1 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

1.8 MIN. AMBIENTE: *In riferimento all'obiettivo strategico "Costruire sul costruito" e nell'ottica di verificare se tutto il patrimonio edilizio esistente è in grado di contribuire al raggiungimento di tale obiettivo, la struttura demografica relativa agli insediamenti esistenti (residenziali e non) dovrebbe essere analizzata più nel dettaglio. Ad esempio dovrebbero essere considerati dati storici (anche al fine di ipotizzare una previsione futura) sul numero di vani vuoti o non utilizzati, sul loro indice di occupazione, sugli edifici abbandonati, non abitabili, ruderi, ecc., con particolare attenzione alle case sparse nel territorio extraurbano. Inoltre dovrebbero essere analizzati i dati sulle aree dismesse o da dismettere, sulle migrazioni degli abitanti dalle aree agricole, ecc...* [pag.7 parere VAS]

I seguenti dati sono estratti dalla Descrizione Fondativa capitoli "Analisi del Costruito e "Aspetti Demografici"; inoltre ulteriori approfondimenti sono contenuti nella relazione allegata alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 4 del 15 febbraio 2011 "variante generale del settore abitativo ai sensi della L.R. 38/2007", documenti alla cui lettura si rinvia unitamente ai dati statistici del Comune di Genova (http://statistica.comune.genova.it/index.php).

In estrema sintesi i dati relativi al patrimonio edilizio esistente sono i seguenti

Al Censimento 2001, gli immobili cittadini destinati ad uso abitativo erano 304.759, di questi 272.146 risultavano occupati, mentre gli altri 32.610, pari al 10.7% del totale, risultavano non occupati; confermando una consolidata e storica tendenza alla crescita degli alloggi non occupati (6.4 % nel censimento dell'81; 9.3% in quello del '91).

Al pari delle altre aree metropolitane, anche a Genova, secondo i dati del censimento 2001 gli alloggi di proprietà risultano sotto la media nazionale (in Italia quasi l'83% mentre a Genova corrispondono al 62,76%): più precisamente in città 191.269 sarebbero gli alloggi in proprietà (pari al 70,28% degli alloggi occupati ed al 62,76% del totale), 66.429 quelli in affitto (pari al 24,40% degli alloggi occupati ed al 21,79% del totale) e 14.448 quelli occupati a vario titolo (pari al 5,30% degli alloggi occupati e al 4,74% del totale).

Il numero delle abitazioni non occupate rilevato dalla **banca dati della Direzione Tributi** e riferito agli **immobili non utilizzati** da almeno due anni (**al 2007**) è di **10.403**.

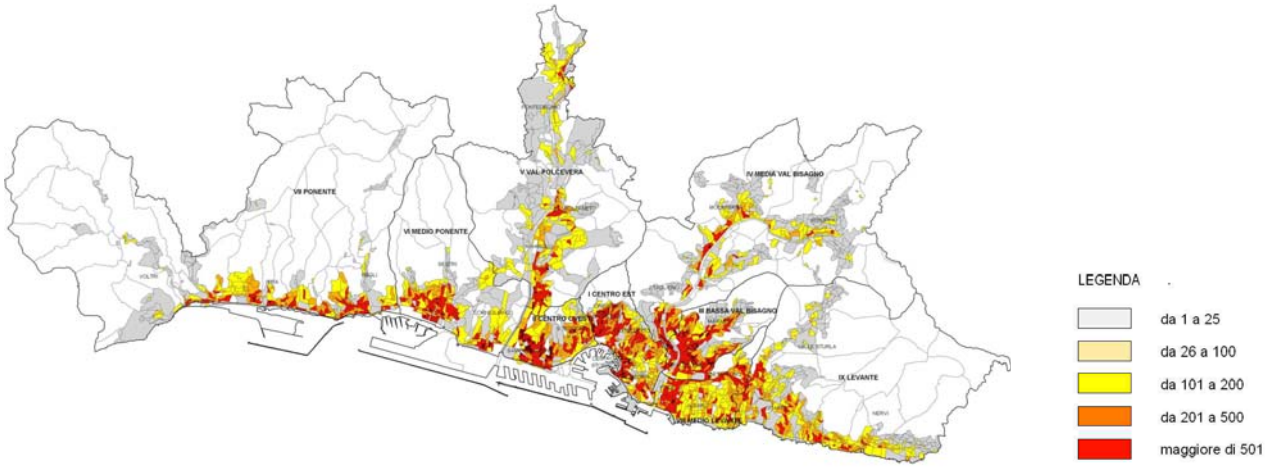
Un'analisi precisa degli alloggi non utilizzati è molto difficile, tuttavia il patrimonio abitativo non utilizzato o sotto utilizzato può essere indagato attraverso lo studio dei dati dei consumi di elettricità, che purtroppo ENEL ha reso disponibili solo fino al 2004. Dall'analisi dei consumi elettrici sono state qualificate come non occupate quelle utenze inattive e quelle i cui consumi si attestano intorno a 1 KW/mese, quindi possiamo quantificare in **9.152** le abitazioni **libere.**

