

5. Le previsioni demografiche e i fabbisogni residenziali

5.1 Il futuro quadro evolutivo della popolazione residente e del numero delle famiglie

La vivacità demografica dell'ultimo decennio, evidenziata nell'analisi sui profili di crescita del Comune, non appare possa affievolirsi nei prossimi anni, continuando a mantenere un persistente dinamismo. Tale processo risulta dalle proiezioni statistiche elaborate sulla base dei dati dell'ultimo censimento relativamente ai Comuni della Val di Sieve, dalle quali sono esposti nel seguente prospetto, alcuni risultati degli andamenti demografici stimati a partire al 2006 fino al 2016, sia per il Comune di S.Godenzo che per la complessiva area dei Comuni della Val di Sieve e per la Provincia di Firenze²:

	Anno	S.Godenzo	Val di Sieve	Provincia di Firenze
Popolazione residente stimata	2001	1.188	42.564	928.097
	2006	1.294	44.201	918.715
	2011	1.381	45.371	905.621
	2016	1.453	46.210	890.879
Incremento medio annuo	2001/16	1,35	0,55	- 0,27

Fonte C.S.A., Comune di Pontassieve, Fi, 2002

Con la stessa tendenza riscontrata negli anni precedenti, la dinamica demografica del Comune, secondo questa complessiva stima elaborata dal C.S.A. di Firenze, dovrebbe essere determinata ancora da un'eccedenza del saldo migratorio rispetto ad un ricambio naturale che si ritiene debba protrarsi con valori negativi anche se meno accentuati. L'incremento medio è stato calcolato nel 13,5 per mille all'anno, con un aumento della popolazione residente dell'8,9% nel primo quinquennio e del 6,7% fino al 2011, in modo da attestarsi nella presenza di 1.381 unità nell'arco del prossimo decennio. Il ritmo annuo di crescita dell'intera Val di Sieve, anch'esso sostenuto (e valutato nel 5,5 mille annuo) risulta tuttavia influenzato dalla prevista sostanziale stazionarietà del Comune di Pontassieve, mentre la Provincia di Firenze sarà presumibilmente interessata da una non irrilevante emorragia di abitanti (- 2,7 per mille in media all'anno) condizionata dalle tendenze prevalenti su più ampia scala.

² Si tratta delle previsioni elaborate dal Centro Statistiche Aziendali di Firenze sulle caratteristiche socio-economiche e le tendenze evolutive dell'area della Val di Sieve, su incarico del Comune di Pontassieve per le analisi relative alla definizione del Piano Strutturale. Il modello utilizzato per le previsioni demografiche, già adottato dall'Ufficio di Statistica della Regione Toscana, si basa su alcuni parametri di fondo, tratti dall'evoluzione osservata nel quinquennio precedente, come i tassi di natalità specifico per età della madre, il tasso di mortalità specifico per classe d'età, il tasso migratorio netto (iscrizioni – cancellazioni) i tassi di formazione/estinzione dei nuclei familiari suddivisi per numeri di componenti. Per la ricostruzione del quadro dimensionale ed evolutivo è stato fatto riferimento all'ammontare di popolazione e famiglie secondo i primi risultati Istat del censimento 2001, assumendo una composizione per età e sesso proporzionale a quella registrata nei dati anagrafici al 31.12.2000.

Nell'esame delle tendenze demografiche generali, l'aspetto relativo all'evoluzione del numero delle famiglie assume delle importanti implicazioni, anche perché direttamente collegato con il quadro dei fabbisogni interni al mercato edilizio. Per quanto riguarda i nuclei familiari il loro numero, com'è noto, è stato in questi anni in forte espansione nel Paese soprattutto per l'aumento dei "singles" e la contemporanea diminuzione dei nuclei di dimensione medio-grandi.

In generale è possibile affermare che la crescita dei nuclei familiari è stata, negli ultimi decenni, maggiormente consistente dove l'aumento della popolazione ha segnato ritmi più elevati, mentre laddove la dinamica demografica si è dimostrata debole o addirittura negativa, come le aree montane, anche le famiglie sono cresciute poco, oppure sono diminuite. Va segnalato comunque che l'aumento del numero delle famiglie si è sviluppato in tutte le aree del Paese con una velocità superiore rispetto a quella che ha caratterizzato l'incremento dei residenti, producendo un abbassamento del numero medio di componenti per ogni famiglia.

