

DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

**PROGRAMMA ANNUALE ERVET 2016**

**DELIBERA G.R. 2304/2015**

**PROGETTO C9**

**O.R.S.A.**

**OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO**

**AGGIORNAMENTO INFORMATIVO DI ALCUNI CAPITOLI**

**DEL RAPPORTO REGIONALE 2015**

a cura di:



**Committente:**

*Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna*

Assessorato	Politiche di Welfare e Politiche Abitative
Direzione Generale	Cura del Territorio e dell'Ambiente
Servizio	Qualità Urbana e Politiche Abitative

**Unità di Ricerca O.R.S.A.:**

Maria Gabriella Porrelli	Regione Emilia-Romagna – Responsabile dirigenziale: gestione e sviluppo dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo - <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserri	Ervet – ricercatrice
Elena Bortolotti	Ervet – ricercatrice
Sara Brondelli	Ervet– rilevatrice
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Daniele Ganapini	Ervet - <i>Responsabile del Progetto ORSA per Ervet</i>

*Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia, l'ISTAT, e l'Agenzia delle Entrate - OMI; le Amministrazioni Provinciali e Municipali, le ACER e Unioncamere dell'Emilia-Romagna; le associazioni regionali di categoria e tutte le persone che presso queste e altre organizzazioni, ivi inclusi gli uffici dell'Amministrazione Regionale, hanno direttamente collaborato alla ricerca.*

**Documento a cura di Ervet**

*Revisione del mese di gennaio 2017*



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE .....</b>	<b>7</b>
<b>I.1. Entità e andamento della popolazione regionale .....</b>	<b>7</b>
I.1.1. Distribuzione territoriale della popolazione.....	7
I.1.2. Struttura e dinamica delle famiglie .....	14
<b>I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche.....</b>	<b>23</b>
I.2.1. Flussi naturali e migratori.....	24
I.2.2. La presenza straniera.....	29
I.2.3. La struttura per età.....	36
I.2.4. Proiezioni e previsioni .....	45
<b>II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL’AFFITTO.....</b>	<b>47</b>
<b>II.1. I canoni di locazione .....</b>	<b>50</b>
<b>II.2. Gli sfratti ed i pignoramenti.....</b>	<b>67</b>
<b>II.3. L’Edilizia Residenziale Pubblica.....</b>	<b>75</b>
<b>III. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA’ EDILIZIA .....</b>	<b>83</b>
<b>III.1. L’attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione.....</b>	<b>83</b>
<b>III.2. Il contesto settoriale: Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili.....</b>	<b>105</b>
<b>III.3. Il patrimonio immobiliare residenziale .....</b>	<b>112</b>
<b>IV. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....</b>	<b>121</b>
<b>IV.1. L’andamento del mercato immobiliare .....</b>	<b>121</b>
IV.1.1. Le transazioni normalizzate.....	121
IV.1.2. L’intensità del mercato immobiliare .....	127
IV.1.3. Gli alloggi compravenduti per dimensione .....	133
IV.1.4. Il fatturato immobiliare .....	135
IV.1.5. L’importo medio di mutuo .....	138
<b>IV.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario.....</b>	<b>139</b>
<b>IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare.....</b>	<b>143</b>



## PREMESSA

Il rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo è stato realizzato nel 2015 con riferimento ai seguenti capitoli.

- **Popolazione e domanda residenziale.**

Dove, come e quanto cresce la popolazione portatrice di domanda abitativa. Quali cambiamenti e tendenze si riscontrano nella struttura delle persone e delle famiglie residenti al termine di un periodo di consistente crescita demografica, ora che i processi di immigrazione sono in rallentamento.

- **Locazione, sfratti e misure di sostegno all'affitto**

L'andamento dei canoni di locazione e dei provvedimenti di sfratto, la disamina dei dati sulla domanda e l'offerta di servizi di edilizia residenziale pubblica, l'entità delle domande di ricorso ad altri strumenti pubblici sono i principali temi trattati in questo capitolo.

- **Parco alloggi e attività edilizia.**

Le caratteristiche dello stock abitativo in un momento di crisi settoriale, come evidenzia l'attività progettuale di nuova costruzione ma soprattutto tramite una analisi delle trasformazioni del patrimonio immobiliare a destinazione residenziale esistente in regione.

- **Mercato immobiliare e aspetti collegati.**

Compravendite, prezzi e fatturato del comparto abitativo quali misura dell'efficienza del mercato immobiliare nell'allocazione delle risorse rispetto ai fabbisogni, con analisi sui mutui ipotecari e sulla distribuzione territoriale dei fenomeni.

- **Contesto socio-economico e quadro riassuntivo**

Il riepilogo delle principali informazioni contenute nei precedenti capitoli, introdotto da una nota economica di ordine generale, quale visione d'insieme del complesso mosaico che compone la condizione abitativa: un testo accompagnato da grafici e schemi sinottici inquadra in tale contesto tendenze riguardanti il breve periodo e dati strutturali.

L'aggiornamento coi dati 2016 non riguarda tutti gli argomenti ma si concentra su quattro capitoli importanti:

1. Popolazione e domanda residenziale
2. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto
3. Parco alloggi ed attività edilizia
4. Mercato immobiliare e aspetti collegati

che, nella tabella successiva, sono considerati in dettaglio e per i quali è data una indicazione relativamente a una rivisitazione totale o parziale.

Tale azione da peraltro evidenzia di come i progressivi aggiornamenti delle parti del sito, se rese opportunamente consultabili, continuino a comporre un mosaico in grado di essere portato a sintesi secondo le modalità già in essere e quelle che saranno ulteriormente approfondite nel 2017.

Capitoli/Paragrafi	Aggiornato	Note
<b>I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE</b>	SI	All'interno del capitolo sono rimaste invariate tabelle e commenti inerenti il Censimento 2011, poiché di carattere storico.
<b>I.1. Entità e andamento della popolazione regionale</b>	SI	
I.1.1. Distribuzione territoriale della popolazione	SI	
I.1.2. Struttura e dinamica delle famiglie	SI	
<b>I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche</b>	SI	
I.2.1. Flussi naturali e migratori	SI	
I.2.2. La presenza straniera	SI	
I.2.3. La struttura per età	SI	
I.2.4. Proiezioni e previsioni	NO	Gli scenari demografici non sono stati aggiornati, nei grafici sono aggiornati i dati della popolazione anagrafica ed è stata spostata la linea di demarcazione al 2027
<b>II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO</b>	NO	
<b>II.1. I canoni di locazione</b>	SI	
<b>II.2. Gli sfratti ed i pignoramenti</b>	SI/NO	Non sono ancora disponibili i dati aggiornati relativi ai pignoramenti
<b>II.4. L'Edilizia Residenziale Pubblica</b>	SI	
<b>III. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	SI	
<b>III.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione</b>	SI	
<b>III.2. Il contesto settoriale: Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili</b>	SI	
<b>III.3. Il patrimonio immobiliare residenziale</b>	SI	
<b>IV. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI</b>	SI	
<b>IV.1. L'andamento del mercato immobiliare</b>	SI	
IV.1.1. Le transazioni normalizzate	SI	
IV.1.2. L'intensità del mercato immobiliare	SI	
IV.1.3. Gli alloggi compravenduti per dimensione	SI	
IV.1.4. Il fatturato immobiliare	SI	
IV.1.5 L'importo medio dei mutui	NO	
<b>IV.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario</b>	SI	
<b>IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare</b>	SI	

## I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE

### I.1. Entità e andamento della popolazione regionale

Secondo i dati anagrafici attualmente disponibili la popolazione residente in Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2016 ammonta a 4.454.393 persone: 2.722 in meno rispetto alla medesima data dell'anno precedente, con un modesto decremento dello 0,06%.

Tutte le Province risultano essere state sostanzialmente accomunate dopo il Censimento 2001 da un periodo di crescita ampia e diffusa, durato almeno un decennio. Un fenomeno determinato in prevalenza dall'immigrazione straniera, intenso come mai verificato in precedenza e correlato a un insieme di aspetti demografici e sociali dei quali si parlerà nei prossimi paragrafi: si pensi per esempio sia al consistente ingresso di persone in età lavorativa sia all'aumento della quota rappresentata dai giovani in età scolare, con significativi effetti di attenuazione sulle dinamiche di invecchiamento della popolazione. I dati al 2016 rilevano invece, rispetto al 2012, un incremento limitato alle sole Province di Parma (0,4%), Bologna (0,8%) e Rimini (1,5%), una sostanziale stabilità in Provincia di Reggio Emilia (0,04%) e nel restante territorio si registrano contenuti decrementi della popolazione residente, caratterizzati da una diminuzione dei flussi migratori dall'estero e da un saldo naturale negativo.

Gli anni più recenti registrano un affievolimento delle dinamiche di crescita ma va sottolineato come la gran parte delle città raggiunga comunque valori mai registrati in precedenza: Forlì nel 2012; Modena, Ravenna e Reggio nel 2013, Parma e Rimini nel 2016 (anche Bologna registra un analogo andamento, sebbene assai distante nei livelli assoluti dai massimi degli anni '70).

*Si ricorda che, per effetto della Legge 3 agosto 2009 n. 117, i Comuni dell'Alta Valmarecchia (ovvero Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) sono stati distaccati dalla Regione Marche, aggregati alla Regione Emilia-Romagna e attribuiti alla Provincia di Rimini: un evento che ha contribuito in modo assolutamente non ordinario sia alla crescita della popolazione residente sia a quella territoriale, portando a una lieve riduzione della densità media di abitanti per km quadrato. In virtù di questa aggregazione, la superficie dell'Emilia-Romagna risulta oggi pari a 22.451,29 Km<sup>2</sup>, essendo il territorio dei sette Comuni circa l'1,4 del totale regionale (328,2 Km<sup>2</sup>).*

*Data la limitata dimensione demografica di tali Comuni, solo in alcune tabelle relative alla popolazione residente si è provveduto a inserire il valore della popolazione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia, per il totale della Regione Emilia-Romagna a scopi puramente comparativi.*

#### I.1.1. DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DELLA POPOLAZIONE

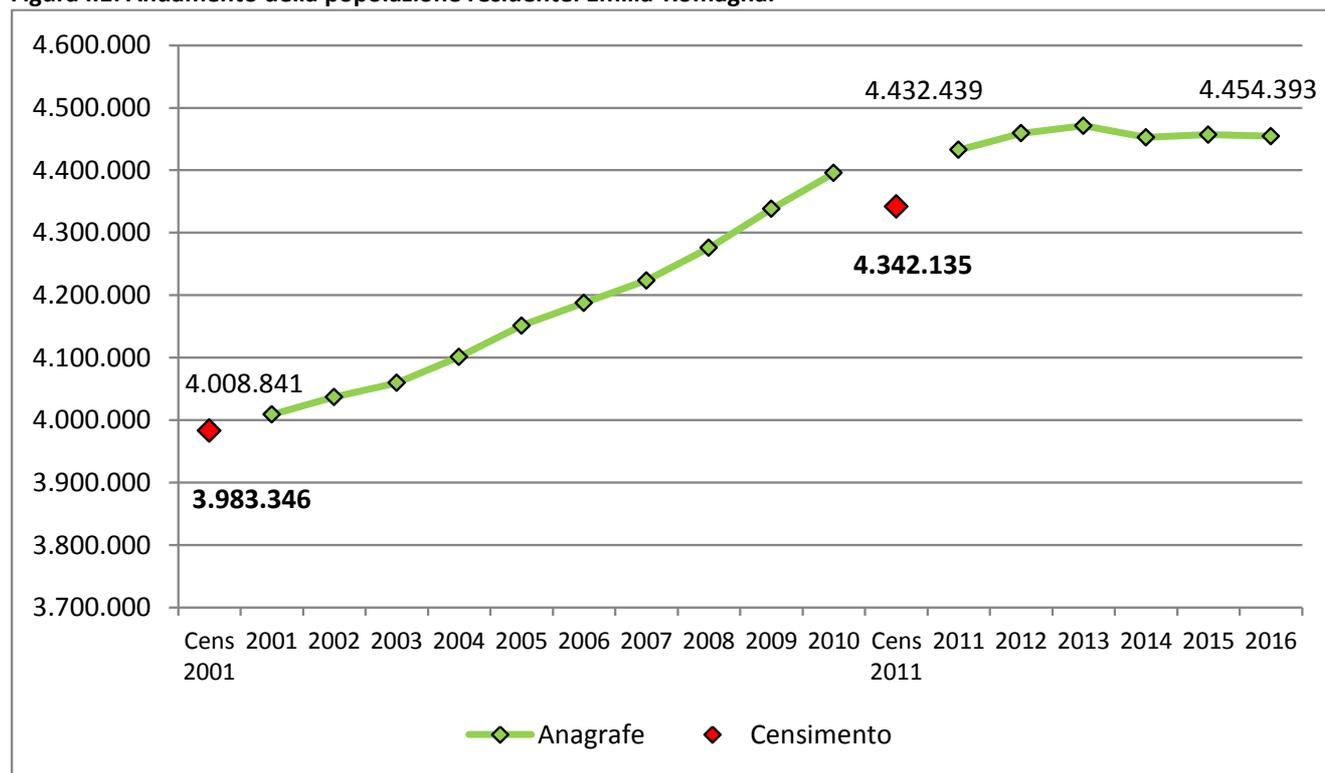
Nella tabella I.1 è rappresentata la popolazione residente nelle Province e nei capoluoghi della regione ai censimenti dal 1971 al 2011 e i dati anagrafici dal 2011 ai giorni nostri. Nell'ultima riga della tabella è fornito il dato relativo alla popolazione dell'Alta Valmarecchia dal 2011 al 2016 e al Censimento 2011. Questa vale complessivamente 18.108 abitanti al 2011 (17.902 al censimento 2011), mentre ai dati del 2016 gli abitanti dei sette Comuni sono 17.524.

Si deve porre attenzione al fatto che i dati riportati sono di origine anagrafica comunale e come tali non risultano omogenei a quelli censuari. Va infatti ricordato come le due fonti si differenzino tanto per il

momento dell'anno al quale fanno riferimento (autunno nel caso dei censimenti, primo gennaio nel caso dell'anagrafe) quanto per la diversa natura della rilevazione che li origina (di stato e prevalentemente statistica la prima, di flusso e prevalentemente amministrativa la seconda).

Nella figura è riportato l'andamento storico della popolazione anagrafica in regione e il valore ai due censimenti 2001 e 2011. Si osserva che la differenza di popolazione tra il dato anagrafico e il dato censuario al 2011 supera le 90mila unità, come si rileva nel medesimo grafico relativo alla sola popolazione straniera, circa il 54% di questo divario è legato a persone di origine straniera (la cui differenza tra i dati anagrafici al 2011 e i dati censuari è pari a 48.549 unità).

**Figura I.1. Andamento della popolazione residente. Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 1971-2011); popolazione anagrafica su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna. Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

Seguono, in figura I.2., i grafici relativi alle singole Province dove è riportato: sul lato sinistro l'andamento censuario dal 1971 al 2011, sul lato destro quello anagrafico dal 2011 al 2016.

