incidenze risultanti, possono, con buona approssimazione, assumersi sostanzialmente invariate sino all'attualità (diversamente dal singolo valore numerale naturalmente), infatti non si registrano negli anni, che vanno dal 2010 al 2019, particolari variazioni od oscillazioni del fenomeno abitativo, dovute a dinamiche straordinarie, fatta eccezione per l'ultimo condono edilizio (2003/2004) che però, come si vede dal relativo prospetto, ha un'incidenza, sotto il profilo dell'edilizia ad uso abitativo, decisamente esigua.

Pertanto alla luce dei dati mostrati nei prospetti sopra riportati, e delle considerazioni testé svolte, è possibile calcolare la quantità di patrimonio abitativo che è effettivamente e ragionevolmente destinato nonchè disponibile al soddisfacimento della domanda di casa della popolazione attuale, ammontante a 20.980 abitanti.

Detto patrimonio abitativo dovrà risultare dalla differenza tra il totale delle abitazioni esistenti e le quote di abitazioni non disponibili e/o inidonee a tale scopo.

Lo studio dovrà necessariamente essere completato in quanto è influenzato in maniera determinante dall' influenza delle seconde case.

Difatti, una parte considerevole di esse viene utilizzata per scopo non residenziale, ma di supporto all' economia del Turismo; e non è certo possibile ignorare quanto il fenomeno, storicamente sempre presente, sia in espansione.

Né è possibile adottare politiche repressive verso tale tipologia di utilizzo, in quanto essa rappresenta un complemento essenziale dell' offerta turistica del Sistema Paese.

Infatti va ad integrare una duplice carenza del sistema alberghiero: quella dimensionale, che presenta una oggettiva scarsità di posti letto rispetto all'intero territorio, e quella strutturale, in quanto l'offerta alberghiera è destinata per lo più al solo pernottamento e quindi, indirizzando i soggiorni verso le visite diurne ad altri siti, non lascia apprezzabili benefici all'economia del Territorio.

Viceversa le seconde case, soprattutto i Villaggi del Faito ed Condominio Castello Giusso, sono destinati ad una stabile e fidelizzata presenza di ospiti sul territorio che integra al meglio, e forse più del sistema alberghiero, l'ospitalità turistica del sistema paese.

Ma una vera stima dell'utilizzo delle seconde case, oltre a non essere normata, richiede uno studio approfondito che non può essere compiuto in questa sede.

Qui può essere solo evidenziata – ricorrendo al paradosso – la rilevanza del sistema, e ragionare per assurdo.

Immaginiamo, infatti, quale sarebbe il fabbisogno abitativo nel caso in cui nessuna delle seconde case fosse disponibile per l'offerta di residenza.

Considerando per intero le Seconde case, la quota parte di abitazioni oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 326/03 (attesa l'attuale incertezza sull'applicabilità della norma nella Regione Campania); la quota parte di abitazioni inutilizzate che per qualche motivo (ad esempio per fatiscenza, inagibilità, ecc.) non trovano collocazione nell'offerta si porrebbe a dati incompatibili con qualunque ipotesi di conservazione degli assetti territoriali.

Infatti, alla luce di tali considerazioni, la quota netta da prendere in considerazione (*Abitazioni Utili*), al fine di verificare il grado di soddisfacimento attuale del fabbisogno abitativo primario, sarebbe espresso dalla seguente formula:

$$\begin{aligned} & [Abitazioni Utili] \\ & = \\ & [Totale Abitazioni] \\ & - \\ & [Seconde Case] \\ & - \\ & [Abitaz. Principali sottoposte a condono L. 326/03] \\ & - \\ & [Abitaz. Principali vuote/inutilizzate non sottoposte a condono L. 326/03] \\ & \\ & [Abitazioni Utili] \\ & = \\ & [8.867] \\ & - \\ & [4.969] \\ & - \\ & [1\%(3.898)] \\ & - \\ & [18\%(99\%(3.898))] \\ & = \\ & [3.164] \end{aligned}$$

Come si vede, quindi, la quota effettiva di abitazioni utili al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario attuale in tal caso ammonterebbe a 3.164 unità, e si attesterebbe ben al di sotto della quantità ottimale stimata necessaria pari a 6.963 unità.

