



## Città di Marsala

# Analisi del fabbisogno abitativo nel territorio comunale



Allegato all'**avviso pubblico** per  
acquisizione di manifestazioni di interesse  
finalizzate alla realizzazione di interventi di  
“social housing”

approvato con delibera di Giunta  
Municipale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **PREMESSA**

Sono state pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 34 del 17 agosto 2012 le **“Linee guida per interventi di Housing sociale”**, definite dal Decreto 30 luglio 2012 dell'Assessorato delle infrastrutture e della Mobilità.

L'Assessorato regionale delle infrastrutture e della mobilità, al fine di promuovere la realizzazione di interventi a sostegno delle politiche abitative, ha avviato un percorso finalizzato ad individuare progetti di edilizia sociale potenzialmente idonei all'investimento da parte di un fondo immobiliare (Fondo) operante sul territorio regionale per l'edilizia residenziale sociale.

L'intento è quello di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di edilizia sociale sul territorio della Regione Siciliana che saranno attuati attraverso un Fondo, oltre che con il sostegno di altre iniziative (quali Fondi comunitari Jessica ovvero bandi indetti al fine di finanziare iniziative di recupero edilizio e urbanistico ai fini abitativi o finanziamenti a Cooperative ed Imprese), con la compartecipazione di soggetti pubblici e privati mediante conferimento contro quote al Fondo di risorse finanziarie ovvero di aree e/o immobili.

Alla manifestazione di interesse saranno ammesse esclusivamente le proposte provenienti dai Comuni, in forma singola o all'uopo associata, selezionate dagli stessi con procedura di evidenza pubblica. Alla selezione pubblica effettuata dai Comuni possono partecipare le Province, gli II.AA.CC.PP., interlocutori privati quali Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, Associazioni imprenditoriali, Fondazioni, Enti anche religiosi, IPAB, imprese sociali e Cooperative aventi fra gli scopi statutari la realizzazione di interventi di edilizia sociale, operatori finanziari quali Società di gestione del Risparmio, Istituti Finanziari, società di sviluppo immobiliare e soggetti privati, singoli o associati.

Il Comune di Marsala intende partecipare alla selezione pubblica ed attuare un programma per interventi riguardanti la Riqualificazione urbanistica di aree all'uopo individuate con interventi di edilizia sociale convenzionata, rientranti nel programma di “Housing Sociale”.

La programmazione degli interventi deve essere coerente con il fabbisogno abitativo esistente, costituendone di fatto presupposto per la realizzazione del programma ed elemento fondamentale di sostenibilità.

Il presente documento riporta gli elementi metodologici ed i risultati dell'analisi condotta che porta alla quantificazione del reale fabbisogno abitativo presente nel territorio comunale a cui , attraverso il programma, si intende dare risposta concreta.

## **ELEMENTI DI CONTESTO**

### **Delimitazioni territoriali: inquadramento geografico**

Il territorio del Comune di Marsala è definito dalla superficie compresa entro i confini comunali confinando con i comuni di Trapani, Salemi, Mazara e Petrosino.

L'estensione del territorio si sviluppa su una superficie complessiva di circa 241,64 kmq per una popolazione di 82.933 abitanti, con una densità territoriale di 343,20 ab/kmq (dati ISTAT 2011).

### **Struttura urbana, morfologia degli insediamenti e patrimonio edilizio**

L'ambito territoriale comunale, è caratterizzato da un paesaggio di tipo urbano dove, si riscontra una particolare modalità di espansione insediativa che configura il tipico sistema di urbanizzazione della campagna con aspetti dicotomici.

Lo sviluppo arteriale lungo le direttrici viarie lascia vuoti alcuni spazi propri della centralità urbana, infatti Marsala non ha uno sviluppo radiale attorno

al suo centro storico, ma uno sviluppo lungo la viabilità di collegamento con la città di Mazara del vallo, Trapani e Salemi, che si ramifica e si intreccia con il contesto urbanizzato delle contrade.

Il fenomeno dilativo degli insediamenti caratterizzati da bassa densità edilizia e da mix funzionale e d'uso, è uniforme lungo tutti gli assi che si irradiano dall'antico centro cittadino.

Un processo di edificazione che, sviluppatosi spontaneamente e legittimato dal Piano Comprensoriale n°1 vigente dal 1977, ha generato un tessuto edilizio del tutto particolare, caratterizzato da una pluralità di funzioni tra loro contrastanti, privo di rapporti gerarchici e spazi pubblici riconoscibili, con un misto di aree agricole che si articolano dentro le aree

urbane tutto dettato dal sistema stradale d'attraversamento originario, senza nessun rapporto con la viabilità, ma che diventa la viabilità stessa sistema distributivo dell'abitato.