Come è evidenziato nella tab. n. 1.5 l'ampliarsi del numero delle famiglie risulta a San Godenzo molto significativo nel corso degli anni '90, attestandosi in un valore superiore al 20% (con un ritmo significativamente più elevato rispetto a quello corrispondente agli anni '80) contro un dato numerico inferiore per la Val di Sieve (+ 11%) e per la Provincia di Firenze nel suo complesso (+ 7,5 %).

Tab. 1.5 Dinamica del numero delle famiglie e dei componenti nell'intervallo intercensuario 81/91 e 91/2001 a S.Godenzo, in Val di Sieve e nella Provincia di Firenze.

	'81	'91	2001	81/91	91/2001
SAN GODENZO					
Famiglie residenti	428	436	526	+1,80	+ 20,6
n° medio componenti	2,69	2,50	2,24	- 0,19	- 0,26
VAL DI SIEVE					
Famiglie residenti	12 337	14 741	16 370	+ 19,4	+ 11,0
n° medio componenti	3,13	2,82	2,58	- 0,31	- 0,24
PROVINCIA DI FIRENZE					
Famiglie residenti	342 240	352 746	379 374	+ 3,0	+ 7,5
n° medio componenti	2,87	2,71	2,43	- 0,16	0,28

Fonte, elaborazione dati ISTAT

Anche se il dato relativo al Comune può risultare influenzato da coloro che, come abbiamo visto, hanno scelto l'iscrizione anagrafica in seconde abitazioni e può essere condizionato in parte anche dalla quota particolarmente alta di persone anziane che vivono da sole, facendo apparire la crescita delle famiglie nel territorio di San Godenzo ancora più consistente rispetto alla situazione reale, non c'è dubbio, comunque, che tale tendenza ha avuto una più forte visibilità ed ha mostrato dei valori superiori ai contesti più vasti esaminati,

proprio in corrispondenza degli anni nei quali la popolazione del Comune ha sviluppato un trend positivo di sviluppo.

All'aumento del numero delle famiglie ha corrisposto l'abbassamento della dimensione media dei nuclei familiari con dei valori che a San Godenzo appaiono ridursi da 2,69 componenti dell'81 a 2,24 componenti dell'ultimo censimento e, comunque, con una dinamica più accentuata rispetto quella registrata in Provincia (2,43 componenti) e nella Val di Sieve (2,58 componenti per famiglia).

Il manifestarsi di tale dinamica rappresenta una costante generalizzata alla quale concorre la diminuzione del numero dei figli e il frazionamento dei nuclei familiari in dimensioni più piccoli; ciò è particolarmente evidente se osserviamo, nel seguente prospetto, come risulta incentivato l'incremento percentuale del numero delle famiglie con uno o due componenti nel corso dell'ultimo ventennio rispetto al loro numero totale:

numero componenti	1	2	3	4	5 e più	totale
Censimento '81	24,0	27,8	21,3	15,2	11,7	100,0
Censimento '91	30,0	26,4	18,8	17,0	7,8	100,0
Anagrafe 2001	37,7	28,1	16,9	12,3	5,0	100,0

Le famiglie con un solo componente rappresentano il 37,7 % del numero totale (con un aumento del 13,7 % rispetto all'81) e, complessivamente, le famiglie con meno di 3 componenti assommano, nei dati anagrafici dalla fine del 2001, ad un valore numerico di oltre il 65 % sull'intera consistenza dei nuclei familiari residenti a San Godenzo. Viceversa, la presenza di famiglie più numerose si contrae facendo diminuire per esempio la consistenza dei nuclei familiari con più di 3 componenti dal 26,9 % dell'81 al 17,3 % del 2001.

5.2 Stima della consistenza dei residenti e dei nuclei familiari a San Godenzo dal 2002 al 2012

Tenendo conto del quadro dimensionale ed evolutivo della popolazione dei residenti e delle famiglie fin qui illustrato, si sono potuti determinare, attraverso l'utilizzo del modello previsionale di stima elaborato per l'analisi delle caratteristiche della futura crescita demografica dei Comuni della Val di Sieve, alcune specifiche valutazioni sulle tendenze che si potranno registrare nel contesto territoriale di San Godenzo.

