



**PIANO STRATEGICO FANO**

**DINAMICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

# DIMENSIONE SPAZIO/TEMPORALE

I dati del comune di **Fano** sono stati confrontati con

- Sistema locale del lavoro
- Provincia
- Regione
- Pesaro
- Senigallia



Sono analizzati inoltre alla scala di **quartiere/frazione**

Il periodo preso in esame: **1991 - 2015**

I **temi** affrontati dall'analisi Socio-economica sono:



- DINAMICHE SOCIODEMOGRAFICHE
- DINAMICHE COMMERCIALI, DI IMPRESA E MERCATO DEL LAVORO
- **PATRIMONIO EDILIZIO**
- CAPITALE SOCIALE E CULTURA
- TURISMO
- MOBILITA' URBANA
- EFFETTI DELLA CRISI ECONOMICA
- ASPETTI ECOLOGICI
- POVERTA' E DIFFICOLTA' SOCIALI
- INDICE MUNICIPALE DI BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE (BES)

1. Edifici e complessi di edifici
2. Alloggi
3. Mercato immobiliare
4. Consumo di suolo

dallo studio di MATE propedeutico alla variante generale al PRG

5. Potenzialità edificatorie non attuate

# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# ESPANSIONE EDILIZIA

Tabella 65 – Edifici e complessi di edifici totali

AREA	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011
Fano	10.878	15.499	42,5%
SLL	21.354	26.855	25,8%
Provincia	78.152	92.034	17,8%
Regione	320.556	368.803	15,1%

AREA	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011
Fano	10.878	15.499	42,5%
Pesaro	13.674	17.706	29,5%
Senigallia	8.057	10.822	34,3%

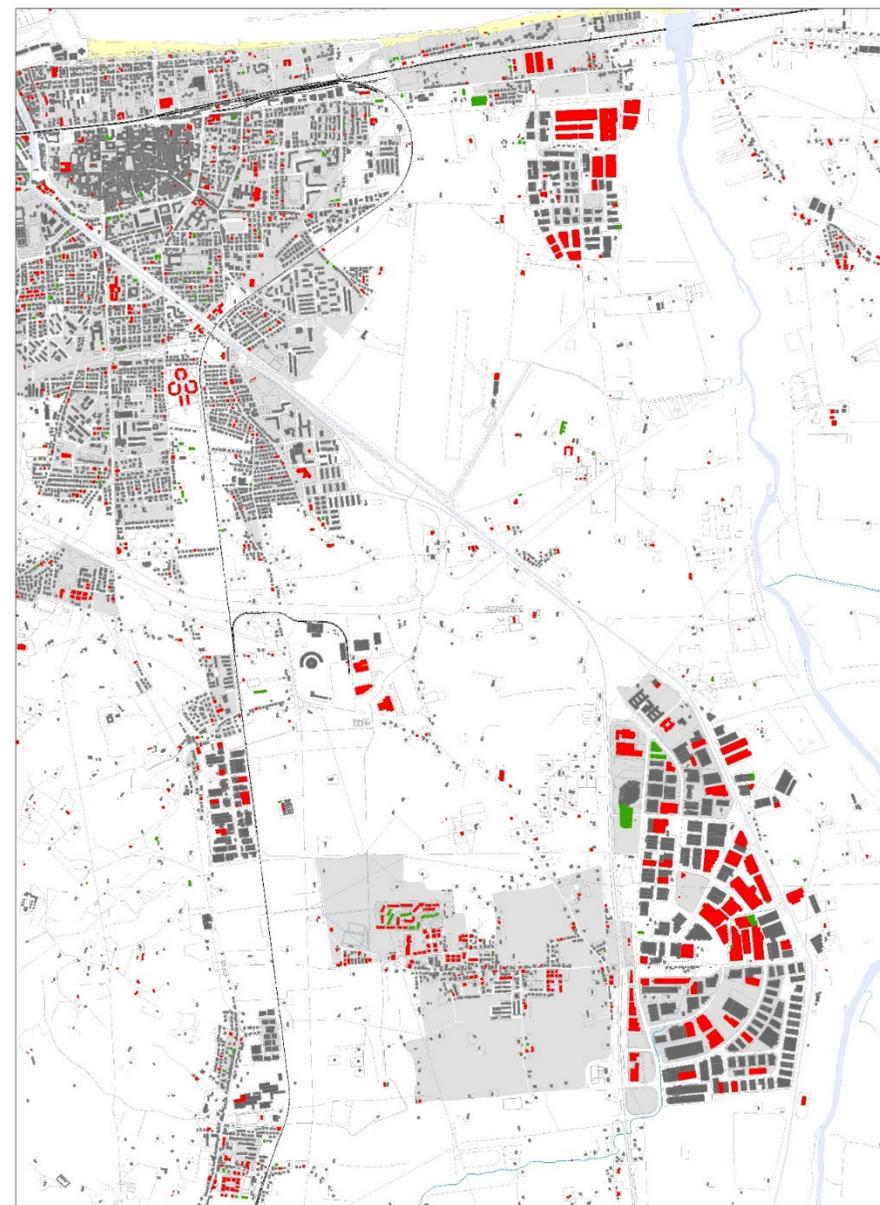
Fano presenta il tasso di  
variazione più marcato:

**+42,5%**

Costruito ante 2001

Costruito 2001/2011

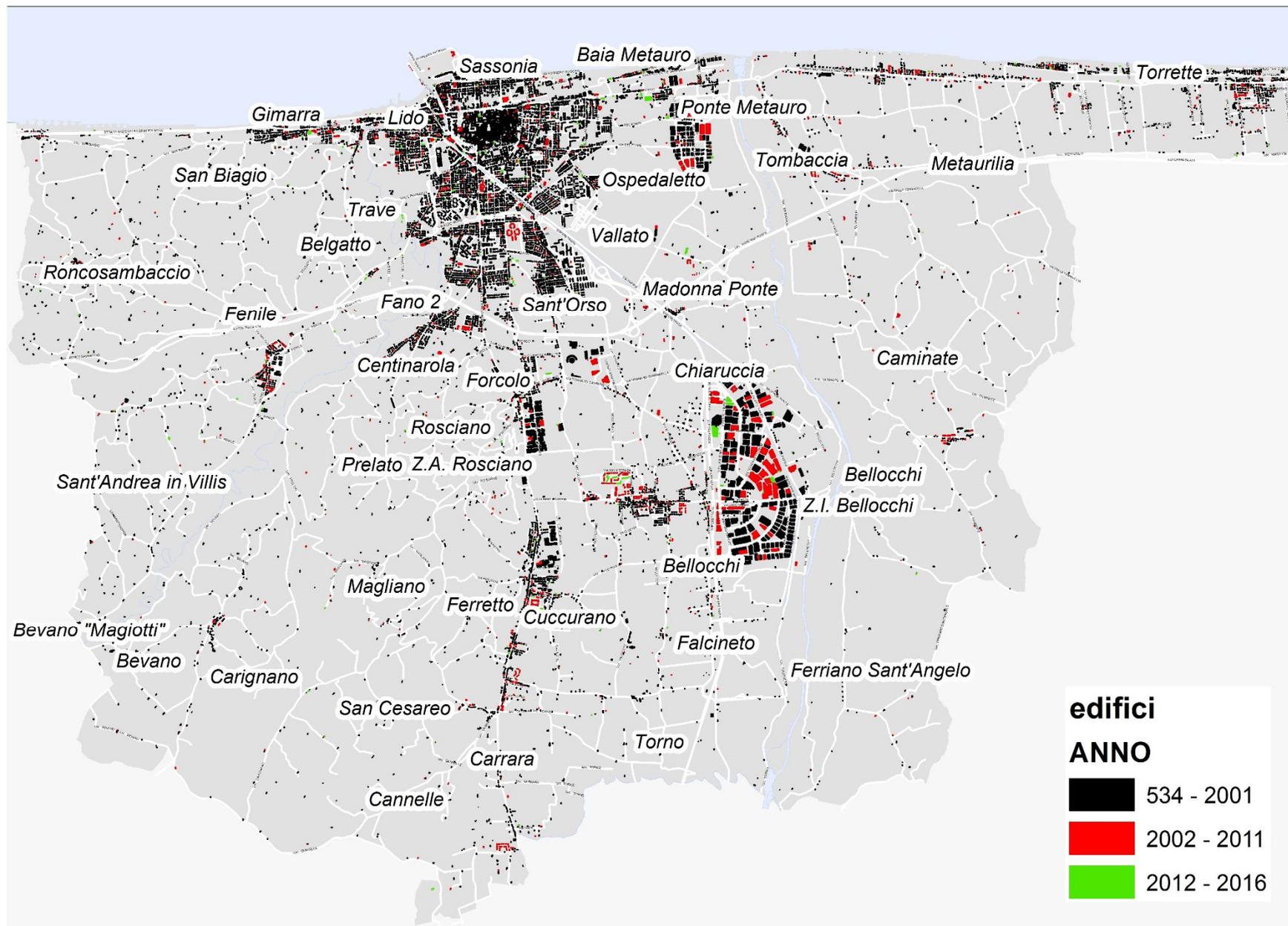
Costruito 2012/2016



# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# ESPANSIONE EDILIZIA



# ESPANSIONE DEL COMMERCIALE/PRODUTTIVO

Tabella 66 – Edifici residenziali

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011	PESO SU TOTALE EDIFICI 2011
Fano	100,0%	9.902	12.337	24,6%	79,6%
Pesaro	115,7%	11.939	14.279	19,6%	80,6%
Senigallia	68,5%	7.310	8.456	15,7%	78,1%

Elaborazione su dati ISTAT

Tabella 67 – Edifici ad uso commerciale/produttivo/altro

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011	PESO SU TOTALE EDIFICI 2011
Fano	100,0%	976	3.162	224,0%	20,4%
Pesaro	108,4%	1.735	3.427	97,5%	19,4%
Senigallia	74,8%	747	2.366	216,7%	21,9%

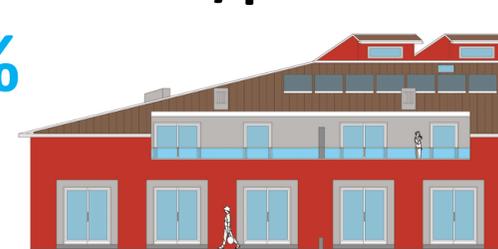
Elaborazione su dati ISTAT

Edifici residenziali: **+24,6%**



dreamstime.com

Edifici commerciali/produttivi:  
**+224,0%**



# CRESCONO ANCHE GLI ALLOGGI

Tabella 68 – Alloggi totali

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	1991	2001	2011	TASSO VARIATIONE 1991-2011
Fano	100,0%	23.712	28.164	34.277	44,6%
Pesaro	127,4%	34.335	38.643	43.679	27,2%
Senigallia	73,7%	18.655	20.925	25.263	35,4%

Elaborazione su dati ISTAT

Tabella 2 – Popolazione residente totale

AREA	RAPPORTO SU FANO 2015	1991	2001	2011	2015	TASSO VARIATIONE 1991-2015
Fano	100,0%	53.909	57.529	62.901	60.888	12,9%
Pesaro	155,3%	88.713	91.086	94.237	94.582	6,6%
Senigallia	74,0%	41.144	41.550	44.361	45.027	9,4%

Elaborazione su dati ISTAT

abitanti/alloggio	1991	2001	2011
Fano	2,3	2,0	1,8
Pesaro	2,6	2,4	2,2
Senigallia	2,2	2,0	1,8

n. medio di componenti per  
famiglia nel 2015, 2,2

Si evidenzia che a Fano e Senigallia il numero medio di abitanti per alloggio è di 1,8, inferiore cioè alla media di componenti per famiglia. Questo dato lascia intendere una presenza significativa di alloggi vuoti/seconde case, rispetto a Pesaro.

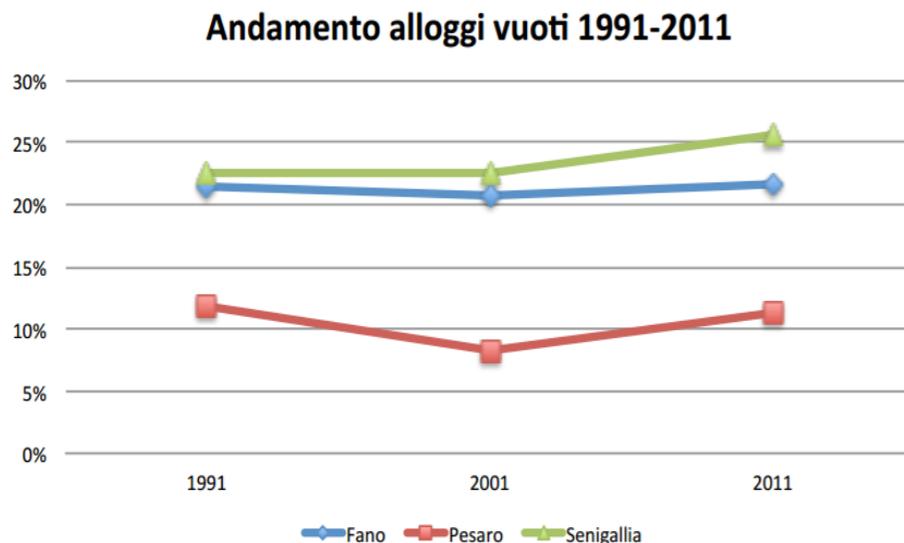
COMUNE DI FANO  
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# ALLOGGI VUOTI

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011	PESO SU ALLOGGI TOTALI 2011
Fano	100,0%	5.089	5.825	7.380	45,0%	21,5%
Pesaro	66,8%	4.042	3.201	4.928	21,9%	11,3%
Senigallia	87,4%	4.216	4.712	6.453	53,1%	25,5%

Elaborazione su dati ISTAT

Grafico 51 – Andamento alloggi vuoti 1991-2011



Elaborazione su dati ISTAT

vuoti/alloggi	1991	2001	2011
Fano	21,5%	20,7%	21,5%
Pesaro	11,8%	8,3%	11,3%
Senigallia	22,6%	22,5%	25,5%

Gli alloggi vuoti, nel 2011 sono circa **7000** e rappresentano a Fano il **+21,5%**, a Senigallia il 25,5 e a Pesaro l'11,3

# DINAMICA ALLOGGI PER QUARTIERE

SUB-AREE	1991	2001	2011 Famiglie	2011	variazione 1991-2011	alloggi/famiglia
Baia Metauro	556	598	638	203	14,70%	3,1
Fano Sud	3.930	5.129	6.283	3.152	59,90%	2,0
Roncosambaccio	294	317	387	254	31,60%	1,5
Sassonia-Lido	2.141	2.646	2.917	1.979	36,20%	1,5
Centro Storico	1.620	1.884	2.206	1.575	36,20%	1,4
Fano	23.712	28.164	34.277	26.853	44,60%	1,3
Carignano	604	530	788	626	30,50%	1,3
Ponte Metauro	435	436	612	503	40,70%	1,2
San Cristoforo	1.404	1.564	2.075	1.760	47,80%	1,2
Paleotta-Poderino	2.288	2.639	3.231	2.866	41,20%	1,1
San Lazzaro	3.088	3.378	3.928	3.501	27,20%	1,1
Bellocchi	676	780	1.495	1.348	121,20%	1,1
Fenile	362	545	688	623	90,10%	1,1
Gimarra	682	795	946	859	38,70%	1,1
ZI Bellocchi	109	107	126	116	15,60%	1,1
Cuccurano-Carrara	1.072	1.358	1.693	1.571	57,90%	1,1
Vallato	925	929	1.020	950	10,30%	1,1
Centinarola	535	674	880	820	64,50%	1,1
Fano2	750	999	1.068	998	42,40%	1,1
Rosciano	603	679	842	788	39,60%	1,1
Sant'Orso	1.401	2.061	2.216	2.115	58,20%	1,0
Caminate	128	116	238	246	85,90%	1,0

Fenile, Bellocchi, Caminate, Centinarola, Cuccurano le **frazioni più cresciute**.