Pur non presentando particolari pregi architettonici o urbanistici forniscono un buono standard qualitativo per la residenza privata a basso peso insediativo con buon dimensionamento tanto dello spazio edificato quanto dello spazio aperto di pertinenza.

Spesso costituiscono quinte edilizie edificate a vario titolo lungo le strade principali con soddisfacente la dotazione di servizi a rete, che esulano dai sistemi d'insediamento derivati da pianificazioni, ma che rappresentano una importante quota dell'edificato di Marsala.

Sono particolarmente evidenti le carenze di gerarchia urbana e di spazi pubblici, mentre l'adduzione di servizi a rete presenta crescenti problematiche, poiché queste devono seguire le linee dell'edificato.

Nelle aree del centro urbano e degli insediamenti lineari lungo la viabilità, avendo verificato la recente costruzione degli edifici, nella quasi totalità risalenti agli ultimi trent'anni, l'indagine è stata orientata a comprendere le caratteristiche dello standard abitativo presente e lo specifico modello insediativo.

In particolare, si sono rilevate tipologie di abitazione ormai consolidate sul piano della consuetudine e della "rappresentatività" dello *status* sociale.

Possiamo concludere che le case su lotti isolati, mono o plurifamiliari, con giardino e ricche di spazi e vani accessori presenti nella periferia della città si contrappongono in modo considerevole l'appartamento con condominio in aree "centrali".

Questo ha prodotto un paesaggio urbano unico e specifico, testimone e strumento del processo di sviluppo socio-economico locale.

### Distribuzione della popolazione sul territorio comunale

Lo studio della distribuzione della popolazione nell'ambito del territorio comunale assume notevole importanza nella determinazione della variante spaziotemporale delle tendenze in atto nella fruizione e nell'uso dei suoli.

Dalle osservazioni sul campo si sono individuate, infatti, le aree privilegiate dalla nuova organizzazione dei processi produttivi e dai nuovi modelli insediativi emersi.

La popolazione residente si è distribuita con modalità estensive nell'intero ambito territoriale comunale compreso tra le viabilità principali indifferentemente, con addensamenti che oscillano in funzione dell'offerta di aree edificabili.

ANNI	1971	1981	1991	2001	2011
<b>Popolazione Residente</b>	73.492	79.175	80.177	77.784	82933
<b>Var. % Media annua</b>		+7.73%	+1.27%	-2.98%	+6.20%

Per cui, nel complesso si può affermare che l'andamento demografico degli ultimi 40 anni, risulta in crescita passando dai 73.492 ai 82.933 abitanti, con un aumento di 9441 abitanti, pertanto un *aumento medio annuo del 0.28 %*.

Analizzando l'evoluzione della popolazione residente si evidenzia un decremento significativo nel decennio 1991-2001 pari al 2.98 %, abbondantemente compensato dal 2002 al 2011, in cui si evidenzia una crescita pari al 6,20%.

### ANALISI DEMOGRAFICA

Dallo studio della tendenza evolutiva del Comune di Marsala emerge che:

Il comune con i suoi 82.933 abitanti residenziali, al 2011, si può definire in "espansione demografica", poiché nell'arco temporale che va dal 1971 al 2011 ha mostrato un incremento demografico, fatta eccezione per il decennio 1991-2001 che ha avuto un notevole calo demografico.

I dati del censimento Istat 2011, sono popolazione residente di 82.933 (popolazione calcolata) di cui maschi 40.375 e donne 42.558;

Densità per Km<sup>2</sup> 343,20

Superficie comprensorio comunale Km<sup>2</sup> 241,64

Famiglie dichiarate nel 2001 n° 27.082 con un numero medio di componenti per famiglia 2,86

Famiglie dichiarate nel 2011 n° 27.527 con un numero medio di componenti per famiglia 3,01

