



Comune di Asti

**Assessorato all'Urbanistica
Servizi Demografici e Sistemi Informativi**

Analisi degli immobili non utilizzati

Indagine conoscitiva sul patrimonio immobiliare esistente nel Comune di Asti



Il presente documento rappresenta la sintesi dell'ampio e articolato lavoro di analisi svolto dal gruppo di lavoro interdisciplinare, costituito da personale interno all'Amministrazione, creato ad hoc allo scopo di esperire il mandato del Consiglio Comunale relativamente all'attivazione di un'indagine conoscitiva sul patrimonio immobiliare esistente.



Di seguito viene riportato il testo della mozione così come approvata dal Consiglio Comunale che ha dato il via ai lavori:

MOZIONE

Censimento degli immobili sfitti o non utilizzati

Premesso

- * Che un'attenta pianificazione territoriale deve prevedere un'oculata gestione del territorio intesa come Bene Comune da tutelare per l'interesse generale;
- * Che un'amministrazione lungimirante e consapevole deve poter governare il proprio Comune svincolata da interessi particolari e da pressioni speculative di singoli;
- * Che un'accorta amministrazione deve rispondere alle esigenze dei suoi cittadini garantendo loro il benessere e la sicurezza;

Visto

- * Che, sempre di più, fenomeni naturali di grandi intensità si manifestano nel territorio italiano con conseguenze devastanti sia fisiche, materiali e psicologiche dei cittadini;
- * Che, spesso, nuove costruzioni non vengono occupate né per lavoro, né per residenze, con la conseguenza di nuovi volumi che occupano inutilmente spazi;
- * Che molti edifici sono completamente abbandonati e fatiscenti;
- * Che andrà evitata ogni forma di "frenesia edificatoria" volta alla realizzazione dell'edificio indipendentemente dalle reali necessità e bisogni della comunità o dalla qualità, o dalla sicurezza idrogeologica, compromettendo il paesaggio, il benessere e la sicurezza stessa delle persone;
- * Che oggi vi è sempre maggior necessità di edilizia sociale pubblica e che molti degli edifici vuoti potrebbero essere destinati a tale scopo;

Considerato

- * Che edifici vuoti sono sinonimo di mancanza di corretta pianificazione;
- * Che edifici fatiscenti sono indice di un territorio mal gestito;
- * Che è necessario ridurre il consumo di territorio, riqualificare l'esistente, recuperare gli edifici vuoti;
- * Che è necessario mettere in sicurezza il territorio;


Preso atto

- * Che il Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e per il Paesaggio ha avviato la campagna nazionale "*Salviamo il Paesaggio e difendiamo i Territori*", che ha l'obiettivo di ridurre il consumo di territorio attraverso un'oculata gestione dello stesso;
- * Che tale campagna propone, tra le altre cose, di effettuare un censimento mirato da avviarsi su tutto il territorio italiano, tramite un modello che i singoli Comuni sarebbero tenuti a compilare, come da scheda allegata;

Condividendone gli intenti e consapevoli della necessità di intervenire su un territorio già fortemente danneggiato;

Impegna Sindaco e Giunta

a presentare entro il mese di Ottobre un cronoprogramma di lavoro finalizzato all'attivazione di un'indagine conoscitiva sul patrimonio esistente secondo gli indirizzi già forniti dal Consiglio Comunale nella seduta del 3 Luglio 2012.



A seguito di tale mozione, il Sindaco e la Giunta presentarono nel mese di ottobre un cronoprogramma di lavoro articolato per fasi, il cui esito è rappresentato dal presente documento.

Parallelamente alla mozione, ed in allegato alla stessa, veniva proposta una scheda di indagine conoscitiva, elaborata dal **Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e il Paesaggio**, finalizzata a reperire le informazioni necessarie al censimento in oggetto.


Il modello proposto, articolato per punti e ambiti di approfondimento, ha rappresentato sicuramente un valido ausilio al raggiungimento dei risultati prefissati ed è stato adottato dal gruppo di lavoro come traccia guida per la redazione dell'analisi.

Di seguito vengono riportati i punti che sono stati sviluppati con l'indicazione delle metodologie di indagine, delle fonti utilizzate e delle problematiche intercorse all'elaborazione dei dati.

Fin da ora si sottolinea l'estrema eterogeneità dei dati e delle banche dati a disposizione che hanno comportato un'elaborazione complessa, multidisciplinare e multitematica i cui risultati hanno richiesto tempo per costruire un modello soddisfacente e per valutarne la bontà.

Le fonti utilizzate sono state:

- Il P.R.G.C. del Comune di Asti ed il database a corredo dello stesso
- La banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto)
- Il SIATEL (acronimo di Sistema Interscambio Anagrafe Tributarie Enti Locali) che consiste in un sistema di collegamento telematico voluto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che consente lo scambio attivo di informazioni anagrafiche e tributarie fra Amministrazione pubblica centrale e locale. Comuni, province, regioni, consorzi di bonifica e comunità montane possono così consultare i dati posseduti dalla banca dati dell'Amministrazione Finanziaria. All'interno di questa banca dati sono presenti anche i dati relativi alle utenze (Luce, gas, ecc.)
- La banca dati della Tariffa di Igiene Ambientale o TIA, il sistema di finanziamento comunale della gestione dei rifiuti e della pulizia degli spazi comuni che ha sostituito la TARSU, la Tassa sui rifiuti solidi urbani
- Il Database fornito su software dall'APSYSTEMS per tutti gli applicativi del Comune di Asti. I vari Settori dell'Amministrazione comunale (Anagrafe, Toponomastica, Urbanistica, Tributi, ecc.) utilizzano questo database con programmi dedicati
- I dati provenienti dal Censimento della popolazione ISTAT 2011 in fase di lavorazione
- Gli Archivi dei vari Settori comunali



Come sopra indicato l'analisi ha preso avvio con la costituzione di un gruppo di lavoro interdisciplinare che ha avuto il compito di:

- analizzare le varie fonti a disposizione (banche dati, archivi così come sopra indicato)
- scegliere per ciascun punto della scheda di indagine le fonti più indicate a rappresentare il dato finale
- "creare" il dato finale per successive approssimazioni incrociando i dati delle varie fonti a disposizione. Questa ha rappresentato sicuramente la fase più lunga e delicata del lavoro in quanto la bontà del dato finale si è potuta valutare solamente al termine delle varie analisi ed intersezioni
- Sintetizzare i risultati ottenuti indicando le scelte operate e le eventuali lacune riscontrate
- Compilare la scheda di indagine finale e metterla a disposizione dell'Amministrazione

Come accennato in precedenza l'analisi intrapresa non è stata semplice, nè agevole; la stessa valutazione delle unità abitative sfitte o non utilizzate, che rappresenta un po' il cuore dell'intero lavoro, è esemplificativa del tenore delle difficoltà incontrate.

Non esistendo, ovviamente, una banca dati di questo genere, il tentativo di crearla ha comportato l'utilizzo di altre fonti, prima fra tutte: la banca dati catastale e quella anagrafica-toponomastica.

I dati del catasto sono stati ricavati quando possibile direttamente dalle banche dati catastali attraverso il loro "Portale per i comuni". Da questo portale si possono scaricare moltissimi dati, comprese le cosiddette banche dati censuarie: terreni, fabbricati, titolarità e cartografia.

La banca dati catastale, almeno per la realtà astigiana, fotografa in maniera precisa il numero delle unità abitative per qualsivoglia destinazione, ne associa un intestatario e ne assegna un codice spaziale (sezione, foglio, particella, subalterno).

Parallelamente la banca dati anagrafica gestita dal Comune, altrettanto diligentemente, censisce ogni cittadino residente il quale risulta univocamente identificabile attraverso il suo codice fiscale. La stessa banca dati gestisce la toponomastica strutturando il territorio per via, numero civico ed interno. Per cui si è in grado di sapere per ciascun residente nel Comune: i suoi dati, con chi abita, dove vive (via, numero civico, interno) ecc. ecc.

Qui si presenta però un problema apparentemente banale, ma in realtà estremamente penalizzante per le elaborazioni complesse su banche dati eterogenee, e cioè **non esiste una corrispondenza diretta tra identificativo catastale e identificativo toponomastico**, ovvero ad una unità immobiliare individuata per foglio particella subalterno sul data base catastale non corrisponde un'analogia via, numero civico, interno nella banca dati

