



Individuazione del patrimonio immobiliare non utilizzato nel Comune di Savona

23 luglio 2015

Convenzione IPS – Comune di Savona

Oggetto dell'incarico affidato è l'individuazione delle unità immobiliari non utilizzate site nel Comune di Savona al fine di razionalizzare le attività e le politiche di gestione del territorio.

L'incarico è stato svolto da IPS utilizzando i dati forniti da Comune di Savona che sono stati integrati, uniformati ed elaborati con dati ISTAT, Agenzia del Territorio, Acquedotto di Savona, ENEL, Italgas e SIATEL.

L'attività è stata svolta da:

Dott.ssa Elisa Gravano

Ing. Daniele Moretti

Dott. Uberto Cremonini

oltre alla collaborazione di altro personale della Società e degli uffici del Comune di Savona (SIT, Tributi e Anagrafe)

Dati ISTAT e Agenzia del Territorio

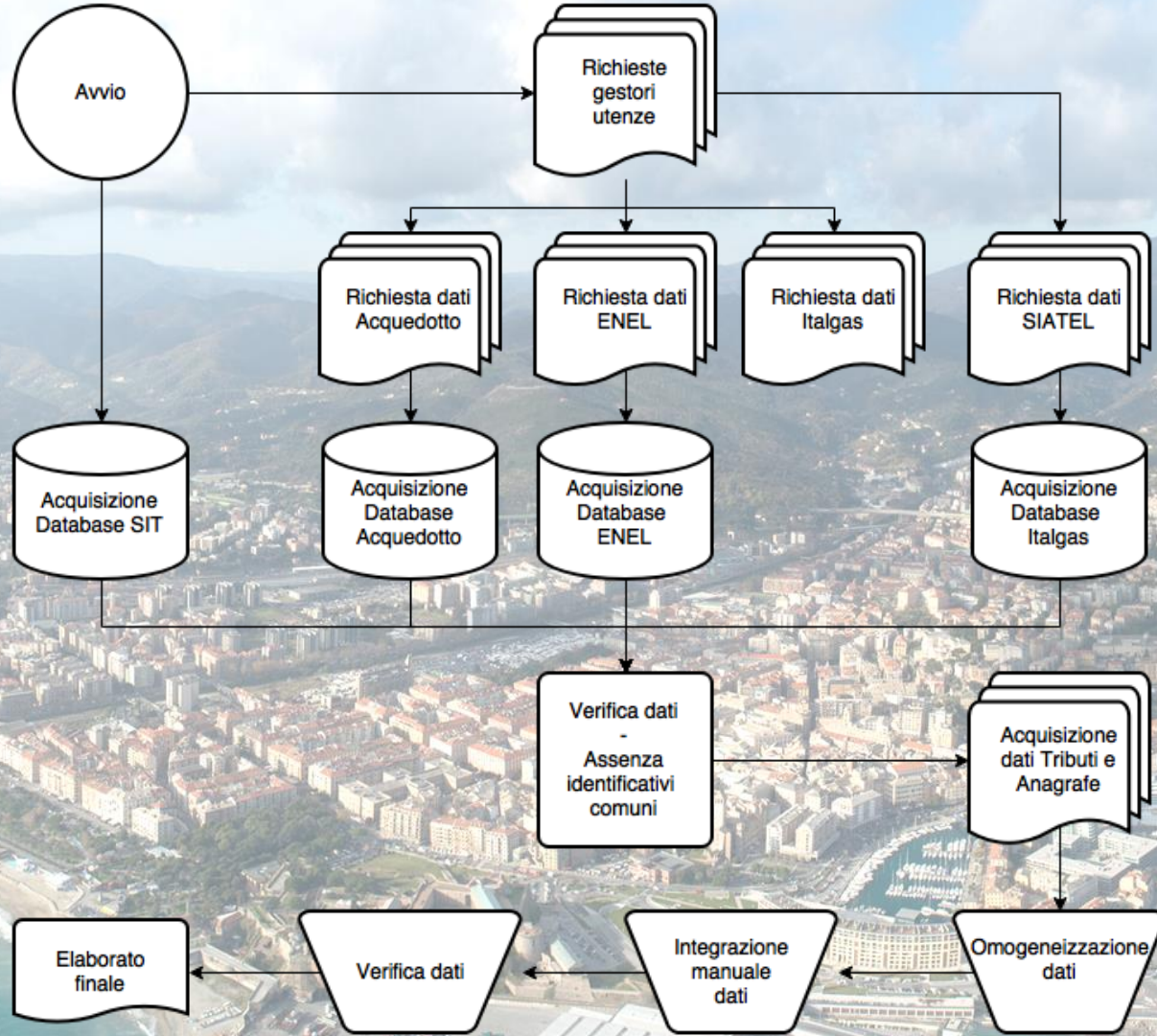
Tipo dato	numero di abitazioni (valori assoluti)									
	edifici residenziali									
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
Territorio										
Italia	3.656.542	2.799.407	4.268.838	5.986.048	5.770.951	3.874.961	2.311.576	1.348.445	1.121.510	31.138.278
Nord-ovest	1.236.179	864.315	1.216.020	1.739.491	1.363.681	768.793	551.698	374.379	334.821	8.449.377
Piemonte	467.498	303.006	333.965	483.491	384.187	189.580	125.836	86.474	69.735	2.443.772
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	17.199	8.268	14.198	21.930	22.576	14.315	9.367	4.711	4.302	116.866
Liguria	223.032	153.138	194.447	249.627	135.628	57.752	27.771	15.154	15.100	1.071.649
Imperia	38.914	15.956	27.342	39.288	24.942	13.076	8.241	3.731	2.931	174.421
Savona	38.930	23.925	33.949	72.236	43.270	15.497	7.699	4.639	4.709	244.854
...										
Savona	5.543	7.038	4.839	8.967	4.824	1.797	657	303	357	34.325
...										
Genova	116.671	91.832	111.190	112.803	51.837	21.501	6.183	3.657	4.083	519.757
La Spezia	28.517	21.425	21.966	25.300	15.579	7.678	5.648	3.127	3.377	132.617
Lombardia	528.450	399.903	673.410	984.443	821.290	507.146	388.724	268.040	245.684	4.817.090
Nord-est	702.843	430.677	765.386	1.125.495	1.110.481	676.360	523.478	360.185	302.447	5.997.352

