



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Le abitazioni non occupate in provincia di Chieti*

Testo della relazione

* Testo della relazione ed elaborazione statistica e cartografica, a partire da dati di fonte ISTAT, di Gerardo MASSIMI.

Sommario

Il contesto nazionale	3
Il contesto regionale e le specificità della provincia per grandi aggregati	5
Il campo informativo dell'indagine per comune al censimento 1991	10
Osservazioni sull'attività edilizia posteriore al censimento 1991	13
Principali risultati	14
I riferimenti cartografici e statistici	14
Distribuzione territoriale delle abitazioni non occupate	17
Superficie e implicazioni ambientali delle abitazioni non occupate	19
Utilizzo delle abitazioni non occupate	20
Abitazioni non occupate e mercato	23
Età di costruzione dei fabbricati delle abitazioni occupate	24

Figure nel testo

Figura 1 Quote percentuali delle abitazioni non occupate nelle province italiane alla data del censimento 1991.	4
Figura 2 Confronto delle tendenze evolutive, nel periodo 1961-1991, tra le province abruzzesi delle abitazioni non occupate.	5
Figura 3 Frequenze relative, percentuali e percentuali cumulate, delle abitazioni non occupate per numero delle stanze (intervallo da 1 stanza a 9 stanze e oltre) al censimento 1991.	7
Figura 4 Consistenza della collaborazione delle amministrazioni comunali con l'ISTAT nel rilevamento dell'attività edilizia in riferimento all'anno 1997.	13
Figura 5 Aggregazione in regioni agrarie dei comuni della provincia di Chieti.	15
Figura 6 Stima (fonte CRESA, 1997) della variazione della popolazione residente nel periodo 1996-2005 a confronto con le percentuali di abitazioni occupate in edifici costruiti prima del 1945.	24

Tabelle nel testo

Tabella 1 Elementi caratteristici per grandi aggregati delle abitazioni in provincia di Chieti ai censimenti dal 1961 al 1991.	6
Tabella 2 Principali elementi informativi sull'ampiezza per numero di stanze, sulla figura giuridica del proprietario, sull'età di costruzione dei fabbricati e sull'utilizzo per vacanza delle abitazioni non occupate in provincia di Chieti al censimento 1991.	9
Tabella 3 Attributi e indicatori utilizzati per la valutazione delle abitazioni non occupate nei comuni della provincia di Chieti al censimento 1991.	11
Tabella 4 Elenco delle tavole cartografiche.	16

Il contesto nazionale

La provincia di Chieti, in tema di non pieno utilizzo del patrimonio abitativo, è caratterizzata nel contesto nazionale da valori grosso modo in linea con la media delle altre province italiane, sia per la consistenza al 1991 delle abitazioni non occupate sia per la dinamica nell'arco temporale 1961-1991. Infatti, secondo l'ISTAT, ai censimenti che sono stati effettuati in tale arco temporale le quote percentuali delle abitazioni non occupate hanno delineato questo quadro statistico per le province della regione Abruzzo:

Provincia	Censimento '61	Censimento '71	Censimento '81	Censimento '91
L'Aquila	14.7	22.5	37.2	41
Teramo	9.1	13.1	30.3	31.9
Pescara	7.5	14.1	17.4	18.6
Chieti	11.4	14.8	24.1	25.6
Media tra le province italiane	9.38	13.69	22.53	23.49
Scarto quadratico medio	3.59	5.19	8.13	8.78
Variabilità relativa	0.38	0.38	0.36	0.37
Valori caratteristici				
Minimo	3.30	4.50	6.70	7.80
20% dei casi	6.76	9.76	16.24	16.48
40% dei casi	8.36	12.32	19.58	20.60
60% dei casi	9.64	13.94	23.86	24.02
80% dei casi	11.20	16.72	28.74	31.26
Massimo	26.10	33.20	48.10	47.30

In particolare, dalla lettura dei dati si evince per la provincia di Chieti al censimento 1991 una forte somiglianza con le contigue province del Mezzogiorno (in particolare: Isernia, Campobasso e Foggia; per ulteriori dettagli si veda il cartogramma illustrativo); quanto alla dinamica si rileva una crescita lievemente più blanda delle abitazioni non occupate, rispetto alle altre province, documentata dal progressivo ridursi della forbice tra il dato della provincia in questione e quello della media tra tutte le province italiane.

Inoltre, mentre al censimento 1961 la provincia di Chieti si collocava nel gruppo delle province con maggiore intensità del fenomeno (80% dei casi - massimo), peraltro con distribuzione statistica fortemente asimmetrica) ai censimenti successivi la posizione di Chieti slitta nel raggruppamento con intensità mediamente elevata (60-80% dei casi).