**Tabella I.1. Serie storica della popolazione residente. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

Provincia		Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	Cens 2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	totale	284.881	278.424	267.633	263.872	284.616	289.887	291.302	290.966	288.982	288.620	287.516
	capoluogo	106.841	109.039	102.268	95.594	100.311	103.206	103.838	103.610	102.651	102.623	102.490
Parma	totale	395.497	400.192	391.330	392.976	427.434	442.070	445.283	447.251	444.285	445.451	446.987
	capoluogo	175.228	179.019	170.520	163.457	175.895	186.690	188.695	190.522	188.792	189.996	191.734
Reggio Emilia	totale	392.696	413.396	420.431	453.892	517.316	530.388	534.014	535.869	534.845	534.086	533.827
	capoluogo	128.789	130.376	132.030	141.877	162.082	170.086	171.688	172.833	172.673	171.869	171.520
Modena	totale	553.852	596.025	604.680	633.993	685.777	700.914	705.164	706.417	702.761	703.114	702.481
	capoluogo	171.072	180.312	176.990	175.502	179.149	184.663	185.694	186.040	184.525	185.148	184.973
Bologna	totale	918.844	930.284	906.856	915.225	976.243	991.998	998.931	1.003.915	1.001.451	1.005.132	1.006.808
	capoluogo	490.528	459.080	404.378	371.217	371.337	380.181	382.784	385.329	384.202	386.181	386.663
Ferrara	totale	383.639	381.118	360.763	344.323	353.481	359.994	359.686	358.116	355.334	354.673	352.006
	capoluogo	154.066	149.453	138.015	130.992	132.545	135.369	135.444	134.983	133.384	134.063	133.478
Ravenna	totale	351.876	358.654	350.454	347.847	384.761	392.458	394.464	395.077	393.184	393.154	392.526
	capoluogo	131.928	138.034	135.844	134.631	153.740	158.739	159.672	160.208	159.041	159.645	159.669
Forlì-Cesena	totale	334.460	349.092	348.647	358.542	390.738	395.486	398.332	398.162	396.907	396.696	395.344
	capoluogo	104.971	110.806	109.541	108.335	116.434	118.167	118.968	118.652	118.348	118.503	118.181
Rimini senza Alta Valmarecchia	totale	231.010	250.328	258.718	272.676	303.867	311.136	313.972	317.391	317.185	318.448	319.374
	capoluogo	118.419	127.813	127.960	128.656	139.601	143.310	144.545	146.943	147.215	147.971	148.527
Rimini con Alta Valmarecchia	totale					321.769	329.244	332.070	335.331	335.033	336.189	336.898
	capoluogo					139.601	143.310	144.545	146.943	147.215	147.971	148.527
Regione senza Alta Valmarecchia	totale	3.846.755	3.957.513	3.909.512	3.983.346	4.324.233	4.414.331	4.441.148	4.453.164	4.434.934	4.439.374	4.436.869
	capoluogo	1.581.842	1.583.932	1.497.546	1.450.261	1.531.094	1.580.411	1.591.328	1.599.120	1.590.831	1.595.999	1.597.235
Regione con Alta Valmarecchia	totale					4.342.135	4.432.439	4.459.246	4.471.104	4.452.782	4.457.115	4.454.393
	capoluoghi					1.531.094	1.580.411	1.591.328	1.599.120	1.590.831	1.595.999	1.597.235
<i>Alta Valmarecchia</i>						17.902	18.108	18.098	17.940	17.848	17.741	17.524

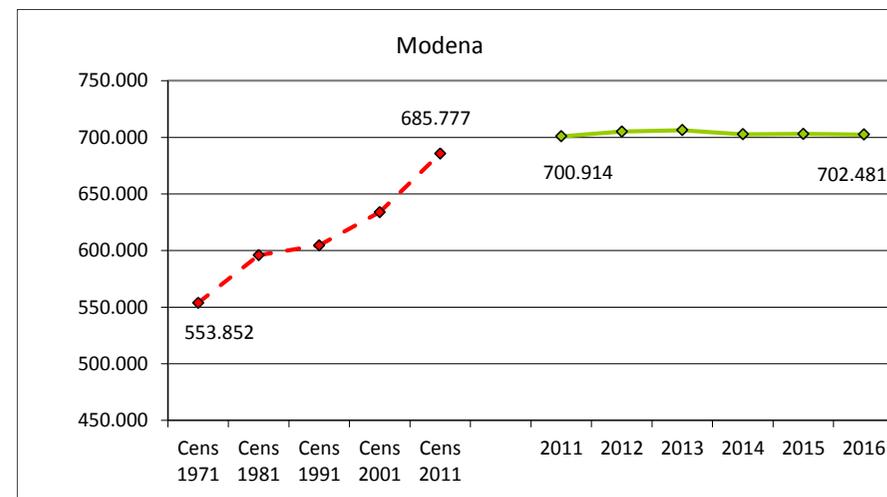
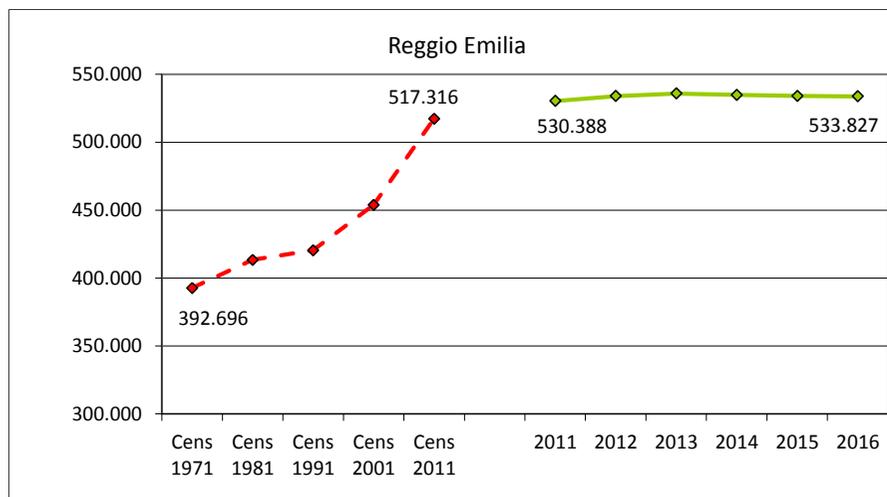
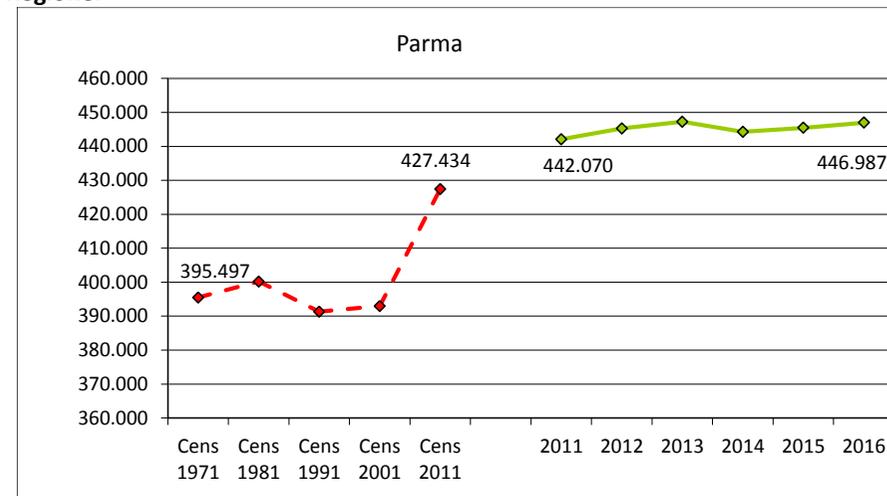
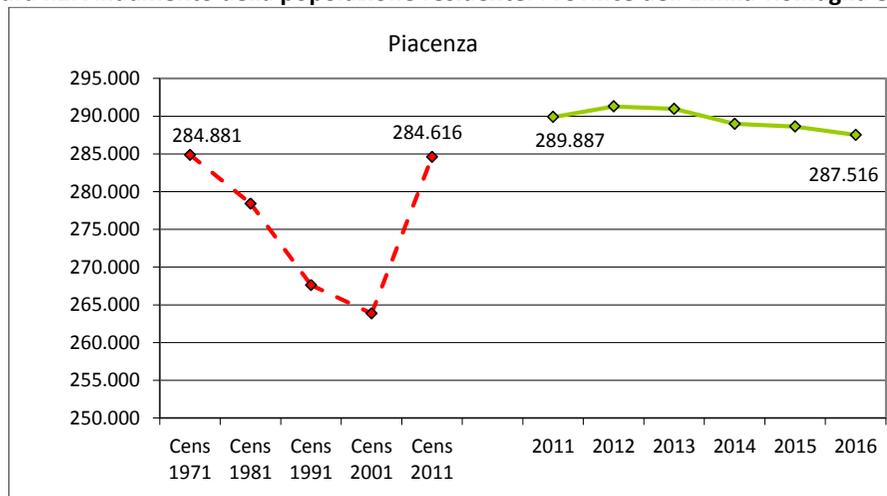
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 1971-2011); popolazione anagrafica su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna..

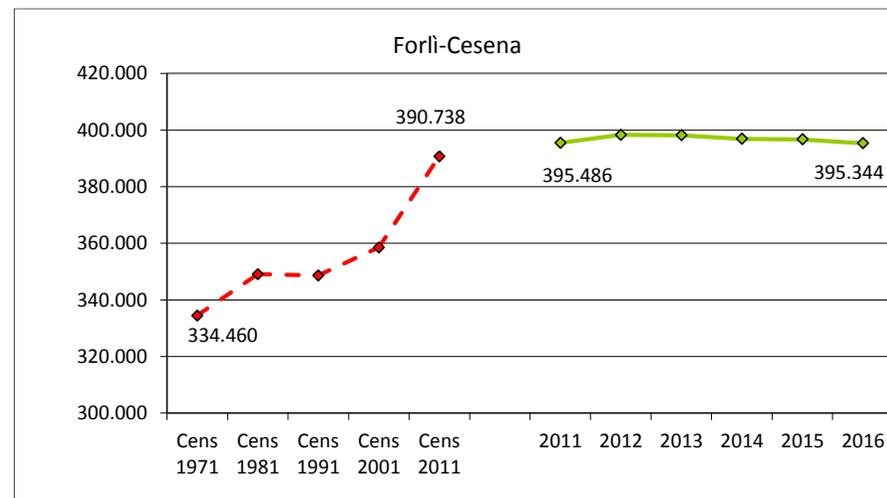
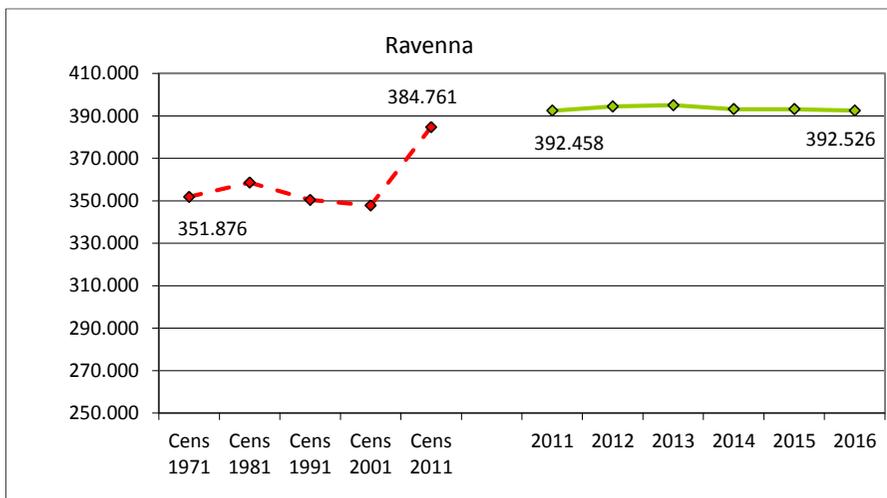
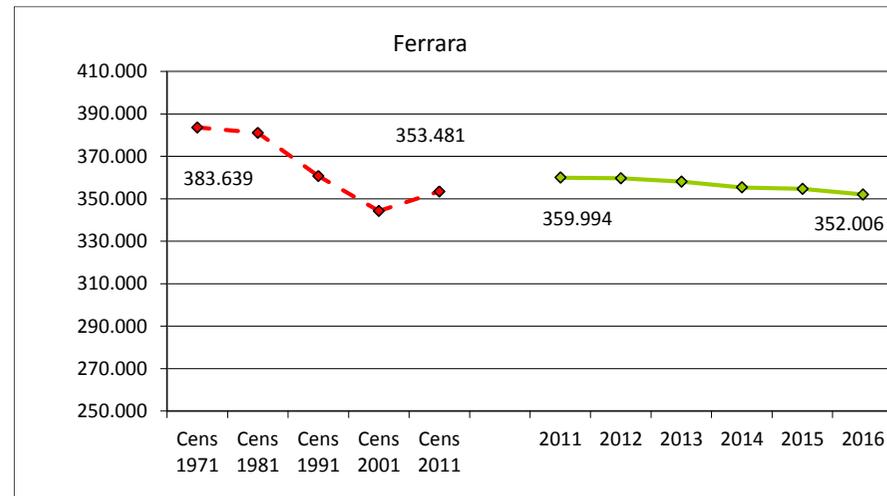
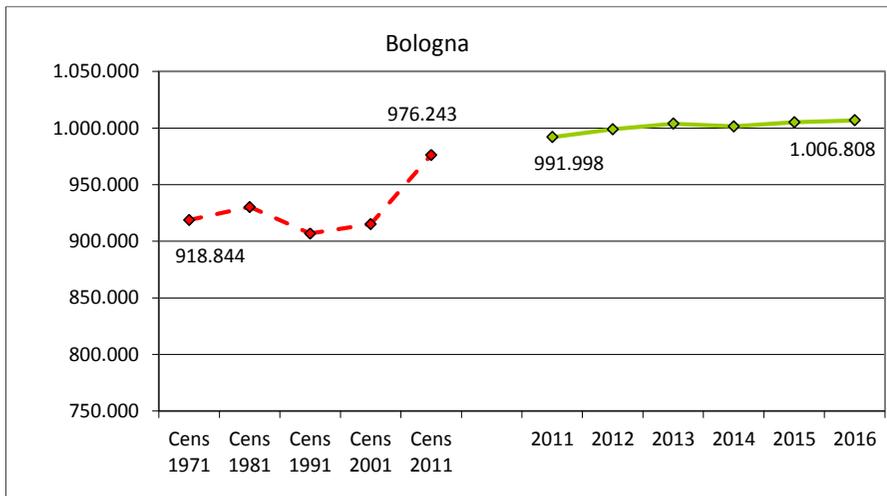
Dati al 1.1.2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

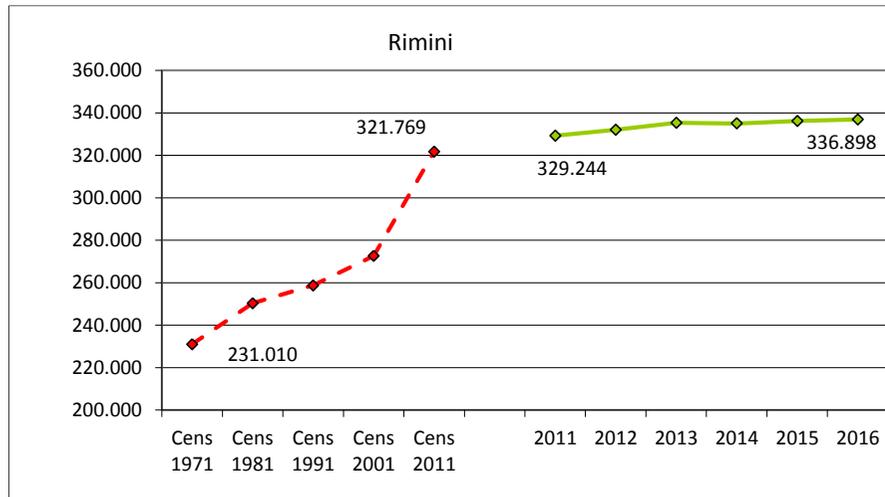
I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

Figura I.2. Andamento della popolazione residente. Province dell'Emilia-Romagna e totale Regione.

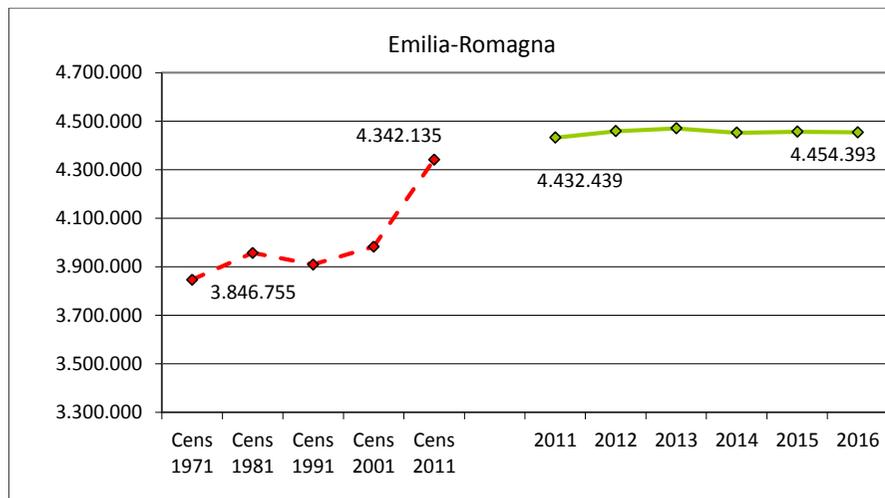






*Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.*

*Con Legge 3 agosto 2009, n. 117 alla Provincia di Rimini sono stati aggregati i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello), facenti parte precedentemente della Provincia di Pesaro.*



*Nota: Dati al 1.1.2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso. I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.*

*Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia*

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 1971-2011); popolazione anagrafica su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

Tutti i diagrammi precedenti presentano una discontinuità al momento del XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni tenutosi in data 9 ottobre 2011. Dati anagrafici e censuari presentano infatti sensibili differenze relativamente al numero dei residenti e sicuramente gli intensi flussi migratori hanno generato significative criticità nella ricostruzione di un mosaico basato in Italia su ottomila unità amministrative. Al di là delle verifiche in essere presso i singoli Comuni va sottolineato come sia attualmente in corso la predisposizione di una anagrafe unica nazionale. Fatte queste considerazioni, al censimento 2011 la popolazione dell'Emilia-Romagna ammontava a 4.342.135 abitanti per un aggregato di circa 110mila persone inferiore ai dati anagrafici all'1 gennaio 2012 mentre le famiglie censite erano 1.916.735 (circa 73mila unità in meno rispetto a quelle anagraficamente residenti sempre all'1 gennaio 2012). Soltanto 25mila persone risultavano risiedere in convivenze (meno dell'1% del totale) e la dimensione media dei nuclei familiari era scesa a 2,25 componenti, con livelli inferiori a quelli del resto del Paese. La tabella I.2 riporta il quadro sinottico dei principali dati censuari sulla popolazione con riparto provinciale: numero totale dei residenti, delle famiglie, dei componenti delle famiglie e degli altri residenti in convivenza.