Comune di Savona		
Periodo di riferimento: maggio 2015		
Edifici residenziali		
Numero di abitazioni		
Categoria	Descrizione	Totale UIU
A1	Abitazioni di tipo signorile	146
A2	Abitazioni di tipo civile	4.382
A3	Abitazioni di tipo economico	19.063
A4	Abitazioni di tipo popolare	11.476
A5	Abitazioni di tipo ultra popolare	291
A7	Abitazioni in villini	443
A8	Abitazioni in villa	13
A9	Castelli, palazzi	13
		35.827

Il censimento ISTAT 2011 ha rilevato **34.325** abitazioni in edifici residenziali.

I dati 2015 dell'Agencia del Territorio riportano oltre **35.000** abitazioni.

Processo



Processo

- Acquisizione **dati SIT**
- Verifica consistenza interna del file
- Acquisizione e analisi **dati gestori utenze**
- Confronto tra **2.651 unità immobiliari non utilizzate con oltre 97.000 contratti attivi**
- Analisi di **database** totali di **oltre 886.000 entry**
- Acquisizione di **ulteriori dati** da **Comune di Savona** per l'impossibilità di procedere alla identificazione univoca delle unità immobiliari
- Elaborazione manuale dei dati necessaria per **uniformare i differenti formati**
- Estrapolazione **dati utili**

- Difficoltà nella **acquisizione dei dati**
- **Formati non omogenei** e dati tra loro **non confrontabili**
- Necessità di **elaborazione manuale** dei dati
- Difficoltà nella **individuazione univoca** delle unità immobiliari
- Incertezze su circa 300 unità con stesso numero civico ma dati catastali talvolta differenti
- Difficoltà nella **gestione dei database**