In definitiva, a seguito della analisi “paradossale” ed alla elaborazione “provocatoria” dei dati in possesso degli Uffici comunali, si potrebbe giungere ad affermare che il disagio/tensione abitativa a Vico Equense sarebbe quantificabile (6.963 – 3.164) in circa 3.800 abitazioni (pari a circa 11.400 vani).

Ovvero che una cospicua quota di domanda di casa non è soddisfatta, che la fame di alloggi interessi altrettanti nuclei familiari, e che il fabbisogno previsionale sia decisamente importante.

Ma se, come ovvio, tale dato non può essere accettato, non è nemmeno possibile accettare l' ipotesi inversa, che “nasconde” il problema dell' integrazione

delle seconde case nel mercato del Turismo, sottovaluta gli effetti della penuria di abitazioni disponibili per il soddisfacimento delle esigenze abitative, e non interpreta il messaggio chiarissimo inviato dal Mercato, dove gli elevatissimi valori delle abitazioni e del mercato dei fitti è legato oggettivamente ad una sproporzione “non nascondibile” tra la domanda e l’ offerta.

E tale fenomeno non può che pregiudicare gravemente le fasce economiche più deboli, ivi inclusi i giovani che rappresentano il futuro del Paese.

B. D’altro canto, anche lo studio citato, intrapreso nell’ambito della L.R. 19/09, ancorché fortemente ancorato alle disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino Amalfitana (legge regione Campania n. 35 del 1987) – che, come noto, non considera affatto la rilevanza delle seconde case nel calcolo del fabbisogno – giunge comunque ad un valore positivo del disagio abitativo, che anche se di proporzioni più ridotte, appare assai indicativo della situazione reale della carenza o inaccessibilità alla casa.

In effetti, secondo il disposto normativo del PUT, al Titolo III - Norme specifiche prescrittive per tutti i Comuni dell’Area, articolo 9 – “*Proporzionamento del Piano Regolatore Generale: vani residenziali*”, si legge che l’eventuale fabbisogno residenziale deve essere valutato considerando tre aliquote.

Di queste la prima è relativa al soddisfacimento del fabbisogno derivante da incrementi stimati della popolazione nell’arco decennale di sviluppo delle azioni di Piano; la seconda viene invece legata alla necessità di sostituire quella parte del

patrimonio edilizio abitativo esistente che presenti, al momento della redazione del Piano, gradi di degrado talmente elevato da rendere tale patrimonio non risanabile.

L'ultima delle tre aliquote interessa invece la valutazione del fabbisogno residenziale abitativo esistente necessario per ridurre l'indice di affollamento, qualora questo fosse superiore all'unità.

Per la valutazione corretta di tale patrimonio in fase di redazione del Piano Regolatore Generale, l'art. 9 prescrive che tale valore *“deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo art. 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo”*.

All'art. 13 “anagrafe edilizia”, si legge testualmente che: *“per la completa e documentata conoscenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione, i Comuni devono far riferimento, per la formazione dei Piani Regolatori Generali, ad una anagrafe edilizia. In ogni caso il Piano Regolatore Generale dovrà documentare, in modo analitico e per ambiti ben individuati, le abitazioni esistenti e per ciascuna di esse: il numero dei vani e dei servizi; la destinazione d'uso; il titolo d'uso; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche ed architettoniche; le condizioni statiche ed igieniche; il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento”*.

E' opportuno soffermarsi per un istante sul significato del contenuto dei due articoli 9 e 13, innanzi riportati, da cui si evince la necessità che il fabbisogno abitativo debba riferirsi in maniera puntuale ai valori inerenti il patrimonio edilizio esistente, il grado di conservazione dello stesso, nonché la destinazione d'uso ed il livello di utilizzo raggiunto, disponendo di dati attendibili.