**Tabella I.2. Popolazione legale, famiglie e numero medio dei componenti, popolazione in convivenza al Censimento 2011. Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Popolazione Legale	Numero di famiglie	Popolazione residente in famiglia	Numero medio di componenti in famiglia	Popolazione residente in convivenza
Piacenza	284.616	126.585	282.776	2,23	1.840
Parma	427.434	192.422	424.883	2,21	2.551
Reggio Emilia	517.316	215.718	515.366	2,39	1.950
Modena	685.777	289.600	682.657	2,36	3.120
Bologna	976.243	460.190	970.085	2,11	6.158
Ferrara	353.481	160.321	351.136	2,19	2.345
Ravenna	384.761	171.674	382.238	2,23	2.523
Forlì-Cesena	390.738	164.709	388.195	2,36	2.543
Rimini	321.769	135.516	319.777	2,36	1.992
Regione	4.342.135	1.916.735	4.317.133	2,25	25.022
Italia	59.433.744	24.611.766	59.132.045	2,40	301.699

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

In figura I.2 si possono invece osservare gli andamenti della popolazione residente in regione e nelle Province a partire dal censimento del 1971 fino a quello del 2011 e il dettaglio annuale di fonte anagrafica dal 2011 al 2016, che da evidenza delle tendenze già analizzate nel precedente rapporto.

*Come riportato nelle note delle tabelle e dei grafici occorre ricordare che:*

- *i dati di fonte anagrafica al 1.1.2013 sono provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso. Si ricorda che la popolazione legale è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale (n. 294 del 18-12-2012)*
- *I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.*

L'andamento regionale di lungo periodo che conclude la serie dei grafici funge da ideale pietra di paragone: dall'inizio degli anni '70 ad oggi la popolazione emiliano-romagnola è passata da 3,8 milioni di residenti del censimento 1971 ai 4,5 risultanti dai dati anagrafici del 1° gennaio del 2016 con una crescita del quindici per cento (15,8%). La pendenza della curva rivela una crescita demografica fino al 1981 mentre nei dieci anni successivi la popolazione si assesta invece su valori prossimi ai tre milioni e

novemilioni unità, quindi, ricomincia a crescere con decisione, allontanandosi rapidamente dalla soglia dei quattro milioni. Lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio appare visibilmente come quello contraddistinto dal tasso di crescita più elevato e include anche i quasi ventimila abitanti della Valmarecchia.

In tale contesto la dinamica evolutiva a scala territoriale può essere sintetizzata come segue:

Piacenza	Calo trentennale conclusosi solo col primo decennio del nuovo secolo: il recente incremento di popolazione ha prevalentemente recuperato i livelli dei primi anni '70, anche se gli ultimi anni tale dinamica è venuta arrestandosi.
Parma	Andamento altalenante fino al 2001, quindi crescita importante con il capoluogo che tocca i 190mila residenti nel 2013, da allora gli andamenti segnano una stasi in lieve ripresa nell'ultimo anno.
Reggio Emilia	Tassi di crescita superiori a quelli dei corrispondenti aggregati per tutta la regione: da 393mila a 533mila abitanti in Provincia, da 129mila a 172mila nel capoluogo.
Modena	La seconda Provincia regionale per dimensione assoluta si è da tempo assestata al di sopra dei 700mila residenti, di cui 185mila nel capoluogo. La popolazione risulta essere mediamente cresciuta con tassi significativi.
Bologna	Dopo la contrazione degli anni '80 la ripresa demografica permane costante fino ad oggi e la città metropolitana raggiunge con oltre 1milione di abitanti i livelli massimi sia con riferimento al capoluogo che al restante territorio.
Ferrara	Andamento in forte diminuzione fino al 2001, seguito da una crescita modesta ma costante che registra una leggera flessione dal 2013 ad oggi.
Ravenna	Crescita demografica costante fino al 1981 e contrazione nei venti anni successivi. Segue una ripresa fino ad oggi e interrottasi nel 2014-2016.
Forlì-Cesena	Incrementi demografici non vistosi ma continui fino al 2013 ed è forse il territorio che è cresciuto con maggior gradualità, con riferimento anche alle due città.
Rimini	Incremento accentuato; nel 2009 sono entrati nella Provincia sette Comuni dell'Alta Valmarecchia che comportano anche un cospicuo aumento di superficie territoriale.

### **I.1.2. STRUTTURA E DINAMICA DELLE FAMIGLIE**

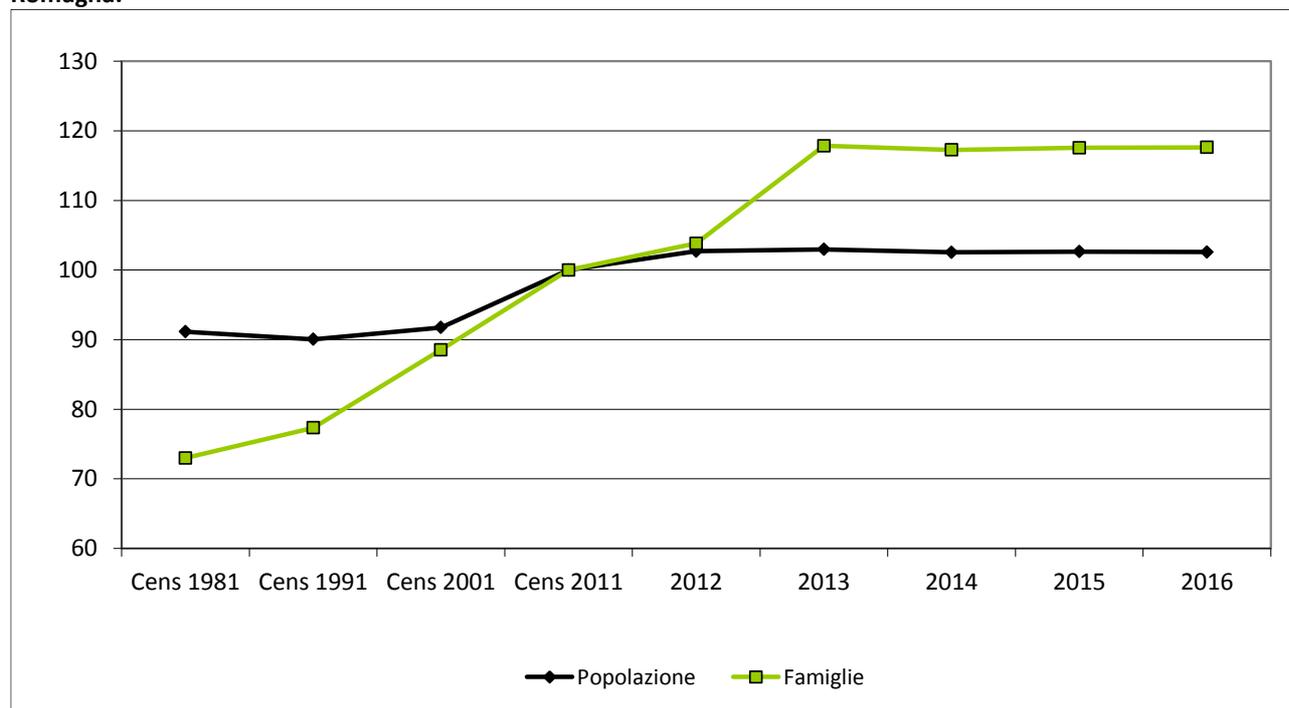
La struttura e la dinamica delle famiglie rappresentano informazioni d'importanza prioritaria per lo studio della condizione abitativa in quanto espressione socialmente organizzata dei principali andamenti già analizzati con riferimento alla totalità delle persone residenti. I primi sedici anni del nuovo secolo hanno peraltro già registrato significativi cambiamenti nell'ambito di tale trasformazioni, con un diffuso e massiccio incremento nella decade 2001-2011 (12,94% in media tra i due censimenti) e uno invece assai modesto (0,31%) nel successivo quinquennio: valore comunque superiore rispetto alle tendenze della popolazione totale che presenta un leggero decremento (-0,11%), con una condizione relativa rilevata nel decennio precedente solo nei capoluoghi, seppur su livelli assai più elevati.

La progressiva frammentazione delle famiglie è peraltro un fenomeno che ha avuto uno sviluppo impetuoso negli anni '70, scontandosi di oltre dieci punti dai corrispondenti tassi della popolazione e che ha continuato a crescere consistentemente nel corso del successivo ventennio, generalmente caratterizzato da fasi di riduzione e stasi demografica. Il decennio iniziale del XXI secolo, pur registrando grandi e diffusi incrementi presenta i differenziali più contenuti rispetto all'andamento della popolazione residente (12,94% contro 9,01%). Si può quindi affermare che tra gli effetti dei forti flussi migratori che hanno interessato tutte le Province della regione e residenti provenienti da molti Paesi esteri vi sia stato anche quello di un relativo contenimento del processo in oggetto.

La riduzione del numero dei componenti medi per famiglia in Emilia-Romagna nel 2012 scende a 2,23 componenti, valore sostanzialmente corrispondente al rapporto pari a 2,24 tra popolazione e famiglie, data l'esiguità complessiva della quota di persone residente in convivenze (religiose, militari ecc.).

In regione, le famiglie rilevate ai censimenti passano da 1,4 milioni nel 1981, a 1,48 milioni nel 1991, quindi a 1,70 milioni nel 2001 per arrivare a 1,91 milioni nei dati del 2011 per conoscere infine l'ulteriore crescita di oltre 79.000 unità al 1° gennaio 2016, quando risultano presenti 1.996mila famiglie. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione segnalata in apertura del paragrafo è ben visibile nel diagramma a seguito riportato (anno 2011=100). La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona: le famiglie monocomponenti sono infatti passate dal 27,7% del totale al 2001 al 36,9% al 2016.

**Figura I.3. Andamento della popolazione e delle famiglie residenti. Numeri indice (censimento 2011=100). Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT censimento 1981-1991-2001-2011; popolazione anagrafica su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

I capoluoghi si contraddistinguono per un numero ancora più basso di componenti medi per famiglia, anche nettamente inferiore a due come nel caso del comune di Bologna dove si contano 1,87 persone per ogni nucleo, accentrando quindi una quota delle famiglie più alta rispetto alla popolazione residente.

La quota delle famiglie presenti nei capoluoghi, rispetto a quelle in regione, rimane sostanzialmente stazionaria, poco al di sopra del 38%, con un incremento del numero delle famiglie residenti dal 2001 ad oggi quasi del 20%.

**Tabella I.3. Serie storica delle famiglie e del numero di componenti medi. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	2012		2013		2014		2015		2016	
	Famiglie	Comp.								
Piacenza	130.395	2,22	130.503	2,21	129.698	2,21	129.750	2,21	129.485	2,21
Parma	203.475	2,18	204.110	2,18	201.431	2,19	202.187	2,19	202.937	2,19
Reggio Emilia	225.869	2,36	227.096	2,35	226.648	2,35	226.482	2,35	226.272	2,35
Modena	300.045	2,34	301.089	2,34	299.476	2,34	300.162	2,33	300.420	2,33
Bologna	478.450	2,07	481.451	2,07	479.159	2,08	481.138	2,08	481.899	2,07
Ferrara	163.601	2,18	163.816	2,17	162.746	2,17	162.918	2,16	162.215	2,16
Ravenna	177.702	2,21	178.568	2,20	177.682	2,20	178.127	2,19	178.250	2,19
Forlì-Cesena	169.283	2,34	169.884	2,33	169.693	2,32	170.059	2,32	169.941	2,31
Rimini	141.284	2,34	143.623	2,32	143.375	2,32	144.234	2,32	144.783	2,31
Regione	1.990.104	2,23	2.000.140	2,22	1.989.908	2,22	1.995.057	2,22	1.996.202	2,22

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Nelle tabelle successive sono riportati i dati relativi alle famiglie, ai residenti in famiglia e alla popolazione totale dal 2012 al 2016. A livello regionale si ha un aumento di 6.098 famiglie e una diminuzione di -6.511 residenti in famiglia, valore superiore alla diminuzione della popolazione (-4.853 unità). Nei soli capoluoghi l'aumento è pari a 2.890 per le famiglie e si riscontra un aumento anche per i residenti pari a 4.358.

Dai dati del 2016 si riscontra che la Provincia di Bologna registra il 24% del totale delle famiglie presenti in regione, seguita da Modena (15%), Reggio Emilia (11%) e Parma (10%), situazione che si rispecchia anche a livello dei soli capoluoghi. Le dinamiche maggiormente intense nel quinquennio 2012-2016 si registrano però nella parte orientale della regione: a Rimini con un aumento di oltre il 2%, mentre a Ferrara, Piacenza e Parma si osservano le uniche riduzioni rilevate in un periodo di sostanziale attenuamento.

Un'ultima analisi meritano le famiglie monocomponente che dal 2012 al 2016 sono passate da 36,1 a 36,9% a livello provinciale e da 41,8 a 43,5% nei capoluoghi. Valori superiori alla media regionale si registrano nelle Province di Bologna, Piacenza, Parma e Ravenna, mentre nei capoluoghi solo Bologna supera il valore medio, con un 51,1% di famiglie di una sola persona.