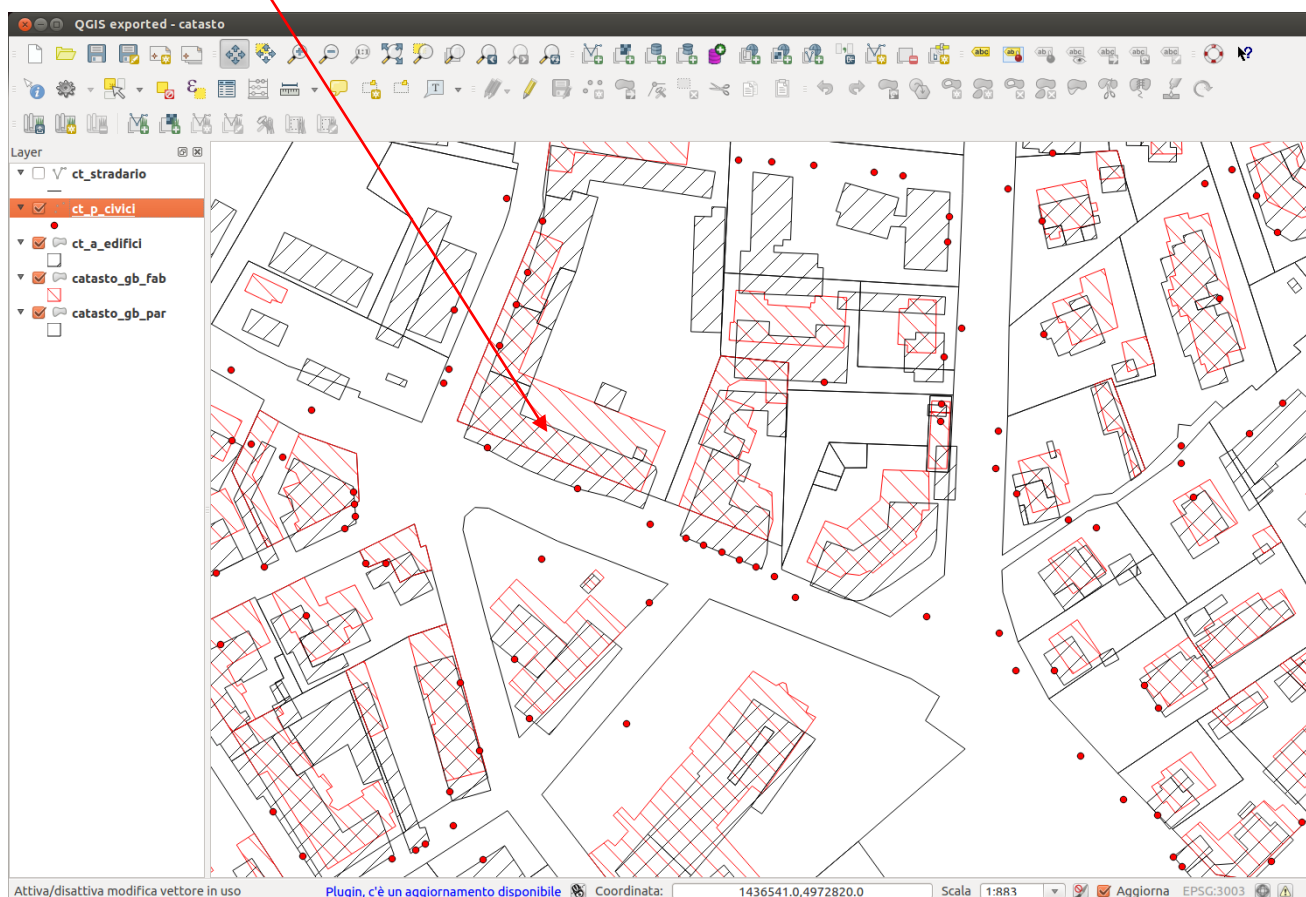
anagrafica. Questa dicotomia, nata nel passato a causa delle diverse finalità delle banche dati (a cui va detto si sta cercando di porre rimedio) rappresenta bene il tipo di problematiche che si sono dovute risolvere per l'analisi che stiamo effettuata, come per tutte quelle operazioni che prevedono di differenziare l' "occupante" dal "proprietario".

Una tentativo di risolvere il problema è stato fatto cercando di agganciare il numero civico all'identificativo catastale utilizzando strumenti di tipo GIS. Un GIS è un sistema informativo computerizzato che permette l'acquisizione, la registrazione, l'analisi, la visualizzazione e la restituzione di informazioni derivanti da dati geografici (geo-riferiti).

In particolare il GIS consente di mettere in relazione tra loro dati diversi, sulla base del loro comune riferimento geografico in modo da creare nuove informazioni a partire dai dati esistenti. Il GIS offre ampie possibilità di interazione con l'utente e un insieme di strumenti che ne facilitano la personalizzazione e l'adattamento alle problematiche specifiche dell'utente.

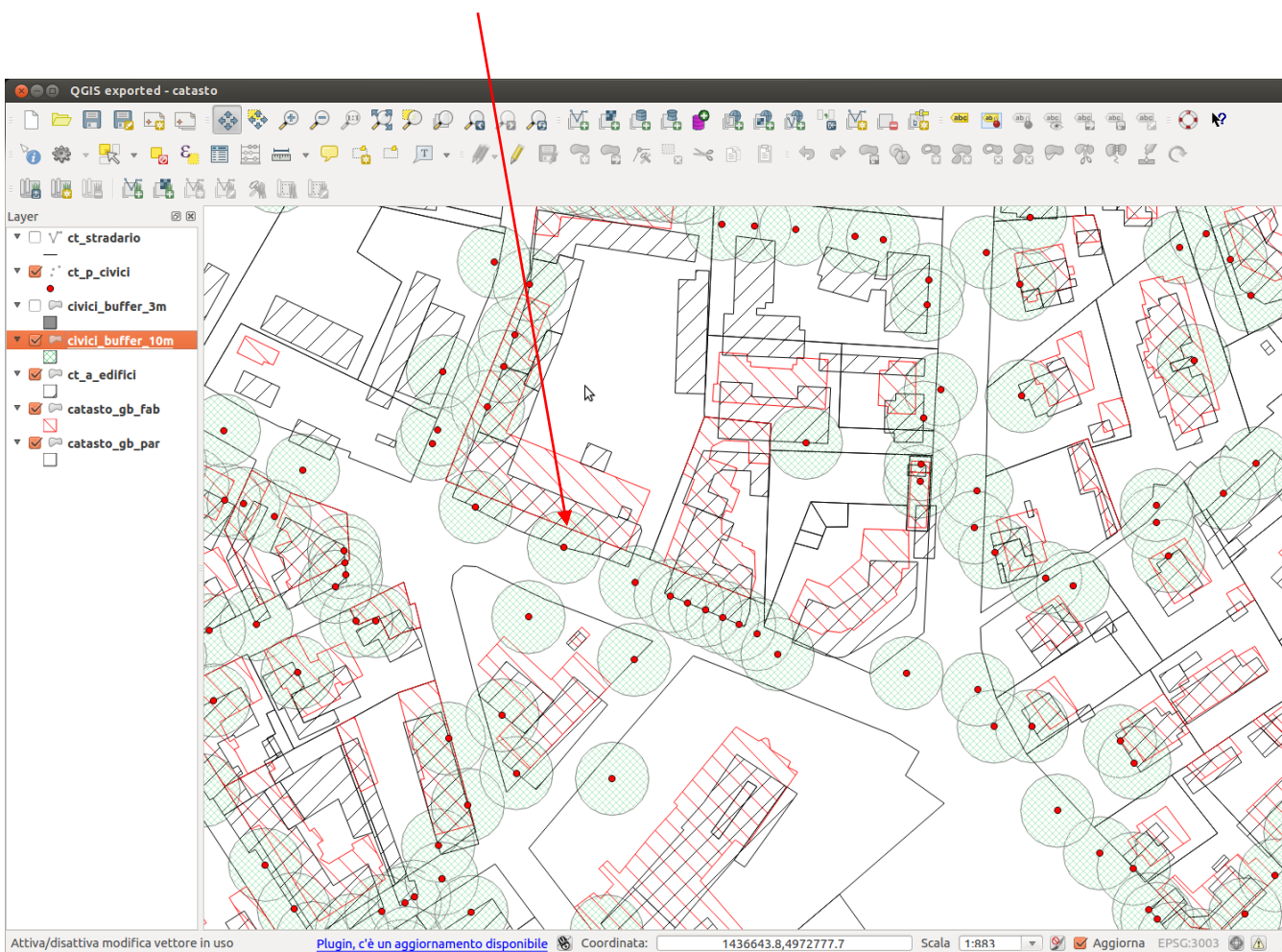
Semplificando, il tentativo intrapreso è stato quello di proiettare nelle stesse coordinate spaziali la banca dati relativa alla toponomastica e quella relativa alla banca dati catastale.

In particolare si è cercato di proiettare tutti i numeri civici a cui corrispondeva almeno un residente associandoli a tutti i fabbricati in cui era contenuta almeno un'unità abitativa residenziale.



L'operazione ha però evidenziato dei limiti, dovuti da una parte ai diversi sistemi proiettivi che non consentono una sovrapposizione perfetta degli elementi cartografici, dall'altra al posizionamento del "numero civico" della banca dati toponomastica collocato all'ingresso dell'edificio, la dove compare sulla pubblica via, e non all'interno del fabbricato. Questa situazione causa un potenziale scollamento tra numero civico e fabbricato generando un margine di errore.

Una parziale risoluzione è stata ottenuta assegnando un "buffer" al numero civico, associando cioè un raggio di influenza al numero civico entro cui è possibile la sovrapposizione con il fabbricato.



Questa operazione ha certamente migliorato la qualità del dato, producendo però un grado di accuratezza ancora non sufficiente a definire compiutamente il risultato; ragion per cui, come si vedrà in seguito, nel questionario i dati disponibili sono stati ulteriormente integrati con un metodo di ricerca diverso, basato sui valori della banca dati ASP\TIA .