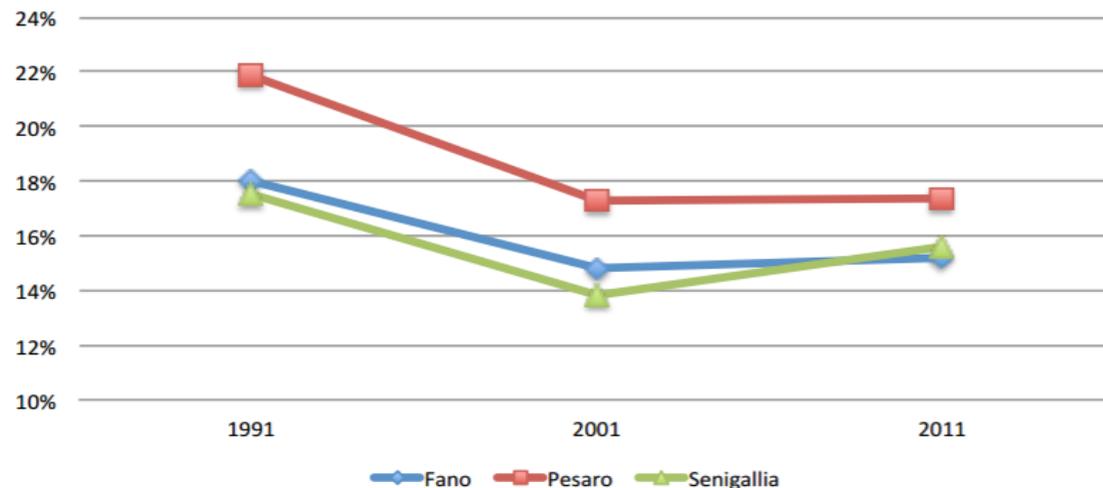
Regine delle **secondo case** Baia Metauro (il 68% degli alloggi) e Fano Sud (il 50%).

Sant'Orso e Caminate le **frazioni sature**.

# TITOLO DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

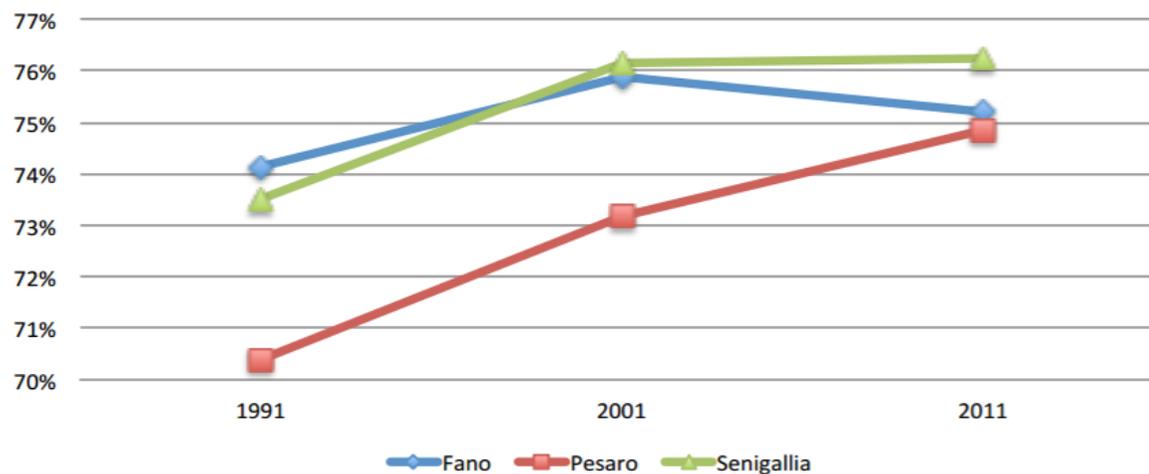
Grafico 54 – Andamento alloggi in affitto su occupati 1991-2011

**Andamento alloggi in affitto su occupati 1991-2011**



Elaborazione su dati ISTAT

**Andamento alloggi in proprietà su occupati  
1991-2011**



Elaborazione su dati ISTAT

COMUNE DI FANO  
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO  
**AFFITTO ED USUFRUTTO**

Tabella 72 – Alloggi in affitto su occupati

AREA	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011
Fano	18,0%	14,8%	15,2%	-15,4%
Pesaro	21,9%	17,3%	17,4%	-20,8%
Senigallia	17,5%	13,8%	15,6%	-10,8%

Tabella 73 – Alloggi altro titolo su occupati

AREA	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011
Fano	7,9%	8,3%	9,5%	20,1%
Pesaro	7,7%	8,3%	10,4%	35,6%
Senigallia	9,0%	9,3%	10,8%	20,4%

Elaborazione su dati ISTAT

Gli **alloggi in affitto**, calano nel periodo 1991/2001 e tornano a crescere insieme all'**usufrutto**, nell'ultimo periodo, evidenziando un ritorno alla **precarietà economica ed insediativa** di parte della popolazione.



## COMUNE DI FANO

### 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# AFFITTI PER QUARTIERE

SUB-AREE	1991	2001	2011	variazione 2001-2011
Baia Metauro	27,10%	29,60%	36,50%	23,00%
Centro Storico	33,80%	29,60%	29,90%	1,10%
Sassonia-Lido	25,40%	21,50%	22,10%	3,00%
San Lazzaro	24,40%	19,60%	17,50%	-10,80%
Ponte Metauro	12,20%	10,50%	15,90%	51,50%
Sant'Orso	19,60%	16,60%	15,50%	-6,70%
Gimarra	17,80%	14,80%	15,30%	2,90%
San Cristoforo	22,80%	17,00%	15,30%	-9,70%
Fano totale	18,00%	14,80%	15,20%	2,70%
Paleotta-Poderino	17,20%	13,60%	13,90%	2,00%
Fano Sud	9,90%	11,60%	13,80%	18,90%
ZI Bellocchi	9,20%	5,80%	12,10%	109,20%
Vallato	13,30%	11,70%	11,80%	1,10%
Roncosambaccio	10,60%	8,80%	11,40%	30,00%
Fano2	8,40%	9,50%	11,10%	17,50%
Bellocchi	7,70%	9,00%	10,60%	18,10%
Centinarola	10,70%	9,70%	10,20%	6,00%
Cuccurano-Carrara	10,20%	7,10%	10,20%	44,30%
Caminate	8,10%	9,60%	9,90%	3,60%
Rosciano	11,70%	7,80%	9,80%	24,90%
Fenile	9,90%	7,50%	8,20%	9,10%
Carignano	8,50%	5,90%	7,50%	26,80%

Gli alloggi in affitto crescono nell'ultimo periodo soprattutto a Baia Metauro e Ponte Metauro, Cuccurano e Carrara, quartieri che presentano quindi una maggiore instabilità insediativa. Diminuiscono invece nei quartieri di San Lazzaro, Sant'Orso e San Cristoforo evidenziando una dinamica alla progressiva stanzialità dei residenti.