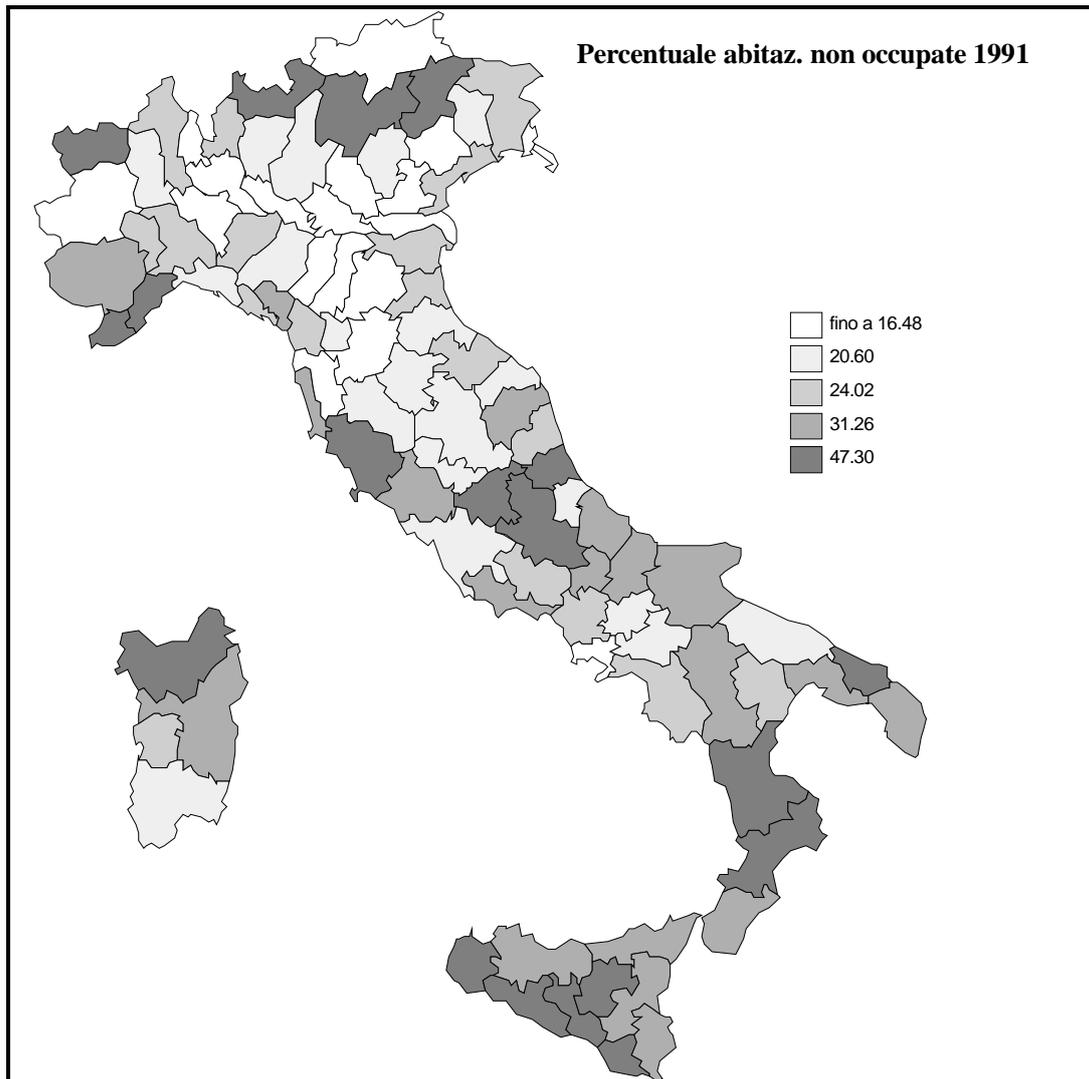


Figura 1 Quote percentuali delle abitazioni non occupate nelle province italiane alla data del censimento 1991.

Il contesto regionale e le specificità della provincia per grandi aggregati

In relazione al contesto regionale la dinamica 1961-1991 dell'area di studio appare qualificata da due aspetti molto appariscenti (si veda il grafico che segue nel testo): il primo risiede nella notevole tendenza alla diversificazione delle fisionomie provinciali ai censimenti più recenti (1981 e 1991); il secondo nella crescita sensibilmente più contenuta nella provincia di Chieti delle abitazioni non occupate, specie nei riguardi di quelle di Teramo e dell'Aquila.

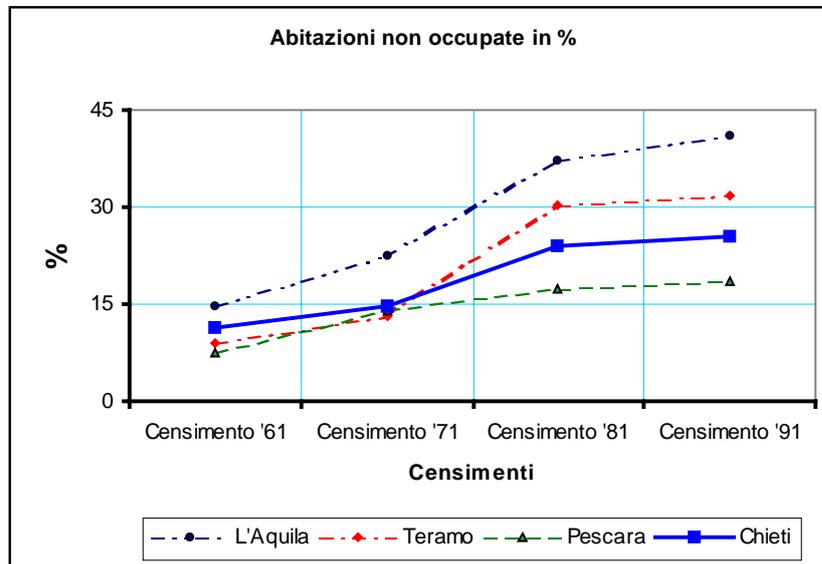


Figura 2 Confronto delle tendenze evolutive, nel periodo 1961-1991, tra le province abruzzesi delle abitazioni non occupate.

Le specificità provinciali per i grandi aggregati statistici delle abitazioni occupate, secondo le ricostruzioni ISTAT dei risultati ai censimenti dal 1961 al 1991, si riassumono in questi punti fondamentali:

- a) la grande trasformazione del patrimonio abitativo si è verificata nel decennio 1971-1981, quando il processo di riduzione delle abitazioni occupate si attesta su ben 10 punti percentuali (passando dall'85 al 76 % del totale; per i dettagli si rinvia al prospetto che segue nel testo), e sembra assestarsi nel decennio successivo (l'ulteriore decremento vale circa l'1%);

- b) l'espansione delle abitazioni non occupate non ha comportato l'incremento della pressione abitativa in termini di occupanti per stanza per quelle abitate; al contrario, l'indicatore passa da 1.1 nel 1961 a 0.6 nel 1991;
- c) cresce sensibilmente il numero delle stanze per abitazione occupata (da 3.50 nel 1961 a 4.70 nel 1991), con un'evidente correlazione negativa con il diminuire del numero dei componenti per famiglia;
- d) notevole appare l'accesso alla proprietà della casa, specie se si tiene conto dell'abbattimento (circa la metà) della quota percentuale delle abitazioni in affitto (15.90% nel 1991);
- e) crolla su valori assoluti del tutto irrilevanti la consistenza degli altri tipi di alloggio.

Tabella 1 Elementi caratteristici per grandi aggregati delle abitazioni in provincia di Chieti ai censimenti dal 1961 al 1991.

AGGREGATI	Censimenti			
	1961	1971	1981	1991
ABITAZIONI	105147	112448	146062	174220
STANZE	360141	446931	637995	774029
NUMERO DI STANZE PER ABITAZIONE	3.40	4.00	4.40	4.40
Abitazioni occupate	93164	95831	110810	129572
% abitazioni occupate	88.60	85.20	75.90	74.40
Stanze delle abitazioni occupate	323956	387379	507468	603732
Numero di stanze per abitazione occupata	3.50	4.00	4.60	4.70
Numero di occupanti per stanza	1.10	0.90	0.70	0.60
Abitazioni occupate in proprietà	59209	66171	80546	98759
% abitazioni occupate in proprietà	63.60	69.00	72.70	76.20
Stanze delle abitazioni occupate in proprietà	215099	278394	383162	476374
Numero di stanze per abitazione occupata in proprietà	3.60	4.20	4.80	4.80
Numero di occupanti per stanza in abitazione in proprietà	1.10	0.90	0.70	0.60
Abitazioni occupate in affitto	25680	24264	23337	20594
% abitazioni occupate in affitto	27.60	25.30	21.10	15.90
Stanze delle abitazioni occupate in affitto	80715	88163	94790	84195
Numero di stanze per abitazione occupata in affitto	3.10	3.60	4.10	4.10
Numero di occupanti per stanza in abitazione in affitto	1.20	1.00	0.80	0.70
Abitazioni non occupate	11983	16617	35252	44648
% abitazioni non occupate	11.40	14.80	24.10	25.60
Stanze delle abitazioni non occupate	36185	59552	130527	170297
Numero di stanze per abitazione non occupata	3.00	3.60	3.70	3.80
ALTRI TIPI DI ALLOGGIO	790	156	307	34
Altri tipi di alloggio (per 1.000 abitazioni occupate)	0.85	0.16	0.28	0.03
Numero di occupanti per altro tipo di alloggio	2.80	2.90	3.00	1.80