Tali informazioni possono avere origine da banche dati già presenti in forma diversa all'interno della struttura amministrativa comunale (come ad esempio le banche dati relative all'Anagrafe, all'Ufficio Tributi – ICI e TARSU – alle utenze di servizio - acqua, luce e gas) che opportunamente incrociate con le informazioni catastali e cartografiche possono dar vita ad un quadro aggiornato delle condizioni di uso e della consistenza del patrimonio immobiliare presente sul territorio comunale.

Ad avvalorare questa interpretazione del disposto normativo osserviamo come, dalla lettura della relazione allegata al vigente Piano Regolatore Generale, si evince che in fase di stesura dello strumento, avvenuta nel 1998, si è proceduto alla redazione di una ASU (Anagrafe Suoli Urbanizzati).

La valutazione del fabbisogno edilizio nel territorio di Vico Equense è strettamente connesso, come già più volte ribadito, alle indicazioni dettate dal Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana vigente dal 1987, quando fu approvata la legge regionale n. 35 del 27 giugno 1987 (BURC numero 40 del 20 luglio 1987).

Tale Piano, seppur datato e bisognoso di un aggiornamento, è tuttora vigente e, quindi, deve essere preso in considerazione nelle parti che riguardano il dimensionamento dei vani residenziali.

Il fabbisogno di nuove residenze deve risultare dalla sommatoria di tre aliquote:

- Aliquota derivante da incremento demografico;

- Aliquota legata alla diminuzione dell'indice di affollamento;
- Aliquota derivante dalla sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili.

La seconda aliquota deve essere tale da ricondurre l'indice di affollamento al valore di *“un abitante per vano («Stanza» ISTAT)... ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo”*. Analogamente, anche il valore derivante dalla terza aliquota deve essere ridotta ad un terzo.

La lettura dei dati dell'ultimo censimento disponibile (risalente al 2010 e quindi ormai ampiamente datato) fornisce un quadro di un territorio in cui risiedono 20.048 persone, cui corrispondono 6.479 famiglie, occupanti circa 25.000 stanze e 6.476 abitazioni. A tali valori corrispondono indici di affollamento Famiglie/Abitazione occupata e Popolazione Residente/Stanza occupata pari a 1,00 e 0,79 rispettivamente, escludendo, quindi, apparentemente la presenza di situazioni di disagio abitativo.

Anche analizzando i dati del censimento disaggregati per sezione censuarie, si giunge ad un quadro complessivamente positivo che mostra valori degli indici di affollamento Popolazione Residente/Stanza occupata sempre al di sotto del valore unitario preso come soglia ottimale dal PUT.

In realtà, alcune sezioni, come le 25, 77, 39, 40, 42, 45 e 61 mostrano valori di indice di affollamento reale compresi tra 0,91 e 0,94 mentre nelle sezioni 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 28, 34, 37 e 62 tali valori sono compresi tra 0,81 e 0,90.

Tali valori, nella prassi urbanistica corrente rappresenterebbero già espressione di disagio abitativo; infatti, è da lungo tempo entrata nella consuetudine progettuale considerare come valore ottimale dell'indice di affollamento reale 0,80 abitanti/vano.

Ma, permanendo l'indicazione legislativa proveniente dalla già citata legge regionale n. 35/1987 ed attenendosi ad essa, non sembrano riscontrarsi, dai dati ISTAT 2001, valori evidenti di condizioni abitative negative.

Dall'Anagrafe Edilizia redatta nel 1992, si evidenziano invece, dei valori complessivi che fotografano 19.681 abitanti occupanti 31.001 vani, con un indice di affollamento reale pari a 0,63 abitanti per vano.

Come appare evidente il valore medio dell'indice di affollamento risulta estremamente ridotto. Da notare immediatamente come il dato censuario mostri un numero di abitanti pressoché uguale a quello dell'Anagrafe a differenza del rispettivo numero di stanze e vani che differiscono di circa 6.000 unità. Ciò è evidentemente legato a due modi differenti di censire lo spazio abitativo; va comunque sottolineato che lo scarto prodotto dalle due definizioni di unità di misura sulla determinazione dell'Indice di Affollamento reale è piuttosto contenuto.