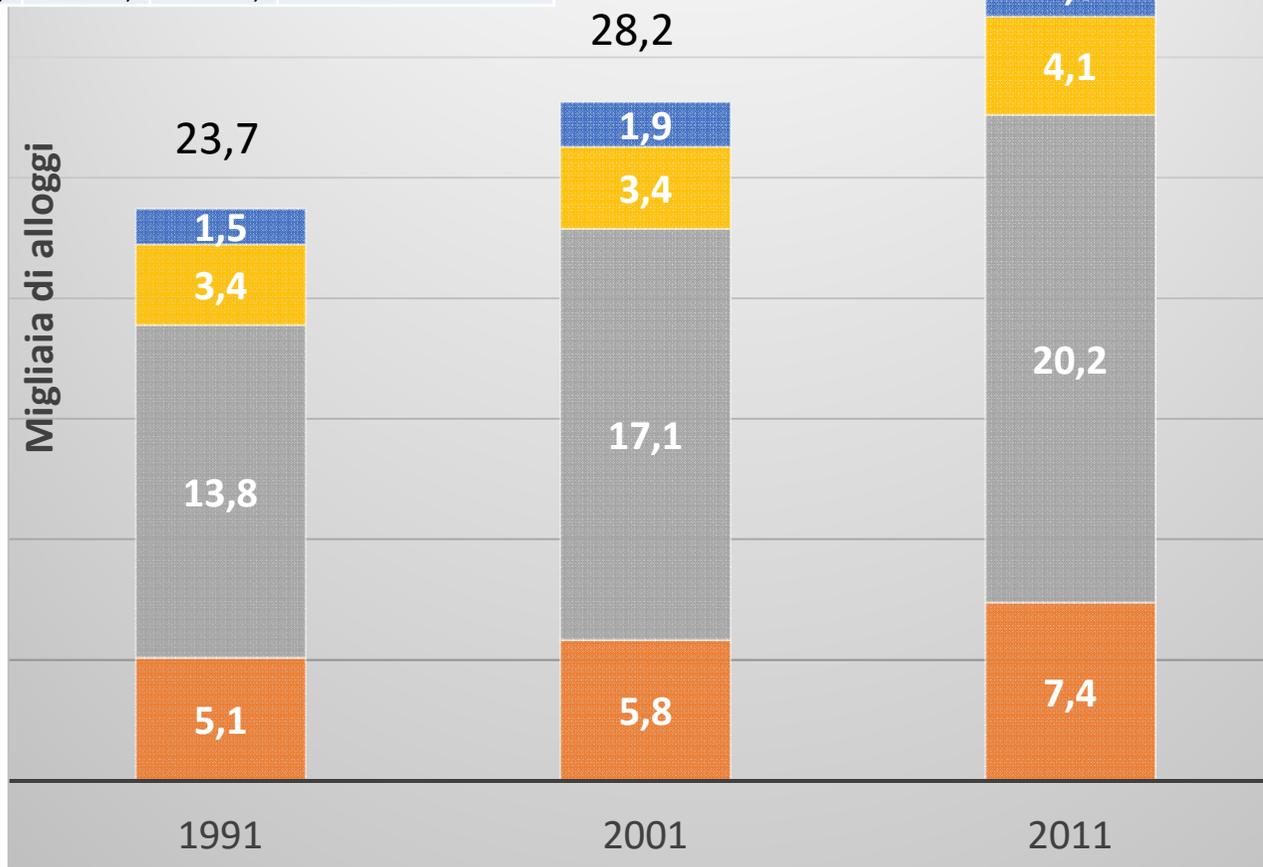
# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# FAMIGLIE E ALLOGGI

■ Vuoti ■ Proprietà ■ Affitto ■ Usufrutto

Alloggi	1991	2001	2011	variazione 1991/2011
Vuoti	5,1	5,8	7,4	45%
Proprietà	13,8	17,1	20,2	47%
Affitto	3,4	3,4	4,1	22%
Usufrutto	1,5	1,9	2,6	74%
Totale	23,7	28,2	34,3	44%



# CALO VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI

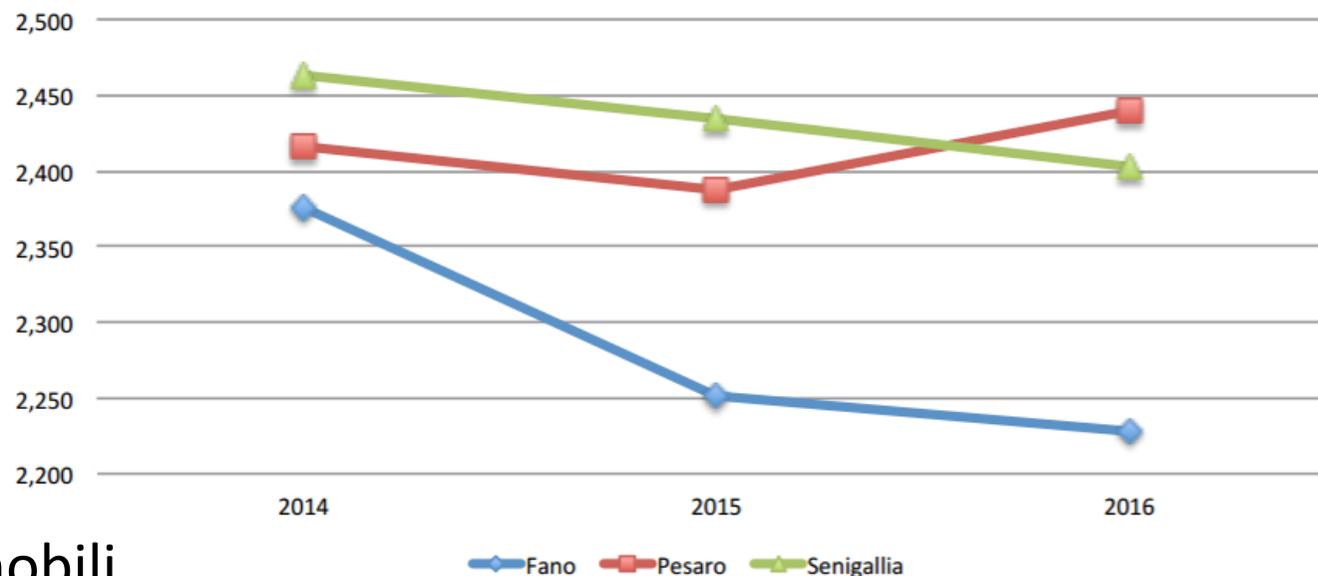
Tabella 74 – Valori immobiliari medi di compravendita residenziale (euro/mq)

AREA	2014	2015	2016	TASSO DI VARIAZIONE 2014-2016
Fano	2.376	2.252	2.228	-6,2%
Pesaro	2.417	2.387	2.440	1,0%
Senigallia	2.464	2.434	2.403	-2,5%