In particolare, rispetto alle previsioni complessive prima esposte, sono state elaborate alcune proiezioni demografiche relative al decennio 2002-2012, considerando tale periodo decennale come l'arco temporale più idoneo a rappresentare lo scenario alle strategie propositive del Piano Strutturale; inoltre, sono stati introdotti degli elementi correttivi sui valori quantitativi di base relativi alla situazione anagrafica del 2002, avendo avuto cura di stralciare, da tali dati iniziali, le iscrizioni riferite a residenti "fittizi" nel Comune, in quanto legate a residenze in seconde case: la possibilità di tener conto di una più aderente situazione dimensionale della realtà demografica del Comune, può permettere, infatti, di ottenere una più corretta previsione sui futuri livelli di crescita della popolazione e, di conseguenza, può essere determinata con una maggiore

precisione l'ampiezza dei collegati fabbisogni abitativi e di domanda dei servizi nell'arco di tempo considerato.

Dalle elaborazioni svolte è stato possibile evidenziare un futuro trend positivo di crescita dei residenti del Comune, sia nell'arco temporale tra il 2002 e il 2007 che tra quest'ultima data e il 2012, con un aumento in valori assoluti, rispettivamente di + 104 abitanti nel primo periodo considerato e di + 89 unità nel secondo (cfr. tab. n. 2.5). Viene prevista, cioè una dinamica espansiva che permette di attestare la soglia demografica del Comune nel 2012 su 1347 residenti (con 193 residenti in più rispetto al 2002). Tale processo è sostanzialmente determinato da un previsto flusso migratorio netto che nel decennio supera complessivamente le 250 unità, a fronte di una contrazione del saldo naturale, calcolato in 60 unità in meno rispetto all'inizio del decennio.

Una lettura più puntuale dei risultati delle elaborazioni compiute, in ordine alle previsioni demografiche della popolazione per classi d'età (si vedano le tab. n. 3.5 e il grafico n. 3), consente di cogliere alcune generali tendenze sulla futura articolazione della popolazione all'interno delle fasce d'età: innanzitutto, proprio sulla base dei previsti innesti di popolazione immigrata, l'aumento complessivo della fascia d'età lavorativa tra 40 anni e 60 anni (con + 145 unità); un contemporaneo aumento delle componenti giovanili, in particolare nella fascia compresa tra 10 e 20 anni (+ 53 unità); un complessivo equilibrarsi dei pesi del carico demografico di "dipendenza", con un contemporaneo fenomeno di crescita di + 12 residenti con meno di 10 anni e la prevista diminuzione di 12 unità dei residenti con più di 60 anni.

Tab. 2.5 S. Godenzo. Previsioni demografiche della popolazione nel periodo 2002-2012 sul flusso migratorio e naturale (valori assoluti)

Flussi 2002-2007					
	popolazione 2002⁽¹⁾	f. migratorio⁽²⁾	f. naturale	saldo	popolazione 2007
maschi	584	+71	-14	+57	641
femmine	570	+61	-14	+47	617
totale	1154	+132	-28	+104	1258
Flussi 2007-2012					
	popolazione 2007	f. migratorio⁽²⁾	f. naturale	saldo	popolazione 2012
maschi	641	+69	-16	+53	694
femmine	617	+52	-16	+36	653
totale	1258	+121	-32	+89	1347

fonte, C.S.A. - Centro Statistica Aziendale, Firenze

⁽¹⁾ I valori riferiti al 2002 non comprendono i dati relativi ai residenti in seconde case

⁽²⁾ Il flusso migratorio netto è stato valutato nelle classi d'età fino a 54 anni

Tab. 3.5 S. Godenzo. Previsioni demografiche della popolazione per sesso e classe d'età nel periodo 2002-2012

Classi d'età	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	oltre 70	totale
2002 ⁽¹⁾ m	67	42	45	97	83	67	63	110	574
f	36	45	56	79	72	69	78	135	570
tot.	103	87	101	176	155	136	141	245	1144
2007 m	65	69	55	78	120	92	53	109	641
f	47	47	57	82	92	82	69	141	617
tot.	112	116	112	160	212	174	122	250	1258
2012 m	59	91	58	75	131	112	69	99	694
f	56	49	61	76	107	96	74	134	653
tot.	115	140	119	151	238	208	143	233	1347
Tot. 2002-2012	+ 12	+53	+8	-25	+73	+72	+2	-12	+183

Fonte: C.S.A. - Centro Statistica Aziendale - Firenze

⁽¹⁾ I valori riferiti al 2002 non comprendono i dati relativi ai residenti in seconde case.