Entrando nel merito delle abitazioni non occupate (dato per scontato, dopo quanto detto in precedenza, la loro crescita in parallelo al decremento di quelle abitate), le informazioni sul censimento 1991 per la provincia nel suo insieme consentono di apprezzare alcune importanti particolarità:

- a) l'ampiezza più frequente delle abitazioni non occupate consiste in quattro stanze; inoltre, in oltre il 50% dei casi l'ampiezza oscilla tra tre e quattro stanze (da ritenersi elevata, ma non eccessiva; in merito, il grafico che segue nel testo visualizza le frequenze relative percentuali per numero di stanze e quelle cumulate di tali frequenze);

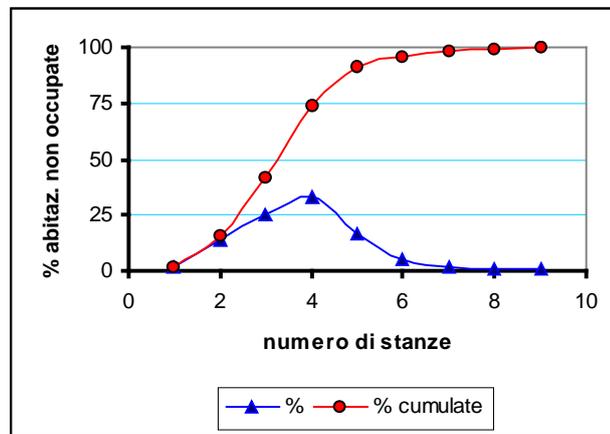


Figura 3 Frequenze relative, percentuali e percentuali cumulate, delle abitazioni non occupate per numero delle stanze (intervallo da 1 stanza a 9 stanze e oltre) al censimento 1991.

- b) la figura giuridica di proprietario del tutto dominante è quello della persona fisica; tuttavia, la consistenza delle abitazioni non occupate di proprietà pubblica, seppure molto modesta in valore assoluto lascia trasparire la presenza di situazioni (probabili) connotate dallo spreco di risorse;
- c) l'età delle abitazioni non occupate, se vista nel complesso presenta una distribuzione bimodale: prevalenza delle abitazioni molto antiche (costruite prima del 1919) e, ancor più di quelle molto recenti, posteriori al 1972 (38% del totale);
- d) quanto osservato al punto precedente vale anche, in linea generale, se si considerano le abitazioni non occupate in funzione del numero delle stanze, con la particolarità di un peso

crescente delle abitazioni molto antiche per quelle con nove stanze e più. In termini analitici il quadro statistico è scandito da questi valori:

Epoca di costruzione del fabbricato	Stanze (%)									Complesso abitazioni (%)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 e più	
Prima del 1919	27	29	26	19	18	22	21	25	37	23
1919 - 1945	11	14	14	12	11	13	14	14	9	13
1946 - 1960	8	9	12	15	14	16	13	13	13	13
1961 - 1971	5	6	12	16	16	17	18	18	14	13
1972 - 1981	18	26	26	30	25	19	19	18	14	26
1982 - 1986	25	11	8	5	6	6	6	5	6	7
Dopo il 1986	6	4	3	4	9	7	9	7	6	5
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

e) infine, circa l'utilizzazione per vacanza delle abitazioni non occupate, essa risulta da modesta a trascurabile, qualunque sia il numero delle stanze, per le costruzioni più antiche, mentre diventa dominante (oltre il 50%) per quelle posteriori al 1961, salvo le recentissime (edificate dopo il 1986) per le quali il dato statistico ha scarso valore interpretativo per l'età troppo giovane delle abitazioni. Non è irrilevante notare come le quote più elevate di abitazioni utilizzate per vacanza ricadano in corrispondenza dell'intervallo 1972-1981, già segnalato in precedenza per essere quello caratterizzato dalla più veloce crescita delle abitazioni non occupate:

Epoca di costruzione del fabbricato	Stanze (%)									Complesso abitazioni (%)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 e più	
Prima del 1919	5	9	11	8	8	10	9	10	18	9
1919 - 1945	27	29	38	44	47	47	36	43	45	40
1946 - 1960	24	36	42	50	47	51	50	50	48	46
1961 - 1971	20	50	67	66	57	56	57	56	66	62
1972 - 1981	78	87	85	80	65	55	53	59	64	78
1982 - 1986	93	85	83	65	46	46	47	24	60	72
Dopo il 1986	70	51	56	33	21	22	39	23	32	35

Tabella 2 Principali elementi informativi sull'ampiezza per numero di stanze, sulla figura giuridica del proprietario, sull'età di costruzione dei fabbricati e sull'utilizzo per vacanza delle abitazioni non occupate in provincia di Chieti al censimento 1991.

ATTRIBUTI	Stanze									Complesso abitazioni
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 e più	
FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO	891	6091	11107	14412	7364	2159	922	337	476	43759
Persona fisica	858	5814	10802	13908	6956	2097	898	322	448	42103
<i>Imprese</i>	22	161	147	213	164	21	9	5	12	754
<i>Cooperativa edilizia</i>	0	3	4	9	71	28	3	0	2	120
Stato, Regioni, Province, Comuni, IACP	10	92	123	236	131	5	3	3	4	607
<i>Enti Previdenziali</i>	0	0	0	2	0	0	0	0	1	3
<i>Altro proprietario</i>	1	21	31	44	42	8	9	7	9	172
EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	891	6091	11107	14412	7364	2159	922	337	476	43759
Prima del 1919	243	1796	2833	2771	1294	482	193	85	177	9874
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	49	542	1175	1216	566	215	81	34	85	3963
1919 1945	100	841	1562	1742	812	278	132	46	44	5557
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	27	245	597	763	385	130	47	20	20	2234
1946 1960	68	563	1327	2175	1056	338	121	44	63	5755
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	16	202	563	1098	493	174	60	22	30	2658
1961 1971	49	363	1313	2260	1169	358	167	62	65	5806
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	10	182	876	1499	666	200	95	35	43	3606
1972 1981	157	1606	2885	4253	1863	418	171	61	69	11483
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	123	1396	2451	3393	1208	230	90	36	44	8971
1982 1986	224	689	843	658	476	132	53	17	30	3122
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	209	585	700	427	219	61	25	4	18	2248
Dopo il 1986	50	233	344	553	694	153	85	22	28	2162
<i>di cui utilizzabili per vacanze</i>	35	118	193	184	149	33	33	5	9	759

Il campo informativo dell'indagine per comune al censimento 1991

Il passaggio dalla descrizione statistica alla valutazione territoriale delle abitazioni non occupate è reso arduo per il fatto che, a prescindere dalla scala amministrativa di analisi (regione, provincia o comune), la consistenza di tali abitazioni dipende da situazioni sociali contrapposte: puro e semplice abbandono residenziale e conseguente non utilizzo delle abitazioni; diverso utilizzo – per vacanza, per lavoro, per studio o altre finalità – che non può in alcun modo essere assimilato a un fenomeno di abbandono, dal momento che rappresenta una modalità residenziale soltanto diversa di quella abitativa, anche continuativa nel tempo (utilizzo per studio e per lavoro).

