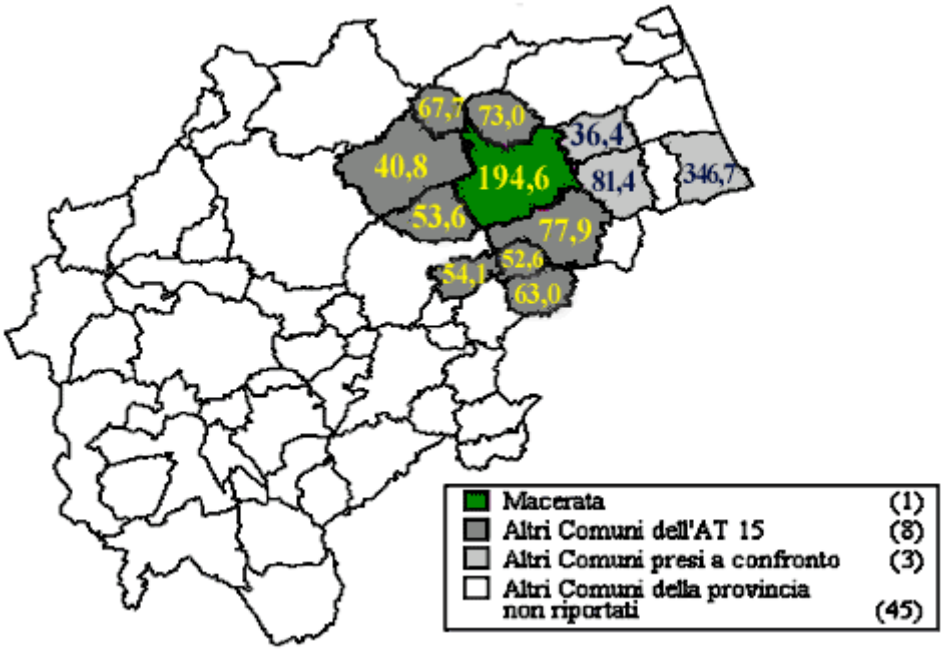
4.8 – ABITAZIONI E EDIFICI

Il censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 ha rilevato nel territorio comunale di Macerata 18.042 abitazioni, concentrate per il 91,4% nei centri abitati[1]: 14.392 si trovano infatti a Macerata, 732 a Piediripa e 669 a Sforzacosta, mentre Villa Potenza ne conta 667 e Montanello 44 (tav. 4.13). Sono numerose, considerata l'ampiezza della superficie territoriale di Macerata (92,73 kmq) le abitazioni censite nelle località di case sparse[2], che ammontano a 1.489, l'8,3% del totale. Infine, nei nuclei abitati[3] (Cimarella, Madonna del Monte, Santa Maria del Monte, Scuola Agraria e Santo Stefano) si sono censite 49 abitazioni, lo 0,3% del totale.

Nel 2001 a Macerata la densità media è di 195 abitazioni per kmq di territorio comunale, mentre tra i comuni presi a confronto Montelupone presenta il valore più basso (36 abitazioni/kmq) e Civitanova Marche quello più alto (347 abitazioni/kmq) (graf. 4.3).

Graf. 4.3 - Abitazioni per kmq di superficie territoriale a Macerata e in altri comuni della provincia - Censimento 2001



Fonte: elaborazione dell'Ufficio comunale di Statistica di Macerata su dati Istat

Secondo i dati censuari nella città di Macerata l'88% delle abitazioni (15.845 unità) è occupato da residenti. Tale quota è del 79% nella provincia e in Italia, dell'81% a livello regionale.

Gli edifici[4], rilevati per la prima volta nel corso dell'ultimo censimento, a Macerata sono 5.474. L'81% è situato in centri abitati, il 18% nelle case sparse e l'1% in nuclei abitati.

In media a Macerata ogni edificio ha al proprio interno 3,3 abitazioni. In provincia il rapporto si abbassa a 1,8 abitazioni per edificio, mentre per quanto riguarda le Marche e l'Italia la media è di 2,1 abitazioni per edificio.

[1] Centro abitato: aggregato di case continue o vicine in cui si esprime una forma autonoma di vita sociale.