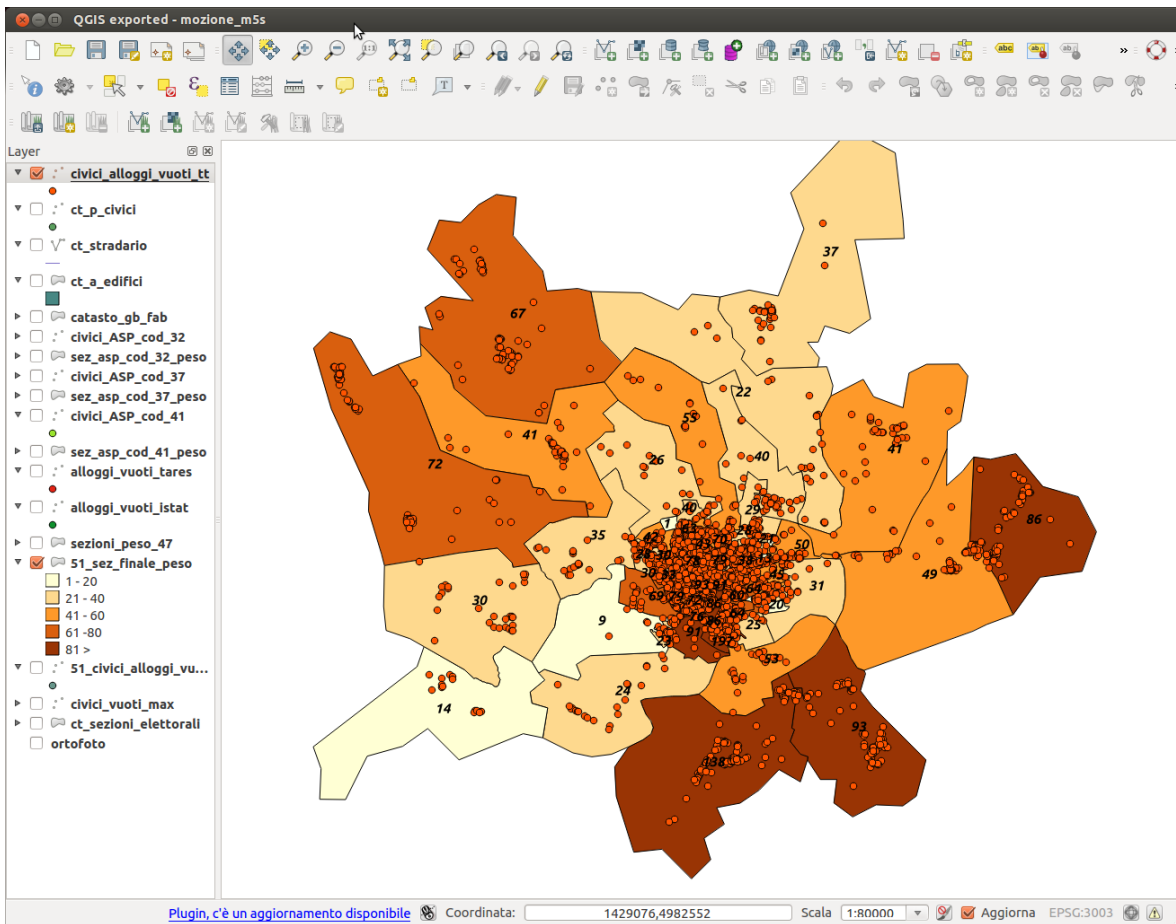
Le operazioni suddette, pur non consentendo di rispondere automaticamente in maniera esaustiva alle domande per le lacune sopra indicate, hanno comunque generato una banca dati strutturata per via e numero civico delle unità immobiliari residenziali risultanti vuote o non utilizzate.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
											Indirizzo	civico	esponenti intern	
1	prov.com.	codicequest	tipo_mod	tipo_res	cognome	nome	cod_fiscal	codice_fa	num_com					
2	5	5	50050045795	Long							FRAZIONE CASABIANCA	49		
3	5	5	50050045758	Long							CORSO CASALE	150	2	
4	5	5	50050045764	Long							LOCALITA' CANOVA	19		
5	5	5	50050045761	Long							VIA ERMENEGILDO CECA	3		
6	5	5	50050045778	Long							STRADA SESIA	25		PT i.0:
7	5	5	50050045772	Long							STRADA SESIA	36 a		p. 01i.
8	5	5	50050045777	Long							FRAZIONE CASTIGLIONE	186		Pt.i.01
9	5	5	50050045775	Long							FRAZIONE CASTIGLIONE	66		ScA i.0

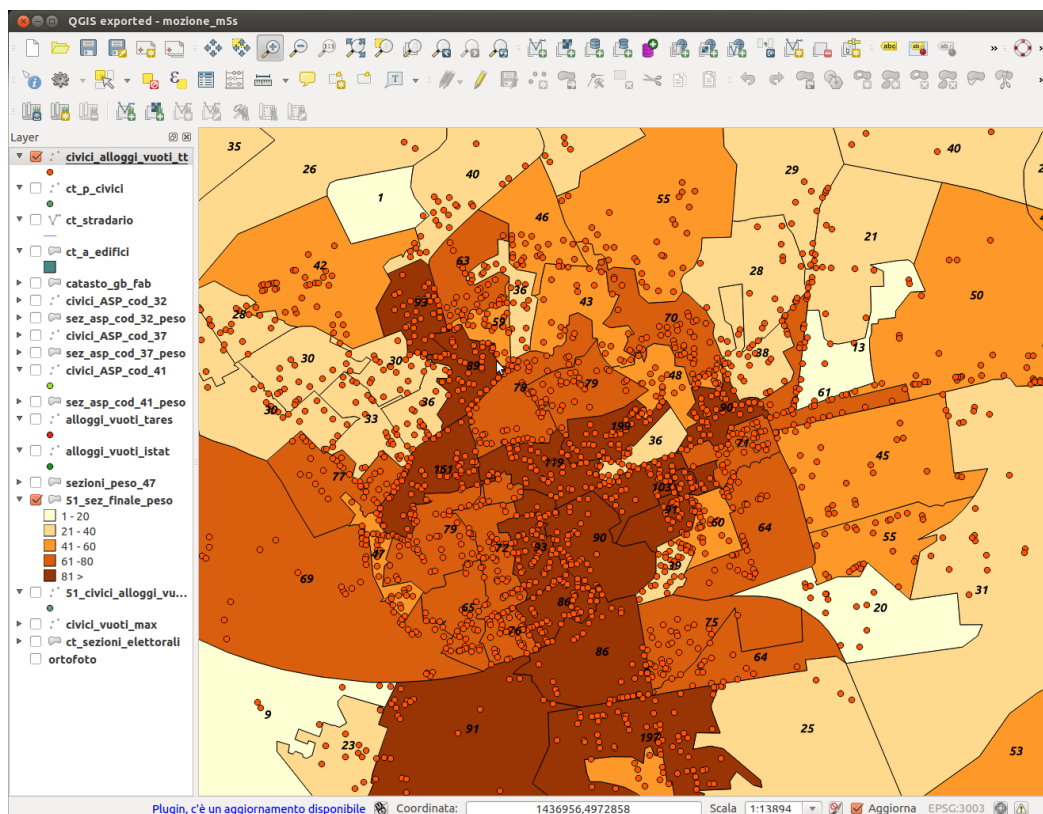
che dopo alcune operazioni di normalizzazione :

contatore	indirizzo	civi	exp	codice	geocodice	stato
1	FRAZIONE CASABIANCA	49		1650	V1650N49	Sottocopertura: Abitazione non occ
2	CORSO CASALE	150	0	1665	V1665N1500	Sottocopertura: Abitazione non occ
4	VIA ERMENEGILDO CECA	3		8037	V8037N3	Sottocopertura: Abitazione non occ
5	STRADA SESIA	25		7097	V7097N25	Sottocopertura: Abitazione non occ
6	STRADA SESIA	36	A	7097	V7097N36A	Sottocopertura: Abitazione non occ
7	FRAZIONE CASTIGLIONE	186		1710	V1710N186	Sottocopertura: Abitazione non occ
8	FRAZIONE CASTIGLIONE	66		1710	V1710N66	Sottocopertura: Abitazione non occ
9	FRAZIONE CASTIGLIONE	66	A	1710	V1710N66A	Sottocopertura: Abitazione non occ
10	VIA TAGLIAMENTO	8		6990	V6990N8	Sottocopertura: Abitazione non occ

ha prodotto la creazione di un geocodice che, oltre a favorire l'individuazione delle unità immobiliari vuote geolocalizzate nel territorio, può permettere confronti con altre banche dati, come evidenziato nelle figure sottostanti.



In queste immagini si può notare l'incidenza degli alloggi vuoti distribuiti sul territorio comunale, in riferimento alla singola zona elettorale, (le sezioni elettorali hanno tra gli 850 ed 1000 elettori)



L'utilizzo di strumenti GIS è stato proficuamente impiegato anche per le operazioni riguardanti i dati urbanistici, consentendo di quantificare e geolocalizzare le superfici del territorio comunale organizzate per:

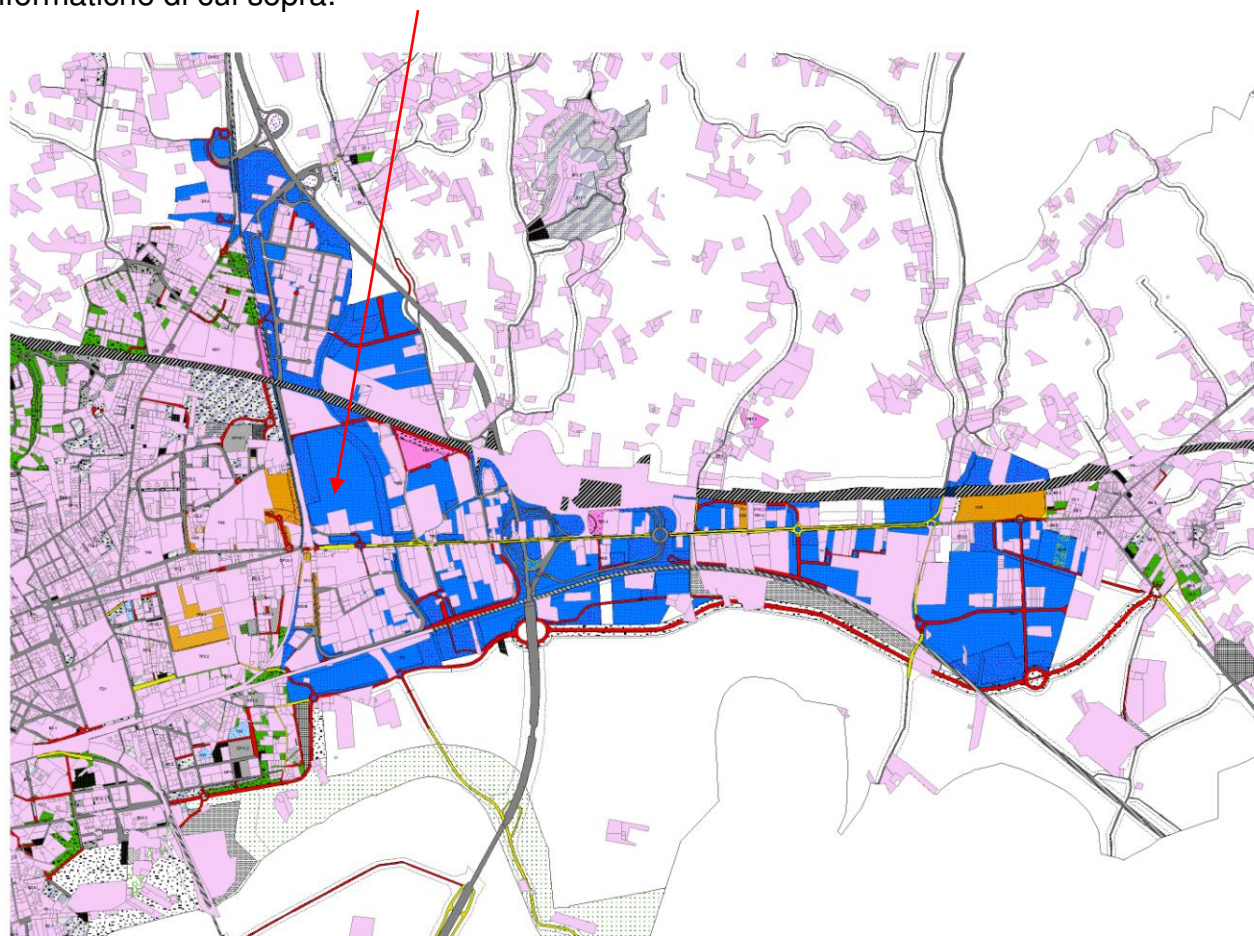
- Destinazione d'uso
- Stato di attuazione
- Dimensione



Come illustrato più avanti, tutte le operazioni di calcolo relative al questionario sono state effettuate utilizzando questo strumento.

L'utilizzo del GIS e la geolocalizzazione dei dati hanno rappresentato sicuramente il valore aggiunto a questa analisi consentendole di offrire non solo il mero dato numerico, ma una vera e propria banca dati strutturata e georeferenziata in grado di interagire con altri data sheet.

In questa immagine ad esempio si può apprezzare il dettaglio(blu) delle aree produttive ancora libere dall'edificazione, ottenute in automatico con l'utilizzo delle metodologie informatiche di cui sopra.



L'utilizzo del termine "automatico" non deve trarre in inganno circa la complessità delle operazioni da compiersi: per un risultato attendibile sul piano della veridicità del dato ricavato occorrono sempre la più ampia e corretta possibile imputazione dei dati disponibili e la precisa individuazione delle loro interrelazioni, operazioni spesso complesse che possono richiedere anche molto tempo per la loro esecuzione.

Proseguendo nella disamina del lavoro svolto, si è rivelato invece infruttuoso l'utilizzo delle banche dati relative alle utenze (elettriche, gas, ecc.) i cui dati contenuti si sono rivelati troppo "sporchi" per consentirne una valida analisi. Si sono per contro raggiunti buoni risultati dalla lavorazioni delle banche dati relative alla TIA\ASP e al censimento ISTAT 2011.

In conclusione, il risultato di questa intensa attività si è tradotto, da un lato, nella puntuale redazione del questionario; dall'altro, altrettanto importante, nella costruzione di una serie di data sheet derivati dalla diverse fonti a disposizione che consentono e consentiranno una migliore gestione del territorio sia da parte dell'Amministrazione stessa, sia di altri utenti (professionisti, ricercatori, cittadini) che partendo da questi dati potranno fornire ulteriori contributi e valutazioni utili a migliorare la qualità urbana.

Di seguito si espongono i risultati ottenuti secondo l'ordine e lo schema della scheda di indagine conoscitiva proposta.



SCHEDA

- 1) Comune **ASTI**
- 2) Provincia **ASTI**
- 3) Regione **PIEMONTE**

4) **ABITANTI RESIDENTI:** fonte Anagrafe¹

Tabella 1

al 31.12.2001	73.007
al 31.12.2011	76.978
al 16.10.2013	77.438

5) **FAMIGLIE RESIDENTI:** fonte Anagrafe

Tabella 2

al 31.12.2001	31.544
al 31.12.2011	34.632
al 16.10.2013	35.001

6) **ANNO DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO VIGENTE: 2000**

7) **ANNO DI ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO IN SALVAGUARDIA: 2011**

risulta in salvaguardia la variante strutturale di revisione dei nuclei frazionali adottata il 4.10.2011

8) **SUPERFICIE COMUNALE** (ettari/ha) **15.141 ettari**

Secondo quanto previsto dal database cartografico del PRG

1

AIRE devono considerarsi non residenti.

9) SUOLO URBANIZZATO (ettari) 1.707 alla data del 31.12.2012

Sintesi del dato: Tramite il database associato alla cartografia del PRGC sono state calcolate le superficie di ciascuna zona del territorio comunale divise per destinazione d'uso:

- Aree residenziali di conservazione (An)
- Aree residenziali di consolidamento (Bn)
- Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extra alimentare (CDn)
- Aree residenziali di nuovo impianto (Cn)
- Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici (CPn)
- Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento, di nuovo impianto (DIn)
- Aree commerciali per la grande distribuzione (GDn)
- Sportive e per l'impegno del tempo libero (SPn)
- Aree residenziali di trasformazione sottoposte a S.U.E. di iniziativa pubblica (TPn)
- Aree di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare (TDn)
- Aree turistico ricettive (TRn)
- Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TSn)

Tabella 3

Destinazione	Superficie	%
Agricola	129215888,2	85,34%
An	1480958,776	0,98%
B0.n	185991,6508	0,12%
Bn	8048810,994	5,32%
CD0.n	81465,7215	0,05%
CDn	438998,4077	0,29%
Cn	2933863,048	1,94%
CPn	742326,3208	0,49%
DI0.n	55839,7086	0,04%
DIn	6293777,491	4,16%
GDn	106044,5932	0,07%
SPn	140424,9957	0,09%
TD.n	220467,6588	0,15%
TPn	444545,4413	0,29%
TR0.n/SP0.n	41534,659	0,03%
TRn	935192,3093	0,62%
TSn	44457,0276	0,03%
Totale complessivo	151.410.587	100%

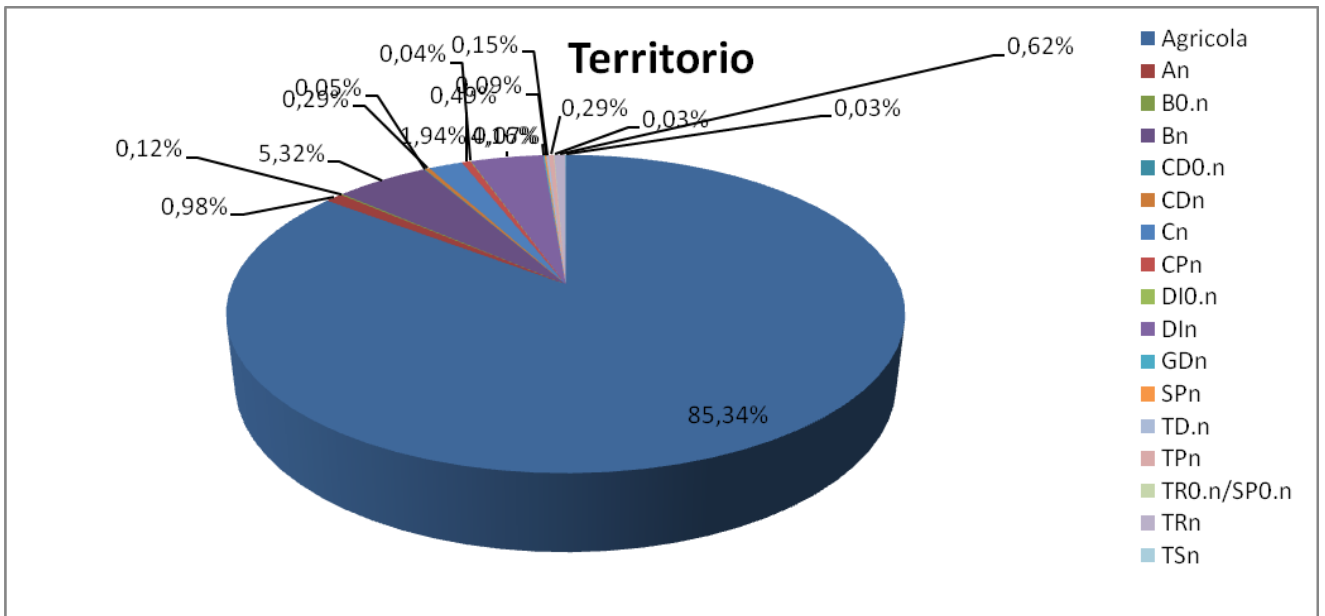


Grafico 1

Escludendo il suolo agricolo l'estensione del suolo urbanizzabile è pari a 22.194.699 mq