Fondati dubbi, inoltre, riguardano la qualità, non molto elevata e difficilmente migliorabile, delle informazioni statistiche elementari, raccolte in occasione dei censimenti, o quelle derivabili per via indiretta dalla banca dati ENEL circa le utenze elettriche nelle abitazioni. Infatti, osserva il Quirino (1993), è certamente diffuso il fenomeno delle scissioni fittizie delle famiglie al fine di eludere la normativa fiscale italiana sulle abitazioni in proprietà e la differenziazione delle tariffe elettriche, l'una e l'altra pesantemente punitive delle abitazioni secondarie.

Gli effetti sono di segno opposto, ma cumulativi in riferimento all'affidabilità dei dati, specie quando le scissioni artificiose coinvolgono più unità amministrative comunali, per il fatto che esse portano a sovrastimare i trasferimenti di residenza e, al contrario, a sottostimare le abitazioni, non occupate in maniera continuativa, e il numero dei componenti delle famiglie¹. Ciò premesso si elencano in tabella gli attributi geografici, e relativi indicatori, utilizzati per la valutazione delle abitazioni non occupate nei comuni della provincia di Chieti.

¹ Per un orientamento sulla vastissima bibliografia:

CNEL, *L'intervento pubblico nel settore della politica abitativa*, in *Forze sociali e governo dell'economia*, 2-3, 1993, pp. 21-35; DE SIMONE D. e MONTEFREDINI S., *Casa monitor '93: i valori economici dell'abitare*, Censis, «Note e Commenti», n. 3-4, 1993; GENTILESCHI M.L., *Geografia della popolazione*, Roma, La Nuova Italia Scientifica, 1991; GENTILESCHI M.L. e LEONE A., *Geografia della popolazione in Italia (1980-1993), aggiornamento bibliografico*, Cagliari 1993; LANDINI P. e SALVATORI F. (a cura di), *I sistemi locali delle regioni italiane (1970-1985)*, Roma, Società Geografica Italiana, 1989 ("Memorie", vol. XLIII); MASSIMI G., *Abitazioni e pressione residenziale. Il non occupato abitativo come discriminante spaziale nelle aree urbane italiane*, Ricerca-Convenzione CNR-SGI, Roma, 1995 (cura della relazione, della quale è coautore con P. Landini e B. Cardinale, per la Società Geografica Italiana); Id., *Housing resources and settlement patterns*, in *The geography of disequilibrium. Global issues and restructuring in Italy*, Società Geografica Italiana, Roma, 1996; Id., *Rilocalizzazione residenziale e recupero del patrimonio abitativo; il caso delle aree interne*, relazione al Seminario dell'INU su *Sviluppo sostenibile delle aree interne e politiche di restauro del territorio*, L'Aquila, 1996 (paper); Id., *Sottoutilizzazione e recupero del patrimonio abitativo. Il caso della dorsale appenninica*, in *Studi in onore di Mario Pinna*, Società Geografica Italiana, Roma, 1998; QUIRINO P., *Lo stock delle abitazioni secondarie nelle regioni italiane*, in *Rassegna Economica*, LVII, 1, 1993, pp. 67-84; ROMA G., *Introduzione*, in DE SIMONE R. e MONTEFREDINI, citato; VITALI O., *L'evoluzione urbana-rurale in Italia*, Milano, Angeli, 1983.

Tabella 3 Attributi e indicatori utilizzati per la valutazione delle abitazioni non occupate nei comuni della provincia di Chieti al censimento 1991.

ATTRIBUTI	INDICATORI	PROVINCIA
<i>Numerosità ed estensione delle abitazioni</i>		
Superficie in kmq		
Abitanti	ab/kmq	148
Famiglie	componenti/famiglia	3
Abitazioni non occupate - numero	% abitaz in complesso	26
Abitazioni occupate - numero	% abitaz in complesso	74
abitazioni in complesso	abitaz/kmq	67
Superficie (mq.) abit occupate	mq/kmq	5022
Superficie (mq.) abit non occupate	mq/kmq	1348
Superficie (mq.) abit complesso	mq/kmq	6370
Superficie (mq.) abit occupate	media abit. occupate	100
Superficie (mq.) abit non occupate	media abit. non occupate	78
Superficie (mq.) abit complesso	media abit. complesso	95
<i>Utilizzo</i>		
Utilizzata per vacanza	% abitaz non occupate	55
Utilizzata per lavoro e/o studio	% abitaz non occupate	7
Utilizzata per altri motivi	% abitaz non occupate	5
Non utilizzata	% abitaz non occupate	33
<i>Disponibilità verso il mercato</i>		
Solo per la vendita	% abitaz non occupate	4
Solo per l'affitto	% abitaz non occupate	9
Sia per la vendita, sia per l'affitto	% abitaz non occupate	4
Ne' per la vendita, ne' per l'affitto	% abitaz non occupate	83
<i>Situazioni anomale</i>		
Non occupate con persone temporaneamente presenti - numero	% abitaz non occupate	2
Altri tipi di alloggio - numero	% abitaz non occupate	0
<i>Epoca di costruzione del fabbricato - abitazioni occupate</i>		
Prima del 1919	% abitazioni occupate	16
1919-1945	% abitazioni occupate	10
1946-1960	% abitazioni occupate	18
1961-1971	% abitazioni occupate	23
1972-1981	% abitazioni occupate	22
1982-1986	% abitazioni occupate	7
Dopo il 1986	% abitazioni occupate	4
Totale	% abitazioni occupate	100
(Segue)		

(Seguito della tabella 3)		
Struttura proprietaria - abitazioni occupate		
<i>In complesso</i>		
Persona fisica	% abitazioni occupate	93
Impresa	% abitazioni occupate	1
Cooperativa edilizia	% abitazioni occupate	1
Stato, Regione, Provincia, Comune, IACP	% abitazioni occupate	5
Ente previdenziale	% abitazioni occupate	0
Altro proprietario	% abitazioni occupate	1
<i>In affitto o altro</i>		
Persona fisica	% abitazioni occupate	18
Impresa	% abitazioni occupate	0
Cooperativa edilizia	% abitazioni occupate	0
Stato, Regione, Provincia, Comune, IACP	% abitazioni occupate	5
Ente previdenziale	% abitazioni occupate	0
Altro proprietario	% abitazioni occupate	1

Osservazioni sull'attività edilizia posteriore al censimento 1991

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'ultimo censimento ha certamente subito cambiamenti negli anni successivi, che però non possono essere quantificati con criteri oggettivi in ragione della lacunosità delle informazioni statistiche disponibili. Infatti, i rilevamenti dell'ISTAT circa l'attività edilizia nei comuni sono inutilizzabili per la scarsa, o addirittura nulla, collaborazione delle amministrazioni comunali e per la mancanza di controlli di congruenza tra quanto dichiarato dalle suddette e quanto effettivamente costruito nel corso dell'anno di riferimento.