Al movimentarsi del quadro delle future presenze nel Comune in termini di fasce d'età dei residenti, fa riscontro anche un'evoluzione del numero delle famiglie, soprattutto alla luce di un'ulteriore previsto restringimento dei componenti all'interno dei nuclei familiari.

Esaminando i risultati nelle previsioni demografiche elaborate per quanto attiene quest'ultimo aspetto (cfr. tab. n. 4.5), si possono cogliere delle nette tendenze sulle basi delle quali può essere parametrato il calcolo sulla distribuzione del dimensionamento del futuro fabbisogno abitativo.

Il numero di nuclei familiari viene stimato in crescita sia sul primo quinquennio considerato (con 50 famiglie in più nel 2007) sia alla data del 2012, con la prevista formazione di ulteriori 51 nuclei familiari. Rispetto alle 503 famiglie censite nel 2002, cioè, si potrà raggiungere una consistenza complessiva nel decennio a S.Godenzo di 604 unità familiari, con un aumento calcolato in +101 famiglie.

La previsione di questa maggiore consistenza di famiglie residenti a S.Godenzo, appare destinata a fare aumentare numericamente i nuclei familiari più piccoli, sia come scelta abitativa (in particolare tra le giovani coppie) sia come condizione dell'evoluzione naturale dell'assottigliarsi nel tempo delle famiglie con componenti anziani. In particolare è stato stimato un aumento di circa 70 unità familiari con 1/2 componenti e un'ulteriore crescita di circa 30 famiglie composte da 3 componenti ed oltre.

Tab. 4.5 S. Godenzo. Previsioni demografiche della popolazione nel periodo 2002-2012 sulla consistenza delle famiglie per numero di componenti

Numero di componenti	1/2	3/4	5 e oltre	Totale
	Valori assoluti			
anno 2002 ⁽¹⁾	317	159	27	503
anno 2007	350	171	32	553
anno 2012	388	180	36	604
anni 2002-2012	+71	+21	+11	+101
	Valori percentuali			
anno 2002	63,0	31,6	5,4	100,0
anno 2007	63,3	30,9	5,8	100,0
anno 2012	64,3	29,8	5,9	100,0
anni 2002-2012	+70,3	+20,8	+10,9	+100,0

Fonte: C.S.A. - Centro Statistica Aziendale, Firenze

⁽¹⁾ I valori riferiti al 2002 non comprendono i dati relativi ai residenti in seconde case

5.3 Calcolo del fabbisogno abitativo nelle diverse zone del territorio comunale

Le stime sul fabbisogno abitativo a scala comunale, soffrono in molti casi della difficoltà di fare riferimento a un livello territoriale di analisi che può risultare eccessivamente ridotto (soprattutto nei Comuni più piccoli, come nel caso di S.Godenzo) rispetto alla potenziale domanda proveniente da un bacino di utenza più allargato. Tuttavia, attraverso un esame dello stock edilizio esistente e delle previste dinamiche demografiche, in particolare delle future modifiche sulla consistenza dei nuclei familiari, si può determinare una generale quantificazione circa il grado di dimensionamento residenziale da considerare all'interno del Piano Strutturale.