L'indice di vecchiaia nel 2001 è di 112

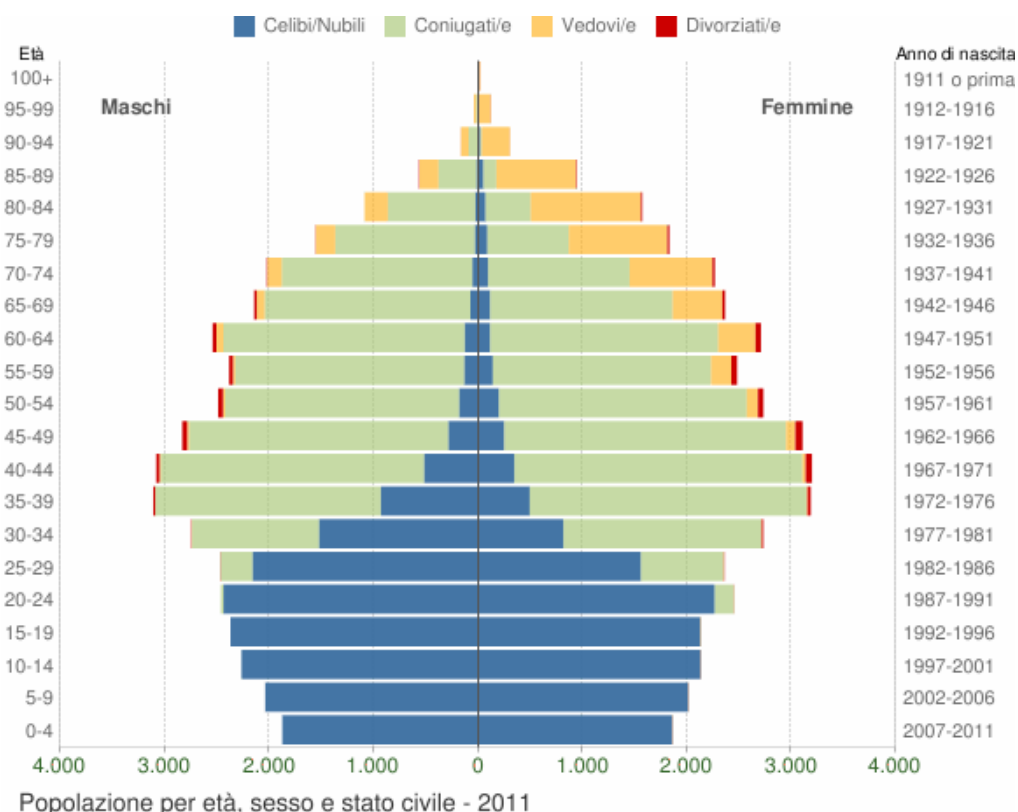
L'indice di vecchiaia nel 2011 è di 139.6

• Il Codice Catastale è E 974

• Il Codice Istat è 081011

Il grafico in basso, detto **piramide delle età**, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Marsala per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2011.

La popolazione è riportata per **classi quinquennali** di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



Distribuzione della popolazione 2011 - Marsala

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
<b>0-4</b>	3.734	0	0	0	1.876	50,2%	1.858	49,8%	<b>3.734</b>	4,5%
<b>5-9</b>	4.051	0	0	0	2.040	50,4%	2.011	49,6%	<b>4.051</b>	4,9%
<b>10-14</b>	4.398	0	0	0	2.267	51,5%	2.131	48,5%	<b>4.398</b>	5,3%
<b>15-19</b>	4.500	5	0	0	2.373	52,7%	2.132	47,3%	<b>4.505</b>	5,4%
<b>20-24</b>	4.705	211	0	0	2.466	50,2%	2.450	49,8%	<b>4.916</b>	5,9%
<b>25-29</b>	3.719	1.101	3	6	2.471	51,2%	2.358	48,8%	<b>4.829</b>	5,8%
<b>30-34</b>	2.341	3.111	9	19	2.749	50,2%	2.731	49,8%	<b>5.480</b>	6,6%
<b>35-39</b>	1.425	4.810	11	49	3.112	49,4%	3.183	50,6%	<b>6.295</b>	7,6%
<b>40-44</b>	865	5.278	45	90	3.083	49,1%	3.195	50,9%	<b>6.278</b>	7,6%
<b>45-49</b>	536	5.180	107	116	2.833	47,7%	3.106	52,3%	<b>5.939</b>	7,2%
<b>50-54</b>	381	4.613	132	97	2.492	47,7%	2.731	52,3%	<b>5.223</b>	6,3%
<b>55-59</b>	272	4.282	217	93	2.385	49,0%	2.479	51,0%	<b>4.864</b>	5,9%
<b>60-64</b>	243	4.493	426	89	2.543	48,4%	2.708	51,6%	<b>5.251</b>	6,3%