Caso d'esempio è l'anno 1997 nel corso del quale ben 11 comuni (oltre il 10% del totale) in tutti i mesi hanno evidenziato una collaborazione negativa con l'ISTAT, e nessun comune si distingue per collaborazione positiva in tutto l'anno.

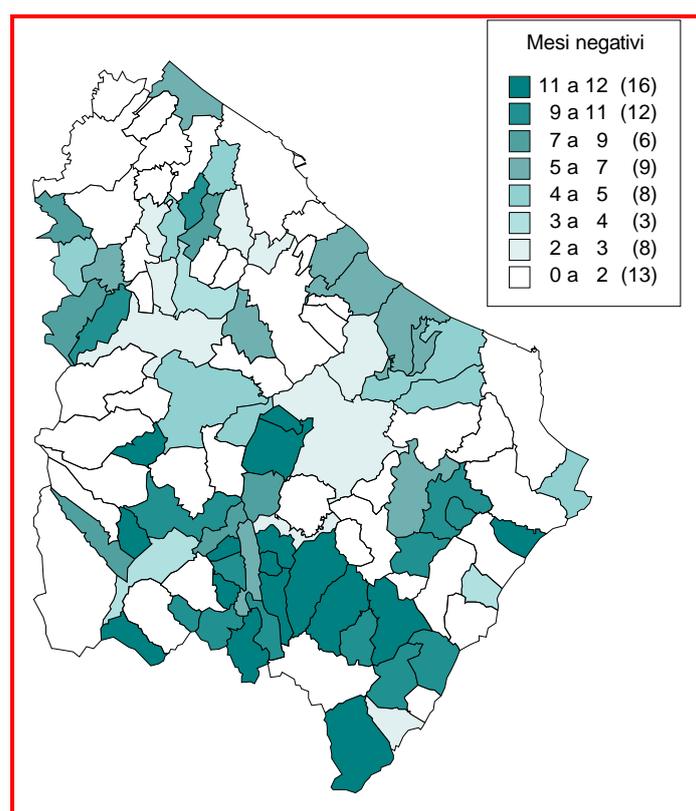


Figura 4 Consistenza della collaborazione delle amministrazioni comunali con l'ISTAT nel rilevamento dell'attività edilizia in riferimento all'anno 1997.

Principali risultati

I riferimenti cartografici e statistici

I risultati sono brevemente esposti nel seguito con riferimento alla documentazione cartografica prodotta e a due filtri, l'uno espositivo e l'altro concettuale, costituiti dalle aggregazioni dei comuni nelle regioni agrarie² (in conformità alla classificazione ISTAT corrente; si veda figura 5) e dall'ampiezza demografica dei comuni³.

Circa la documentazione cartografica si precisa che essa è costituita da un insieme di tavole illustrative di un particolare aspetto: ciascuna tavola propone un cartogramma a base comunale e due grafici, dei quali il primo visualizza la distribuzione dei dati statistici in funzione del rango percentuale in ordinamenti decrescenti, mentre il secondo (a scala semilogaritmica) pone in relazione funzionale l'intensità dell'indicatore con la popolazione residente.

Quanto alla documentazione statistica, allegata in appendice a questa relazione, si precisa che è costituita da due parti – l'una, su supporto cartaceo, e l'altra su floppy disk – contenenti gli elementi informativi circa le abitazioni non occupate, integrate da altre concernenti le abitazioni occupate o aspetti generali, secondo i rilevamenti ISTAT alla data del censimento 1991, nel dettaglio dei comuni e loro aggregati in regioni agrarie.

Particolarità della documentazione su supporto magnetico (file: *Chieti_pivot.xls*) è la presenza di una tabella *pivot* che consente l'estrazione di tabelle per singolo comune, o regione agraria, nelle

² **Versante orientale della Maiella:** Colledimacine, Fara San Martino, Lama dei Peligni, Lettopalena, Palena, Pennapedimonte, Taranta Peligna, Torricella Peligna.

Montagna del medio Sangro: Borrello, Montebello sul Sangro, Civitaluparella, Gamberale, Montelapiano, Montenerodomo, Pennadomo, Pizzoferrato, Quadri, Roio del Sangro, Rosello, Villa Santa Maria, Fallo.

Montagna del Trigno e del Sinello: Carunchio, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Fraine, Montazzoli, Monteferrante, Roccaspinalveti, Schiavi di Abruzzo, Torrebruna.

Colline nord-orientali della Maiella: Altino, Casacanditella, Casoli, Civitella Messer Raimondo, Fara Filiorum Petri, Filetto, Gessopalena, Guardiaregre, Palombaro, Pretoro, Rapino, Roccamontepiano, Roccascalegna, San Martino sulla Marrucina, Sant'Eusanio del Sangro.

Colline del Trigno e del Sinello: Archi, Bomba, Carpineto Sinello, Celenza sul Trigno, Colledimezzo, Dogliola, Guilmi, Liscia, Palmoli., Perano, San Buono, San Giovanni Lipioni, Tornareccio, Tuffillo, Pietraferrazzana.

Colline litoranee di Chieti: Ari, Bucchianico, Casalcontrada, Chieti, Francavilla al Mare, Giuliano Teatino, Miglianico, Ripa Teatina, San Giovanni Teatino, Torrevecchia Teatina, Vacri, Villamagna.

Colline litoranee di Ortona: Arielli, Canosa Sannita, Castel Frentano, Crecchio, Fossacesia, Frisa, Lanciano, Mozzagrogna, Orsogna, Ortona, Poggiofiorito, Rocca San Giovanni, Santa Maria Imbaro, San Vito Chietino, Tollo, Treglio.

Colline litoranee di Vasto: Atesa, Casalanguida, Casalbordino, Cupello, Fresagrandinaria, Furci, Gissi, Lentella, Montedorisio, Paglieta, Pollutri, San Salvo, Scerni, Torino di Sangro, Vasto, Villalfonsina.

³ Le relazioni tra i singoli attributi e la popolazione residente sono visualizzate in uno dei due grafici che affiancano i singoli cartogrammi; l'altro grafico illustra la distribuzione statistica dei valori cartografati disposti in ordine decrescente.

quali gli attributi sono espressi sia in valore assoluto sia tramite indicatori che rendono immediato il confronto con la situazione media della provincia.