Evidenziando, inizialmente l'evoluzione del patrimonio di edilizia residenziale censito nelle ultime rilevazioni ufficiali, si può notare (cfr. tab. 5.5) come sia continuata anche nel corso degli anni '90 una crescita del numero delle abitazioni nel Comune di San Godenzo (rispettivamente +121 nel decennio '80 e +90 tra il '91 e il 2001), in coincidenza di un generale fenomeno di crescita delle abitazioni nei contesti territoriali più allargati della Val di Sieve e dell'intera provincia di Firenze. In termini percentuali, l'aumento del numero di abitazioni a S.Godenzo rispecchia, nel primo periodo temporale considerato, le analoghe tendenze dei Comuni della Val di Sieve (+14,0%), mentre assume dei connotati differenti nel corso degli anni '90, rispetto alle due circoscrizioni geografiche di riferimento, segnatamente ad alcuni specifici aspetti:

- innanzitutto, presenta valori percentuali d'incremento tra il '91 e il 2001 (+9%) superiori a quelli della Val di Sieve (+7,6%) e nettamente più

elevati rispetto al dato medio provinciale, che si attesta sullo stesso arco di tempo su una crescita appena del 4%;

- il complessivo incremento di abitazioni si canalizza nel territorio comunale quasi esclusivamente a rafforzare la componente delle abitazioni occupate, non andando a incidere nella consistenza dello stock edilizio prima non occupato. La quota delle abitazioni non occupate si mantiene infatti a San Godenzo con la medesima consistenza numerica censita all'inizio degli anni '90 (poco meno di 560 unità abitative), discostandosi in tal modo dal più generale processo di erosione del patrimonio non occupato che si è registrato nella Val di Sieve e nella provincia di Firenze con l'ultimo censimento. Ai due contesti territoriali più allargati, il peso della componente non occupata si assottiglia rispettivamente del -34,0% e del -22,0% in dieci anni; un fenomeno da collegare principalmente ad un numero elevato di interventi di recupero, ai fini di prima abitazione, di alloggi prima destinati ad altri usi. Da questo punto di vista la quota di abitazioni che risulta non occupata rappresenta solo l'8,5% dell'intero stock abitativo a livello provinciale e il 12,5%, considerando i Comuni della Val di Sieve. A S. Godenzo, viceversa, la diffusione di alloggi non occupati permane con dei pesi percentuali superiori al 50% sull'intero patrimonio residenziale censito, che evidenzia la forte presenza di abitazioni non adibite a residenza permanente ma ad un uso secondario di case-vacanze. Si tratta in gran parte di un consistente patrimonio edilizio sottoutilizzato perché destinato a una residenza saltuaria, più continuativa soprattutto nei periodi estivi, che trova difficoltà probabilmente ad essere immesso sul mercato edilizio per soddisfare quote di fabbisogno abitativo con caratteri di permanenza stabile.

Tab. 5.5 Consistenza del patrimonio edilizio nelle rilevazioni censuarie '81, '91 e 2001 a S.Godenzo, in Val di Sieve e in Provincia.

	SAN GODENZO					VAL DI SIEVE					PROVINCIA DI FIRENZE				
	1981	1991	2001	81-91	91-2001	1981	1991	2001	81-91	91-2001	1981	1991	2001	81-91	91-2001
N° abitazioni occupate	395	432	522	+37	+90	11 892	14 076	16 729	+2.184	+2.653	319 853	347 948	373 614	+28.095	+25.661
% incremento/decremento	--	--	--	+ 9,3	+20,8	--	--	--	+18,3	+18,8	--	--	--	+8,7	+7,3
N° abitazioni non occupate	475	559	558	+84	-1	3 752	3 761	2 479	+9	-1 282	37 203	44 221	34 498	+7.018	-9 723
% incremento/decremento	--	--	--	+17,6	-0,1	--	--	--	+0,2	-34,0	--	--	--	+18,8	-22,0
% sul totale abitazioni	54,6	56,4	51,7	--	--	24,0	21,1	12,9	--	--	10,4	11,3	8,5	--	--
N° abitazioni complessive	870	991	1 080	+121	+89	15 644	17 837	19 208	+2.193	+1.371	357 056	392 169	408 112	+35.113	+15.943
% incremento/decremento	--	--	--	+13,9	+9,0	--	--	--	+14,0	+7,6	--	--	--	+9,8	+4,0

Fonte: Istat, censimenti generali

Nell'ultimo decennio le abitazioni occupate sono aumentate a S. Godenzo di quasi il 21%, passando da 432 unità censite nel '91 a 522 unità nel 2001, con un incremento significativo rispetto al decennio degli anni '80 in cui la crescita del patrimonio edilizio residenziale si era indirizzata principalmente a coprire il fabbisogno secondario di case-vacanze.