Dall'analisi approfondita dei dati esposti dall'Anagrafe edilizia viene fuori un dato estremamente interessante: dei circa 8.900 casi censiti quasi 1.600 casi presentavano indici di affollamento reale superiore all'unità. E' ragionevole affermare quindi che si è in presenza di situazioni di disagio abitativo che arrivavano ad interessare il 18% delle famiglie residenti a Vico Equense. Inoltre tale

disagio avrebbe richiesto un numero di vani necessari a ricondurre l'indice di affollamento all'unità pari ad oltre 2.700 vani aggiuntivi.

Di questi 1.600 casi, per verificarne l'eventuale validità attuale, se ne sono analizzati circa 1.000 (quindi una campione che copriva circa i 2/3 del totale), verificando la rispondenza dei dati relativi alla fine degli anni novanta con la situazione attuale riscontrabile attraverso l'analisi degli stati di famiglia anagrafici.

Tale verifica ha portato a evidenziare che:

- quasi il 70% delle famiglie esistenti al 1998 continuano a permanere nella stessa unità immobiliare;
- il restante 30% di unità immobiliari ha visto il cambio di nucleo residente o il decesso del titolare, o vi è stato un cambio di destinazione d'uso dell'immobile oppure, per una quota di quasi il 20% del totale dei casi esaminati, non è stato possibile verificare con certezza lo stato di famiglia.

Del 70 % dei casi di permanenza del nucleo familiare (circa 700 casi complessivi sui 1.000 analizzati) solo 270 unità immobiliari continuano a presentare situazioni di disagio abitativo con indici di affollamento superiori all'unità.

Questi casi dimostrano comunque una diminuzione del carico abitativo avendo per lo più evidenziato una diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare. Infatti, al termine della verifica, il numero di vani necessari a riequilibrare il fabbisogno abitativo, riferito solo a questo 27%, scende da 481 vani necessari al 1998 a 447 vani attuali.

Si potrebbe dedurre, dall'insieme di verifiche effettuate, che se nel 1998 vi era un fabbisogno complessivo di 2.700 vani totale, questi, tenendo conto della permanenza di solo un 20% dei casi, potrebbero ridursi, ad oggi, ad un fabbisogno di circa 550 vani che ridotto ad un terzo assumerebbe a poco meno di 200 unità.

Tale conclusione, a fronte di una crescita pressoché inalterata della popolazione e ad un altrettanto stabile quantità di immobili, risulterebbe, probabilmente, affrettata ed inesatta.

Per verificare lo stato attuale del grado di utilizzazione del patrimonio edilizio si è allora pensato di ricorrere all'analisi dei dati catastali.

I dati catastali analizzati raggruppano gli immobili residenziali nelle categorie che vanno da A2 ad A8. Il numero complessivo di vani catastali è di 45.653. Di questi vani poco meno del 48% appartengono alla categoria A2 – Abitazioni di tipo civile, un 18% circa alla categoria A3 – Abitazione di tipo economico, poco meno del 20% alla categoria A4 – Abitazione di tipo popolare. I restanti vani sono suddivisi per un 10% circa alla categoria A7 – Villini e, per poco più del 4%, alla categoria A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare. Peso irrisorio rivestono i vani appartenenti all'edilizia di tipo rurale e alle Ville.

Va notato, che l'indicazione catastale dei mq riporta un valore incompleto in quanto, spesso nei dati relativi ai singoli immobili, sono segnati i vani ma non sempre le superfici complessive. E' importante sottolineare questo aspetto, in quanto si potrebbe determinare un valore medio di superficie da attribuire al vano catastale; così facendo si otterrebbero risultati al quanto disparati e spesso incomprensibili.