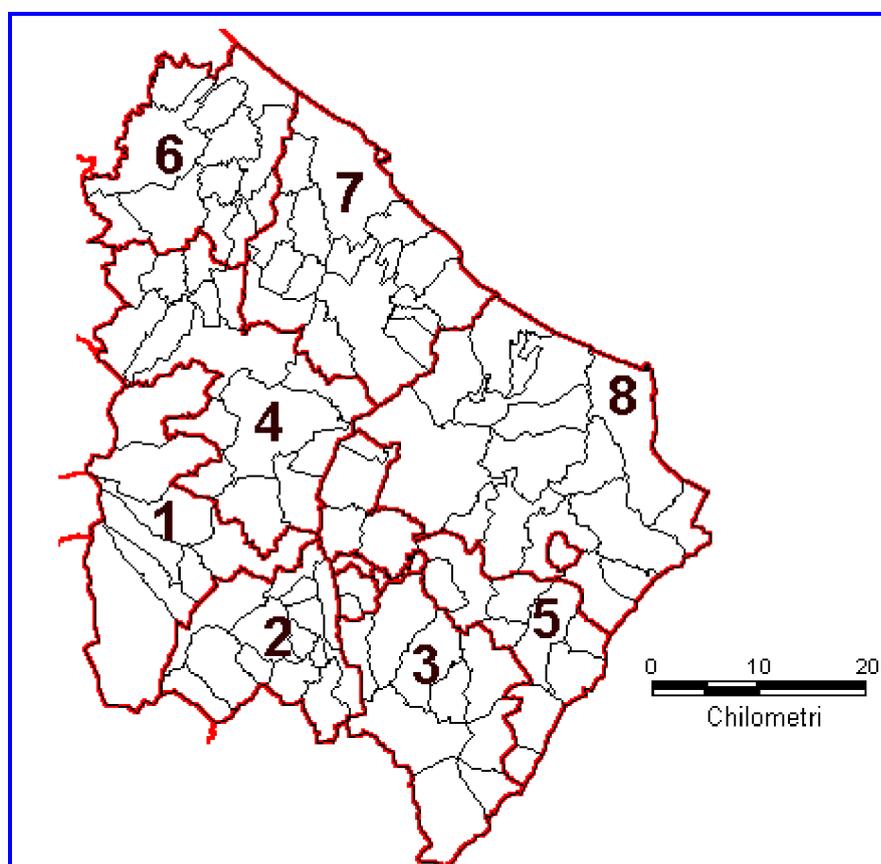


Figura 5 Aggregazione in regioni agrarie dei comuni della provincia di Chieti.

Nel cartogramma le regioni agrarie sono individuate da numeri che indicano: 1 Versante orientale della Maiella; 2 Montagna del medio Sangro; 3 Montagna del Trigno e del Sinello; 4 Colline nord-orientali della Maiella; 5 Colline del Trigno e del Sinello; 6 Colline litoranee di Chieti; 7 Colline litoranee di Ortona; 8 Colline litoranee di Vasto. L'elenco dei comuni per regione agraria è riportato in nota 2.

Tabella 4 Elenco delle tavole cartografiche.

Tavola 1 Abitazioni non occupate nei comuni e quota delle abitazioni non occupate nelle località del tipo centro abitato.

Tavola 2 Abitazioni non occupate al 1991 in % del complesso delle abitazioni.

Tavola 3 Superficie delle abitazioni non occupate in % della superficie delle abitazioni in complesso.

Tavola 4 Superficie media delle abitazioni non occupate.

Tavola 5 Abitazioni utilizzate per vacanza in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 6 Abitazioni utilizzate per lavoro e/o studio in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 7 Abitazioni utilizzate per altri motivi in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 8 Abitazioni non utilizzate in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 9 Abitazioni disponibili solo per la vendita in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 10 Abitazioni disponibili solo per l'affitto in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 11 Abitazioni disponibili sia per la vendita sia per l'affitto in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 12 Abitazioni non disponibili per il mercato in % delle abitazioni non occupate.

Tavola 13 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1919 in % delle abitazioni occupate.

Tavola 14 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1945 in % delle abitazioni occupate.

Tavola 15 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1960 in % delle abitazioni occupate.

Tavola 16 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1971 in % delle abitazioni occupate.

Tavola 17 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1981 in % delle abitazioni occupate.

Tavola 18 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1986 in % delle abitazioni occupate.

Distribuzione territoriale delle abitazioni non occupate

Riferimenti cartografici:

- a) Tavola 1 Abitazioni non occupate nei comuni e quota delle abitazioni non occupate nelle località del tipo centro abitato.
- b) Tavola 2 Abitazioni non occupate al 1991 in % del complesso delle abitazioni.

Consistenza delle abitazioni non occupate: i valori assoluti delineano 5 ambiti territoriali che, nei primi tre casi, riflettono la consistenza demografica e la propensione alle attività turistiche, nel quarto caso gli esiti del forte spopolamento recente di comuni apprezzabili per taglia demografica ancora negli anni Cinquanta, e, infine, nel quinto una pluralità di situazioni non classificabili in assetti semplificati:

- 1) ambito litoraneo di Francavilla al Mare, cui partecipano anche il capoluogo di provincia e il comune di Ortona;
- 2) ambito frentano di Lanciano e Fossacesia;
- 3) ambito litoraneo meridionale di Vasto, cui partecipano anche San Salvo, Casalbordino e Torino di Sangro;
- 4) ambito dell'alto Chietino secondo l'allineamento Palena-Schiavi d'Abruzzo;
- 5) ambito residuale degli altri comuni della provincia.

Il cartogramma illustrativo dell'aspetto in questione è integrato da indicazioni circa la quota delle abitazioni non occupate nelle località del tipo *Centro abitato* che portano a sottolineare la presenza di un discreto numero di comuni, specie nelle medie valli dell'Alento e del Foro, nei quali le quote scendono al di sotto del 50% in ragione della dominanza dell'insediamento sparso. In particolare, si distinguono i comuni di Vacri (29%), Villamagna (30%), Ripa Teatina (33%) e Miglianico (33%) nei quali la dispersione spaziale delle abitazioni non occupate è tale da rendere difficile sia la percezione del sottoutilizzo del patrimonio abitativo sia la possibilità di interventi di recupero ispirati a criteri univoci per la grande varietà delle tipologie edilizie, dal villino di campagna al capanno, e dei contesti ambientali locali.

Consistenza delle abitazioni non occupate in % delle abitazioni in complesso: le quote relative (provincia di Chieti pari a 100) più elevate si incontrano nelle regioni agrarie di montagna, specie in

quella del *medio Sangro* in cui si coglie il massimo con oltre il doppio (per la precisione l'indicatore vale 209) della media provinciale. Più contenuti, ma senza una stretta correlazione con l'altimetria, sono i valori nelle regioni agrarie della collina interna e di quella litoranea. Evidente, invece, è l'autocorrelazione spaziale per il fatto che i valori inferiori alla media provinciale si susseguono con regolarità a partire dalle colline nord-orientali della Maiella, per proseguire con le colline litoranee di Chieti, prima, e di Ortona, poi.

In chiave territoriale, pur in presenza di numerose eccezioni, si ha l'impressione che in provincia di Chieti il fenomeno delle seconde case sia stato originato soprattutto dai processi di spopolamento, che tra il 1951 e il 1991 ha interessato la quasi totalità dei comuni, e solo in via accessoria dalle seconde case per la fruizione turistica in regime di mercato (di fatto riscontrabile soltanto nei comuni litoranei di Francavilla al Mare, Ortona, Fossacesia, Torino di Sangro e San Salvo).