NUMERO	Desc Categoria	Descrizione	Ubicazione Immobile	Num Civico	Int	Foglio	Num	Sub	Tipo	Cat	Sup. Mq.
146	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	14	10	69	128	19	F	A3	135
147	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	14	10	69	128	19	F	A2	78

Esempio di numero civico doppio con dati catastali non coerenti

Risultati

Estratto del file di unione dati utilizzato per l'estrapolazione finale delle unità immobiliari effettivamente inutilizzate

NUMERO	Desc Categoria	Descrizione	Ubicazione Immobile	Num Civico	Int	Scala	Foglio	Num	Sub	Tipo	Cat	Sup. Mq.	CF1	RESIDENTE1	N CONTRATTO ACQUEDOTTO	KW FATT	SPESA GAS
60	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO GIUSEPPE MAZZINI	28	8							98	xxxxxx48H24480P	Nome Cognome	7189215	1551	922
78	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO ITALIA	15	16		79	17	22	F	A2	160	xxxxxx36H61F205B	Nome Cognome	2451066	1295	562
136	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	2	27		69	155	30	F	A3	80	xxxxxx37T46I148C	Nome Cognome	8090406	1126	666
139	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	4	8		69	163	30	F	A3	119	xxxxxx57P13B453K	Nome Cognome	8094244	1046	982
149	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	18	10		69	158	40	F	A4	59	xxxxxx50L14D969X	Nome Cognome	3474519	2168	438
161	Abitazioni	Immobili a disposizione	CORSO VITTORIO VENETO	38	5							114	xxxxxx38B68L219Z	Nome Cognome	3495232	1950	808
255	Abitazioni	Immobili a disposizione	PIAZZA FELICE CAVALLOTTI	1	3		79	399	32	F	A4	44	xxxxxx83C01I452X	Nome Cognome	12282725	967	795
299	Abitazioni	Immobili a disposizione	PIAZZA LAVAGNOLA	12	2		51	105	6	F	A4	45	xxxxxx53P57L388G	Nome Cognome	3070351	241	460
364	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ACHILLE GRANDI	2	1		67	1415	5	F	A4	70	xxxxxx52S21D960B	Nome Cognome	10948266	1069	658
386	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA AGOSTINO MONTI	4	5							85	xxxxxx74H02480W	Nome Cognome	11452060	629	656
389	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ALBENGA	1	9		63	30	29	F	A3	107	xxxxxx68P23H480Z	Nome Cognome	3224743	6012	721
396	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ALESSANDRIA	3	10		55	141	11	F	A4	72	xxxxxx75P54A479N	Nome Cognome	10790541	3838	408
416	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ALESSANDRO DESTEFANIS	3	20		52	3	56	F	A3	54	xxxxxx33M44H395O	Nome Cognome		764	247
417	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ALESSANDRO DESTEFANIS	3	24		52	3	58	F	A3	49	xxxxxx77T31533F	Nome Cognome		1274	412
445	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ALLA STRA'	9	1		67	137	1	F	A2	102	xxxxxx32D27D969J	Nome Cognome	7981076	2167	583
511	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ANDREA DOBERTI	3	6		70	199	28	F	A3	100	xxxxxx05M14480S	Nome Cognome		193	25
517	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ANGELO VISCA	13	2		53	351	10	F	A3	105	xxxxxx10D60480C	Nome Cognome		2149	144