**Tabella I.4. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: numero dei residenti medi per famiglia, numero dei componenti medi delle famiglie, percentuale delle famiglie monocomponente. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

Province	anagrafe 1/1/2012			anagrafe 1/1/2016			Popolazione per famiglia 2012	Popolazione per famiglia 2016	Componenti per famiglia 2012	Componenti per famiglia 2016	% famiglie Monopersona 2012	% famiglie Monopersona 2016
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	130.395	289.316	291.302	129.485	285.580	287.516	2,23	2,22	2,22	2,21	36,24	37,02
Parma	203.475	442.691	445.283	202.937	443.544	446.987	2,19	2,20	2,18	2,19	38,27	38,15
Reggio Emilia	225.869	532.017	534.014	226.272	531.573	533.827	2,36	2,36	2,36	2,35	33,99	34,53
Modena	300.045	701.990	705.164	300.420	699.214	702.481	2,35	2,34	2,34	2,33	32,80	33,60
Bologna	478.450	992.295	998.931	481.899	999.645	1.006.808	2,09	2,09	2,07	2,07	40,99	41,67
Ferrara	163.601	357.258	359.686	162.215	349.699	352.006	2,20	2,17	2,18	2,16	34,05	35,59
Ravenna	177.702	391.931	394.464	178.250	389.966	392.526	2,22	2,20	2,21	2,19	36,06	37,32
Forlì-Cesena	169.283	395.906	398.332	169.941	392.904	395.344	2,35	2,33	2,34	2,31	32,65	33,69
Rimini	141.284	330.053	332.070	144.783	334.821	336.898	2,35	2,33	2,34	2,31	33,29	34,47
Regione	1.990.104	4.433.457	4.459.246	1.996.202	4.426.946	4.454.393	2,24	2,23	2,23	2,22	36,10	36,90

Capoluoghi	anagrafe 1/1/2012			anagrafe 1/1/2016			Popolazione per famiglia 2012	Popolazione per famiglia 2016	Componenti per famiglia 2012	Componenti per famiglia 2016	% famiglie. Monopersona 2012	% famiglie. Monopersona 2016
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	47.708	102.677	103.838	47.372	101.408	102.490	2,18	2,16	2,15	2,14	38,47	39,23
Parma	90.044	187.253	188.695	90.349	189.443	191.734	2,10	2,12	2,08	2,10	41,41	41,03
Reggio Emilia	78.142	170.784	171.688	77.823	170.299	171.520	2,20	2,20	2,19	2,19	41,49	41,44
Modena	84.714	184.347	185.694	84.033	183.464	184.973	2,19	2,20	2,18	2,18	38,84	39,15
Bologna	204.598	379.183	382.784	205.199	382.799	386.663	1,87	1,88	1,85	1,87	50,59	51,13
Ferrara	65.200	134.103	135.444	65.017	132.269	133.478	2,08	2,05	2,06	2,03	38,71	40,16
Ravenna	73.914	158.876	159.672	74.614	158.845	159.669	2,16	2,14	2,15	2,13	37,78	39,49
Forlì-Cesena	52.186	118.129	118.968	52.500	117.198	118.181	2,28	2,25	2,26	2,23	34,06	35,68
Rimini	62.939	143.358	144.545	65.428	147.343	148.527	2,30	2,27	2,28	2,25	34,95	36,56
Regione	759.445	1.578.710	1.591.328	762.335	1.583.068	1.597.235	2,10	2,10	2,08	2,08	41,80	42,49

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Tabella I.5. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: incidenza percentuale delle province e dei capoluoghi sul totale regionale. Variazione assoluta 2016 – 2012. Emilia-Romagna, Province.**

Territorio	anagrafe 1/1/2016			anagrafe 1/1/2016			Variazione assoluta 2016-2012					
	Incidenza % Province su regione			Incidenza % capoluoghi su regione			Province			Capoluoghi		
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale
Piacenza	6,49	6,45	6,45	6,21	6,41	6,42	-910	-3.736	-3.786	-336	-1.269	-1.348
Parma	10,17	10,02	10,03	11,85	11,97	12,00	-538	853	1.704	305	2.190	3.039
Reggio Emilia	11,34	12,01	11,98	10,21	10,76	10,74	403	-444	-187	-319	-485	-168
Modena	15,05	15,79	15,77	11,02	11,59	11,58	375	-2.776	-2.683	-681	-883	-721
Bologna	24,14	22,58	22,60	26,92	24,18	24,21	3.449	7.350	7.877	601	3.616	3.879
Ferrara	8,13	7,90	7,90	8,53	8,36	8,36	-1.386	-7.559	-7.680	-183	-1.834	-1.966
Ravenna	8,93	8,81	8,81	9,79	10,03	10,00	548	-1.965	-1.938	700	-31	-3
Forlì-Cesena	8,51	8,88	8,88	6,89	7,40	7,40	658	-3.002	-2.988	314	-931	-787
Rimini	7,25	7,56	7,56	8,58	9,31	9,30	3.499	4.768	4.828	2.489	3.985	3.982
Regione	100	100	100	100	100	100	6.098	-6.511	-4.853	2.890	4.358	5.907

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Tabella I.6. Serie storica delle famiglie residenti. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

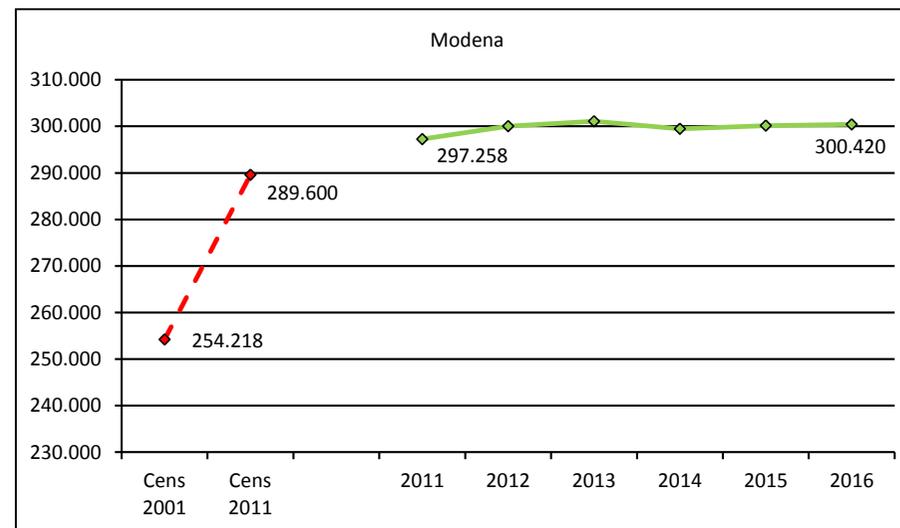
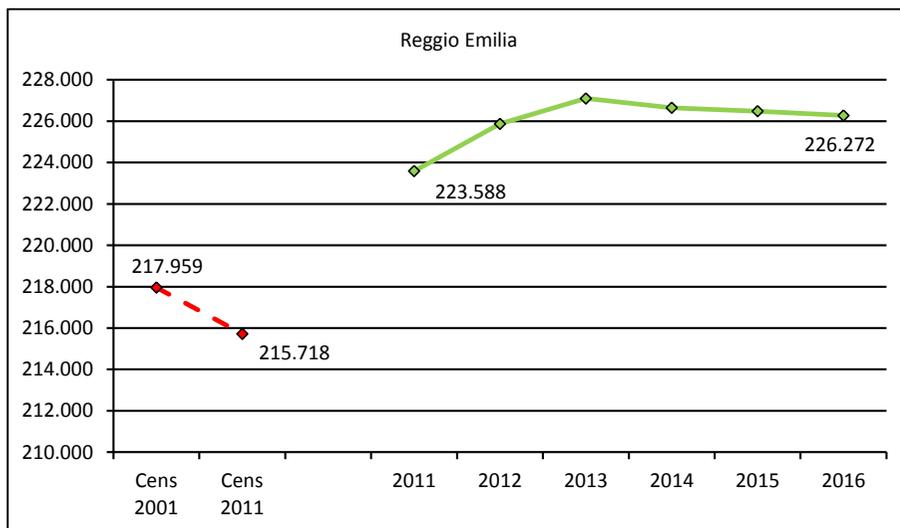
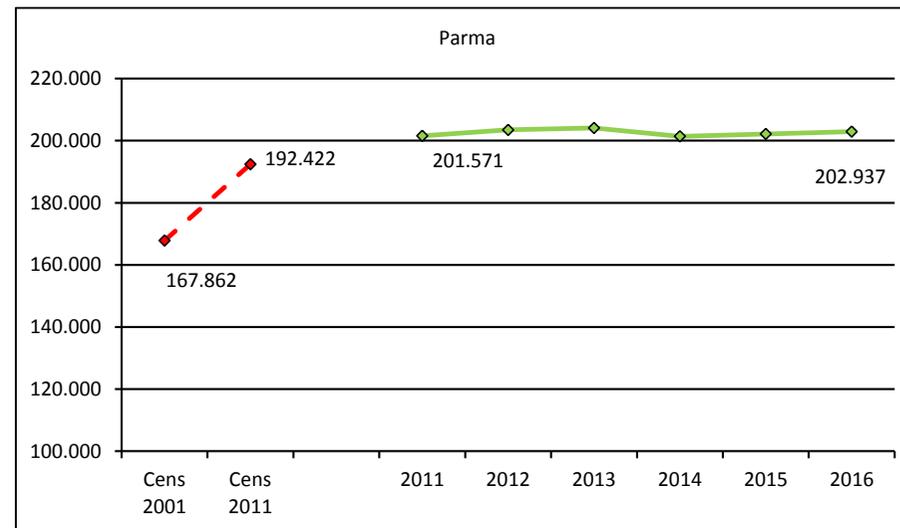
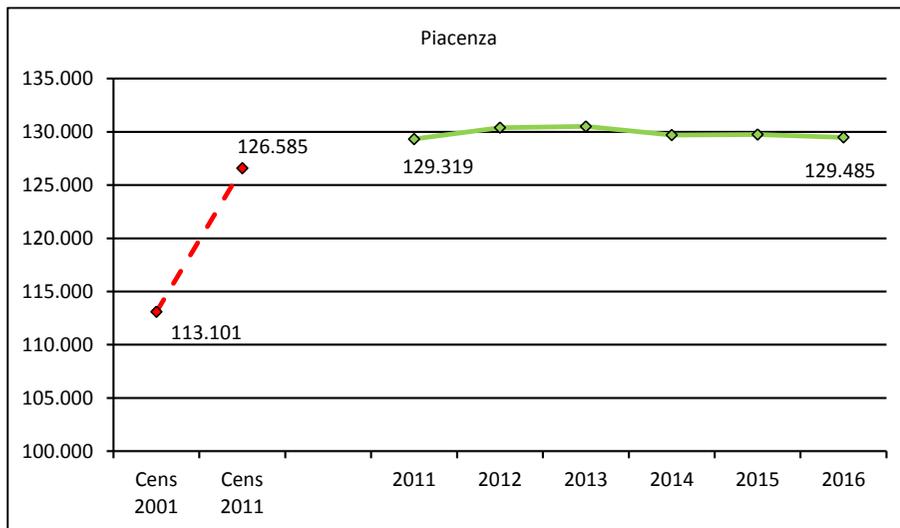
Provincia		Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	Cens 2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	totale	91.923	102.775	106.871	113.101	126.585	129.319	130.395	130.503	129.698	129.750	129.485
	capoluogo	36.430	41.452	41.200	41.694	45.671	47.275	47.708	47.764	47.291	47.372	47.372
Parma	totale	127.046	146.410	153.310	167.862	192.422	201.571	203.475	204.110	201.431	202.187	202.937
	capoluogo	57.072	65.641	68.151	72.491	82.213	89.017	90.044	90.741	88.949	89.595	90.349
Reggio Emilia	totale	118.248	143.730	154.717	180.055	215.718	223.588	225.869	227.096	226.648	226.482	226.272
	capoluogo	40.704	47.929	51.697	59.333	71.701	77.371	78.142	79.110	78.819	78.205	77.823
Modena	totale	167.036	201.809	224.712	254.218	289.600	297.258	300.045	301.089	299.476	300.162	300.420
	capoluogo	54.604	64.167	69.703	74.502	80.323	83.898	84.714	84.997	83.833	84.079	84.033
Bologna	totale	302.931	345.177	359.704	401.785	460.190	473.800	478.450	481.451	479.159	481.138	481.899
	capoluogo	170.893	180.624	171.233	177.680	193.388	202.684	204.598	206.244	204.681	205.520	205.199
Ferrara	totale	117.953	133.003	135.388	143.236	160.321	163.070	163.601	163.816	162.746	162.918	162.215
	capoluogo	49.527	53.596	53.980	57.202	63.507	64.940	65.200	65.318	64.725	65.159	65.017
Ravenna	totale	108.352	125.781	130.856	144.182	171.674	175.831	177.702	178.568	177.682	178.127	178.250
	capoluogo	41.320	48.255	51.584	56.986	70.156	73.078	73.914	74.382	73.872	74.350	74.614
Forlì-Cesena	totale	98.398	118.770	124.493	140.758	164.709	166.982	169.283	169.884	169.693	170.059	169.941
	capoluogo	33.082	40.677	41.136	44.251	50.819	51.373	52.186	52.143	52.306	52.547	52.500
Rimini senza Alta Valmarecchia	totale	64.978	81.708	92.014	107.228	128.066	131.871	133.911	136.088	135.692	136.714	137.313
	capoluogo	34.119	42.985	46.166	51.168	60.124	62.144	62.939	64.538	64.560	65.069	65.428
Rimini con Alta Valmarecchia	totale					135.516	139.394	141.284	143.623	143.375	144.234	144.783
	capoluogo					60.124	62.144	62.939	64.538	64.560	65.069	65.428
Regione senza Alta Valmarecchia	totale	1.196.865	1.399.163	1.482.065	1.652.425	1.909.285	1.963.290	1.982.731	1.992.605	1.982.225	1.987.537	1.988.732
	capoluoghi	517.751	585.326	594.850	635.307	717.902	751.780	759.445	765.237	759.036	761.896	762.335
Regione con Alta Valmarecchia	totale					1.916.735	1.970.813	1.990.104	2.000.140	1.989.908	1.995.057	1.996.202
	capoluoghi					717.902	751.780	759.445	765.237	759.036	761.896	762.335
<i>Alta Valmarecchia</i>						7.450	7.523	7.373	7.535	7.683	7.520	7.470

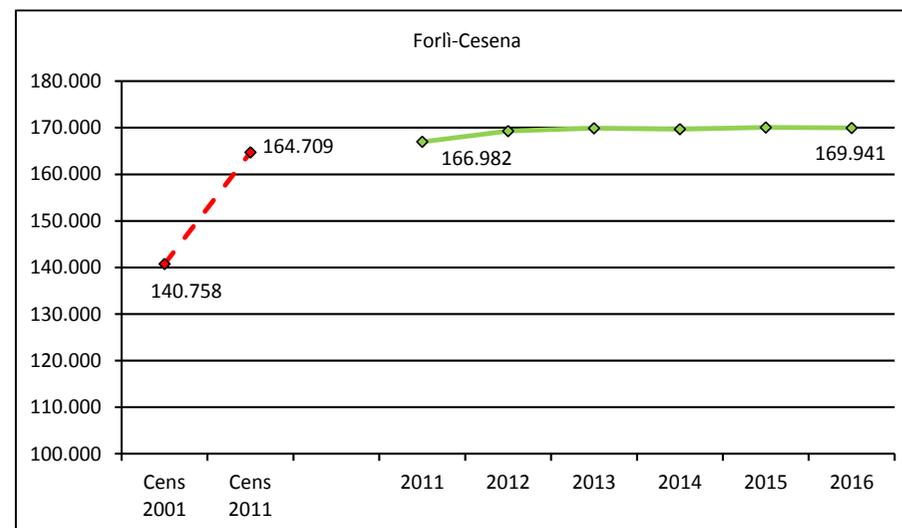
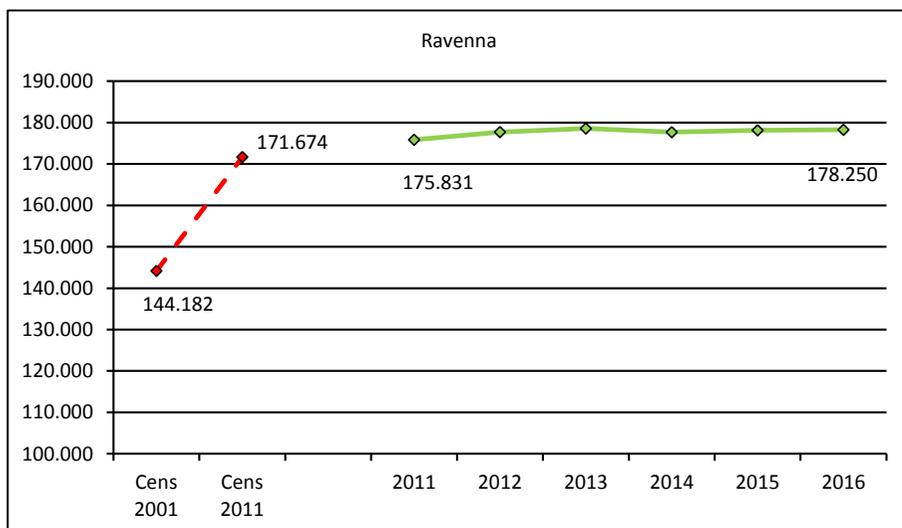
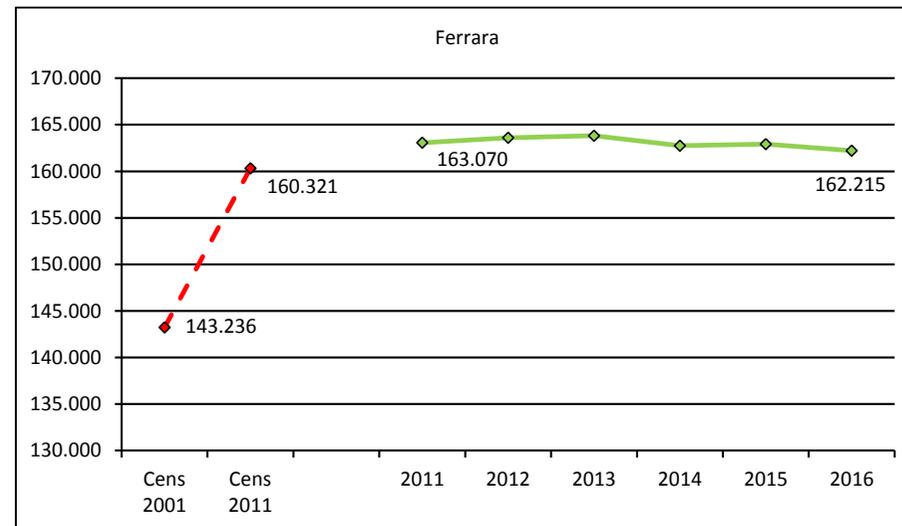
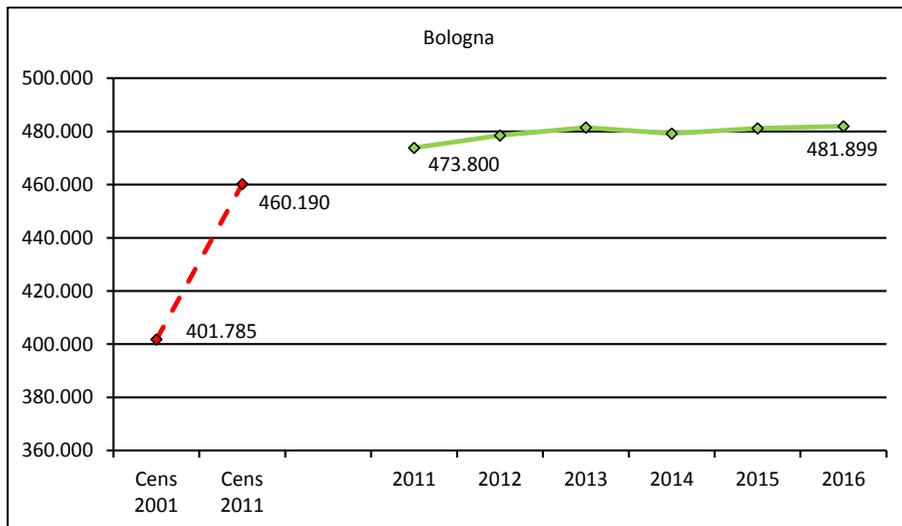
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 1971-2011); famiglie su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