Dai risultati dell'ultimo censimento si può notare come l'aumentato numero di abitazioni occupate corrisponde al medesimo incremento del numero di famiglie (+90 unità), avvalorando in tal modo come, nel caso di S. Godenzo, la domanda relativa al fabbisogno abitativo deve essere stimata a partire non tanto dall'accrescimento del numero dei singoli cittadini, ma piuttosto da quello dei singoli nuclei familiari che da questo punto di vista possono rappresentare delle vere e proprie unità del fabbisogno abitativo.

Per valutare gli attuali caratteri dell'insediamento abitativo, sono state svolte alcune elaborazioni riferite ai dati delle ultime rilevazioni censuarie (cfr. tab. 6.5) che dimostrano una migliorata situazione a S. Godenzo della condizione abitativa:

- rispetto al 1981, ad esempio, in cui risultavano alloggiare 426 famiglie in 395 abitazioni, nell'ultimo censimento tale divario appare quasi del tutto colmato, in quanto i nuclei familiari di S. Godenzo (n. 526 unità) appaiono risiedere in 522 alloggi;
- inoltre, alcuni indicatori riferiti alla componente occupata dal patrimonio abitativo, come la dimensione media degli alloggi (pari a 3,5 stanze) e il numero medio di occupanti per stanza (pari a 0,6 unità), appaiono in linea con i valori della Val di Sieve e della provincia fiorentina;
- l'affollamento medio nelle abitazioni occupate, cioè il numero di occupanti per alloggio, appare, come gli altri contesti insediativi, in costante diminuzione (passando da 2,9 unità nell'81 a 2,2 unità nel 2001), in conseguenza del contrarsi della dimensione media dei componenti all'interno delle famiglie.

Tab. 6.5 S. Godenzo. Dinamiche della consistenza delle abitazioni occupate e indicatori dello stock edilizio residenziale

ABITAZIONI OCCUPATE			
Anni	1981	1991	2001
N° alloggi	395	432	522
N° stanze	1 691	1 884	1 867
N° famiglie	426	436	526
N° occupanti	1 148	1 090	1 180
INDICATORI STOCK residenziale			
Numero medio di stanze per alloggio	4,2	4,3	3,5
Numero medio di occupanti per alloggio	2,9	2,5	2,2
Numero medio di occupanti per stanza	0,6	0,5	0,6

Fonte: Censimenti Istat (2001 dati provvisori)

La diminuzione dell'indice nell'affollamento medio negli alloggi, riscontrato a livello comunale, è un fenomeno che appare esteso a tutte le diverse realtà interne al territorio comunale, con valori che nel 2001 non trovano significative differenze tra la situazione riferita ai centri abitati più popolati del Capoluogo o di Castagno e quella dei nuclei e delle case sparse, come si può notare attraverso le elaborazioni contenute nella tab. n. 7.5 sul numero medio di componenti nelle abitazioni occupate.

Infine, mantenendo l'attenzione sulle dinamiche intervenute sulle diverse realtà insediative del territorio comunale è possibile cogliere ulteriori aspetti legati alla distribuzione, consistenza ed uso del patrimonio abitativo esistente.

Emerge, innanzitutto, come nel passato decennio, l'aumentato peso del numero complessivo di alloggi si sia localizzato principalmente nel centro abitato di Castagno (+64 unità abitative), nel Capoluogo (+16 alloggi) e nel nucleo abitato di S. Bavello (+8 unità), mentre sembra interessare solo marginalmente le altre località; tuttavia, confrontando nelle varie zone le nuove presenze di abitazioni occupate stabilmente, è possibile evidenziare come il processo insediativo abbia interessato tutte le varie località del territorio comunale anche attraverso il recupero e/o la riattivazione ad un uso residenziale permanente di alloggi classificati in precedenza vuoti o non occupati stabilmente: un processo che si è spinto fino alle località abitative più piccole e alle case sparse. Infatti come si può ricavare sulla base delle dinamiche registrate tra le "altre località" della tabella n. 15, nelle quali tra il 1991 e il 2001, si è assistito ad uno spostamento di oltre 30 alloggi, prima classificati come "vuoti", alla condizione di utilizzo residenziale in modo permanente a fronte di una stazionarietà del numero complessivo di abitazioni (la diminuzione di due unità abitative che passa da 266 unità a 264 è da addebitare ai criteri adottati nell'ultimo censimento sulla valutazione dello stato degli immobili da rilevare).