Dall'incrocio dei dati riferiti alle due diverse fonti relative all'individuazione degli alloggi non occupati, si è costruita un'ipotesi sulla quantità di abitazioni potenzialmente disponibili perché non utilizzate o sotto - utilizzate: dalle analisi di dettaglio è ipotizzabile che nel 2004 vi siano state circa 14.700 unità immobiliari libere o non costantemente utilizzate per scopi abitativi e pertanto si possano considerare vuote tra le **14.500 e 15.000 unità, pari a circa il 4,75 % dell'intero patrimonio abitativo della città**.

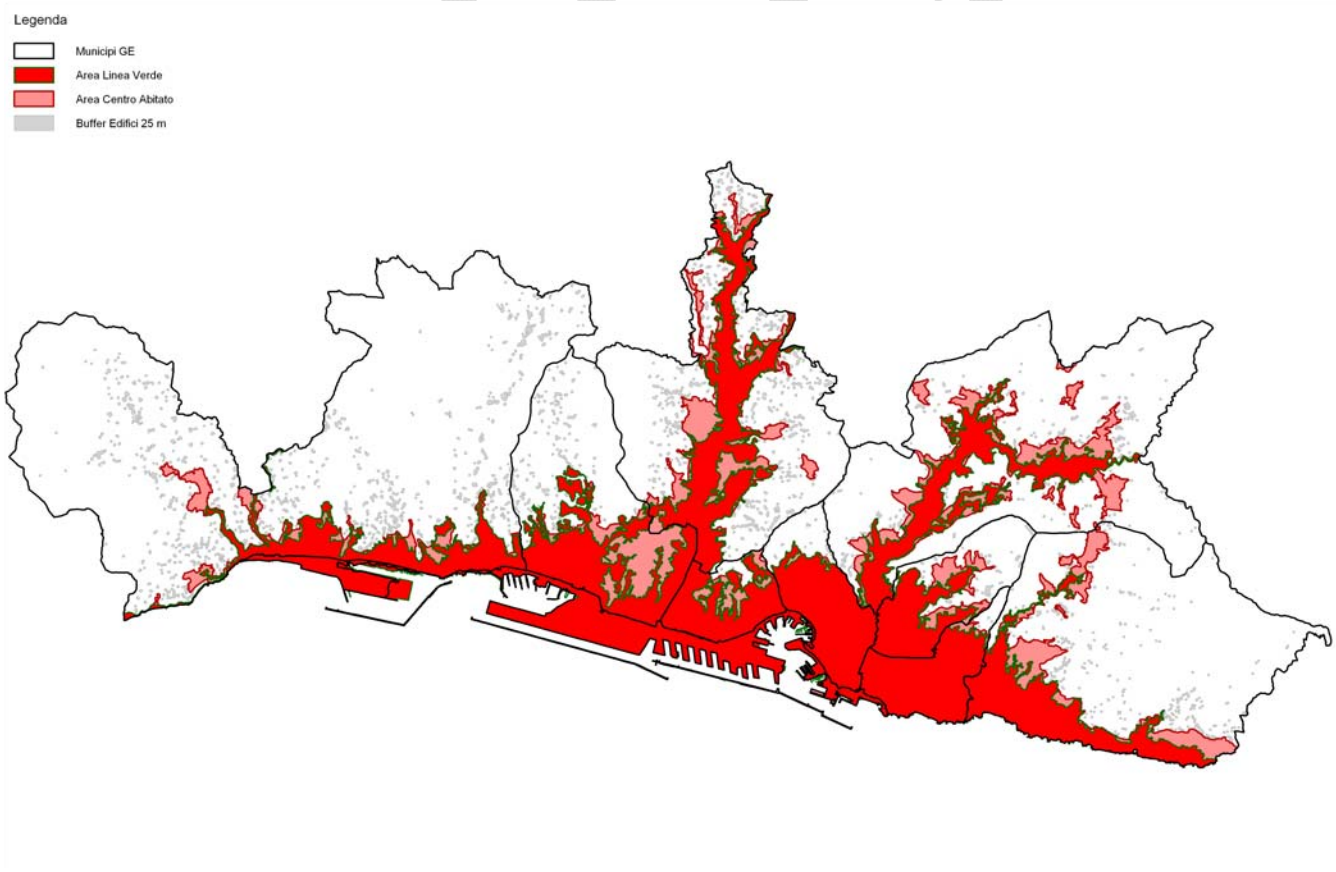
Altro dato significativo è che la percentuale di alloggi pubblici assegnati in locazione a Genova appare superiore a quella che si riscontra in altre città perché **è molto bassa, rispetto alle altre grandi città italiane, la quota di alloggi di proprietà privata dati in locazione**.