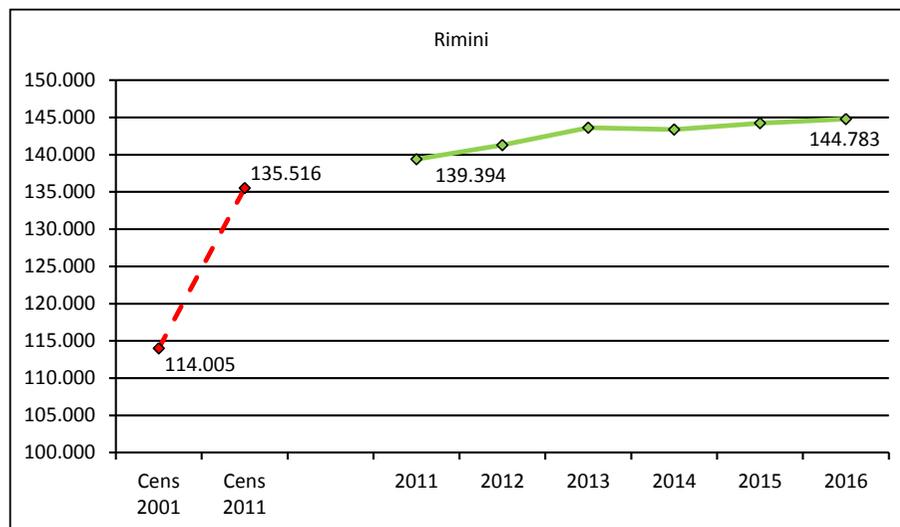
Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Figura I.4. Andamento delle famiglie residenti. Province dell'Emilia-Romagna e totale Regione.

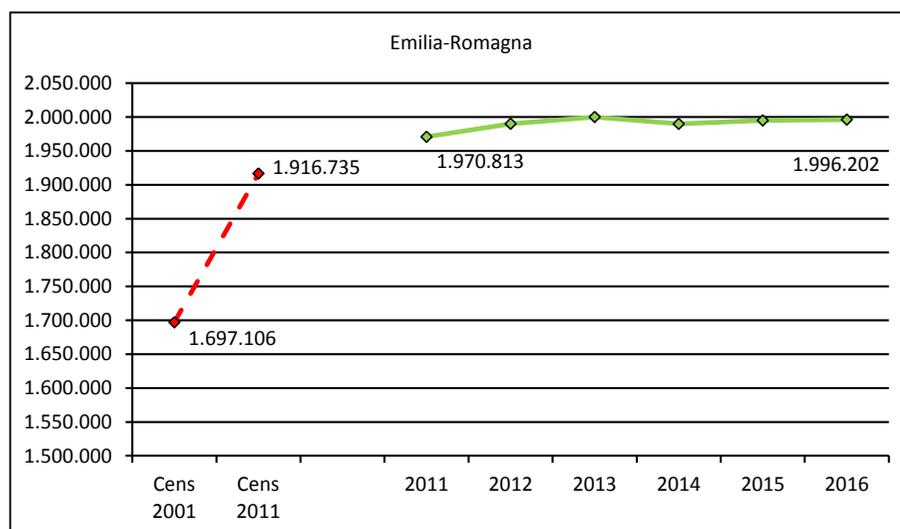






*Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.*

*Con Legge 3 agosto 2009, n. 117 alla Provincia di Rimini sono stati aggregati i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello), facenti parte precedentemente della Provincia di Pesaro.*



*Nota: Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscetibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.*

*I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.*

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT censimento 2001-2011, Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie

## I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche

Proseguendo l'analisi dei cambiamenti che hanno caratterizzato gli ultimi anni, il bilancio demografico che considera gli anni 2008 e 2010 e il periodo 2012-2015 (tabella I.7) consente di valutare il peso delle componenti migratorie e naturali per valutare l'effettiva intensità della mobilità demografica.

**Tabella I.7. Voci di bilancio demografico. Emilia-Romagna. Anni 2008, 2010, 2012, 2013, 2014 e 2015**

Movimenti anagrafici	2008 senza AV	2010	2012	2013	2014	2015
Popolazione al 1° gennaio	4.275.843	4.395.606	4.459.246	4.471.104	4.452.782	4.454.393
Nati	41.915	41.817	39.337	38.057	36.668	35.813
Morti	47.665	47.422	49.217	47.763	47.728	51.581
Saldo naturale	-5.750	-5.605	-9.880	-9.706	-11.060	-15.768
Iscritti da altri Comuni	135.616	120.418	129.920	116.673	111.830	110.733
Iscritti dall'estero	57.852	48.909	32.245	28.171	24.515	25.417
Altri iscritti	5.013	5.314	32.248	85.394	11.960	9.839
Cancellati per altri Comuni	115.624	111.981	121.952	109.177	104.425	102.313
Cancellati per l'estero	5.948	6.467	8.526	10.218	10.626	11.301
Altri cancellati	8.982	13.739	17.808	32.270	18.040	18.969
Saldo Migratorio estero	51.904	42.442	23.719	17.953	13.889	14.116
Saldo Migratorio	67.927	42.454	46.127	78.573	15.214	8.420
Saldo complessivo	62.177	36.849	36.247	68.867	4.154	-2.362
Popolazione al 31 dicembre	4.337.979	4.432.418	4.377.487	4.446.354	4.450.508	4.448.146

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.

Le frequenze indicate in tabella evidenziano, per esempio, come nel corso del 2008 siano state quasi 420.000 le persone interessate da un movimento anagrafico: un aggregato pari al 9,7% della popolazione al 31 dicembre, leggermente diminuito nel 2010 riguardando comunque circa 396.000 residenti e poi aumentato nel corso del 2012 superando le 430.000 persone a causa del forte aumento degli altri iscritti. Nell'ultimo anno disponibile, il 2015, il dato si è attestato su valori inferiori al 2010 e pari a 366.000 residenti.

Nel triennio 2013 - 2015 oltre 1.160.000 abitanti sono stati coinvolti da flussi anagrafici, con un significativo contributo al ricambio della popolazione residente: un insieme che, rapportato alla popolazione anagrafica al gennaio 2016 (4.454.393 residenti), vale il 26.1% del totale.

### **I.2.1. FLUSSI NATURALI E MIGRATORI**

Al termine dello scorso secolo e ancora per i primissimi anni del nuovo i movimenti riguardanti il bilancio della popolazione in Emilia-Romagna vedevano ancora quale principale contributo positivo il saldo migratorio nazionale, ovvero iscritti e cancellati da o verso altri Comuni, in prosecuzione di una tendenza consolidatasi nel tempo, in particolare tramite trasferimenti provenienti dal Mezzogiorno.

In presenza di tassi di natalità e quindi di saldi naturali molto bassi, del tutto insufficienti al mantenimento degli esistenti livelli di popolazione, sono le immigrazioni a contribuire prima alla tenuta e poi alla crescita della popolazione residente, soprattutto grazie alla componente estera che dal 2003 sopravanza decisamente quella nazionale e va definitivamente a imporsi quale elemento caratterizzante l'insieme delle trasformazioni demografiche e sociali del territorio regionale. E' da sottolineare, a tal proposito, come anche diversi spostamenti di residenza tra Comuni italiani abbiano riguardato cittadini di origine straniera, rendendo ancora più consistente l'incidenza della loro presenza.

Va ricordato, infine, come le registrazioni anagrafiche di eventi naturali o amministrativi siano dipendenti da prassi, norme e criticità che determinano il verificarsi di aggiustamenti che trovano riscontro soprattutto nelle categorie "altri iscritti" o "altri cancellati", i cui componenti non rientrano all'interno dei saldi migratori specifici. Il crescere della mobilità sul territorio ingenera frequenti cambi di domicilio e residenza interessando quote sempre più significative di cittadini e sta alla base di rinnovate procedure di iscrizione e cancellazioni (per maggiori informazioni a riguardo si può consultare il regolamento anagrafico disponibile sui siti web del Ministero dell'Interno o dell'ISTAT).

Come precedentemente ricordato, il saldo migratorio dall'estero cresce considerevolmente divenendo dal 2003 la componente più importante del saldo complessivo regionale. Se per effetto del primo "decreto flussi" subisce un importante ridimensionamento che culmina nel 2006, è con la crisi aperta nel 2009 che si osserva una riduzione dell'entità assoluta dell'immigrazione straniera. Nonostante tale rallentamento, la componente migratoria dall'estero permane solidamente positiva e con valori molto elevati, superiori alle 40.000 unità, fino al 2010.

Nell'ultimo periodo questa tendenza subisce un netto rallentamento e il flusso migratorio dall'estero raggiunge le 14mila unità nel 2015, i motivi di questo brusco calo sono appunto principalmente da ricercare nella situazione economica generale del paese.

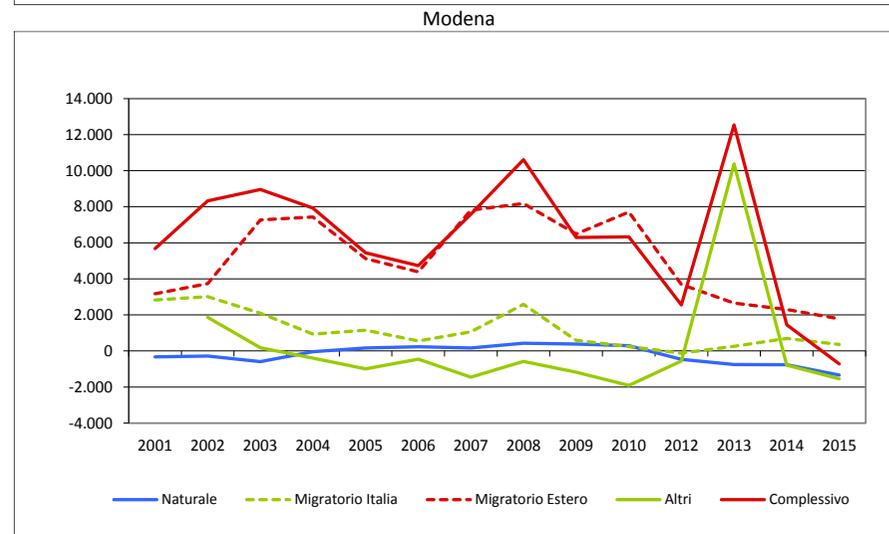
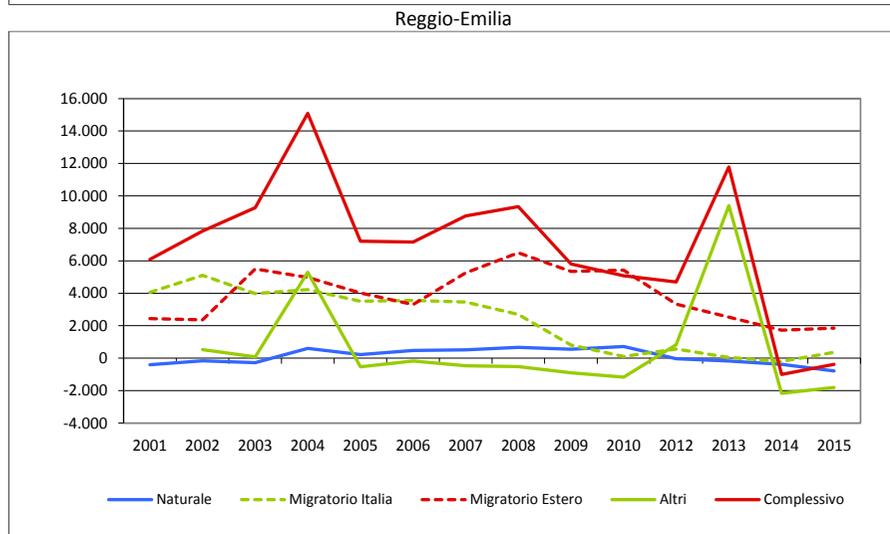
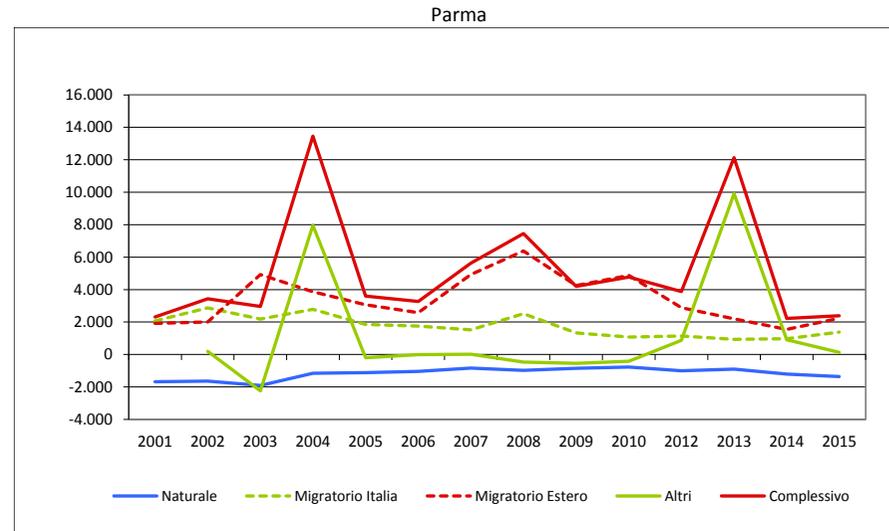
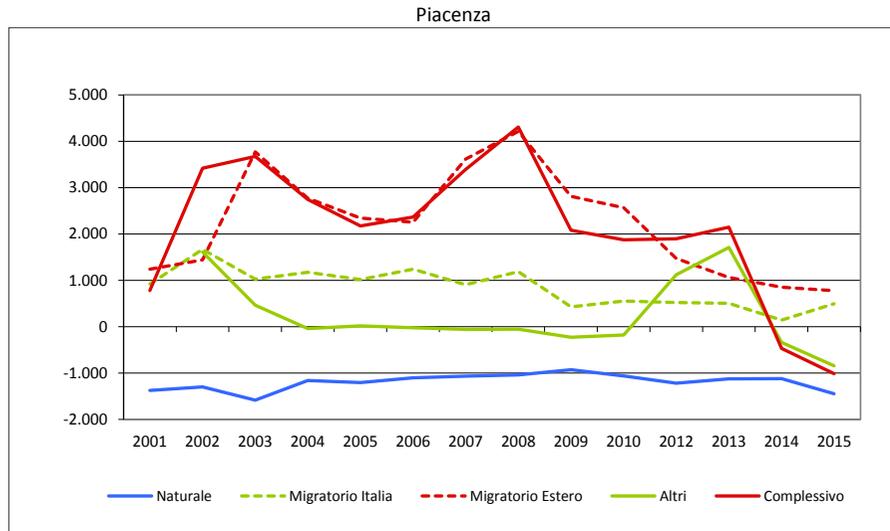
**Tabella I.8. Serie storica di valori di saldo demografico. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Saldo	2008	2010	2012	2013	2014	2015	'12-'15
Piacenza	Naturale	-1.042	-1.063	-1.220	-1.124	-1.119	-1.446	-4.909
	<i>Migratorio Italia</i>	1.188	551	522	504	141	495	1.662
	Migratorio Estero	4.213	2.565	1.473	1.060	850	778	4.161
	Altri	-53	-181	1.121	1.707	-342	-843	1.643
	Complessivo	4.306	1.872	1.896	2.147	-470	-1.016	2.557
Parma	Naturale	-977	-771	-1.009	-907	-1.204	-1.355	-4.475
	<i>Migratorio Italia</i>	2.516	1.076	1.137	935	972	1.381	4.425
	Migratorio Estero	6.379	4.881	2.880	2.193	1.545	2.233	8.851
	Altri	-466	-415	877	9.906	905	126	11.814
	Complessivo	7.452	4.771	3.885	12.127	2.218	2.385	20.615
Reggio Emilia	Naturale	672	714	-33	-176	-382	-787	-1.378
	<i>Migratorio Italia</i>	2.693	111	570	37	-195	362	774
	Migratorio Estero	6.492	5.426	3.329	2.533	1.728	1.855	9.445
	Altri	-523	-1.175	830	9.396	-2.161	-1.806	6.259
	Complessivo	9.334	5.076	4.696	11.790	-1.010	-376	15.100
Modena	Naturale	431	292	-466	-753	-769	-1.336	-3.324
	<i>Migratorio Italia</i>	2.591	246	-116	254	699	366	1.203
	Migratorio Estero	8.173	7.703	3.689	2.661	2.303	1.789	10.442
	Altri	-581	-1.907	-553	10.380	-787	-1.541	7.499
	Complessivo	10.614	6.334	2.554	12.542	1.446	-722	15.820
Bologna	Naturale	-2.306	-2.307	-2.971	-2.623	-2.831	-4.210	-12.635
	<i>Migratorio Italia</i>	3.841	2.458	3.960	4.329	3.489	3.823	15.601
	Migratorio Estero	11.147	9.109	5.486	4.029	3.554	3.724	16.793
	Altri	-581	-1.678	8.153	4.754	-1.059	-1.829	10.019
	Complessivo	12.101	7.582	14.628	10.489	3.153	1.508	29.778
Ferrara	Naturale	-1.784	-1.884	-2.165	-1.971	-2.272	-2.896	-9.304
	<i>Migratorio Italia</i>	1.456	427	101	-217	817	68	769
	Migratorio Estero	2.959	3.187	1.667	1.239	1.038	909	4.853
	Altri	-460	-708	264	3.327	-611	-718	2.262
	Complessivo	2.171	1.022	-133	2.378	-1.028	-2.637	-1.420
Ravenna	Naturale	-641	-594	-1.148	-1.240	-1.297	-1.834	-5.519
	<i>Migratorio Italia</i>	2.063	963	365	221	397	830	1.813
	Migratorio Estero	5.163	3.319	1.976	1.693	1.077	1.158	5.904
	Altri	-324	-739	490	5.573	-538	-626	4.899
	Complessivo	6.261	2.949	1.683	6.247	-361	-472	7.097
Forlì-Cesena	Naturale	-392	-285	-703	-701	-889	-1.245	-3.538
	<i>Migratorio Italia</i>	1.633	1.118	181	543	244	410	1.378
	Migratorio Estero	4.186	3.227	1.574	1.346	939	847	4.706
	Altri	-451	-900	1.088	2.631	-1.033	-1.308	1.378
	Complessivo	4.976	3.160	2.140	3.819	-739	-1.296	3.924
Rimini	Naturale	289	293	-165	-211	-297	-659	-1.332
	<i>Migratorio Italia</i>	2.011	1.487	1.248	890	841	685	3.664
	Migratorio Estero	3.192	3.025	1.645	1.199	855	823	4.522
	Altri	-530	-722	2.170	5.450	-454	-585	6.581
	Complessivo	4.962	4.083	4.898	7.328	945	264	13.435
Regione	Naturale	-5.750	-5.605	-9.880	-9.706	-11.060	-15.768	-46.414
	<i>Migratorio Italia</i>	19.992	8.437	7.968	7.496	7.405	8.420	31.289
	Migratorio Estero	51.904	42.442	23.719	17.953	13.889	14.116	69.677
	Altri	-3.969	-8.425	14.440	53.124	-6.080	-9.130	52.354
	Complessivo	62.177	36.849	36.247	68.867	4.154	-2.362	106.906