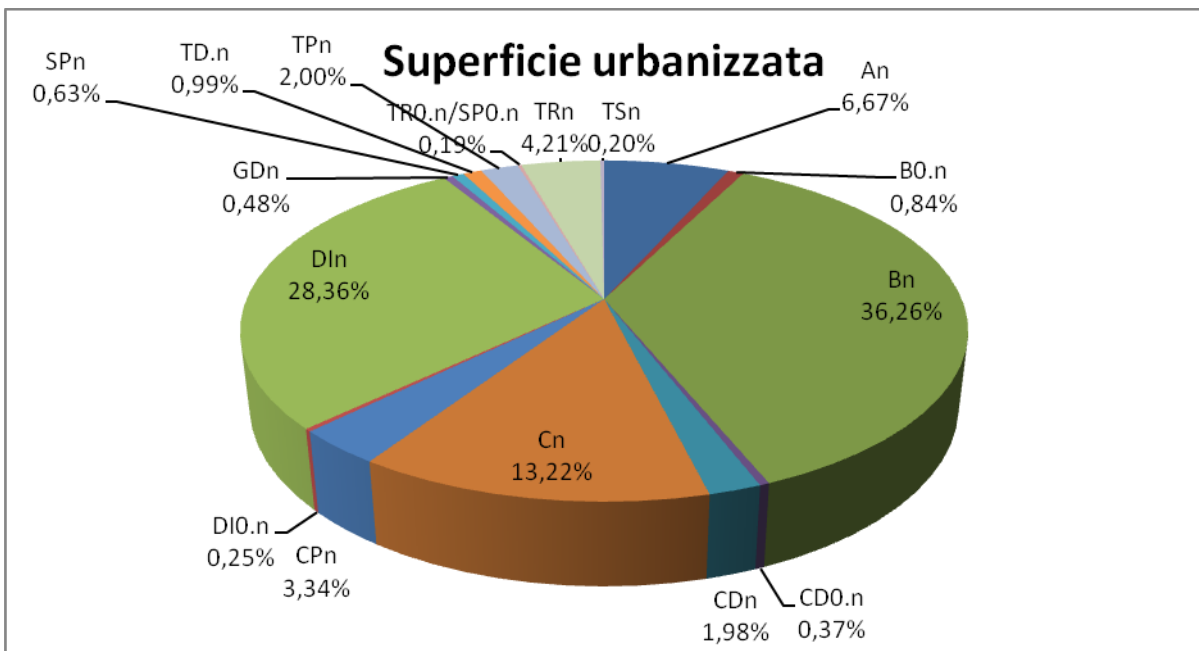


Grafico 2

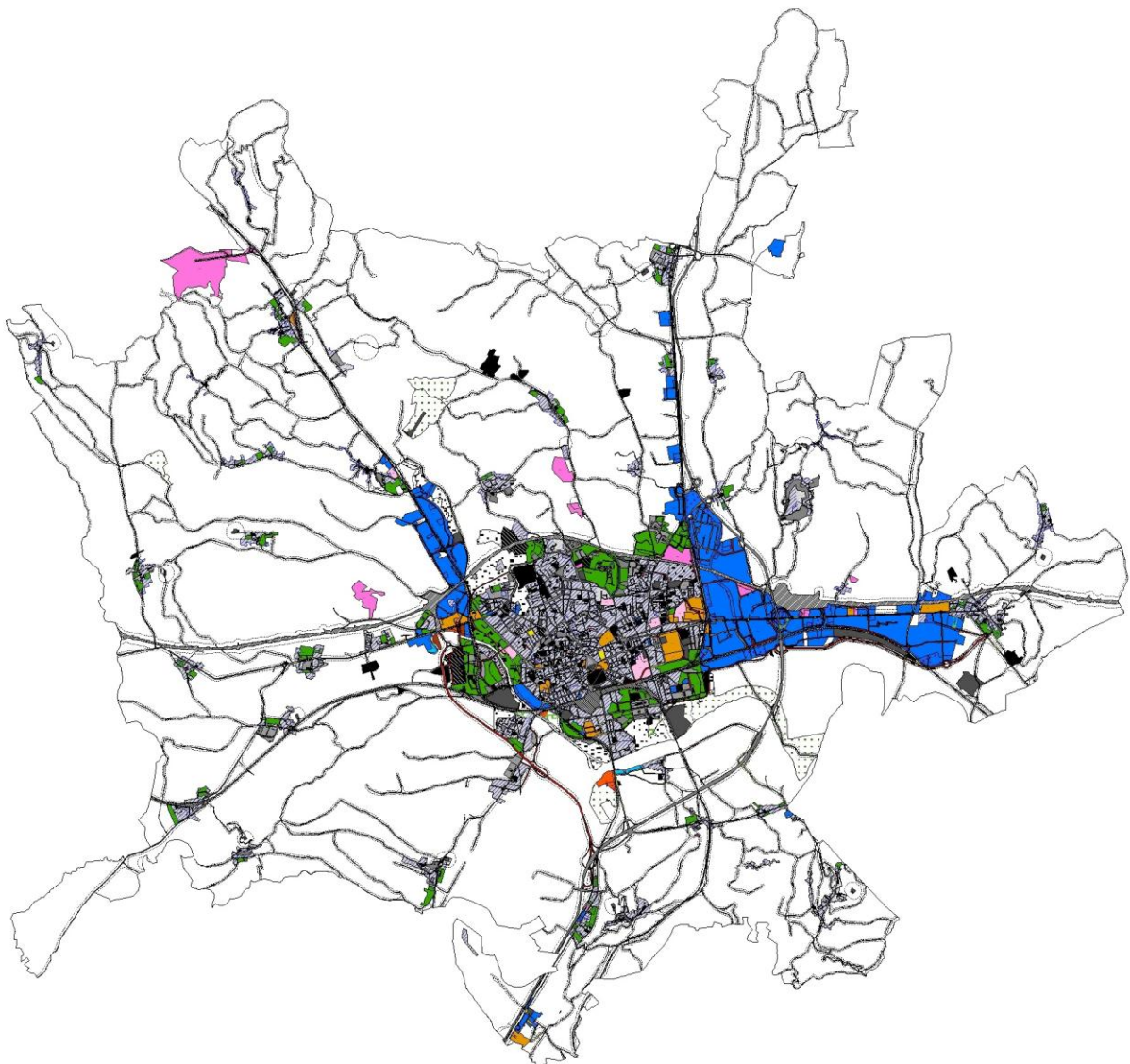
A questo valore occorre sottrarre il suolo urbanizzabile, ma non ancora urbanizzato (vedasi punto 18) e si ottiene la quantità di suolo urbanizzato

$$22.194.699 - 4.487.302 = 17.707.397 \text{ mq pari a circa } 1.707 \text{ ha}$$

10) Estensione di suolo potenzialmente urbanizzabile già prevista nel piano urbanistico comunale: 673,7 ha (alla data di approvazione del vigente P.R.G.C.-24.05.2000)

Rappresenta l'estensione delle aree urbanizzabili alla data di approvazione del vigente P.R.G.C. (24.05.2000). Rientrano in questa categoria le aree di nuovo impianto ovvero le aree che necessitano di un'infrastrutturazione (strade, reti, utenze) per poter essere attuate, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista (residenziale, produttiva, commerciale..)

- Aree residenziali di nuovo impianto (Cn)
- Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici (CPn)
- Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extra alimentare (CDn)
- Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TSn)
- Aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare (CDn)
- Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento, di nuovo impianto (DIn)



Sintesi del dato: Si è proceduto utilizzando il database associato PRGC computando le aree in cui è prevista una nuova edificazione

Tabella 4

CDn	438998,4
Cn	2933863
CPn	742326,3
DIn	6293777
GDn	106044,6
SPn	140425
TD.n	220467,7
TPn	444545,4
TRn	935192,3
TSn	44457,03
Totale complessivo	12.300.097

A questi valori si sono sottratte le aree dei lotti ricadenti nelle singole zone omogenee sopra riportate in cui, pur parlando di aree di nuovo impianto, era già esistente un fabbricato



Tabella 5

CDn	318064,6
Cn	1773930
CPn	397459
DIn	2119371
GDn	43138,54
SPn	44557,62
TD.n	134554,4
TPn	340906,9
TRn	377399,9
TSn	14428,63
Totale complessivo	5563812

Sottraendo i valori sopra riportati si ottiene per ciascuna zona una superficie urbanizzabile di:

Tabella 6

CDn	120933,8
Cn	1159933
CPn	344866,4
DIn	4174407
GDn	62906,06
SPn	95867,38
TD.n	85913,21
TPn	103638,5
TRn	557792,4
TSn	30028,4
Totale	6.736.286

Pari a 673,7 ha

11) Numero unità immobiliari di qualsivoglia destinazione presenti nel territorio comunale: 49.598

Si intendono ricomprese in questa voce le unità immobiliari suscettibili di utilizzazione autonoma, con esclusione quindi delle pertinenze, anche se accatastate separatamente.

La base di partenza per ricavare questo dato è stata la banca dati Catastale; da qui è stato ricavato il numero delle unità immobiliari residenziali (42.810) .