Tra gli alloggi in affitto in tutto il territorio comunale, **solo poco più di 3.000 sono i contratti a "canone concordato" registrati nella nostra città**, a dimostrazione del profondo sotto utilizzo di uno strumento che per la legge 431/98 doveva costituire un fattore di moderazione della rendita immobiliare.

Riguardo alla distribuzione della popolazione sul territorio, si inserisce a seguire tavola inerente la Densità abitativa (per fonte dati vedi paragrafo 2)



In relazione alla presenza di case sparse in territorio extraurbano nella mappa successiva sono evidenziati tramite buffer di 25 metri gli edifici esistenti nel territorio extraurbano mentre per quanto riguarda le dinamiche insediative e la qualità del territorio extraurbano si rinvia al paragrafo “suolo” della presente relazione.



In grigio edifici esistenti con buffer 25 metri

Infine riguardo alle aree dismesse ed alle aree produttive si rinvia al capitolo “Sistema produttivo, commerciale, turistico” e “Analisi del costruito” della Descrizione Fondativa del PUC.

I dati richiamati, che potranno essere parzialmente aggiornati una volta disponibili i dati del censimento 2011, vanno letti tenendo conto del fatto che il problema degli alloggi "non occupati", che notoriamente è un tema complesso che chiama in causa molteplici fattori socio-economici, non affrontabili, anche solo in termini analitici, con gli ordinari strumenti di analisi e di regolazione urbanistica.

A tal proposito è utile richiamare la L.R. n. 38 del 2007 - Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo in ottemperanza della quale il Comune ha adottato, con DCC. N.4 del 15 febbraio 2011 e controdedotto, con DCC. N.67 del 20 settembre 2011[1], apposita "variante generale del settore abitativo" già citata per l'esame della situazione abitativa nel comune.

Oltre all'emergenza abitativa "endemica" per le aree metropolitane come quella genovese, va ricordato che Genova è contemporaneamente città portuale e universitaria, pertanto l'esigenza di **residenzialità temporanea** condiziona il mercato e le conseguenti dinamiche degli "alloggi non occupati".

Esiste inoltre un rilevante problema di qualità dell'abitare ove il PUC è sicuramente strumento più efficace, determinato dall'**inadeguatezza funzionale degli edifici**, sia sotto il profilo tipologico (es. tagli degli edifici a fronte di un numero sempre più crescente di famiglie composte da una sola persona) e **tecnico funzionale** con particolare riferimen**to alla dispersione energetica** che, se in alcuni casi (es. edilizia ottocentesca) presentano un pregio storico architettonico da preservare, nella maggior parte delle espansioni anni '50 e '60 sarebbe auspicabile un radicale rinnovo per adattare tale edilizia a più elevati standard qualitativi.

Per questi problemi le azioni messe in atto dal progetto preliminare di PUC sono decisamente più mirate: innanzi tutto introduce premialità finalizzate a favorire interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.

Oltre a ciò il SEAP detta le condizioni per l'efficentamento energetico degli edifici (vedi punti 8_1, 8_2, 8_3 "energia"), oltre che gli indirizzi ulteriormente proposti nell'ambito del presente documento (vedi punto 1_6)

Inoltre le norme favoriscono il frazionamento delle unità immobiliari attraverso alcune agevolazioni inerenti, ad es., l'esclusione dall'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali[2].

SINTESI: si ottempera attraverso il rinvio alle pertinenti informazioni del RA fornendo ulteriori informazioni.

BOZZA

[1] Procedimento non ancora concluso stante l'assenza del parere conclusivo VAS, integrato al presente procedimento (vedi paragrafo 3 del "Parere motivato" allegato alla DGR 1280 del 26/10/2012)

[2] Vedi art.16 delle Norme Generali del progetto preliminare di PUC.