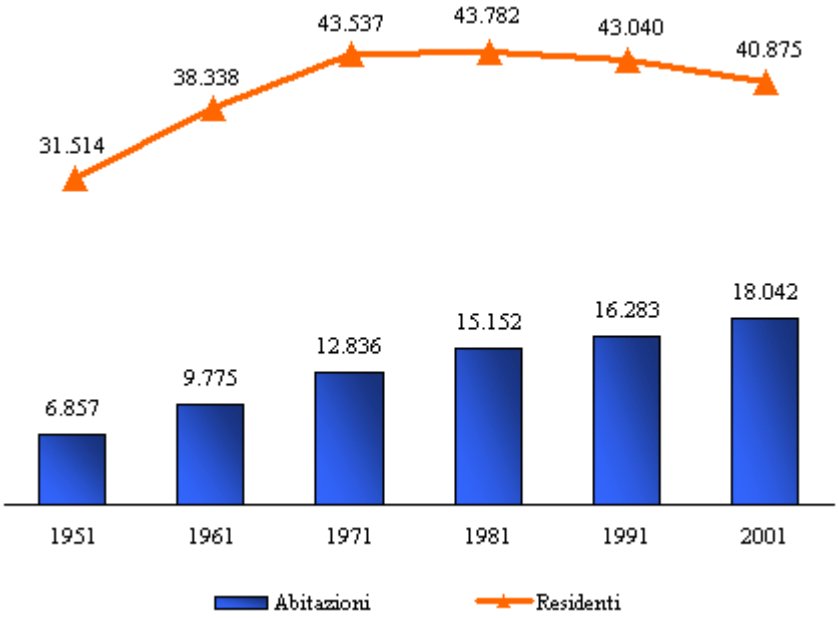
[2] Case sparse: case disseminate nel territorio comunale a distanza tale tra loro da non poter costituire un nucleo abitato.

[3] Nucleo abitato: località abitata costituita da un gruppo di case contigue e vicine con almeno 5 famiglie.

[4] Edificio: costruzione unitaria, dotata di una propria struttura indipendente, contenente spazi destinati all'abitazione o alla produzione di beni e/o servizi, delimitata da pareti e coperture e dotata di almeno un accesso dall'esterno.

Nell'ultimo cinquantennio il numero di abitazioni a Macerata è triplicato, passando dalle 6.857 del 1951 alle 18.042 del 2001, con incrementi da un decennio all'altro sempre di segno positivo, nonostante il differente e alterno andamento della popolazione residente[5]. Infatti, la città, dopo aver raggiunto nel 1981 la massima espansione demografica raggiungendo i 43.782 residenti, è entrata in una fase di decremento della popolazione (graf. 4.4), mentre il numero delle abitazioni è aumentato costantemente, anche se con tassi di crescita in sistematico rallentamento: dal +43% del periodo 1951-1961 si è infatti progressivamente scesi al +31% del 1961-1971, fino al +18% degli tra il 1971 ed il 1981 e al +8% degli anni tra il 1981 ed il 1991. Nel decennio tra i due ultimi censimenti si è invece avuta una accelerazione nell'espansione dello stock di unità abitative, segnalata da un tasso di crescita che ha raggiunto il +11% a dispetto del contemporaneo decremento della popolazione residente (–5%).

Graf. 4.4 – Abitazioni totali e popolazione residente nel Comune di Macerata - Censimenti 1951-2001 ***(valori assoluti)***



Fonte: elaborazione dell'Ufficio comunale di Statistica di Macerata su dati Istat

Al 21 ottobre 2001 le abitazioni rilevate come occupate da residenti sono l'88% del totale; nel 1951 erano il 96%.

La distribuzione delle abitazioni occupate dai residenti secondo il titolo di godimento indica che al censimento del 2001 2 unità su 3 sono di proprietà o godute in usufrutto: si tratta di un totale di 12.265 unità immobiliari. Completano il quadro le 2.614 abitazioni affittate e le 966 occupate a diverso titolo di godimento (tav. 4.14).