518	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ANGELO VISCA	17	6							10	xxxxxx08A20480W	Nome Cognome		3581	262
519	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ANGELO VISCA	25	7							104	xxxxxx91E43480M	Nome Cognome		1939	83
530	Abitazioni	NON UTILIZZABILI PER DISTACCO UTENZE	VIA ANTONIO BAGLIETTO	8	8		82	14	23	F	A4	100	xxxxxx62T58480M	Nome Cognome	11861985	1486	577
553	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA ARRIGO BOITO	2	2		69	163	59	F	A3	90	xxxxxx02L08480A	Nome Cognome	3521100	2090	1000
567	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO	16	6		80	81	22	F	A3	118	xxxxxx66C43480K	Nome Cognome	12028202	300	229
568	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO	20	5		80	86	7	F	A3	104	xxxxxx71R11480G	Nome Cognome	2752372	1564	239
579	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BARTOLOMEO GUIDOBONO	34	12		80	371	22	F	A4	75	xxxxxx56E54A294M	Nome Cognome	2782078	3314	553
592	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BEATO ANTONIO BOTTA	8	1		51	234	13	F	A2	90	xxxxxx44A22F646V	Nome Cognome	12261002	1644	1098
600	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BEATO OTTAVIANO	1	4		57	65	19	F	A3	72	xxxxxx88H70Z605Y	Nome Cognome	6923978	1556	643
620	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA BERNARDO MATTIAUDA	9	10		57	61	12	F	A3	60	xxxxxx78T27480Q	Nome Cognome	6922362	554	234
651	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA CAMILLO BENSO GAVOUR	5	4		63	93	16	F	A3	65	xxxxxx87D44Z134Q	Nome Cognome	12197849	588	413
667	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA CARLO COLLODI	9	7		69	50	25	F	A3	85	xxxxxx74L16Z129P	Nome Cognome	12230787	4554	201
679	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA CARLO NELLO ROSSELLI	6	8		63	32	12	F	A4	90	xxxxxx48P42A345I	Nome Cognome	7787985	2391	797
754	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA COSSERIA	16	8		55	742	82	F	A3	46	xxxxxx76M54480Z	Nome Cognome	11700523	1293	115
767	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA CRISTOFORO ASTENGO	1	2		79	496	236	F	A3	52	xxxxxx87E56480P	Nome Cognome	11663137	1129	360
796	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA DEI BRICCHETTI	31	1		78	213	3	F	A4	97	xxxxxx64L05480F	Nome Cognome	12045982	3153	809
798	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA DEI BRICCHETTI	20	B	4	77	277	4	F	A4	60	xxxxxx44P66480Y	Nome Cognome	8144458	965	743
811	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA DEI CAFFUCCINI	4	10		56	724	10	F	A3	69	xxxxxx74A68480G	Nome Cognome		160	214
812	Abitazioni	NON UTILIZZABILI PER DISTACCO UTENZE	VIA DEI CAFFUCCINI	6	3		56	724	23	F	A3	81	xxxxxxR95H18Z100I	Nome Cognome		2363	462
819	Abitazioni	Immobili a disposizione	VIA DEI DE MARI	6	1		63	273	1	F	A7	120	xxxxxx78L60G535Z	Nome Cognome	11942013	1695	682

