

La vita in Val di Scalve

2.1 La popolazione

2.2 Le abitazioni



- 0. Premessa
 - 1. Il territorio
 - 2. **La vita in Val di Scalve**
 - 3. Il sistema economico
 - 4. Inquadramento generale del PSSE
 - 5. Gli obiettivi e le strategie del piano di sviluppo socio economico
- Lavori preparatori

2.2 Le abitazioni

I quattro Comuni che compongono la Comunità Montana di Scalve sono caratterizzati da una molteplicità di frazioni, contrade e nuclei urbani.

Tab. 2.2.1 - *Altitudine, popolazione residente, famiglie e abitazioni per Comune e località abitata*

Comuni e località abitate	Altitudine	Popolazione residente	Famiglie	Abitazioni
Azzone	600/2491	530	198	319
Azzone	973	311	114	181
Dezzo	750	135	50	85
Dosso	950	80	33	49
Case Sparse	-	4	1	4
Pizzo Camino	1750/2491	-	-	-
Colere	600/2521	1110	360	743
Cantoniera della Presolana	1297	30	8	28
Colere	1013	824	266	523
Dezzo di Scalve	750	51	19	40
Carbonera	1063	59	23	64
Grana	1020	21	8	16
Magnone	1119	27	7	9
Valle Richetti	921	37	10	29
Valle Sponda	989	38	12	19
Case Sparse	-	23	7	15
Presolana	1100/2521	-	-	-
Schilpario	860/2687	1343	534	1321
Barzesto	1069	176	71	149
Schilpario	1124	1064	416	1013
Pradella	1078	54	26	69
Ronco	1075	31	14	58
Case Sparse	-	18	7	32
Bagozza	1500/2491	-	-	-
Bognaviso	1150/2687	-	-	-
Vilminore di Scalve	782/2882	1510	595	1347
Bueggio	1045	116	42	97
Dezzolo S. Andrea	857	102	44	79
Nona	1341	92	37	98
Pezzolo	1206	120	50	131
Pianezza	1263	59	23	35
Teveno	1120	109	57	157
Vilmaggiore	1086	286	93	136
Vilminore	1019	580	227	558
Roccolo	1162	21	8	15
Case Sparse	-	25	14	41
Gleno	1240/2882	-	-	-
Pizzo di Petto	1400/2427	-	-	-
Totale Comunità Montana	-	4.493	1.687	3.730

Fonte: ISTAT 1991

Appare fondamentale analizzare innanzitutto la ripartizione delle abitazioni in occupate e non occupate, precisando che tale criterio, essenzialmente, associa il concetto di "abitazione occupata" alla popolazione stabilmente ed anagraficamente residente nel comune e di "abitazione non occupata" alla popolazione fluttuante, per motivi turistici soprattutto.

Tab. 2.2.2 - Abitazioni occupate e non occupate

Comune	Abitazioni occupate			Occupanti		Abitazioni non occupate	Totale
	numero	mq	stanze	famiglie	compon.		
Azzone	198	20.896	923	198	530	121	319
Colere	359	37.385	1.690	360	1.107	384	743
Schilpario	534	55.047	2.344	534	1.321	787	1.321
Vilminore di Scalve	595	51.661	2.426	595	1.498	752	1.347
Tot. Comunità Montana	1.686	164.989	7.383	1.687	4.456	2.044	3.730
Tot. Provincia Bergamo	326.772	32.012.641	1.409.834	328.975	921.526	85.018	411.790

Fonte: ISTAT 1991



Ciò considerato, si deve constatare che il Censimento 1991, nell'area della Comunità Montana, ha rilevato un parco di 3.730 abitazioni, che rappresentano lo 0,90% dell'intero parco abitativo provinciale. Sul complesso delle abitazioni, il 45,20%,

corrispondente a 1.686 abitazioni, risultava occupato e ospitava le 1.687 famiglie allora rilevate, per un totale di 4.456 componenti, mentre il restante 54,80% (2.044 abitazioni) era da classificare come non-occupato;

Il rapporto tra abitazioni occupate e non-occupate è, nel complesso, pari a 0,82., a significare il forte influsso, nella Valle, del fenomeno turistico, che si colloca nelle seconde case e negli appartamenti affittati, con una particolare presenza di abitazioni non occupate nei Comuni di Schilpario e Vilminore.