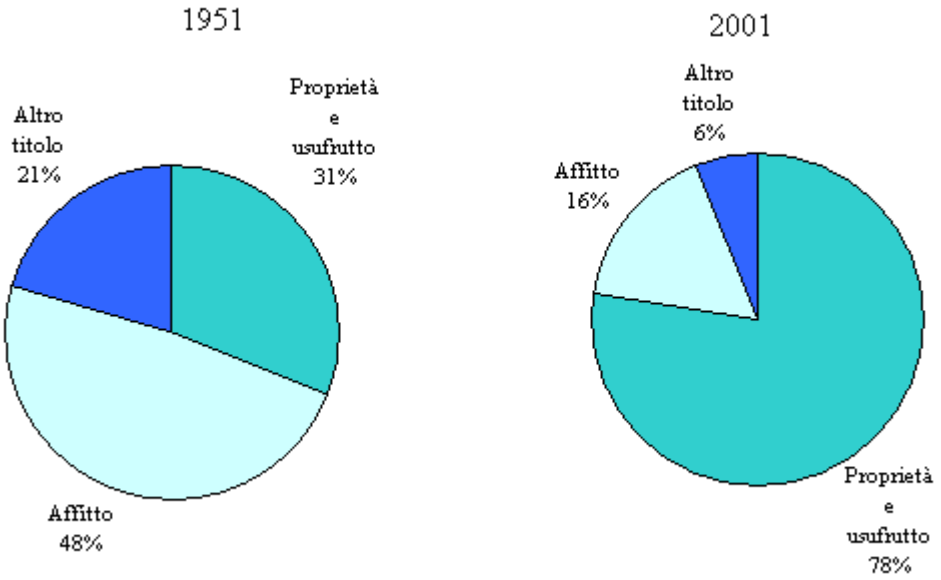
Rispetto al 1951 la distribuzione delle abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento presenta cambiamenti vistosi connessi all'aumento delle abitazioni di proprietà (31% nel 1951, 78% nel 2001) e alla contemporanea diminuzione delle abitazioni in affitto (48% nel 1951, 16% nel 2001) o utilizzate a diverso titolo di godimento (21% nel 1951 e 6% nel 2001) (graf. 4.5➢).

Il censimento del 2001 ha rilevato che i residenti maceratesi occupano per la gran parte abitazioni composte da 5 stanze (5.004 abitazioni) e 4 stanze (4.976) (tav. 4.15, graf. 4.6➢). Infatti, il numero

[5] Cfr. Annuario Statistico 2004 del Comune di Macerata, capitolo 1.

medio di stanze per abitazione è 4,7, un valore identico a quello calcolato per la provincia. L'ampiezza media delle famiglie maceratesi alla data del censimento 2001 è invece di 2,5 persone, lo stesso indicatore per l'intera provincia è pari a 2,7 componenti per famiglia. Dati aggiornati al 31 dicembre 2004 (tav. 1.11) confermano per Macerata il dato rilevato al censimento, che risulta peraltro il più basso rispetto alla maggior parte degli altri comuni presi a confronto, tra i quali Mogliano, Montelupone e Morrovalle presentano le famiglie più numerose, composte in media da 3 persone. I valori regionali e nazionali sono rispettivamente pari a 2,6 e 2,5 componenti per famiglia.

Graf. 4.5 – Abitazioni occupate per titolo di godimento nel Comune di Macerata - Censimenti 2001 e 1951 ***(valori percentuali)***



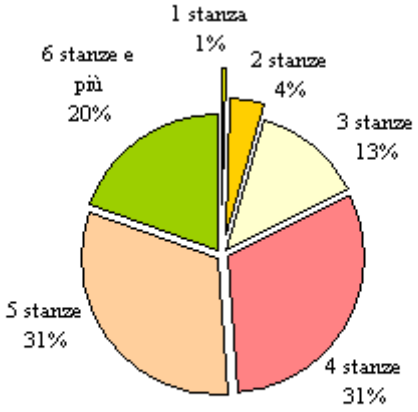
Fonte: elaborazione dell'Ufficio comunale di Statistica di Macerata su dati Istat

Il 36% delle abitazioni censite nel 2001 come occupate da residenti a Macerata è dotato di 2 o più impianti doccia o vasche da bagno; tale quota è inferiore a quella mediamente rilevata per i comuni dell'Ambito Territoriale n° 15 (38%), ma supera i valori medi della provincia e della regione (35%), oltre che il dato nazionale (31%) (tav. 4.15).

Delle 18.042 abitazioni censite nel 2001 a Macerata 18.011 sono ubicate in edifici adibiti a prevalente uso abitativo. Di queste, soltanto il 15% si trova in edifici costruiti dopo il 1981 ed appena il 5% in stabili edificati dopo il 1991. La quota maggiore (il 24% del totale) è invece collocata in edifici costruiti nel decennio 1962-1971, un ulteriore 20% risale al periodo immediatamente precedente (1946-1961) e una quota analoga (18%) a quello immediatamente successivo (1972-1981) (tav. 4.16).

Macerata, Civitanova Marche e Mogliano presentano la maggiore incidenza di abitazioni datate nel periodo 1962-1971, a differenza degli altri comuni presi a confronto, dove la maggiore espansione edilizia a scopo residenziale si è verificata nel decennio compreso tra il 1972 e il 1981.

Graf. 4.6 – Abitazioni occupate da residenti nel Comune di Macerata per numero di stanze - Censimento 2001 ***(valori percentuali)***



Fonte: elaborazione dell'Ufficio comunale di Statistica di Macerata su dati Istat