A questo punto l'unica possibilità di ragionare su dati aggiornati è stata quella di analizzare la banca dati disponibile presso l'Ufficio Tributi comunale per fini fiscali: la banca dati della Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani (TARSU) che fornisce, per ogni unità immobiliare considerata, la superficie espressa in mq; da tale superficie si è risaliti al numero di vani verosimilmente presenti nell'immobile; per risalire al numero dei vani si è ipotizzata una misura media della superficie del vano che è stata scelta in 18 mq.

Una volta selezionati solo gli elementi che appartengono alla categoria di unità immobiliare in cui il proprietario e l'utente risulti essere lo stesso e che abbia una dimensione minima non inferiore ai 18 mq., si è determinato il numero di vani necessario a garantire un indice di affollamento unitario.

La sommatoria dei vani necessari così calcolati, porta ad una determinazione di oltre 1.500 vani.

Di questi necessari ad abbattere il disagio abitativo esistente, solo 500 (1/3) potranno essere considerati ai fini di una reale attuazione.

Da tutte le analisi operate, si riscontra dunque una sostanziale staticità della struttura demografica nel territorio di Vico Equense; la popolazione residente in circa 10 anni è cresciuta di un valore di poco inferiore ai mille abitanti a fronte di una situazione edilizia pressoché immobile.

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto di tutte le considerazioni e precisazioni sin qui espresse sui dati utilizzati, lo studio è giunto alla valutazione di 1.544 vani (circa 530 abitazioni standard) necessari alla riduzione del disagio

abitativo attuale che, ridotti ad un terzo – sulla base del disposto del P.U.T. –
assommano a circa 515 vani (circa 172 abitazioni standard).

Alcune considerazioni infine, è opportuno spendere sui dati relativi al
patrimonio edilizio oggetto di istanze di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi
47/85, 724/94 e 326/03 e ad oggi, in gran parte, non ancora definitivamente esitate.

Questo patrimonio, nella parte destinata all'uso abitativo relativo alle prime
due leggi, pare ragionevole che venga preso in considerazione ai fini del conteggio
delle abitazioni disponibili, attesa la relativa alta percentuale di procedibilità e
condonabilità (attorno all'80%); mentre, allo stato attuale, come già accennato, non
può che essere escluso aprioristicamente quello soggetto all' ultimo Condono
(L.326/03) a causa dell'incertezza applicativa della norma nella Regione
Campania.

Per tale ultima fattispecie, dall'analisi effettuata sul intero coacervo di
pratiche pervenute all'Ufficio Urbanistica, si è rilevato che l'effettivo peso in termini
di vani (o stanze) relativamente agli interventi di edilizia abitativa, ammonta a circa
237 vani, valore che fa ritenere comunque trascurabile l'incidenza di questa legge
speciale sul patrimonio abitativo.

Dei condoni edilizi L. 47/85 e L. 724/94, è stato esaminato, invece, un
campione di circa 700 pratiche la cui istruttoria è stata ritenuta procedibile e ad un
livello ormai avanzato.

Questo dato, che rappresenta circa un quinto del numero complessivo delle
pratiche presenti negli archivi comunali, può essere considerato comunque
pienamente rappresentativo, in quanto esso è stato selezionato in maniera da

rispettare le caratteristiche e la varietà dei casi – in termini di localizzazione, tipologia, consistenza/dimensione dell'intervento, etc. – dell'intero territorio comunale.

Ovviamente sono state prese in considerazione soltanto le pratiche inerenti interventi di nuova costruzione ed ampliamento per civile abitazione, oltre una volumetria minima di 100 mc per uniformare l'analisi ai criteri di proporzionamento di un vano o stanza ad abitante.

È stata individuata dunque una volumetria abitativa edificata che corrisponde ad un risultato di 733 vani per il condono edilizio L. 47/85, a cui debbono essere sommati altri 205 vani rilevati dai dati volumetrici sul condono edilizio L. 724/94, per un totale di 938 vani riferiti al campione rappresentativo selezionato.

Se si estende il dato all'intero si ottiene un valore che si attesta intorno ai 5.000 vani (pari a circa 1.700 abitazioni standard).