Cat.	Categoria	Tot UIU	Storico
A	A1	1	12/2012
A	A2	28.479	12/2012
A	A3	6.168	12/2012
A	A4	5.702	12/2012
A	A5	26	12/2012
A	A6	26	12/2012
A	A7	1.352	12/2012
A	A8	19	12/2012
A	A9	2	12/2012
A	A10	1.035	12/2012
A Totale		42.810	
B	B1	60	12/2012
B	B2	9	12/2012
B	B4	72	12/2012
B	B5	83	12/2012
B	B6	10	12/2012
B	B7	41	12/2012
B	B8	657	12/2012
B Totale		932	
C	C1	2.769	12/2012
C	C2	4.605	12/2012
C	C3	740	12/2012
C	C4	78	12/2012
C	C6	29.492	12/2012
C	C7	759	12/2012
C Totale		38.443	
D	D1	412	12/2012
D	D2	42	12/2012
D	D3	20	12/2012
D	D4	16	12/2012
D	D5	50	12/2012
D	D6	35	12/2012
D	D7	478	12/2012
D	D8	268	12/2012
D	D10	247	12/2012
D Totale		1.568	
E	E1	19	12/2012
E	E3	84	12/2012
E	E4	1	12/2012
E	E6	2	12/2012
E	E7	82	12/2012
E	E8	17	12/2012
E	E9	24	12/2012
E Totale		229	
F	F3	211	12/2012
F	F4	51	12/2012
F Totale		262	
Totale complessivo		84.244	

Con una successiva elaborazione sono state individuate le Unità immobiliari NON residenziali (tabella 2) considerando che:

- Le unità immobiliari C6 (garage) non vanno considerate in quanto pertinenze
- Analogamente a quanto fatto per i garage la voce C2 (magazzini) è stata considerata solo per la quota denunciata autonomamente nella TIA (1836), considerando la rimanenza come unità immobiliari pertinentziali ad altre destinazioni
- Non sono state ulteriormente considerati quei manufatti per speciali esigenze (impianti di distribuzione dei carburanti, silos, ecc...) non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione

Tabella 7

Gruppi	Categoria Catastale	Tot UIU
B	B1	60
B	B2	9
B	B4	72
B	B5	83
B	B6	10
B	B7	41
C	C1	2769
C	C2 (valore identificato nella TIA)	1836
C	C3	740
C	C4	78
D	D1	412
D	D2	42
D	D3	20
D	D4	16
D	D5	50
D	D6	35
D	D8	268
D	D10	247
Unità immobiliari NON residenziali		6.788

Tabella 8

UIU A01-A10 - Residenziali	42.810
Unità immobiliari NON residenziali	6.788
Unità immobiliari di qualsivoglia destinazione presenti nel territorio comunale	49.598

12) Numero unità immobiliari di qualsivoglia destinazione VUOTE/NON UTILIZZATE:

3.208

Sono state utilizzate per ricavare questo dato le banche dati di: ASP/TIA, Anagrafe e CATASTO

1) Residenziali

Per determinare il numero di alloggi vuoti (unità immobiliari residenziali) si è proceduto partendo dal numero degli immobili del catasto, che rappresenta la migliore fonte possibile per questa finalità, da cui si è sottratto il numero di appartamenti/case in cui risiedono una o più famiglie, dato ricavato dalla banca dati dell'anagrafe, ottenendo per differenza un indice della relativa potenziale sovra-offerta rispetto al numero delle famiglie residenti.

Per individuare quegli alloggi o case che non si possono considerare vuoti in quanto seconde case o case affittate da non residenti ecc. si è analizzata la banca dati ASP /TIA, sottraendo dal dato precedentemente ricavato le unità immobiliari risultanti in tariffa per uso domestico da parte di non residenti nel Comune di Asti, alloggi ammobiliati sul mercato dell'affitto e seconde case di residenti nel Comune

Tabella 9

a)	Catasto A01 – A09 ²	41.775	
b)	Alloggi con famiglie residenti	33.360	
c)	Differenza =(41.775 - 33.360)		8.415
d)	Domestica Non Residente	2.636	
e)	Alloggio Ammobiliato	872	
f)	Seconda Casa di Residente	3.121	
g)	Totale alloggi utilizzati a vario titolo		6.629
h)	Alloggi Vuoti (8.415 – 6.629)		1.786

² Non sono stati calcolati gli immobili A10 in quanto uffici e studi privati. Verranno analizzati successivamente.

2) Non Residenziali

Anche per individuare il numero delle unità vuote/non utilizzate di tipo non residenziale, si è proceduto partendo dai dati catastali, selezionando le varie categorie e sommandole con lo stesso criterio di valutazione utilizzato per determinare il numero complessivo di unità immobiliari (esclusione di quelle meramente pertinenziali non suscettibili di utilizzo autonomo).

Allo stesso modo sono stati analizzati e sottratti dal dato complessivo i dati a tariffa provenienti dalla banca dati ASP/TIA relativi quindi alle unità utilizzate nelle varie categorie.

Tabella 10

cat	Categoria	Tot UIU
A	A10	1035
B	B1	60
B	B2	9
B	B4	72
B	B5	83
B	B6	10
B	B7	41
C	C1	2769
C	C2 ³	1836
C	C3	740
C	C4	78
D	D1	412
D	D2	42
D	D3	20
D	D4	16
D	D5	50
D	D6	35
D	D8	268
D	D10	247
Totale da catasto		7.823
Attività commerciali a tariffa TIA		
DESCR_CATEGORIA		Totale
Alberghi con ristorante		21
Alberghi senza ristorante		38
Attività artigianali di produzione beni		814
Attività artigianali tipo botteghe: falegnamerie		148
Attività artigianali tipo botteghe: parrucchieri		295
Attività industriali con capannoni di produzione		73
Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita		949
Banche ed istituti di credito		72
Bar, caffè, pasticceria		282
Carrozzeria, autofficina, elettrauto		145
Case di cura e riposo		10
Cinematografi e teatri		4
Discoteche, night club		23
Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze		116
Esposizioni, autosaloni		99
Ipermercati di generi misti		14

Mense, birrerie, paninoteche		2
Musei, biblioteche, associazioni, l. culto		273
Negozi abbigliamento, calzature, librerie		829
Negozi particolari quali filatelia, tendaggi		135
Ortofrutta, pescherie, fiori e piante		10
Ospedali		4
Plurilicenze alimentari e/o miste		119
Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie		126
Supermercato, pane e pasta, macelleria		233
Uffici, agenzie, studi professionali		1567
Totale immobili a tariffa TIA		6.401
Totale da catasto - Totale immobili a tariffa TIA	Risultato Finale	1.422

A questo punto sommando i due risultati parziali, otteniamo:

Tabella 11

Residenziali	1.786
Non Residenziali	1.422
Totale	3.208

13) Numero unità immobiliari abitative (totale) presenti nel territorio comunale: 41.775

Si è utilizzata la banca dati del catasto sotto riportata (aggiornata al 31.12.2012)

Tabella 12

Cat.	Categoria	Tot UIU	Storico
A	A1	1	12/2012
A	A2	28.479	12/2012
A	A3	6.168	12/2012
A	A4	5.702	12/2012
A	A5	26	12/2012
A	A6	26	12/2012
A	A7	1.352	12/2012
A	A8	19	12/2012
A	A9	2	12/2012
A Totale		41.775	

14) Numero unità immobiliari abitative OCCUPATE presenti nel territorio comunale:

33.360

Per ricavare questo valore sono stati utilizzati i dati forniti dalla banca dati dell'Anagrafe come riportato nella sottostante tabella. Non sono state prese in considerazione le unità immobiliari abitative utilizzate in uso transitorio in quanto oggetto di altra specifica trattazione

Tabella 13

Numero di famiglie totali	35.001
Alloggi/Case con due o più famiglie co-residenti	1.641
Numero di residenze con una o più famiglie residenti	33.360

15) Numero unità immobiliari abitative NON OCCUPATE presenti nel territorio comunale: 1.786

Per la metodologia e le fonti usate vale quanto esposto per la formulazione della risposta alla domanda 12, parte 1) Residenziali.

Per determinare il numero di alloggi vuoti (unità immobiliari residenziali) si è proceduto partendo dal numero degli immobili del catasto, che rappresenta la migliore fonte possibile per questa finalità, a cui si è sottratto il numero di appartamenti/case in cui risiedono una o più famiglie, dato ricavato dalla banca dati dell'anagrafe, ottenendo per differenza un indice della relativa potenziale sovra-offerta rispetto al numero delle famiglie residenti.

Per individuare quegli alloggi o case che non si possono considerare vuoti in quanto seconde case o case affittate da non residenti ecc. si è analizzata la banca dati ASP /TIA, sottraendo dal dato precedentemente ricavato le unità immobiliari risultanti in tariffa per uso domestico da parte di non residenti nel Comune di Asti, alloggi ammobiliati sul mercato dell'affitto e seconde case di residenti nel Comune

Tabella 14

i)	Catasto A01 – A09 ⁴	41.775	
j)	Alloggi con famiglie residenti	33.360	
k)	Differenza =(41.775 - 33.360)		8.415
l)	Domestica Non Residente	2.636	
m)	Alloggio Ammobiliato	872	
n)	Seconda Casa di Residente	3.121	
o)	Totale alloggi utilizzati a vario titolo		6.629
p)	Alloggi Vuoti (8.415 – 6.629)		1.786

⁴ Non sono stati calcolati gli immobili A10 in quanto uffici e studi privati. Vengono analizzati successivamente.

16) Numero unità immobiliari abitative UTILIZZATE IN USO TRANSITORIO, TEMPORANEO TURISTICO (seconde case) presenti nel territorio comunale: 6.629

Valore ricavato dalla banca dati ASP\TIA

Tabella 15

A	Domestica Non Residente	2.636
B	Seconda Casa di Residente	3.121
C	Alloggio Ammobiliato	872
		6.629

17) Numero di edifici complessivamente presenti sul territorio comunale di: proprietà comunale, proprietà di altri Enti pubblici: 972, 3.196

Tabella 16

	A titolo di proprietà
Proprietà comunale	972
Proprietà PA (escludendo il Comune di Asti)	2.224
Proprietà di Enti pubblici - TOTALE	3.196

I valori espressi sono da intendersi come unità immobiliari catastali (codice comunale, sezione, foglio, numero, subalterno) dei fabbricati attivi presso la banca dati.

Nelle banche dati, quando l'imputazione non viene effettuata correttamente, si verificano imperfezioni e duplicazioni del dato che "sporcano" i risultati ottenibili; un esempio classico è la registrazione dello stesso soggetto sotto più denominazioni.