Elaborazioni su dati Bollettino Immobiliare

Grafico 56 – Andamento valori immobiliari medi di compravendita residenziale

## Andamento valori immobiliari medi compravendita residenziale 2014-2016 (euro/mq)

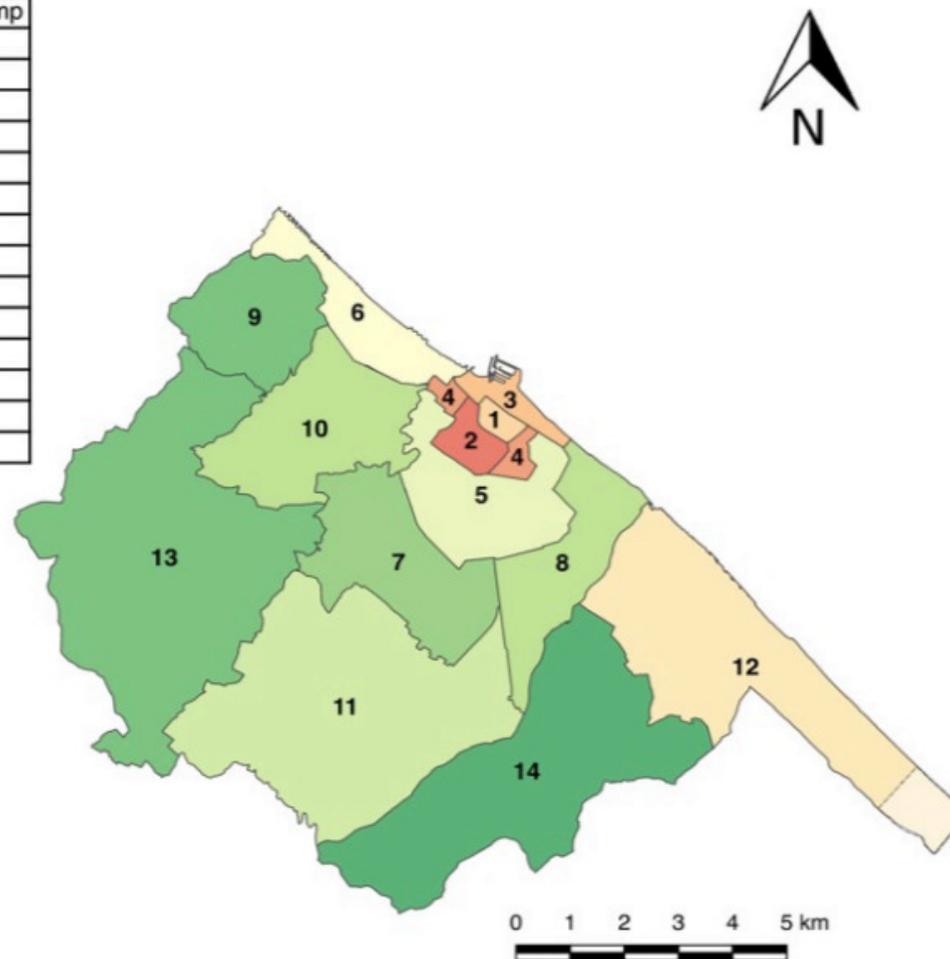


Valore medio degli immobili  
residenziali in calo: **2.228 €/mq**

# VALORE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2015

Figura 30 – Mappa tematica dei valori medi di compravendita nel settore residenziale per l'anno 2015 (€/mq)

id	zona	2015res comp
1	Centro Storico	2350
2	Fuori le mura	2700
3	Mare	2450
4	Semicentrale IN	2500
5	Semicentrale EX	1850
6	Gimarra-Fosso Sejore	1950
7	Rosciano-Forcolo-Centinarola	1575
8	Metauro Foce Nord	1750
9	Fosso Sejore IN	1450
10	Fenile	1750
11	Bellocchi-Cuccurano-Carrara	1800
12	Metaurilia-Torrette	2075
13	Zona agr. Nord	1450
14	Zona agr. sud	1300