Il fabbisogno abitativo primario effettivo di progetto - Conclusioni

Il fabbisogno abitativo primario effettivo di progetto è la rilevanza del patrimonio di edilizia abitativa da realizzare ex novo in grado di soddisfare adeguatamente la domanda di casa attuale e futura secondo quanto precedentemente precisato. A tale quota specifica dovrà rivolgere le sue principali energie la nuova pianificazione urbanistica comunale.

I calcoli effettuati sin qui hanno permesso di stabilire in primo luogo che, sulla base della stima della popolazione residente a dieci anni, effettuata con la precedente analisi di proiezione, si constata un incremento al 2031 di circa 1.000

abitanti (numero approssimato cautelativamente per difetto).

A detta quota di previsione, al 2031 corrisponderebbe una quota di patrimonio abitativo pari a circa 1.000 vani standard, ovvero 333 abitazioni standard, che può indicarsi come Fabbisogno Abitativo di Proiezione (F.A.d.P.)

In secondo luogo si è potuto constatare che, affianco al fabbisogno abitativo futuro, calcolato sulla base dell'incremento demografico atteso, è necessario prevedere un'ulteriore quota di patrimonio abitativo atto al soddisfacimento del fabbisogno già esistente all'attualità, retaggio del passato e frutto di politiche e strumenti di pianificazione inadeguati.

Questa ulteriore quota, a seconda del metodo e delle fonti di dati utilizzati, può stimarsi in 515 vani standard pari a 172 abitazioni standard.

Una proiezione "provocatoria" evidenzia l' influenza del fenomeno delle seconde case, e quanto esso possa determinare la modifica dei numeri.

Una totale indisponibilità delle seconde case presenti sul territorio porterebbe il fabbisogno di proiezione a 11.400 vani standard, pari a 3.800 abitazioni standard.

Ad ogni modo può affermarsi che detta quota sia certamente da valutare nell'elaborazione del PUC.

Ragionevolmente dovrà indicarsi come Fabbisogno Abitativo Attuale (F.A.A.) un dato sufficientemente accettabile al fine di concorrere alla determinazione del fabbisogno effettivo di progetto.

In ultimo merita un momento di riflessione la verifica della eventuale possibilità di soddisfare una parte della quota di fabbisogno abitativo primario rilevato con parte del patrimonio edilizio abitativo già esistente, che sia compatibile e suscettibile di utilizzazione a tale scopo.

Per la determinazione di quest'ultima aliquota, occorre ricercare nell'ambito delle *Abitazioni Principali vuote/inutilizzate non sottoposte a condono edilizio L. 326/03*, già viste in occasione del calcolo netto delle *Abitazioni Utili* al soddisfacimento attuale del fabbisogno abitativo primario, in quanto esse appaiono quelle maggiormente compatibili ad un utilizzo concreto e permanente a fini abitativi.

Ebbene, come già indicato in precedenza, il valore di tale sottogruppo di abitazioni vuote/inutilizzate, che potremmo indicare come Patrimonio Abitativo Esistente Utilizzabile (P.A.E.U.), è espresso da:

$$\begin{aligned} & [P.A.E.U.] \\ & = \\ & [Abitazioni Principali vuote/inutilizzate non sottoposte a condono L. 326/03] \\ & = \\ & [18\%(99\%(3.898))] \\ & = \\ & [695 abitazioni] \end{aligned}$$

Pertanto, in conclusione, può affermarsi che il Fabbisogno Abitativo Primario Effettivo di Progetto (F.A.P.E.d.P.), obiettivo del piano urbanistico, cioè la quantità di abitazioni che è necessario realizzare nell'arco del prossimo decennio per soddisfare la domanda di casa attuale e futura, finalmente mitigando opportunamente la tensione/disagio abitativo esistente (*unitamente al recupero delle abitazioni inutilizzate esistenti compatibili*), è pari alla somma del Fabbisogno Abitativo di Proiezione (F.A.d.P.) e del Fabbisogno Abitativo Attuale (F.A.A.), sottraendo a questi il Patrimonio Abitativo Esistente Utilizzabile (P.A.E.U.).