Analizzando la banca dati catastale si può riscontrare che il Comune di Asti è stato registrato con molte denominazioni diverse, ne sono state individuate 26

Tabella 17

Denominazione	codfiscale	soggetto
COMUNE DI ASTI		661
COMUNE DI ASTI SEZIONE CASTIGLIONE		663
COMUNE DI ASTI SEZIONE SESSANT		665
COMUNE DI ASTI	00072360050	2615
COMUNE DI ASTI	00072360050	2937
COMUNE DI ASTI CON SEDE IN ASTI	00072360050	2938
COMUNE DI ASTI	00072360050	2939
COMUNE DI ASTI	00650180052	4023
COMUNE		7957
COMUNE DI ASTI CONCESSIONARIO TEMPORANEO		7965
COMUNE DI ASTI.		7966
COMUNE DI ASTI STRADE PUBBLICHE		11144
COMUNE DI ASTI ENTE PUBBLICO	00072360050	11839
COMUNE DI ASTI	80003450055	14153
COMUNE DI ASTI	00000000000	14685

COMUNE DI ASTI CON SEDE IN ASTI	00072360050	14745
COMUNE DI ASTI	00072360050	14885
COMUNE DI ASTI		14895
COMUNE DI ASTI	00072360050	15545
COMUNE DI ASTI	80003450055	17019
COMUNE DI ASTI	02752060018	18911
COMUNE DI ASTI		20124
COMUNE DI ASTI	80001650052	29343
COMUNE DI ASTI	00072360050	29543
COMUNE DI ASTI	00861610053	30143
COMUNE DI ASTI	00894980051	31743

Relativamente alle altre Pubbliche Amministrazioni, ci sono 5.963 persone giuridiche negli archivi del catasto di Asti; di queste ne sono state individuate 185 che dalla denominazione risultano essere soggetti pubblici o assimilabili ad un soggetto pubblico, parrocchie incluse.

Anche in questo caso la duplicazione del dato dovuta alla scorretta imputazione è evidente: un esempio sull'A.T.C. (Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Asti)

Tabella 18

soggetto	tipo_sog	Denominazione
1008	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI
1009	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI PER LA PROVINCIA DI ASTI
2855	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI
2856	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROV. DI ASTI
2857	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI ASTI
2858	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA ASTI
2859	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI
2860	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI IACP
9199	G	ISTITUTO AUT CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI
9200	G	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASTI
11782	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI ASTI
11783	G	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
11785	G	ISTITUTO AUTONOMO PER CASE POPOLARI
11786	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
11787	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
11788	G	ATC - AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA - ASTI
11789	G	ATC AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
11790	G	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
11791	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
15721	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI ASTI
16270	G	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARE DELLA PROVINCIA DI ASTI
17196	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA (A.T.C.) DELLA PROVINCIA DI ASTI
37723	G	AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI ASTI

Attraverso varie elaborazioni si è ricavato il numero delle unità immobiliari relative a fabbricati (depurato cioè dei terreni, delle strade, dei diritti di superficie) per tutte le 26 denominazioni del Comune di Asti.

Lo stesso metodo è stato usato per tutte le altre (185) Amministrazioni Pubbliche.

18) Superficie lorda totale di qualsivoglia destinazione ancora da costruire già prevista nel piano urbanistico comunale al 31.12.2012 (mq) = 4.487.302 mq

Il database cartografico associato al vigente PRGC consente di individuare la superficie di ciascuna zona di

Piano:

Tabella 19

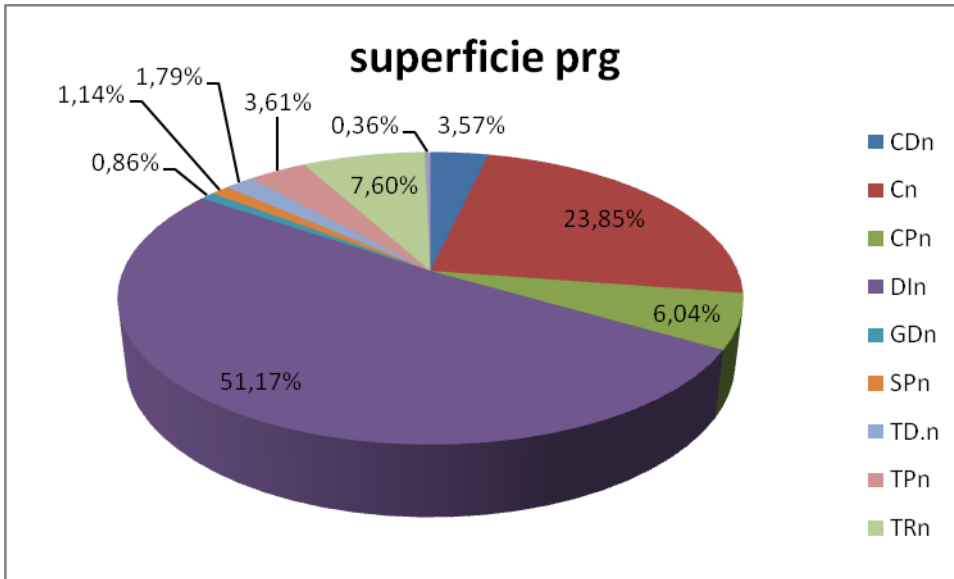
Agricola	129215888,2
An	1480958,776
B0.n	185991,6508
Bn	8048810,994
CD0.n	81465,7215
CDn	438998,4077
Cn	2933863,048
CPn	742326,3208
DIO.n	55839,7086
DIn	6293777,491
GDn	106044,5932
SPn	140424,9957
TD.n	220467,6588
TPn	444545,4413
TR0.n/SP0.n	41534,659
TRn	935192,3093
TSn	44457,0276
TOTALE	151.410.587 mq

Partendo dal dato sopra indicato si sono isolate le categorie che producono aumento del carico insediativo, ovvero quelle tipologie di aree che necessitano un'infrastrutturazione (strade, reti, fognature) per poter essere attuate indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista (residenziale, produttiva, commerciale..)

Fanno parte di questa casistica:

- Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extra alimentare (CDn)
- Aree residenziali di nuovo impianto (Cn)

- Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici (CPn)
- Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento, di nuovo impianto (DIn)
- Aree commerciali per la grande distribuzione (GDn)
- Sportive e per l'impegno del tempo libero (SPn)
- Aree residenziali di trasformazione sottoposte a S.U.E. di iniziativa pubblica (TPn)
- Aree di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare (TDn)
- Aree turistico ricettive (TRn)
- Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TSn)



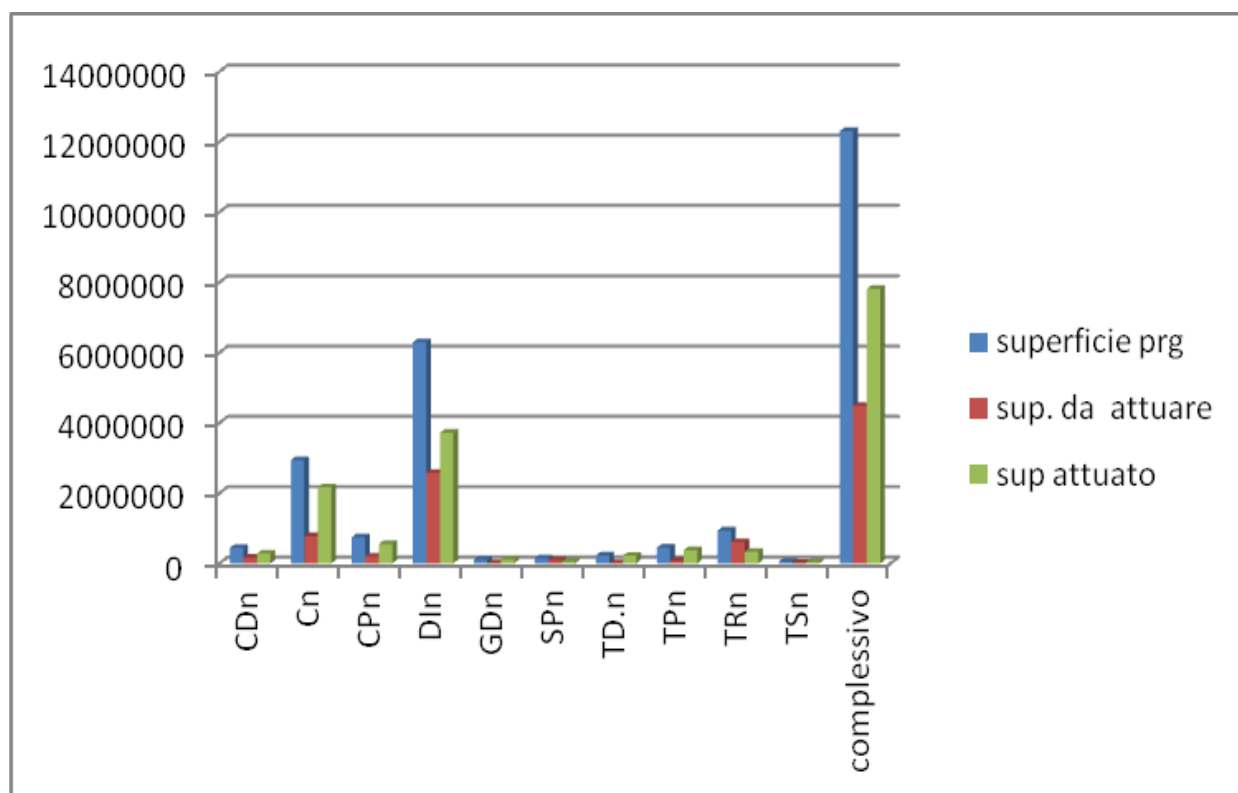
Per ciascuna categoria si è scomputata la superficie già occupata da fabbricati e le aree sottoposte a SUE



Ottenendo il seguente risultato:

Tabella 20

zona	superficie prg	sup attuata	sup. da attuare
CDn	438998,4077	278946,8587	160051,549
Cn	2933863,048	2164239,284	769623,7638
CPn	742326,3208	548720,8996	193605,4212
DIn	6293777,491	3716552,377	2577225,115
GDn	106044,5932	104496,3444	1548,2488
SPn	140424,9957	46613,3873	93811,6084
TD.n	220467,6588	217426,4339	3041,2249
TPn	444545,4413	374356,449	70188,9923
TRn	935192,3093	329493,7188	605698,5905
TSn	44457,0276	31949,4156	12507,612
Complessivo	12.300.097	7.812.795 (63,5%)	4.487.302 (36,5%)