Superficie e implicazioni ambientali delle abitazioni non occupate

Riferimenti cartografici:

- a) Tavola 3 Superficie delle abitazioni non occupate in % della superficie delle abitazioni in complesso.
- b) Tavola 4 Superficie media delle abitazioni non occupate.

Superficie media delle abitazioni non occupate: risulta sempre inferiore (tra il 15 e il 20%) di quella delle abitazioni occupate con scostamenti molto modesti dalla media provinciale: il minimo (indicatore relativo: 85) cade nella *montagna del medio Sangro*, il massimo (indicatore relativo: 106) nelle *colline litoranee di Ortona*.

Nel dettaglio dei comuni, i valori più elevati si riscontrano nelle medie valli del Foro e dell'Alento (San Martino sulla Marrucina, Canosa Sannita, Bucchianico e Villamagna) in cui si superano sovente i 100 mq; per contro, nell'alto Vastese sono frequenti i comuni nei quali la superficie media non supera i 70 mq; tuttavia, manca una trama territoriale pienamente ordinata per la presenza di molte eccezioni in quanto si sovrappongono due componenti che si combinano originando una casistica molto articolata: l'eredità storica dei modelli insediativi locali attivi fino agli anni Cinquanta e le successive vicende del popolamento e della recente rivoluzione colturale (la diffusione del vigneto a tendone proprio dell'Ortonese) e culturale

Pressione complessiva dell'edificato residenziale: apprezzata dal rapporto tra i mq delle abitazioni in complesso e i kmq di superficie territoriale, se espressa in termini relativi lascia emergere con grande evidenza la stridente giustapposizione tra due grandi ambiti: l'uno, molto esteso, qualificato da pressione molto bassa (compresa tra un quarto e due terzi della media provinciale, è costituito dai comuni della montagna e della collina interna; l'altro, più limitato in termini areali, ma con pressione elevata nei comuni delle colline litoranee, fino al picco di un indice relativo pari a 270 in quelle di *Chieti*, da intendersi nella fattispecie come un chiaro indizio di congestione residenziale.

Utilizzo delle abitazioni non occupate

Riferimenti cartografici:

- a) Tavola 5 Abitazioni utilizzate per vacanza in % delle abitazioni non occupate.
- b) Tavola 6 Abitazioni utilizzate per lavoro e/o studio in % delle abitazioni non occupate.
- c) Tavola 7 Abitazioni utilizzate per altri motivi in % delle abitazioni non occupate.
- d) Tavola 8 Abitazioni non utilizzate in % delle abitazioni non occupate.

- a) *per vacanza*: rappresenta nella provincia oltre il 50% delle abitazioni non occupate con moderate differenze tra le regioni agrarie, seppure con una trasparente tendenza dei valori più elevati ad addensarsi in ambito montano, sia se si considerano i comuni sia le regioni agrarie. Non manca, però, un caso anomalo di area vasta, l'aggregato dei comuni costituenti le *colline litoranee di Vasto*, in cui l'indice relativo (113) si distacca in maniera significativa da quelli ben più modesti delle colline, sempre litoranee, di *Chieti* e di *Ortona*;

Primi 12 e ultimi 12 comuni

Comuni	Utilizzate per Comuni vacanza	Utilizzate per vacanza
Montebello sul Sangro	98.1 Crecchio	24.4
Fallo	95.7 Sant'Eusanio del Sangro	24.3
Roio del Sangro	90.8 Frisa	23.9
Pizzoferrato	89.2 Miglianico	23.2
Rosello	86.0 Poggiofiorito	22.7
Pennadomo	83.7 Casoli	22.6
Villa Santa Maria	81.9 Bucchianico	21.3
San Salvo	81.8 Villamagna	20.7
Torrebruna	81.6 Arielli	17.6
Bomba	81.5 San Giovanni Teatino	16.8
Francavilla al Mare	78.4 Chieti	13.4
Monteferrante	75.6 San Buono	12.1

- b) *per lavoro o studio*: si tratta di una modalità d'utilizzo realmente significativa soltanto nelle colline litoranee, nelle quali peraltro i valori tendono a scemare muovendo da nord verso sud. Il riscontro quantitativo si coglie nel 7% delle abitazioni non occupate, quale valore provinciale, che crolla all'1% nella *montagna del medio Sangro* in cui più comuni presentano addirittura valori nulli (esempio: Roio del Sangro).

Primi 12 e ultimi 12 comuni

Comuni	Utilizzate per lavoro e/o studio	Comuni	Utilizzate per lavoro e/o studio
Poggiofiorito	50.4	Quadri	1.0
Orsogna	29.7	Lettopalena	0.9
Scerni	29.6	Rosello	0.9
Torrevecchia Teatina	29.0	Tufillo	0.8
Furci	28.9	San Giovanni Lipioni	0.8
Frisa	21.3	Fraine	0.5
Ripa Teatina	20.9	Pennadomo	0.4
Chieti	18.8	Pizzoferrato	0.3
Montazzoli	17.6	Montebello sul Sangro	0.0
Ari	16.6	Montenerodomo	0.0
Miglianico	16.5	Roccascalegna	0.0
Filetto	16.5	Roio del Sangro	0.0

- c) *per altri utilizzi*: i valori sono significativi soltanto nelle regioni agrarie della collina interna, nelle quali probabilmente con la generica dizione di altri utilizzi si sottintende la destinazione a rustico di costruzioni obsolete e perciò non più idonee all'uso abitativo secondo le attuali esigenze delle famiglie contadine.

Primi 12 e ultimi 12 comuni

Comuni	Utilizzata per altri motivi	Comuni	Utilizzata per altri motivi
Palmoli	34.6	Rosello	0.9
San Giovanni Teatino	19.7	Bomba	0.8
Casacanditella	15.2	Dogliola	0.7
Liscia	15.1	Pizzoferrato	0.6
Chieti	14.6	Vacri	0.6
Treglio	13.6	Palena	0.3
San Martino sulla Marrucina	11.4	Fresagrandinaria	0.3
Perano	11.3	Borrello	0.0
Taranta Peligna	10.6	Montebello sul Sangro	0.0
Miglianico	10.4	Casalanguida	0.0
Giuliano Teatino	9.9	Poggiofiorito	0.0
Fara Filiorum Petri	9.5	Pietraferrazzana	0.0

- d) *non utilizzate*: non risulta possibile delineare un disegno territoriale per aggregati di comuni discriminati dall'altimetria e dalla posizione nel contesto provinciale, salvo la riduzione dei valori dell'indicatore relativo nella *montagna del medio Sangro*. Ma l'aspetto più importante da sottolineare risiede nell'eccessiva consistenza di queste abitazioni non occupate e non utilizzate (il 33% nella provincia), che addirittura diventano la connotazione prevalente, nelle colline nord-orientali della Maiella (49%) e in quelle *litoranee di Ortona*.