Il processo insediativo che si è sviluppato dunque a S. Godenzo nell'ultimo periodo intercensuario, in corrispondenza di un fenomeno di innalzamento della crescita demografica, appare caratterizzato con la presenza di nuove unità immobiliare soprattutto nelle località principali del territorio comunale.

Tuttavia, mentre l'attività edilizia continua ad incrementare nel Capoluogo e a Castagno d'Andrea il mercato secondario delle case-vacanze e quindi ad allargare in questi contesti anche il numero di abitazioni non occupate stabilmente, nelle altre zone viceversa il processo insediativo è sostenuto dall'aumento del numero di alloggi abitati in modo permanente attraverso il recupero di immobili già esistenti, facendo sì che complessivamente nel dato generale a livello comunale la consistenza del patrimonio abitativo vuoto o delle seconde case non risulta aumentare statisticamente nel decennio.

Sulla base del quadro ricognitivo e previsionale delle elaborazioni statistiche fin qui esposte, per caratterizzare quantitativamente l'articolazione del dimensionamento residenziale del Piano, si vuole assumere come fabbisogno abitativo per il decennio 2002-2012, la consistenza della dinamica di nuovi alloggi che susciterà a S. Godenzo il previsto aumento del numero delle famiglie. Considerato come fabbisogno "strutturale" del Piano, questa nuova presenza di patrimonio residenziale per la prima casa deve essere allargata alle ulteriori componenti del mercato edilizio legate al fabbisogno "aggiuntivo/frizionale" che si presume possa permettere di soddisfare l'intera domanda di abitazioni nel territorio comunale per il prossimo decennio.

Tab. 7.5 S.Godenzo. Consistenza e dinamica dello stock abitativo nelle diverse località del territorio comunale.

LOCALITA'	ANNO	N° totale abitazioni	N° abitazioni vuote o non occupate stabilmente	N° abitazioni occupate da persone dimoranti	Numero medio componenti nelle abitazioni occupate
Capoluogo/ Specchio	1991	274	58	216	2,5
	2001	290	66	224	2,3
	91-2001	+16	+8	+8	-0,2
Castagno	1991	301	205	96	2,4
	2001	365	253	112	2,0
	91-2001	+64	+48	+16	-0,4
Muraglione	1991	3	2	1	6,0
	2001	3	1	2	2,5
	91-2001	--	-1	+1	-3,5
Cavallino	1991	7	4	3	3,0
	2001	7	3	4	2,2
	91-2001	--	-1	+1	-0,8
San Bavello	1991	31	15	16	2,6
	2001	39	5	34	2,4
	91-2001	+8	-10	+18	-0,2
Castagneto	1991	24	17	7	2,1
	2001	24	13	11	2,5
	91-2001	--	-4	+4	+0,4
Petrognano	1991	31	23	8	2,0
	2001	31	22	9	1,9
	91-2001	--	-1	+1	-0,1
Casale	1991	54	41	13	2,4
	2001	57	36	21	1,7
	91-2001	+3	-5	+8	-0,7
Alte località	1991	266	194	72	2,9
	2001	264	159	105	2,5
	91-2001	-2	-35	+33	-0,4
Totale Comune	1991	991	559	432	2,5
	2001	1 080	558	522	2,2
	91-2001	+89	-1	+90	-0,3

Fonte: Censimenti Istat (2001 dati)

L'incremento di nuovi nuclei familiari è stato stimato in +101 unità; una soglia numerica che può essere parametrata inizialmente all'esigenza di disporre alla fine del periodo considerato di uno stock abitativo di ulteriori 100 alloggi. Tale

domanda è stata rapportata ad un indice moltiplicativo di 1,5 che riflette nel modello statistico previsionale adottato sui fabbisogni abitativi dei comuni della Val di Sieve, il parametro numerico in grado di rappresentare complessivamente gli ulteriori segmenti interni al mercato immobiliare residenziale, in grado cioè di mantenere una necessaria fluidità in termini di dinamica dei prezzi e mobilità delle famiglie (con una dotazione “aggiuntiva” di disponibilità per la vendita o l’affitto), per coprire la domanda di usi alternativi (per vacanza, studio), per consentire un miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi per prima residenza.