19) Superficie lorda a destinazione abitativa ancora da costruire già prevista nel piano urbanistico comunale (mq) = 975.737 (26,2%)

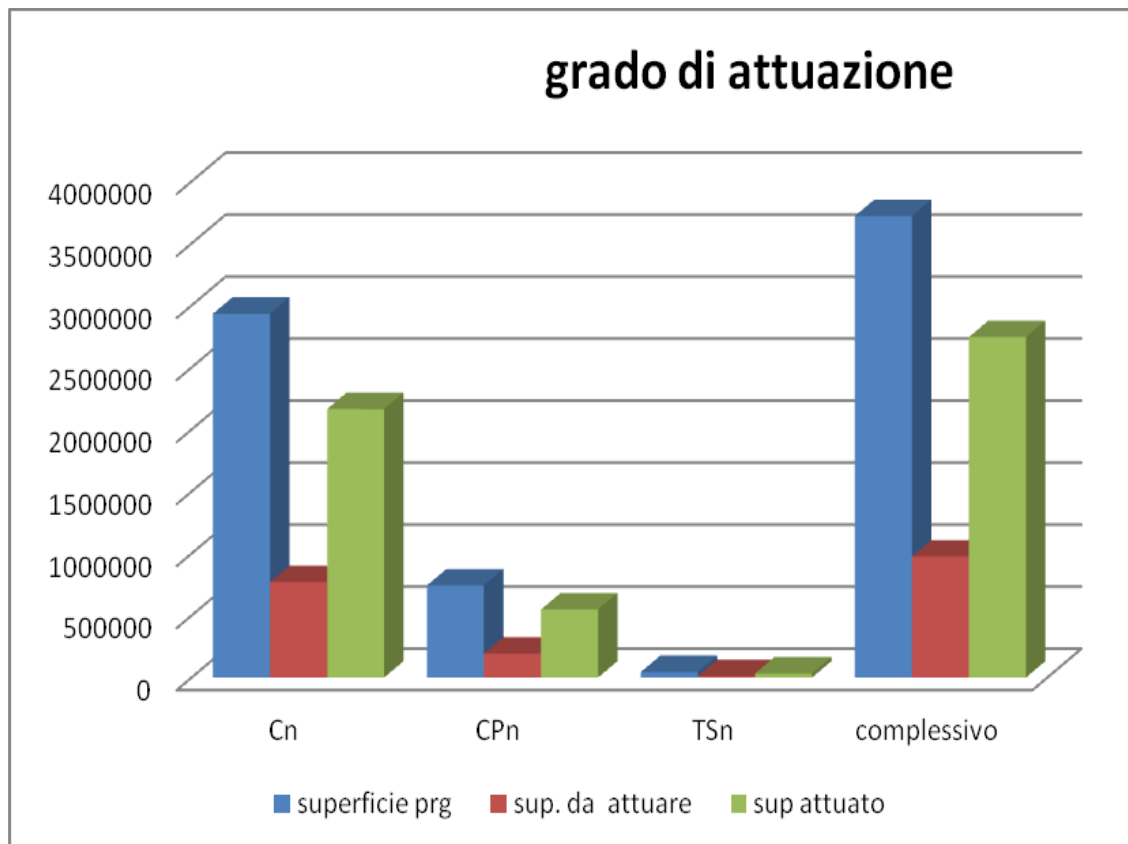
Il database cartografico associato al vigente PRGC consente di individuare la superficie di ciascuna zona residenziale di Piano:


- Aree residenziali di nuovo impianto (Cn)
- Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici (CPn)
- Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TSn)

Da queste si ottengono i seguenti dati:

Tabella 21

zona	superficie prg	sup attuato	sup. da attuare
Cn	2933863,048	2164239,284	769623,7638
CPn	742326,3208	548720,8996	193605,4212
TSn	44457,0276	31949,4156	12507,612
Complessivo (mq)	3.720.647	2.744.910 (73,8%)	975.737 (26,2%)





20) Superficie lorda totale di qualsivoglia destinazione già prevista nei titoli abilitativi rilasciati, da realizzare o in corso di realizzazione (mq)= 54.784

Tenendo conto che la durata legale di un permesso di costruire è di tre anni, sono stati considerati tutti i permessi di costruire rilasciati dal 2010 sino al Maggio 2012, relativi alla realizzazione di edifici di nuovo impianto.

L'elenco di permessi di costruire che ne è scaturito è stato successivamente affinato prendendo in considerazione solo quei progetti per i quali non risulta essere stata data la fine lavori alla data del 1.5.2013.

Per ciascun permesso di costruire così calcolato si è sommata l'area dei singoli lotti che lo costituiscono andando ad individuare una superficie pari a: **54.784** mq

21) Superficie lorda totale a destinazione abitativa già prevista nei titoli abilitativi rilasciati, da realizzare o in corso di realizzazione (mq)= 36.234

Analogamente al punto 20) Tenendo conto che la durata legale di un permesso di costruire è di tre anni, sono stati considerati tutti i permessi di costruire rilasciati dal 2010 sino al Maggio 2012, relativi alla realizzazione di edifici di nuovo impianto a destinazione residenziale.

L'elenco di permessi di costruire che ne è scaturito è stato successivamente affinato prendendo in considerazione solo quei progetti per i quali non risulta essere stata data la fine lavori alla data del 1.5.2013.

Per ciascun permesso di costruire così calcolato si è sommata l'area dei singoli lotti che lo costituiscono andando ad individuare una superficie pari a: **36.234** mq

22) Superficie di aree verdi (verde pubblico urbano attrezzato e verde pubblico urbano non attrezzato) rispetto alla superficie complessiva del territorio comunale previste nel piano urbanistico vigente (mq)

Verde già disponibile = **1.007.375 (0.66%)** Verde di previsione **3.229.198 (2.12%)**

Il verde già disponibile è stato ricavato direttamente dal questionario socee dell'Istat (Dipartimento per le statistiche sociali ed ambientali – Servizio dato dell'ambiente - anno 2012) sulla scorta delle indicazioni del Servizio Ambiente del Comune di Asti, dove è indicata l'estensione delle diverse tipologie di verde gestite direttamente o indirettamente dall'Amministrazione.

Il verde in previsione, invece, è ricavato dal database del PRGC, computando le aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

23) Superficie di aree verdi (verde pubblico urbano attrezzato e verde naturale pubblico urbano non attrezzato) rispetto alla superficie complessiva del territorio comunale previste nel piano urbanistico in salvaguardia (mq): 338 183 (0.22%)

Il dato si compone con l'inserimento di 296.400mq (Parco Viatosto) a destinazione a verde e la previsione di altri 41.783 mq quali nuovi standard (art.21 l.r. 56/77), tutti relativi alla recente variante strutturale di revisione degli insediamenti nei nuclei frazionali

24) Superficie a terra utilizzata da impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili

già realizzati (ettari)

fotovoltaici nessuno

eolici nessuno

biogas nessuno

biomasse nessuno

Dato ricavato alla data del 24 gennaio 2013.

25) Superficie a terra prevista per impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili già approvati e da realizzare o in corso di realizzazione (ettari)

fotovoltaici 1 – per 7.6129 ettari di superficie a terra

eolici nessuno

biogas 1 – per 2.2 ettari di superficie a terra

biomasse 1 – per 0.55 ettari di superficie a terra

Dato ricavato alla data del 24 novembre 2013.

26) Abitanti insediabili secondo quanto previsto dal piano urbanistico comunale (Capacità Insediativa Residenziale) 127.503

Dato ricavato, alla data del 1.12.2013, dalla relazione illustrativa del vigente P.R.G.C.

27) Numero di edifici inagibili presenti nel territorio comunale : 5

dato risultante agli atti dell'ufficio vigilanza del Comune

28) Superficie e cubatura lorda prevista nel piano urbanistico comunale vigente

Tramite il database associato alla cartografia del PRGC sono state calcolate le superfici di ciascuna zona del territorio comunale divise per destinazione d'uso:

- Aree residenziali di conservazione (An)
- Aree residenziali di consolidamento (Bn)
- Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extra alimentare (CDn)
- Aree residenziali di nuovo impianto (Cn)
- Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici (CPn)
- Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento, di nuovo impianto (Dln)
- Aree commerciali per la grande distribuzione (GDn)
- Sportive e per l'impegno del tempo libero (SPn)
- Aree residenziali di trasformazione sottoposte a S.U.E. di iniziativa pubblica (TPn)
- Aree di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare (TDn)
- Aree turistico ricettive (TRn)
- Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TSn)

Destinazione	Superficie	%
Agricola	129215888,2	85,34%
An	1480958,776	0,98%
B0.n	185991,6508	0,12%
Bn	8048810,994	5,32%
CD0.n	81465,7215	0,05%
CDn	438998,4077	0,29%
Cn	2933863,048	1,94%
CPn	742326,3208	0,49%
DIO.n	55839,7086	0,04%
DIn	6293777,491	4,16%
GDn	106044,5932	0,07%
SPn	140424,9957	0,09%
TD.n	220467,6588	0,15%
TPn	444545,4413	0,29%
TR0.n/SP0.n	41534,659	0,03%
TRn	935192,3093	0,62%
TSn	44457,0276	0,03%
Totale complessivo	151.410.587	100%

29) Superficie e cubatura lorda prevista nel piano urbanistico comunale in salvaguardia

La variante strutturale di revisione degli insediamenti dei nuclei frazionali prevede un incremento di superficie residenziale pari a 191.725 mq ed un incremento volumetrico pari a 146.246 mc