### Legenda

□ Passato al Comune di Mondolfo nel 2014

Scala di graduazione

■ Valore minimo

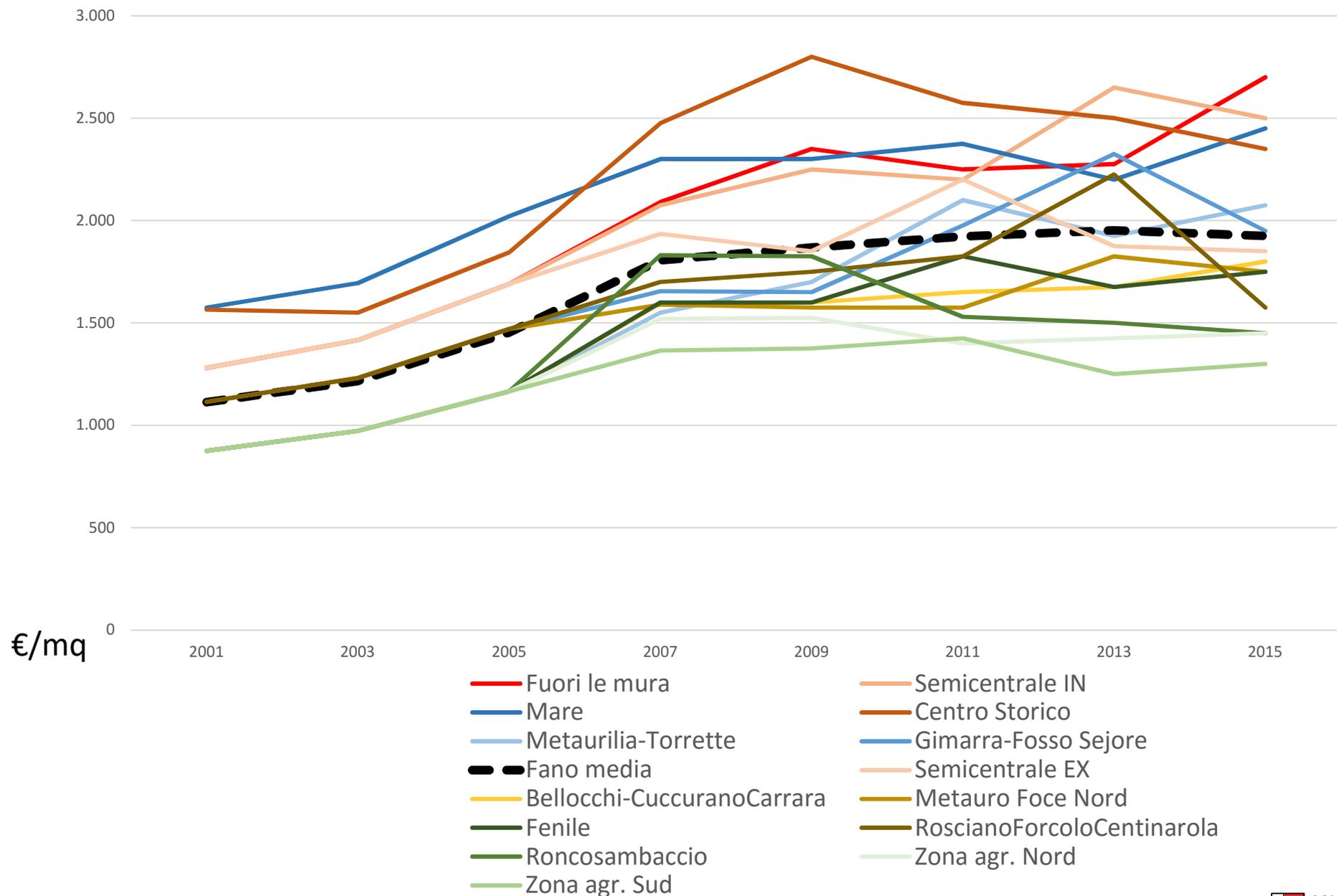
■ Valore massimo

Elaborazione su dati OMI Agenzia delle Entrate

# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

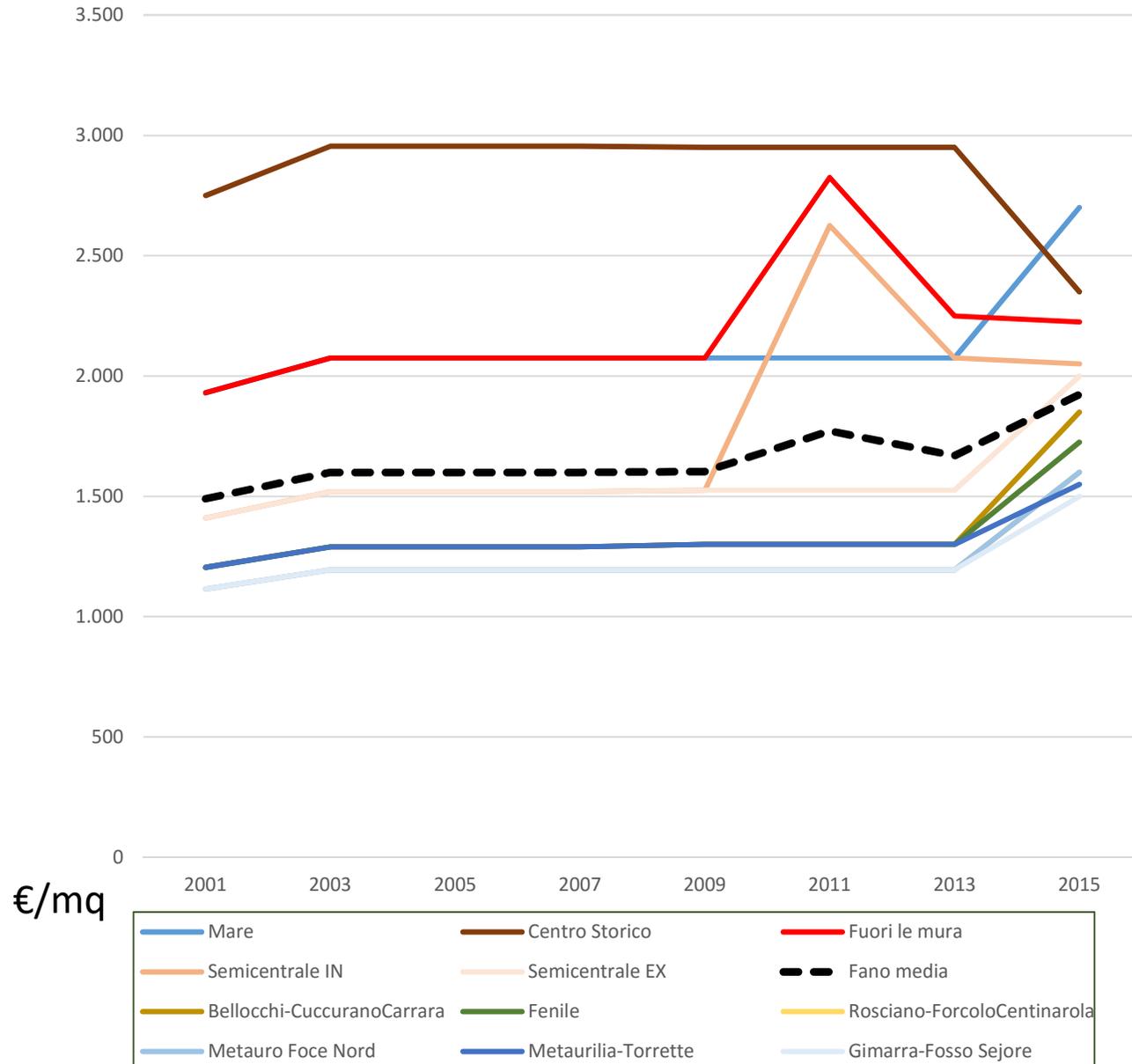
# DINAMICA VALORE IMMOBILI RESIDENZIALI



# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

### DINAMICA VALORE IMMOBILI COMMERCIALI



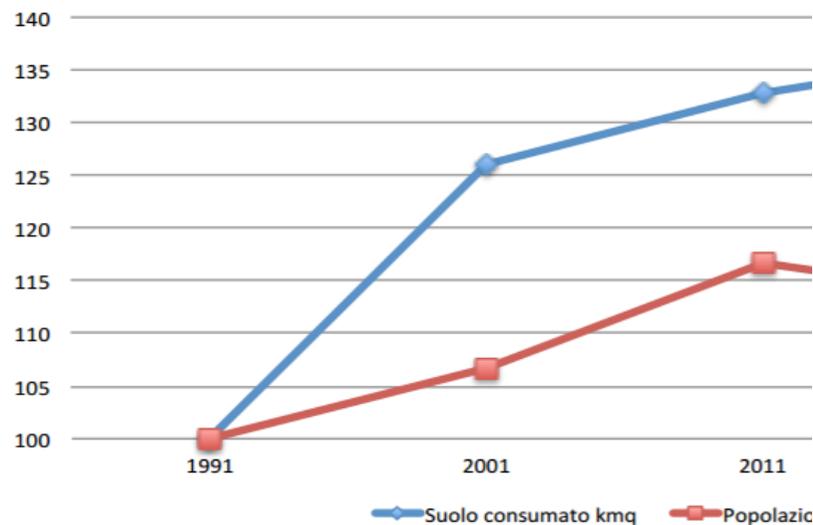
# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# CONSUMO DI SUOLO

Nel periodo  
1991-2011  
Il suolo  
consumato è  
cresciuto del  
**+33%**  
(5 kmq)

	1991	2001	2011	variazione
edificato	3,73	4,46	5,43	45,58%
impermeabilizzazioni	10,2	13,06	13,05	28,32%
non consumato	107,4	103,75	102,79	-4,27%
suolo consumato totale	13,9	17,5	18,5	32,95%



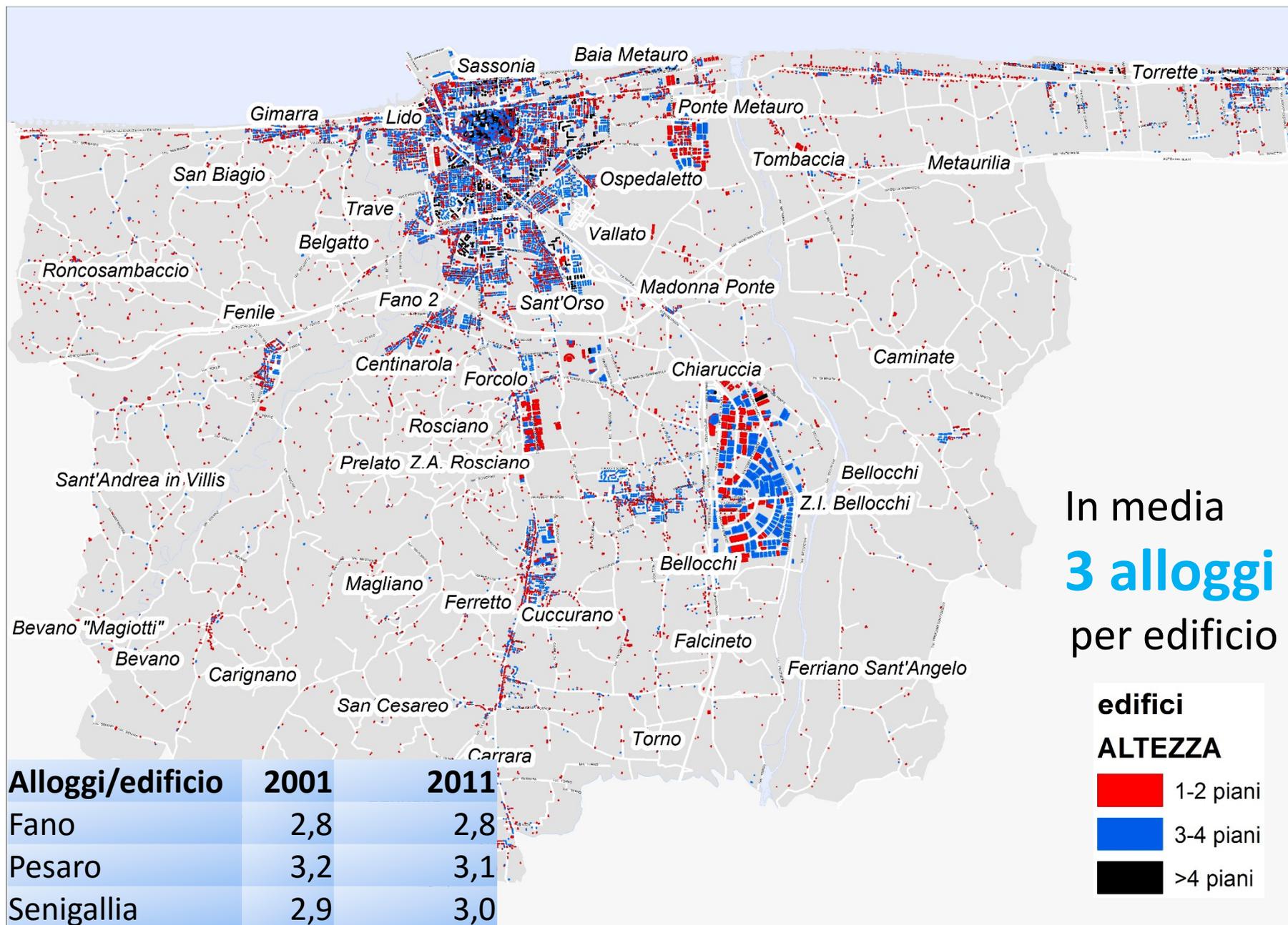
Elaborazione su dati ISPRA, Regione Marche, Comune di Fano