<b>65-69</b>	191	3.718	550	51	2.147	47,6%	2.363	52,4%	<b>4.510</b>	5,4%
<b>70-74</b>	151	3.180	933	28	2.025	47,2%	2.267	52,8%	<b>4.292</b>	5,2%
<b>75-79</b>	118	2.118	1.132	21	1.560	46,0%	1.829	54,0%	<b>3.389</b>	4,1%
<b>80-84</b>	99	1.270	1.279	13	1.091	41,0%	1.570	59,0%	<b>2.661</b>	3,2%
<b>85-89</b>	66	489	944	11	566	37,5%	944	62,5%	<b>1.510</b>	1,8%
<b>90-94</b>	21	102	344	2	165	35,2%	304	64,8%	<b>469</b>	0,6%
<b>95-99</b>	4	23	135	1	42	25,8%	121	74,2%	<b>163</b>	0,2%
<b>100+</b>	2	0	15	0	2	11,8%	15	88,2%	<b>17</b>	0,0%
<b>Totale</b>	<b>31.822</b>	<b>43.984</b>	<b>6.282</b>	<b>686</b>	<b>40.288</b>	<b>48,7%</b>	<b>42.486</b>	<b>51,3%</b>	<b>82.774</b>	

L'andamento demografico dei decenni precedenti è pressappoco costante.

Sicuramente, in un momento di rapide trasformazioni, come quello che stiamo vivendo, formulare delle previsioni demografiche attendibili è operazione non del tutto agevole.

Come è ovvio, un qualsiasi meccanismo di precisione, di qui in avanti, di un determinato fenomeno di sviluppo, comporta un grado di incertezza connesso con la mancata conoscenza dello sviluppo futuro.

Ciò è tanto pur vero per la popolazione, in relazione al fatto che gli eventi da cui dipendono le variazioni temporali, nascite, decessi, migrazioni, immigrazioni, sono legati a molteplici fattori e fenomeni che difficilmente sono riconducibili a determinati standard.

Tuttavia, se alcuni comportamenti demografici e sociali mutano con una certa lentezza, come le nascite ed i decessi che, in un periodo non troppo ampio, possono essere previsti con attendibilità a causa della sostanziale stazionarietà degli stili di vita, della percezione della situazione economica individuale e delle condizioni di salute della popolazione, altrettanto non si può dire delle migrazioni, evento che ha un impatto sempre più significativo sulla popolazione residente ma anche una estrema volatilità.

In effetti, se è vero da una parte che lo sviluppo futuro della popolazione è già parzialmente scritto nella struttura della popolazione attuale (e quindi possiamo considerarlo certo), dall'altro è influenzato da variabili, come quelle relative all'immigrazione, di cui possiamo solo supporre l'andamento.

Nessuno può dire infatti con ragioni particolarmente forti che l'immigrazione avrà effettivamente un certo andamento piuttosto che un altro, perché questo dipende da variabili socio-economiche e politiche che sono in buona parte fuori dal campo di azione di un Ente Locale.

All'andamento di popolazione corrisponde un incremento del numero di famiglie secondo coefficienti di crescita superiori a quelli della popolazione, fenomeno che sta conducendo ad una progressiva diminuzione dell'ampiezza media familiare.

#### Crescita demografica stimata per i prossimi 10 anni

POPOLAZIONE AL 31/12/2011	POPOLAZIONE STIMATA AL 2021	
	Ipotesi Bassa	Ipotesi Alta
82.933	83.986	88.962

Il range compreso tra le due ipotesi costituisce l'intervallo entro cui si ritiene probabile che si attesti la popolazione al 2021 dell'intero Comune.

Ad un aumento di popolazione corrisponde un aumento del numero di famiglie e ciò secondo un coefficiente di crescita superiore a quello della popolazione.

Questo fenomeno conduce ad una progressiva diminuzione dell'ampiezza media di una famiglia.

Il numero di famiglie al 2001 nel Comune di Marsala era di 27.082 ed il numero di abitanti di 77.784 e la media dei componenti di un nucleo familiare era di 2.87

Al 2011 il numero di famiglie era di 27.527 e la popolazione residente di 82.933 unità, per cui la media dei componenti di un nucleo familiare è alzata a 3.01

Il tutto con una variazione di + 0,14 punti nell'arco di 10 anni, pertanto relativamente all'evoluzione futura dei nuclei familiari, appare corretto ipotizzare un ulteriore aumento del numero di famiglie, dovuto sia al naturale processo di sdoppiamento delle famiglie, sia all'incremento di popolazione ipotizzata.

Guardando poi alla composizione media familiare attuale, e che la popolazione che presumibilmente aumenterà, sarà anche composta da giovani persone destinate a formare nuove famiglie con figli che compenseranno in parte la crescita delle famiglie unipersonali, può essere credibile un'ipotesi mantenimento della media dei componenti per famiglia.