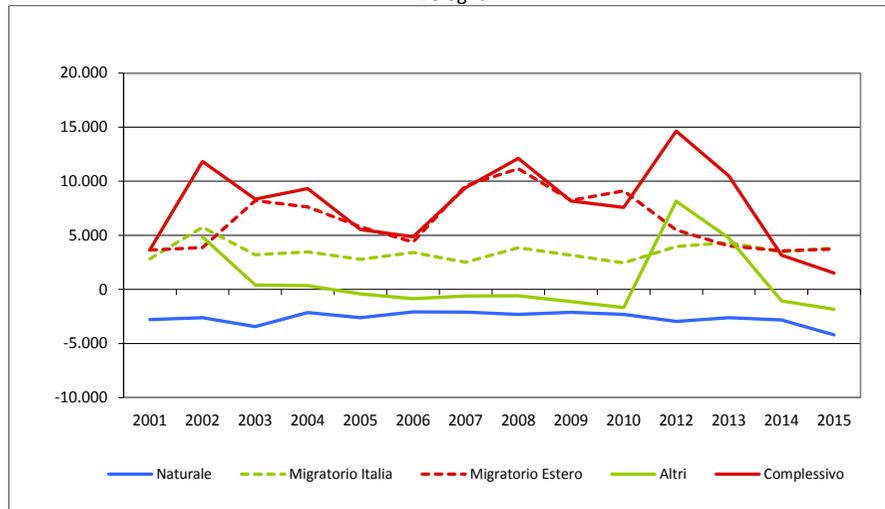
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

Il saldo complessivo, oltre ai saldi naturali e migratori, considera anche le iscrizioni e cancellazioni derivanti da altri motivi.  
 Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.

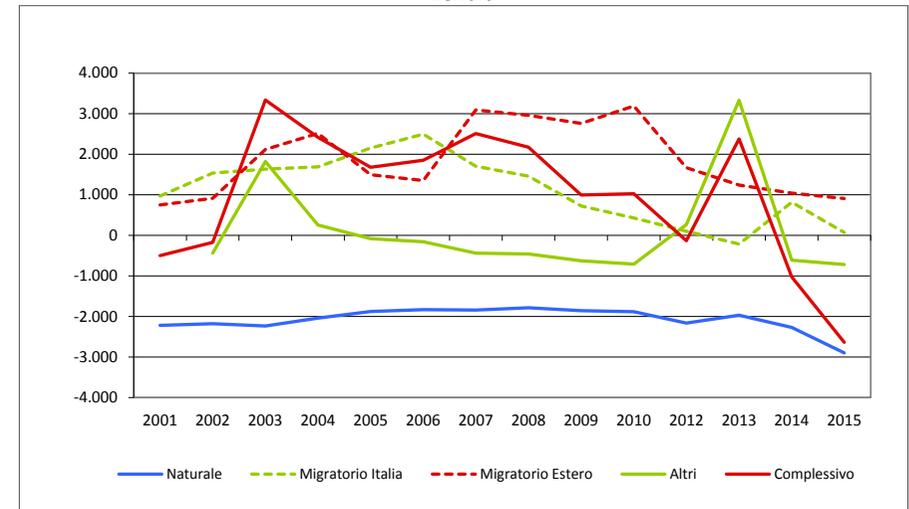
Figura I.5. Andamento dei flussi anagrafici. Province dell'Emilia-Romagna e totale Regione.



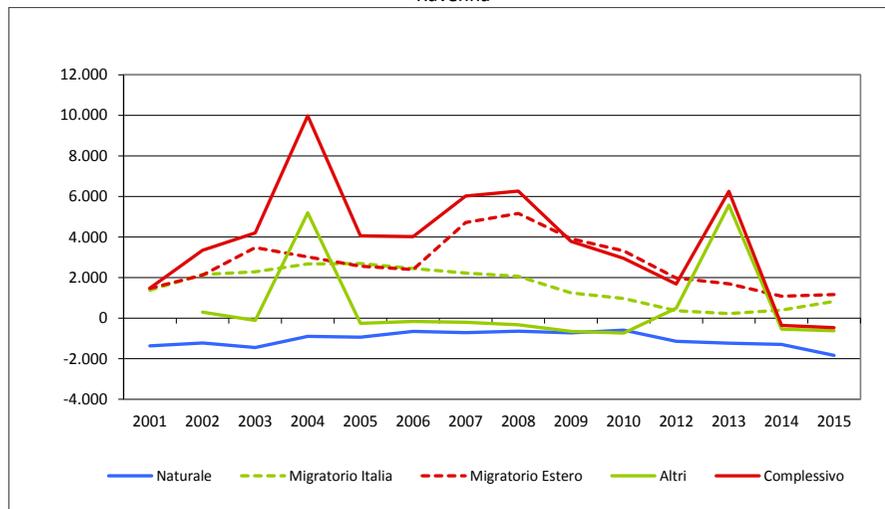
Bologna



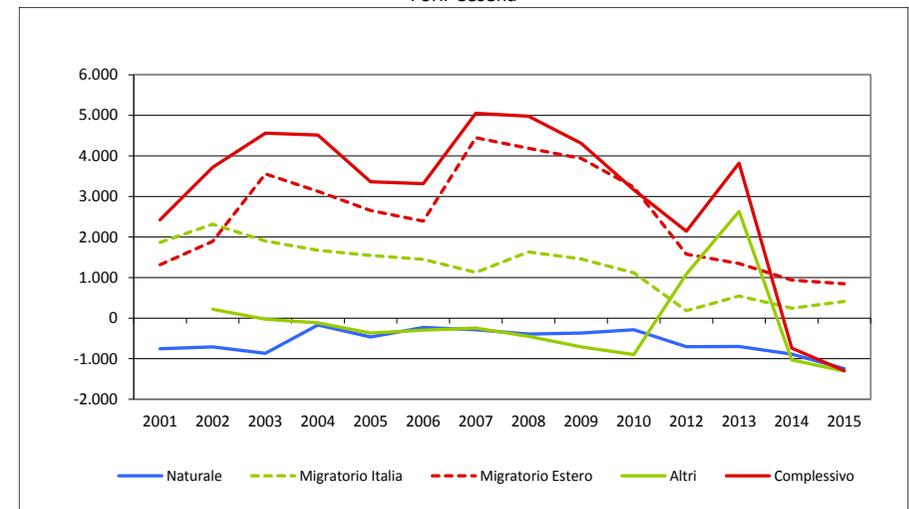
Ferrara



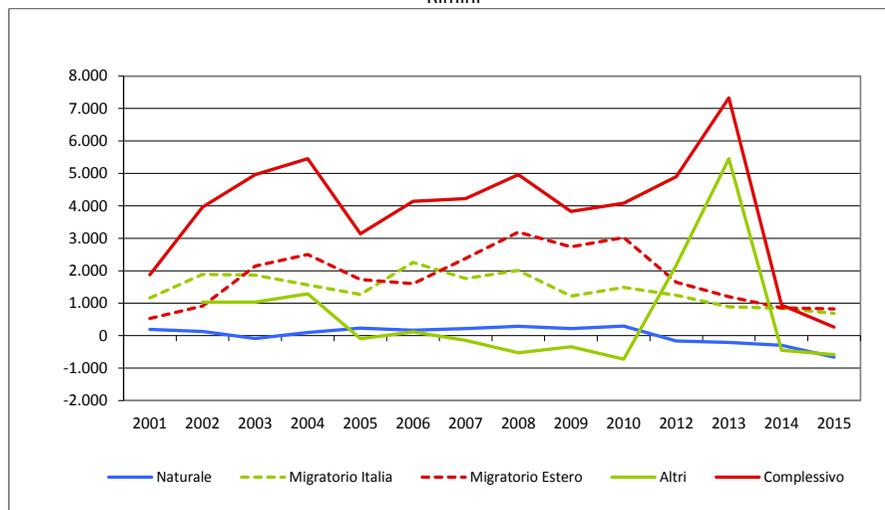
Ravenna



Forlì-Cesena



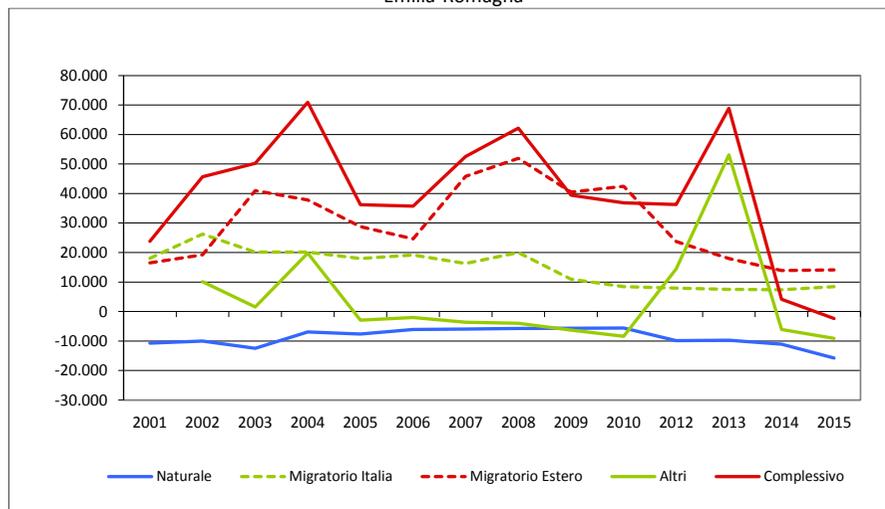
Rimini



*Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.*

*Con Legge 3 agosto 2009, n. 117 alla Provincia di Rimini sono stati aggregati i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello), facenti parte precedentemente della Provincia di Pesaro.*

Emilia-Romagna



*Nota: Il saldo complessivo, oltre ai saldi naturali e migratori, considera anche le iscrizioni e cancellazioni derivanti da altri motivi. Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.*

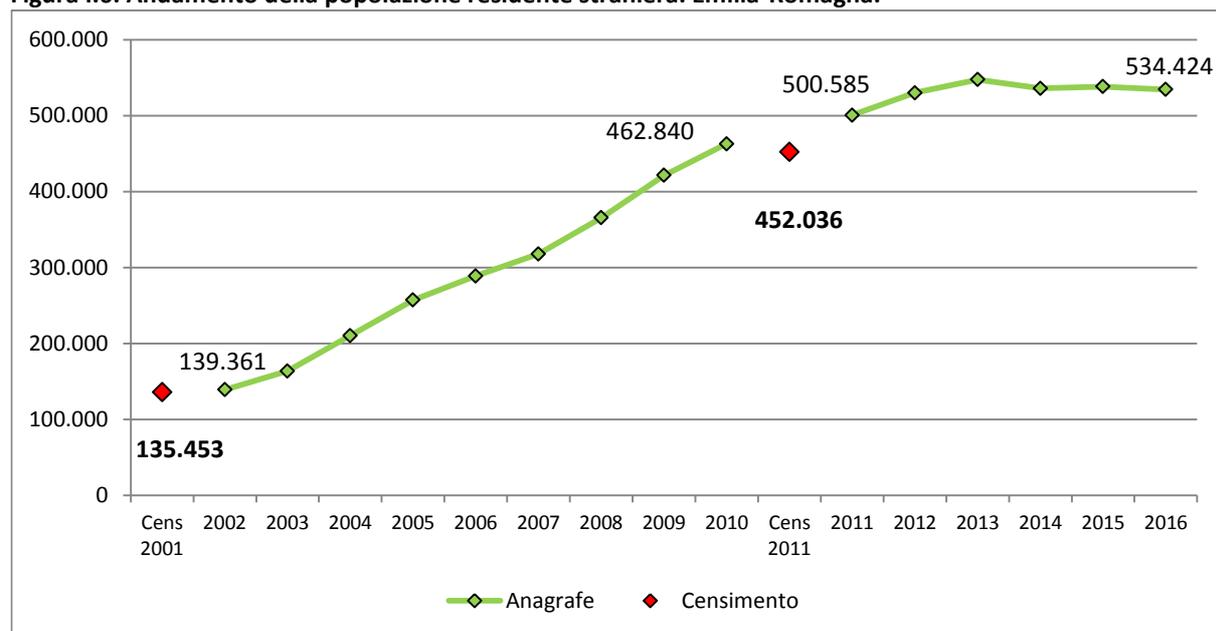
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

## I.2.2. LA PRESENZA STRANIERA

Confermando una situazione verificata al censimento 2011, l'Emilia-Romagna si colloca ai vertici nazionali per incidenza delle persone provenienti da altri Paesi con una percentuale sui residenti pari circa al 12%.