A fronte di una  
popolazione  
cresciuta nello  
stesso periodo  
del **+16,7%**

# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

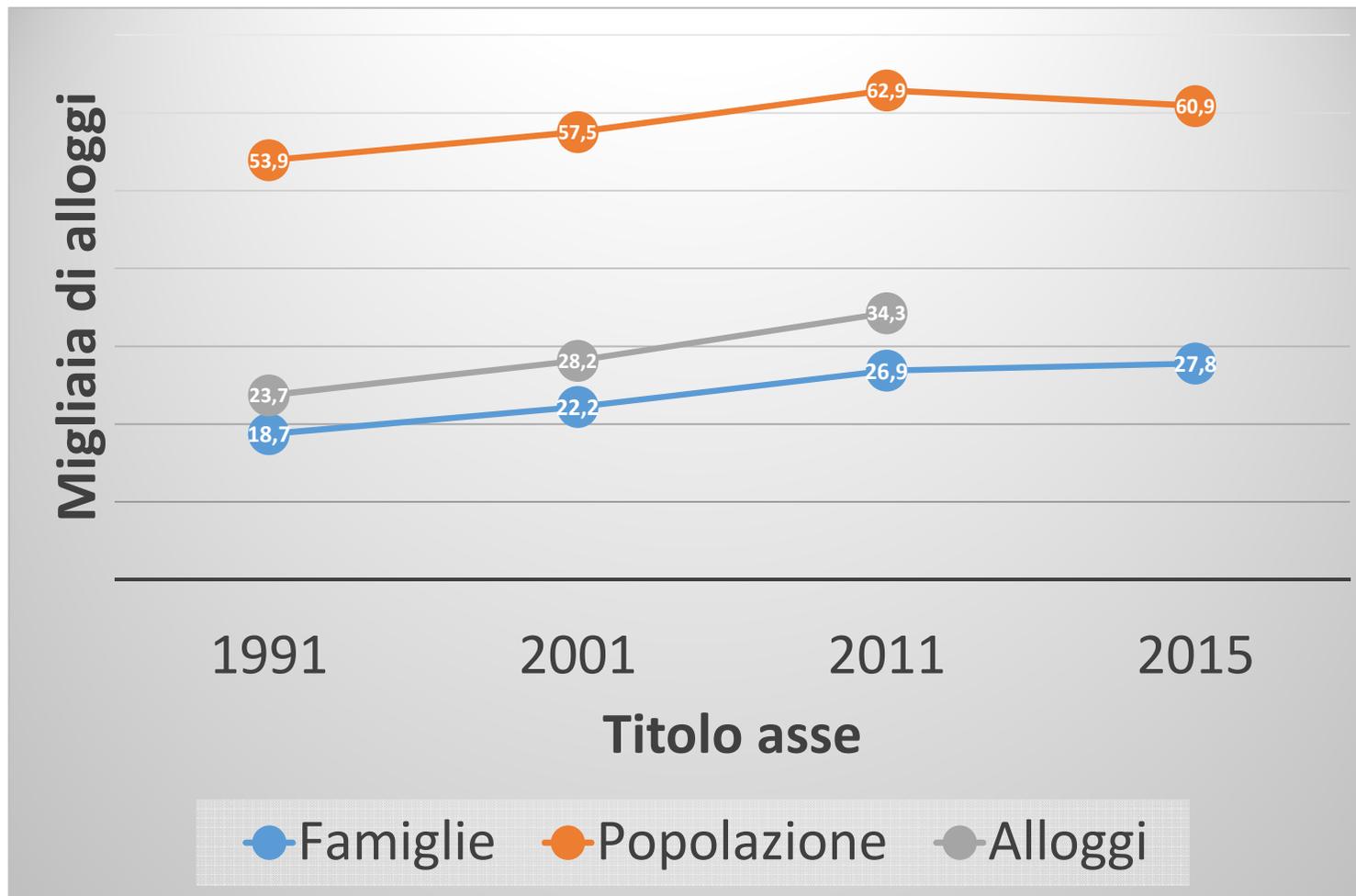
# CITTA' SPALMATA



# COMUNE DI FANO

## 5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

# FAMIGLIE E ALLOGGI

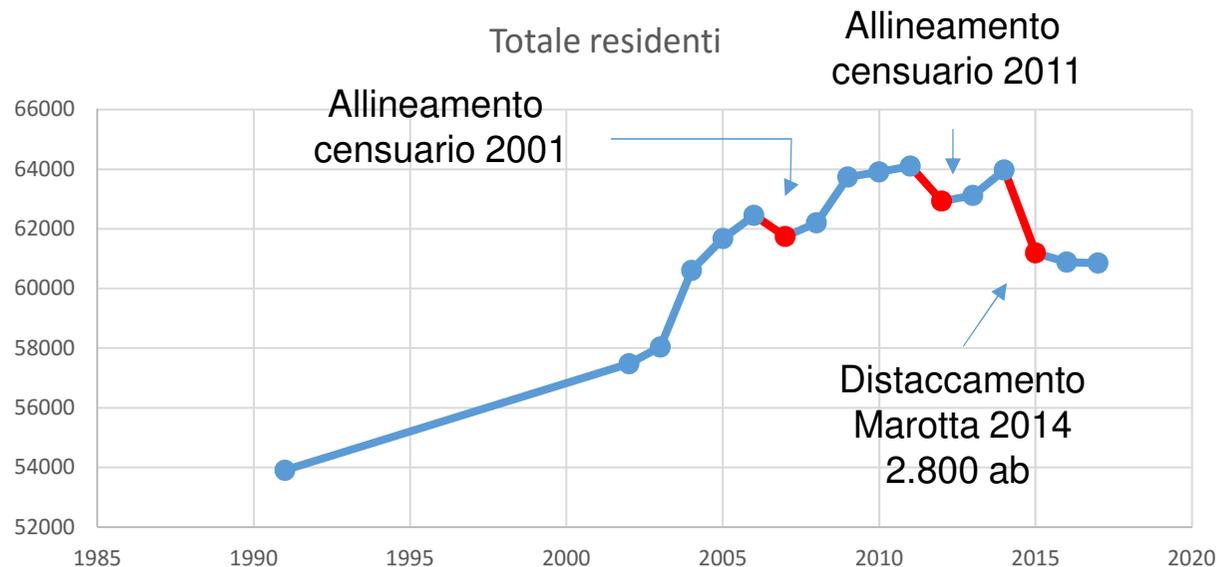


	1991	2001	2011	2015	variazione 1991/2011	variazione 2011/2015
Famiglie	18,7	22,2	26,9	27,8	43,5%	21,0%
Popolazione	53,9	57,5	62,9	60,9	16,7%	9,3%
Alloggi	23,7	28,2	34,3		44,6%	
Vuoti	5,1	5,8	7,4		45,0%	
Occupati	18,6	22,3	26,9		44,4%	

# POPOLAZIONE A CRESCITA ZERO?



Dal dopo guerra a oggi Fano ha manifestato nel tempo una forte capacità attrattiva, maggiore di Pesaro e Senigallia, ma da 2 anni la crescita della popolazione si è interrotta



Oggi Fano conta **60.852** abitanti:

2015 – **304** abitanti

2016 – **35** abitanti

**Tasso variazione 1991-2015**

Fano **12,90%**

Pesaro 6,60%

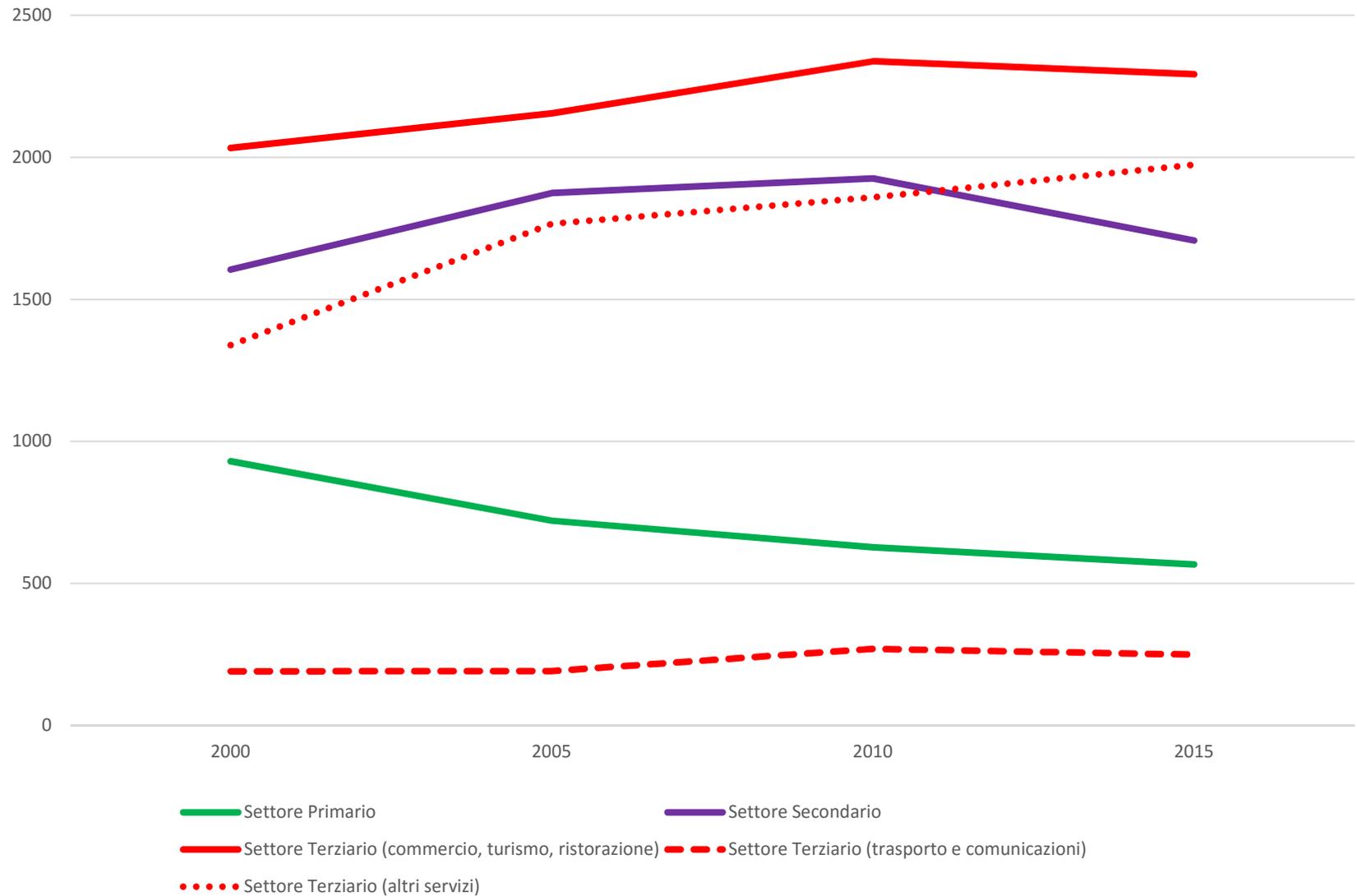
Senigallia 9,40%

# COMUNE DI FANO

## 2. DINAMICHE COMMERCIALI, DI IMPRESA E MERCATO DEL LAVORO

# CRESCERE IL TERZIARIO

### Imprese per settore dal 2000 al 2015



COMUNE DI FANO  
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO  
**MQ SUL RESIDUA PRG**

Superficie Utile Lorda			
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>SUL mq</i>	<i>abitanti teorici/25</i>	<i>abitanti reali/43</i>
Centri storici A	1.080	43	25
Residenziale di completamento B	18.310	732	426
Residenziale di espansione C1	189.228	7.569	4.401
Residenziale di ricucitura C2	68.840	2.754	1.601
	<b>277.458</b>	<b>11.098</b>	<b>6.453</b>
<b>PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA</b>			<b>SERVIZI</b>
	<i>SUL mq</i>		<i>SUL mq</i>
Produttivo esistente D1	102.921	Verde pubblico F1	2.289
Produttivo di espansione D2	224.328	Verde sportivo F2	3.543
Commerciale/direzionale esistente D3	7.722	Servizi F5	225
Commerciale/direzionale di espansione D4	118.808	Università F6_SU	
Turistico D5678	58.837	Parcheggi P2	376
	<b>512.616</b>		<b>6.433</b>

L'attuale PRG ha un dimensionamento residuo in grado di ricevere dai **6.000** agli 11.000 abitanti, per un totale di 277.000 mq di SUL residenziale, e 512.000 mq di SUL non residenziale.



## Possibili scenari di rischio:

- Instabilità insediativa
- Svalorizzazione del patrimonio immobiliare
- Depauperamento del patrimonio immobiliare delle famiglie
- Rischi idrogeologici
- Notevoli costi di manutenzione delle infrastrutture pubbliche «spalmate» sul territorio
- Degrado urbano

## Progettare il futuro

- Stimolare politiche fiscali che favoriscano l'immissione degli immobili inutilizzati all'interno del mercato immobiliare?
- Favorire la stabilizzazione?
- Favorire la riqualificazione urbana?
- Densificare l'edificato?
- Ricalibrare il dimensionamento del PRG?
- .....