Pertanto, si può ipotizzare che rispetto la media odierna nel decennio produrrebbe un ulteriore aumento di circa 0,09 – 0,24 punti, per cui la media attendibile dei componenti per famiglia al 2021 si attesterà sulle 3.10 – 3.25 unità.

Dalle ipotesi di evoluzione della popolazione e dalla conseguente struttura della popolazione di previsione al 2021, nonché dalle ipotesi di evoluzione della composizione media delle famiglie, si prevede un incremento dei nuclei familiari rispetto allo stato attuale come dal seguente prospetto:

#### **Incremento delle famiglie stimato per i prossimi 10 anni**

FAMIGLIE AL 31/12/2011	FAMIGLIE STIMATE AL 2021		INCREMENTO DELLE FAMIGLIE STIMATO PER I PROSSIMI 10 ANNI
	Ipotesi Bassa	Ipotesi Alta	
27.527	27.774	28.187	247 - 660

La domanda abitativa primaria sarà costituita da famiglie di nuova generazione, a tale ipotesi si deve assicurare per ogni nucleo familiare di progetto un nuovo alloggio.

Alla quota di fabbisogno primario, vanno aggiunti gli alloggi per usi diversi da quelli residenziali di civile abitazione, con particolare riferimento agli usi residenziali turistici, di cui si stima una produzione di due alloggi per anno.

Pertanto, per quanto sopra considerato, si stima che il fabbisogno complessivo di alloggi al 2.021, da soddisfare in interventi di recupero e trasformazione dell'esistente, nonché di nuove edificazioni, risulta come dal seguente prospetto:

#### **Fabbisogno complessivo stimato per i prossimi 10 anni**

FABISOGNO RESIDENZIALE ABITATIVO	STOCK PER LA ROTAZIONE	FABBISOGNO COMPLESSIVO	MEDIA ANNUA
247 - 660	13-35	260 - 695	26 - 70

Analogamente si vede che la richiesta di nuove abitazioni eseguita da famiglie abitanti nel comune di Marsala nell'ultimo decennio è pari a 345 unità, con una media annua di 35 unità residenziali.

### **STIMA DELLA DOMANDA DI HOUSING SOCIALE**

L'Housing sociale è un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

La finalità è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative di queste persone, attraverso la formazione di un contesto residenziale di qualità all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio a canone calmierato, ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare. Modelli abitativi nei quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una comunità sostenibile.

Ai fini della stima del fabbisogno abitativo dei prossimi dieci anni si stima un fabbisogno medio annuo di edilizia residenziale di tipo sociale pari al 40% del fabbisogno totale sopra stimato e quindi per un numeri di residenze variabile tra 104 e 278 unità, con una media di 190 unità.

Il dato sopra evidenziato, inoltre, trova conferma e va letto con altri elementi elementi presi in considerazione nell'analisi, ossia dalla **domanda effettiva attuale**. Tale informazione è stata stimata prendendo a riferimento i seguenti elementi informativi:

- 1) Le richieste di assegnazione di case popolari esistenti;
- 2) Le domande di contributi per i canoni di locazione presentate al Comune di Marsala.

Le prime, quantificate dall'ufficio case popolari in 345 per l'anno 2010, si ritiene che circa il 40% possa rientrare nella tipologia di soggetti potenzialmente interessati a beneficiare delle opportunità dell'Housing Sociale in quanto non rientranti nelle graduatorie di assegnazione dell'alloggio popolare in quanto possessori di reddito.

Le seconde, quantificate in 176 richieste per l'anno 2010 (di cui 160 concesse), fanno riferimento alla tipologia di utente che già paga un canone di affitto a libero mercato e per i quali i limiti di reddito (€ 11.985,22 per i pensionati e 14.027,35 per i lavoratori) consente loro di poter accedere ai benefici del contributo per i canoni di locazione. In considerazione del fatto che le risorse a tale scopo destinate a disposizione dell'ente locale troveranno nei prossimi anni una forte contrazione, con conseguenti situazioni di tensione sociale che ne potrebbero derivare, si prevede che tale tipologia di utenza meglio rappresenti la effettiva domanda di Housing Sociale.

In sintesi il fabbisogno abitativo potenziale attualmente esistente nel territorio del Comune di Marsala, può così essere quantificato:

- 40% domande assegnazione case popolari (345 al 2010)	138
- Richieste di contributi per affitto (176 al 2010)	176
<b>TOTALE</b>	<b>314</b>