Superata la soglia del 10% della popolazione complessiva al gennaio 2010, quando risultavano residenti in Regione oltre 462mila stranieri, già l'anno successivo se ne contavano oltre 500mila raggiungendo le 534.000 unità residenti al gennaio 2016 (11,99% del totale regionale).

**Figura I.6. Andamento della popolazione residente straniera. Emilia-Romagna.**



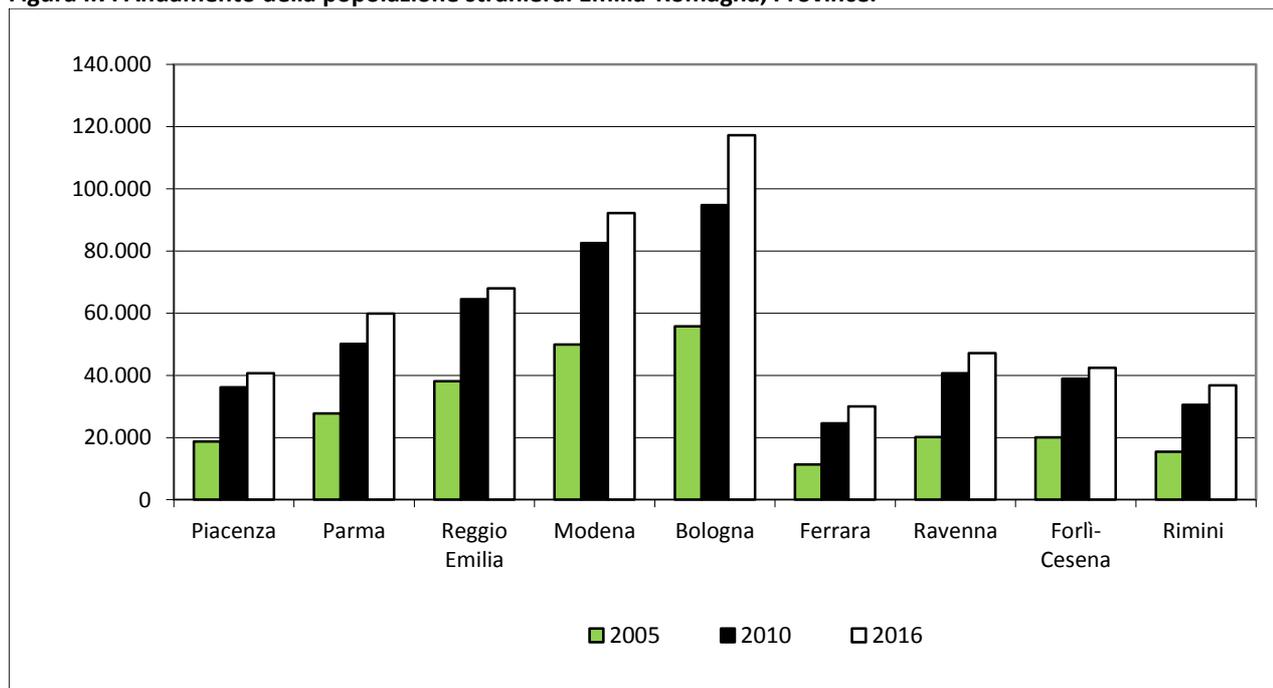
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 2001-2011); popolazione anagrafica straniera su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

Le tappe di questo incremento sono state rapidissime: a partire dalle 110.000 persone circa del 2000, le 200.000 unità sono state superate nel corso del 2003 e le 300.000 nel 2006, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti riportati nel seguito. Al 2000 solo le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma registravano un numero di cittadini stranieri superiore alle diecimila unità, ma questa soglia era già stata raggiunta ovunque nel 2005 e, in quelle stesse quattro Province, nel 2016 è dell'ordine delle 337mila unità.

**Figura I.7. Andamento della popolazione straniera. Emilia-Romagna, Province.**


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

**Tabella I.9. Serie storica della popolazione straniera residente. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Cens 2001	Cens 2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	8.828	35.912	38.717	41.081	42.010	41.145	41.365	40.687
Parma	14.178	46.882	55.069	58.233	60.550	58.472	59.143	59.903
Reggio Emilia	20.062	61.531	69.064	72.342	74.122	72.263	70.191	68.004
Modena	27.560	81.428	89.346	94.359	96.671	93.386	93.224	92.169
Bologna	32.203	94.163	102.809	109.698	114.485	113.453	116.034	117.243
Ferrara	4.959	24.998	27.295	29.067	29.993	29.694	30.300	30.049
Ravenna	9.056	39.284	43.610	46.164	48.059	46.917	47.067	47.105
Forlì-Cesena	9.698	38.479	41.562	44.170	44.879	44.171	44.031	42.457
Rimini senza Alta V.	8.909	27.920	31.612	33.348	35.284	34.999	35.394	35.390
Rimini con Alta V.		29.359	33.113	34.901	36.783	36.521	36.881	36.807
Regione senza Alta V.	135.453	450.597	499.084	528.462	546.053	534.500	536.749	533.007
Regione con Alta V.		452.036	500.585	530.015	547.552	536.022	538.236	534.424
<i>Alta Valmarecchia</i>		1.439	1.501	1.553	1.499	1.522	1.487	1.417

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 2001-2011); popolazione anagrafica straniera su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

La ripartizione territoriale evidenzia come la Provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna, con oltre centodiecimila presenze, ma, in termini percentuali, i valori più elevati, su livelli del 13-14%, si registrano nella parte occidentale della Regione. Sono poi numerosi i piccoli Comuni ove la presenza di questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2016 sono trentatré

i Comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15%, contro i trentadue del 2011, i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

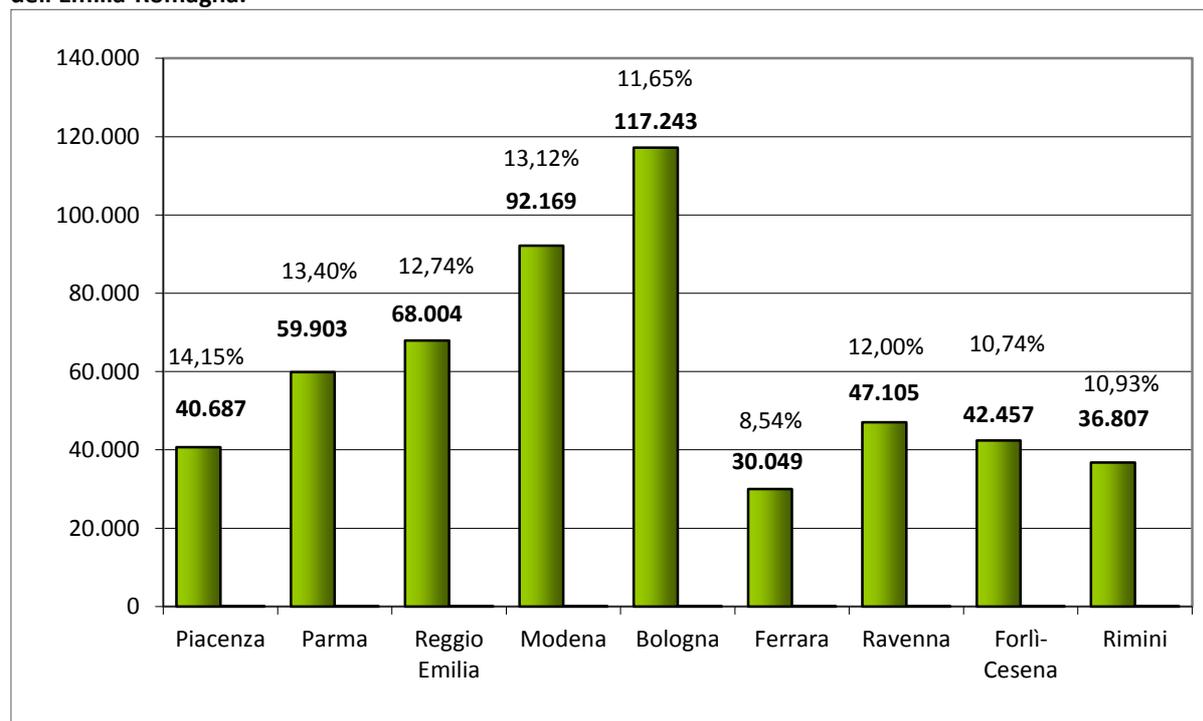
**Tabella I.10. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2016 e incidenza sul totale della popolazione residente. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Popolazione	Popolazione straniera	Incidenza %
Piacenza	287.516	40.687	14,15
Parma	446.987	59.903	13,40
Reggio Emilia	533.827	68.004	12,74
Modena	702.481	92.169	13,12
Bologna	1.006.808	117.243	11,65
Ferrara	352.006	30.049	8,54
Ravenna	392.526	47.105	12,00
Forlì-Cesena	395.344	42.457	10,74
Rimini	336.898	36.807	10,93
Regione	4.454.393	534.424	12,00

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Figura I.8. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2015 e incidenza sul totale della popolazione nelle Province dell'Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

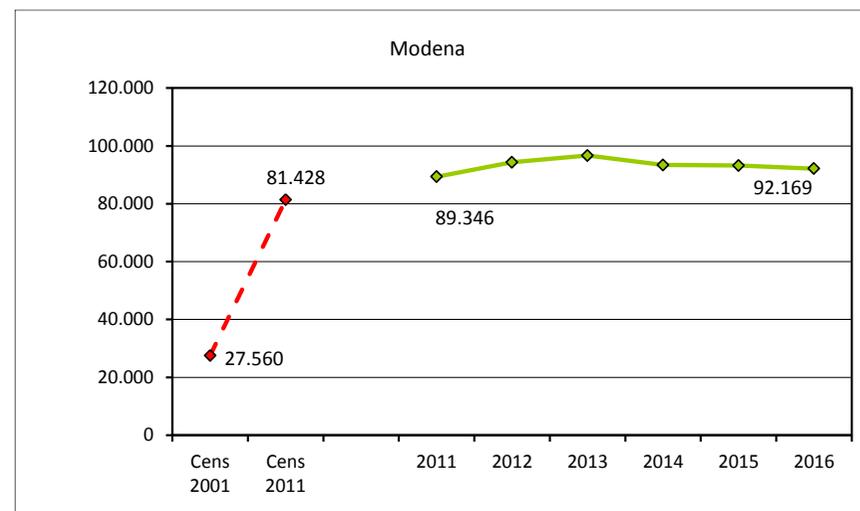
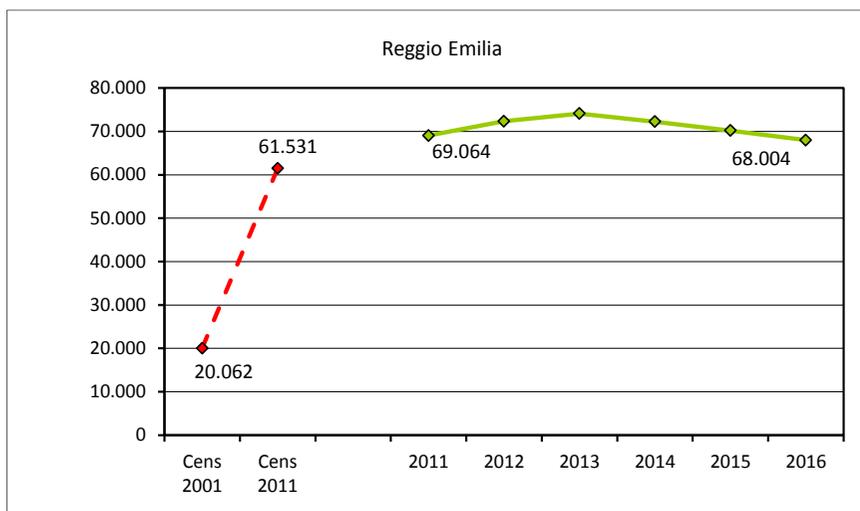
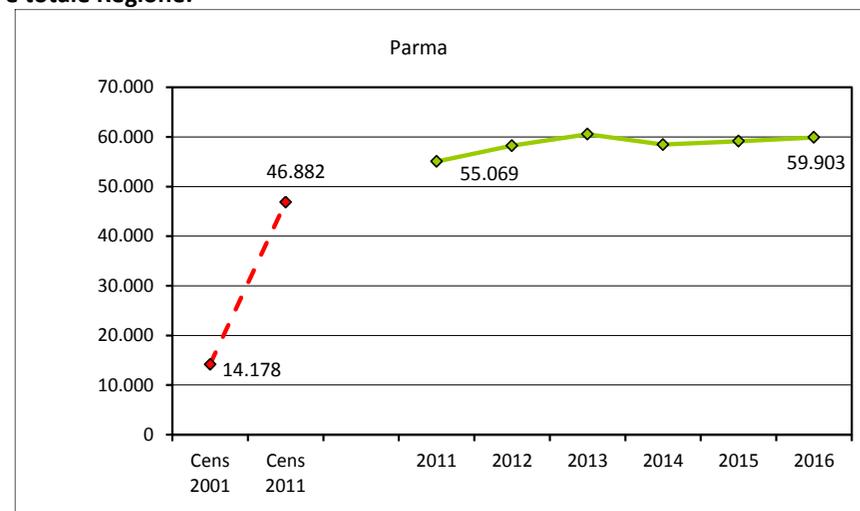
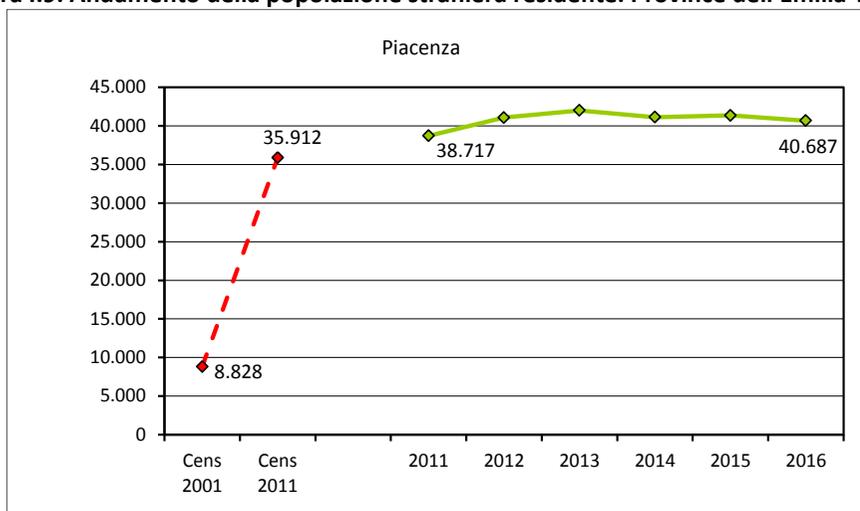
**Tabella I.11. Ripartizione dei Comuni per fasce di incidenza della popolazione straniera. Anno 2016. Emilia-Romagna, Province.**