Primi 12 e ultimi 12 comuni

Comuni	Non utilizzate	Comuni	Non utilizzate
San Buono	84.1	Rocca San Giovanni	16.1
Villamagna	73.4	Bomba	15.8
Arielli	72.5	Pennadomo	14.6
Bucchianico	68.8	San Salvo	13.9
Cupello	66.5	Rosello	12.1
Crecchio	65.7	Pizzoferrato	9.9
Lanciano	64.5	Francavilla al Mare	9.8
Sant'Eusanio del Sangro	64.0	Torrebruna	9.6
Casoli	63.9	Roio del Sangro	7.7
Pollutri	63.3	Villa Santa Maria	5.2
Fara San Martino	60.7	Montebello sul Sangro	1.9
Treglio	58.5	Fallo	1.1

Abitazioni non occupate e mercato

Riferimenti cartografici:

- a) Tavola 9 Abitazioni disponibili solo per la vendita in % delle abitazioni non occupate.
- b) Tavola 10 Abitazioni disponibili solo per l'affitto in % delle abitazioni non occupate.
- c) Tavola 11 Abitazioni disponibili sia per la vendita sia per l'affitto in % delle abitazioni non occupate.
- d) Tavola 12 Abitazioni non disponibili per il mercato in % delle abitazioni non occupate.

Molto marcata è la chiusura verso il mercato se si richiama il dato medio provinciale: le abitazioni non disponibili (comunque, sia per la vendita sia per l'affitto) valgono per l'83%, dal quale si discostano ben poco i valori calcolati per regione agraria, compresi tra il massimo del 91% (*montagna del medio Sangro*) e il minimo dell'80% (colline litoranee di Vasto).

In questo quadro pesantemente negativo (forse conseguente all'eccessivo valore affettivo del bene *casa* anche quando non occupata) uno spiraglio di maggiore apertura verso il mercato si coglie nei comuni delle colline litoranee nelle quali si coglie una maggiore disponibilità verso la modalità dell'affitto (intorno al 10%).

Il quadro di dettaglio per le regioni agrarie della provincia di Chieti si presenta in questi termini (valori in % delle abitazioni non occupate; le colonne indicano: A Solo per la vendita; B Solo per l'affitto; C Sia per la vendita, sia per l'affitto; D Né per la vendita, né per l'affitto):

Ambiti territoriali	A	B	C	D
1 Versante orientale della Maiella	4	7	4	85
2 Montagna del medio Sangro	3	4	3	91
3 Montagna del Trigno e del Sinello	2	5	5	88
4 Colline nord-orientali della Maiella	4	6	5	85
5 Colline del Trigno e del Sinello	3	3	3	90
6 Colline litoranee di Chieti	4	11	4	82
7 Colline litoranee di Ortona	7	8	4	81
8 Colline litoranee di Vasto	3	13	4	80
<i>Provincia di Chieti</i>	<i>4</i>	<i>9</i>	<i>4</i>	<i>83</i>

Età di costruzione dei fabbricati delle abitazioni occupate

Riferimenti cartografici:

- a) Tavola 13 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1919 in % delle abitazioni occupate.
- b) Tavola 14 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1945 in % delle abitazioni occupate.
- c) Tavola 15 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1960 in % delle abitazioni occupate.
- d) Tavola 16 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1971 in % delle abitazioni occupate.
- e) Tavola 17 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1981 in % delle abitazioni occupate.
- f) Tavola 18 Abitazioni in fabbricati costruiti dopo il 1986 in % delle abitazioni occupate.

L'aspetto in questione presenta interesse indiretto, ma non trascurabile, nell'ambito dell'indagine sulle abitazioni non occupate in quanto fornisce indicazioni circa le probabili tendenze evolutive a breve termine.

Ciò nel senso che esse lieviteranno nei comuni, e loro aggregati, caratterizzati da abitazioni occupate in fabbricati di vetusta costruzione (specie quelle anteriori al 1945) e, in ogni caso, in quelli in cui il perdurante regresso demografico si traduce in una riduzione del numero delle famiglie.

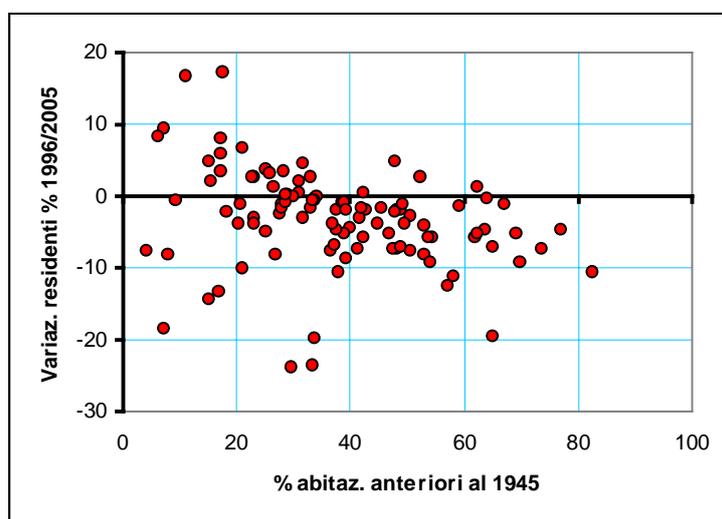


Figura 6 Stima (fonte CRESA, 1997) della variazione della popolazione residente nel periodo 1996-2005 a confronto con le percentuali di abitazioni occupate in edifici costruiti prima del 1945.

Invero, le due condizioni sembrano coesistere in un ragguardevole numero di comuni, specie se si chiamano in causa le stime CRESA⁴ dell'evoluzione demografica dei comuni tra il 1996 e il 2005 (si veda al riguardo la figura 5). In particolare, imponendo il doppio limite di variazioni demografiche negative superiori, in valore assoluto al 5%, e di abitazioni occupate, al 1991, in edifici anteriori al 1945 pari ad almeno il 50 % del totale, si individuano con sufficiente sicurezza le situazioni da considerare, oggi e nell'immediato futuro, maggiormente esposte al rischio della dissipazione, per abbandono di una parte consistente del patrimonio abitativo. Si tratta dei comuni di Bomba, Borrello, Casalanguida, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Fallo, Gamberale, Montelapiano, Palmoli, Pennadomo, Pennapedimonte, Pietraferrazzana, Roccascalegna, San Buono e San Giovanni Lipioni.

Appare evidente l'opportunità di adottare in queste unità amministrative politiche mirate alla conservazione e al restauro di un patrimonio certamente importante sul piano fondiario, ma neppure trascurabile nei suoi valori architettonici e ambientali (un esempio per tutti: le dimore semitrogoditiche di Pietraferrazzana). Nelle altre, specie nelle colline litoranee di Chieti, e in via meno appariscente di Ortona, sembrano più idonee politiche regolatrici dei meccanismi di mercato e maggiore vigilanza sulla tendenza alla dispersione dell'abitato negli spazi agricoli.

⁴ CRESA, Rapporto sull'economia abruzzese 1996, L'Aquila, 1997, pp. 178-180.