Per completare, dunque, il calcolo del fabbisogno residenziale si è innalzato il tetto della futura domanda abitativa fino a coprire la stima di 150 nuovi alloggi (famiglie $100 \times 1,5 = 150$ unità/alloggi). Per determinare da questa potenziale domanda la relativa consistenza in ordine ai valori volumetrici e/o alle nuove superfici abitative da inserire nel Piano, si è scelto di rispettare le dimensioni di alcune principali tipologie di alloggi “tipo”, assegnando alle relative scale dimensionali delle quote percentuali di incremento sulla base delle stime elaborate sulle trasformazioni previste dei nuclei familiari.

In particolare si è fatto riferimento alle tipologie dimensionali di alloggi medi inserite nel seguente prospetto:

A) Alloggi medi anziani e/o giovani coppie (1/2 componenti)	cucinotto pranzo/soggiorno camera 2L camera 1L <u>Bagno</u> mq 65/75	mc max 280
B) Alloggi medi giovani coppie con figlio (2/3 componenti)	cucina/pranzo soggiorno camera 2L camera 1L locale pluriuso (1L) <u>servizi</u> mq 75/85	mc max 320
C) Alloggi medi famiglie (3/4 componenti)	cucina/pranzo soggiorno camera 2L camera 2L (camera 1L) locale pluriuso <u>servizi</u> mq 90/110	mc max 450
A) Alloggi medi famiglie con 4 componenti e oltre	mq 120/150	mc max 650

Tenendo conto delle necessarie volumetrie corrispondenti alle diverse tipologie abitative e della distribuzione dei pesi percentuali assegnati a ciascuno dei raggruppamenti di alloggi considerati, si è ricavata una complessiva consistenza del fabbisogno abitativo nel decennio di circa 54.000 mc. Tale volumetria si articola tra le varie tipologie di alloggi sulla base del seguente schema propositivo:

Caratteristiche alloggio	Pesi percentuali	Numero nuovi alloggi	Corrispondenti volumetrie (mc)
Tipologia A	45%	68	19.040
Tipologia B	25%	37	11.840
Tipologia C	30%	30	13.500
Tipologia D	15%	15	9.750
Totale	100%	150	54.130

Assumendo, inoltre, che la consistenza degli interventi in nuove costruzioni deve rappresentare un valore percentuale del 25% circa, si ricavano ulteriori specificazioni sulle caratteristiche del dimensionamento previsto:

Dimensionamento	Nuove costruzioni	Recupero edilizio	Totale
Volumetria (mc)	41.300	12.830	54.130
Superficie (mq)	12.687	4.228	16.915
N° alloggi	115	35	150

All'interno del territorio comunale, infine, appare necessario calibrare il dimensionamento degli interventi di realizzazione di nuovi alloggi in relazione alle diverse potenzialità e condizioni insediativa delle varie località. La distribuzione del complessivo numero di alloggi previsti nel decennio, con le relative volumetrie in mc, viene ad assumere le seguenti connotazioni:

Località	Nuove costruzioni		Recupero edilizio		Totale	
	N. alloggi	Vol. mc.	N. alloggi	Vol. mc.	N. alloggi	Vol. mc.
Capoluogo	46	16.000	6	2.330	52	18.330
Castagno	36	12.600	5	1.990	41	14.590
S.Bavello	11	4.000	2	770	13	4.700
Petrognano - Castagneto	10	3.700	2	770	12	4.470
Casale	14	5.000	4	1.500	18	6.500
Spaliena	--	---	4	1.500	4	1.500
Gugena	--	--	4	1.500	4	1.500
Cavallino	--	--	--	---	--	---
Muraglione	--	--	--	---	--	---
Case sparse	--	--	6	2.470	6	2.470
Totale alloggi	117	41.300	33	12.830	150	54.130