Tab. 2.2.3 - Abitazioni per titolo di godimento

Comune	Proprietà, usufrutto o riscatto				Affitto o subaffitto				Altro titolo			
	abit.	stanze	fam.	comp.	abit.	stanze	fam.	comp.	abit.	stanze	fam.	comp.
Azzone	173	815	173	461	16	66	16	49	9	42	9	20
Colere	308	1.475	309	956	25	104	25	73	26	111	26	78
Schilpario	474	2.116	474	1.162	29	100	29	78	31	128	31	81
Vilminore di Scalve	516	2.128	516	1.296	39	141	39	101	40	157	40	101
Tot. Comunità Montana	1.471	6.534	1.472	3.875	109	411	109	301	106	438	106	280
Tot. Provincia Bergamo	226.020	1.024.831	226.809	660.989	77.976	293.051	79.156	203.228	22.776	91.952	23.010	57.309

Fonte: ISTAT 1991

Analizzando il complesso delle 1.686 abitazioni occupate, si può osservare che per l'87,24% è connotato con il titolo di "proprietà", a conferma dell'alta propensione delle famiglie all'acquisto della propria abitazione; il 6,46% delle abitazioni è occupato a titolo di "affitto o subaffitto" e il rimanente 6,30% ad "altro titolo". A livello provinciale, la percentuale di abitazioni in proprietà era pari al 69,16%.

Tab. 2.2.4 - Abitazioni per epoca di costruzione

Comune	Epoca di costruzione del fabbricato							Totale
	prima 1919	1919/ 1945	1946/ 1960	1961/ 1971	1972/ 1981	1982/ 1986	dopo 1986	
Azzone	88	28	25	27	20	9	1	198
Colere	132	48	44	53	52	15	15	359
Schilpario	211	42	59	100	83	35	4	534
Vilminore di Scalve	175	49	80	138	115	25	13	595
Tot. Comunità Montana	606	167	208	318	270	84	33	1.686
Tot. Provincia Bergamo	62.300	19.559	45.607	90.268	69.519	24.181	15.338	326.772

Fonte: ISTAT 1991

Con riferimento all'epoca di costruzione, per il 35,94% (606 abitazioni) è stato costruito prima del 1919, per il 9,9% (167 abitazioni) tra il 1919 e il 1946, per il 47,21% (796 abitazioni) è stato costruito tra il 1946 e il 1981; la restante quota del 6,9% è stata costruita dopo il 1981. Si nota allora, negli anni recenti, un calo della domanda di abitazioni, certamente dovuto al rallentamento dei flussi migratori ed al contrarsi della crescita del numero delle famiglie, ma certamente anche all'aumentare dei prezzi. Non sono anche da trascurare sia la tendenza ad un più attento uso del territorio, sia l'introduzione di regolamentazioni urbanistiche più rigide, tendenti alla riduzione dei volumi edificabili;

Per quanto riguarda invece le abitazioni non-occupate, censite in numero di 2.044, esse costituiscono una percentuale del 2,4.% del totale delle abitazioni non occupate localizzate nella provincia.

Tab. 2.2.5 - Abitazioni non occupate per motivo della non occupazione e disponibilità

Comune	Motivo della non occupazione				Totale	Disponibili			
	utilizzata per vacanza	utilizzata per lavoro e/o studio	utilizzata per altri motivi	non utilizzata		solo per la vendita	solo per l'affitto	sia per la vendita che per l'affitto	né per la vendita, né per l'affitto
Azzone	71	3	3	44	121	5	12	10	94
Colere	342	2	1	39	384	14	90	20	260
Schilpario	643	47	45	52	787	17	268	19	483
Vilminore di Scalve	575	35	39	103	752	28	253	21	450
Tot. Comunità Montana	1.631	87	88	238	2.044	64	623	70	1.287
Tot. Provincia Bergamo	51.907	2.884	6.036	24.191	85.018	2.715	18.991	2.416	60.896

Fonte: ISTAT 1991

Con riferimento al loro utilizzo, per il 79,8% (corrispondente a 1.631 abitazioni) sono utilizzate come "casa di vacanza e di villeggiatura" (61,05% è l'equivalente dato provinciale). L'11,6%, pari a 238 abitazioni, risultano invece essere completamente inutilizzate.

Con riferimento alla disponibilità di riutilizzo, il 30,5% circa è disponibile solo per l'affitto e solo il 3,1% è disponibile "solo" per la vendita. Il 62,9% delle abitazioni non utilizzate, alla data del censimento 1991, risultavano non essere disponibili né per la vendita, né per l'affitto.



A questo variegato ed ampio "parco abitativo" vanno comunque aggiunte le abitazioni poste nelle località sparse, per lo più considerate ancora "rurali", quali quelle dei piccolissimi agglomerati dei versanti e degli alpeggi, parte delle quali di pregio e di sicuro uso particolarmente a scopo turistico.

Si potrebbe comunque affermare che, per quanto complessivamente soddisfacente, il sistema abitativo della Val di Scalve necessita di interventi aggiuntivi, in parte per far fronte al possibile, anche se limitato, sviluppo demografico, in parte per eliminare situazioni non ottimali che riguardano alcuni segmenti di popolazione per i quali si rilevano indici di affollamento non adeguati o considerevolmente al di sotto dello standard medio del territorio.