Risultati

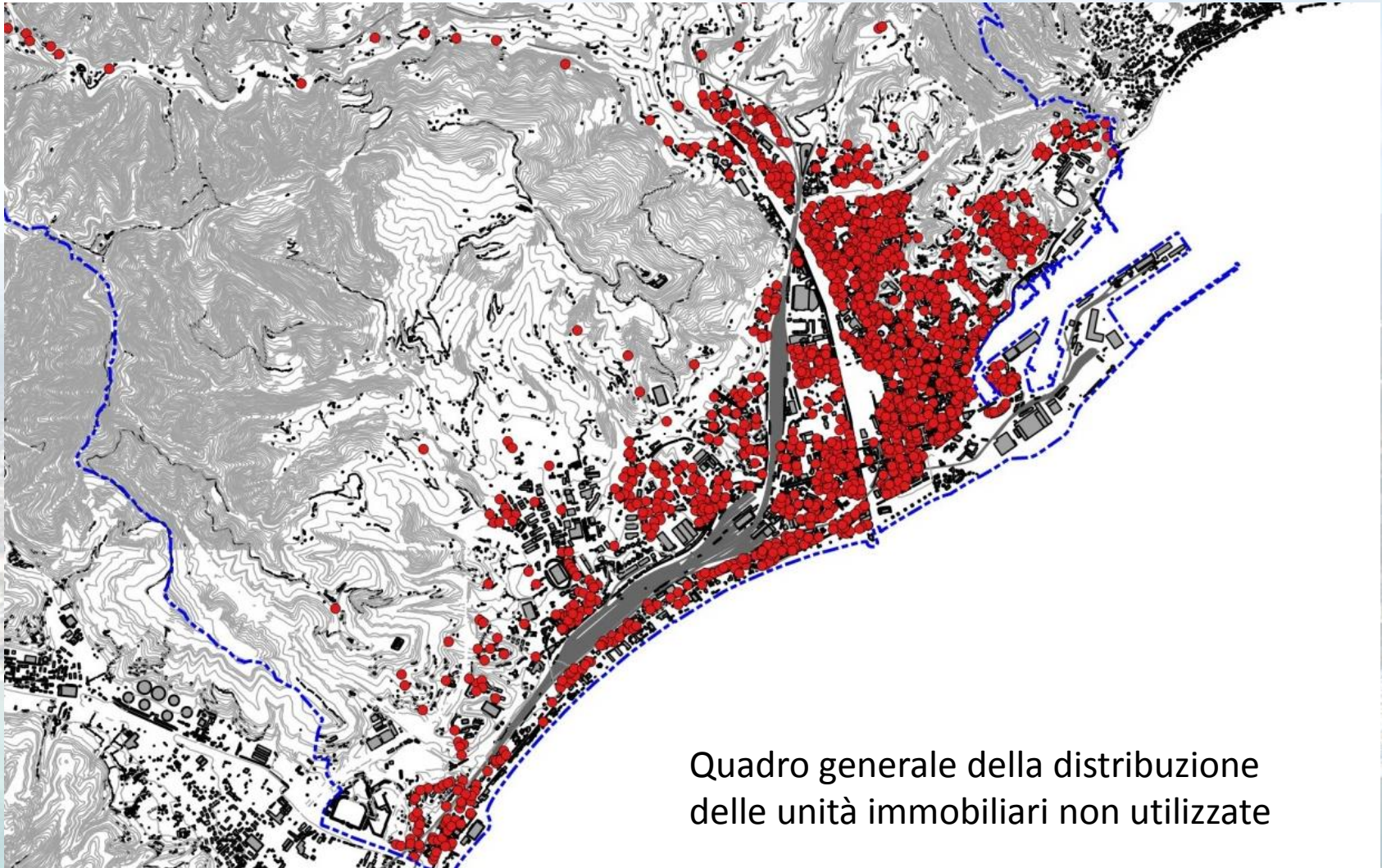
L'elaborazione iniziale dei dati restituisce i seguenti elementi:

- **Totale unità abitative nel Comune di Savona: 35.827**
- **Unità abitative dichiarate non utilizzate: 2.651**
- **Percentuale non utilizzate su totale: 7,4%**

La verifica **delle 2.651** unità immobiliari non utilizzate evidenzia che:

- **in 736 risultano residenti (totali 1.650 residenti circa)**
- **in 1.116 è attivo un contratto con Acquedotto di Savona**
- **in 623 è attivo un contratto con ENEL**
- **in 529 è attivo un contratto con Italgas**

Visualizzazione cartografica



Quadro generale della distribuzione
delle unità immobiliari non utilizzate

Visualizzazione cartografica



Due dettagli della visualizzazione cartografica delle unità immobiliari che dall'analisi condotta risultano inutilizzate

Conclusioni

L'obiettivo dell'incarico affidato dal Comune era finalizzato alla verifica del patrimonio inutilizzato per adottare adeguate politiche di gestione del territorio.

L'analisi evidenzia che il numero delle unità immobiliari effettivamente non utilizzate, tra quelle oggetto di analisi e al netto dei dati doppi, si colloca tra 1.200 e 1.800 con una incidenza sul totale compresa tra il 3,5% e il 5%.

Il dato è in parte comprensivo delle unità immobiliari attualmente non utilizzate di proprietà di ARTE e Opere Sociali.