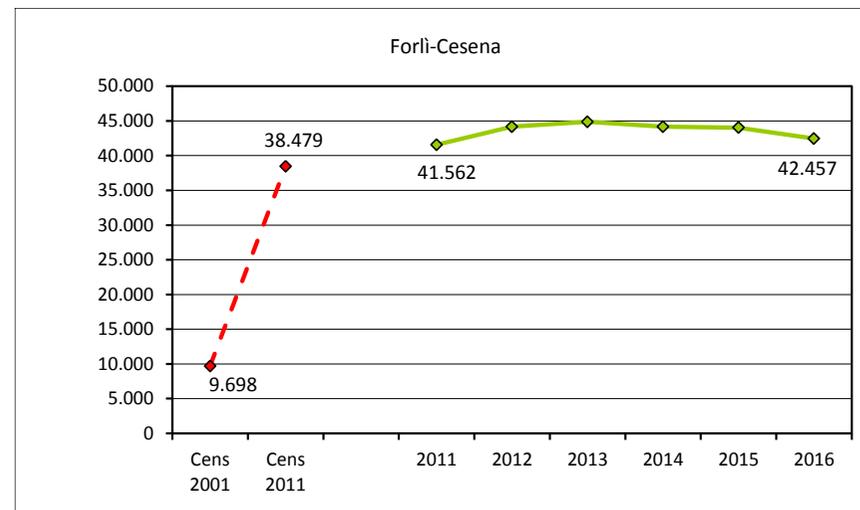
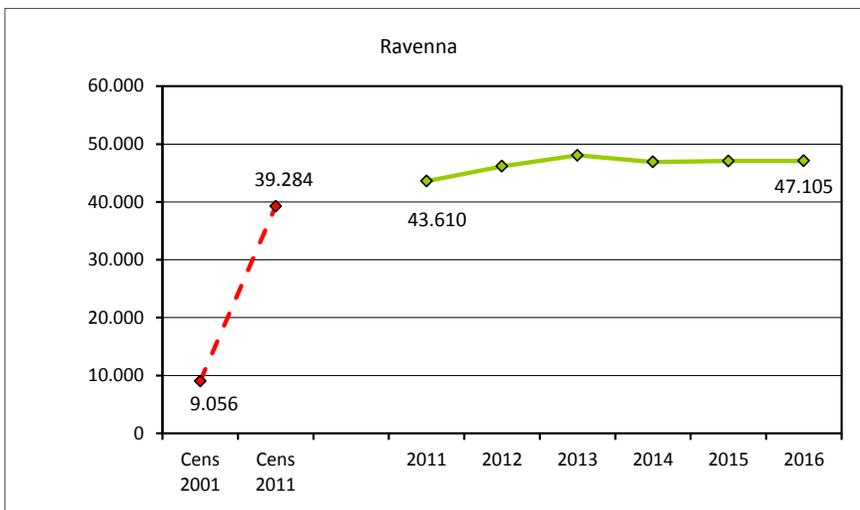
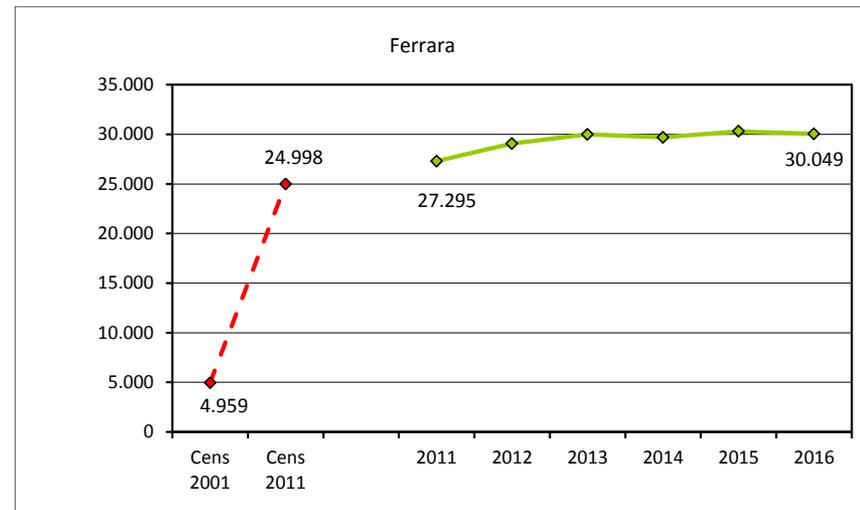
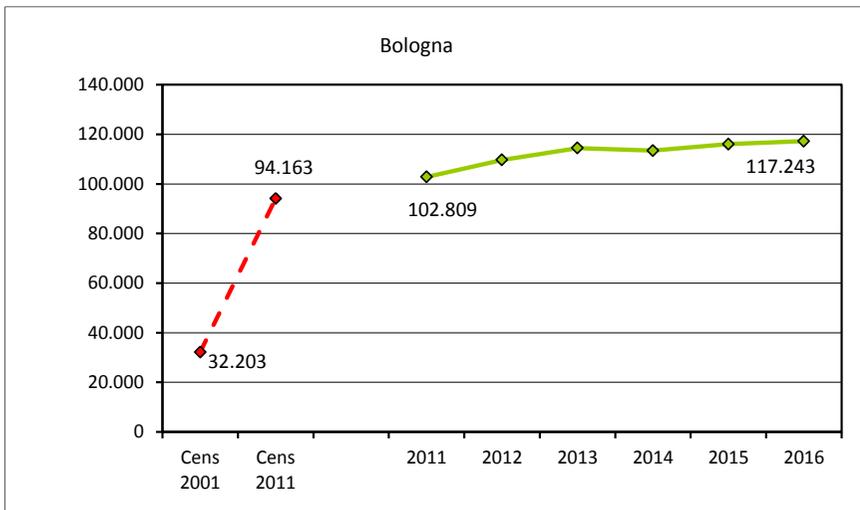
Provincia	≤ 3%	>3% - 5%	>5% - 10%	>10 % - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	2	5	20	15	6	48
Parma	1	4	15	20	5	45
Reggio Emilia			19	16	7	42
Modena			17	23	7	47
Bologna			35	18	2	55
Ferrara	1	6	13	4		24
Ravenna			4	12	2	18
Forlì-Cesena			16	10	4	30
Rimini		3	15	7		25
Regione	4	18	154	125	33	334

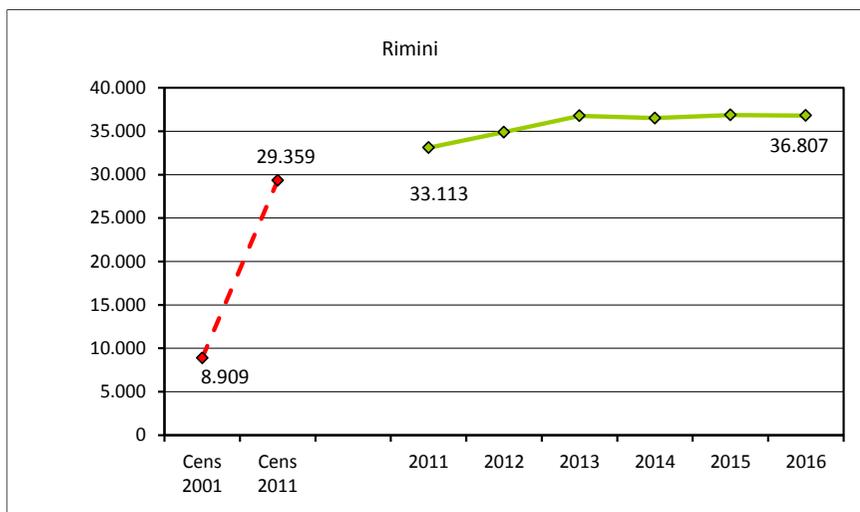
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Figura I.9. Andamento della popolazione straniera residente. Province dell'Emilia-Romagna e totale Regione.

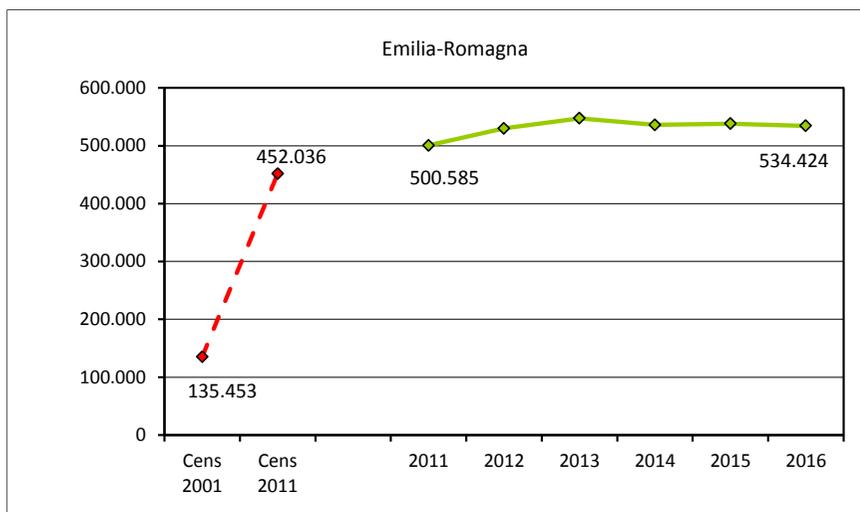






*Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.*

*Con Legge 3 agosto 2009, n. 117 alla Provincia di Rimini sono stati aggregati i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello), facenti parte precedentemente della Provincia di Pesaro.*



*Nota: Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.*

*I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.*

*Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.*

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 2001-2011); popolazione anagrafica straniera su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

### I.2.3. LA STRUTTURA PER ETÀ

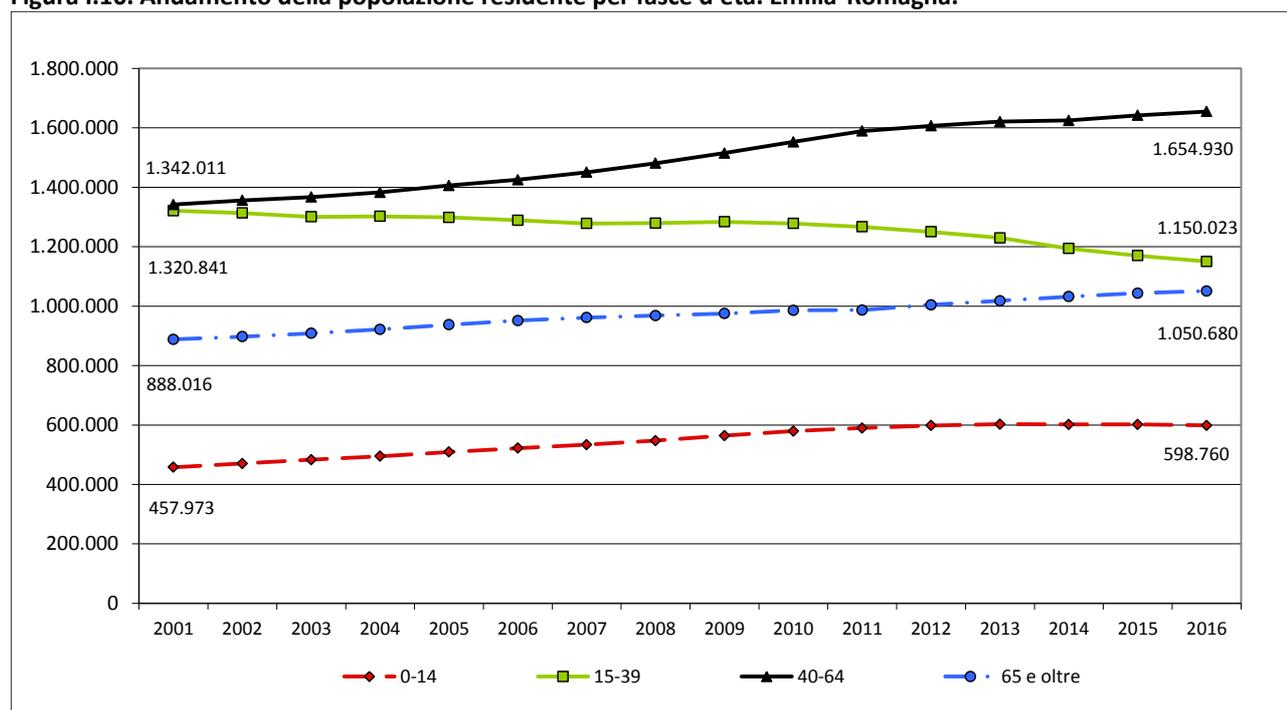
Fortemente influenzata dalle dinamiche migratorie dall'estero, la lenta ripresa della quota di giovani residenti sino a quattordici anni è il tratto maggiormente positivo nelle dinamiche per età registrate dall'inizio del nuovo secolo. E' un fenomeno che da solo non può certo risolvere strutturalmente i problemi generati da un complessivo invecchiamento della popolazione, ma contribuisce comunque ad attenuarne l'andamento e le conseguenze che genera.

L'invecchiamento non è infatti sufficientemente contrastato neppure dalla consistente immigrazione degli ultimi anni, visto l'allargamento progressivo della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, a vantaggio degli ultra quarantenni e con un divario che è passato da 0,6 punti percentuali nel 2001 a 11,3 nel 2016.

Nelle figure che seguono è rappresentato rispettivamente l'andamento della popolazione e della popolazione straniera residente in Regione per fasce di età.

La figura I.11, che mostra la presenza della popolazione straniera in Regione per fasce di età, rende chiaro il consistente contributo fornito dagli immigrati al ringiovanimento della popolazione complessiva. Si osservi infatti l'entità delle fasce estreme, ed in particolare la differenza positiva fra i giovani in età scolare e gli anziani con oltre 65 anni, ma anche lo scarto tra le due componenti in età lavorativa, dove la classe 15-39 anni risulta ampiamente superiore a quella 40-64 anni.

**Figura I.10. Andamento della popolazione residente per fasce d'età. Emilia-Romagna.**

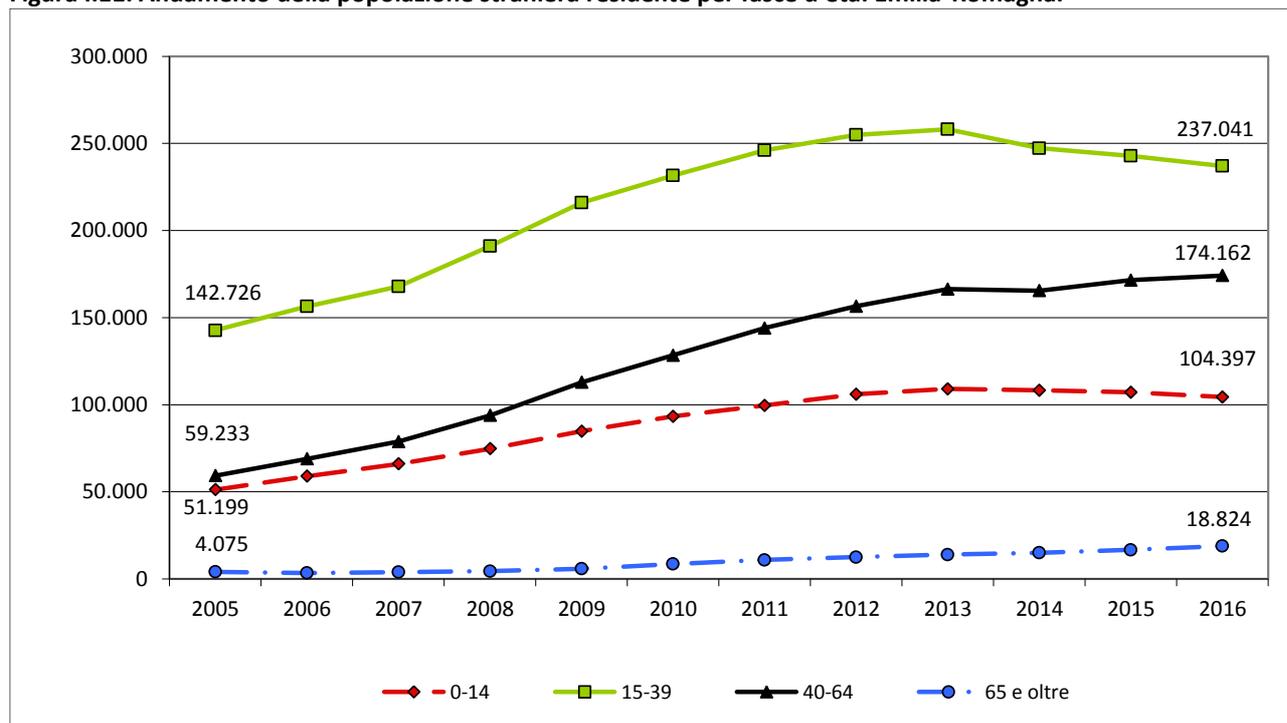


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

**Figura I.11. Andamento della popolazione straniera residente per fasce d'età. Emilia-Romagna.**


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

**Tabella I.12. Popolazione residente per classi di età e incidenza sulla popolazione totale. Emilia-Romagna.**

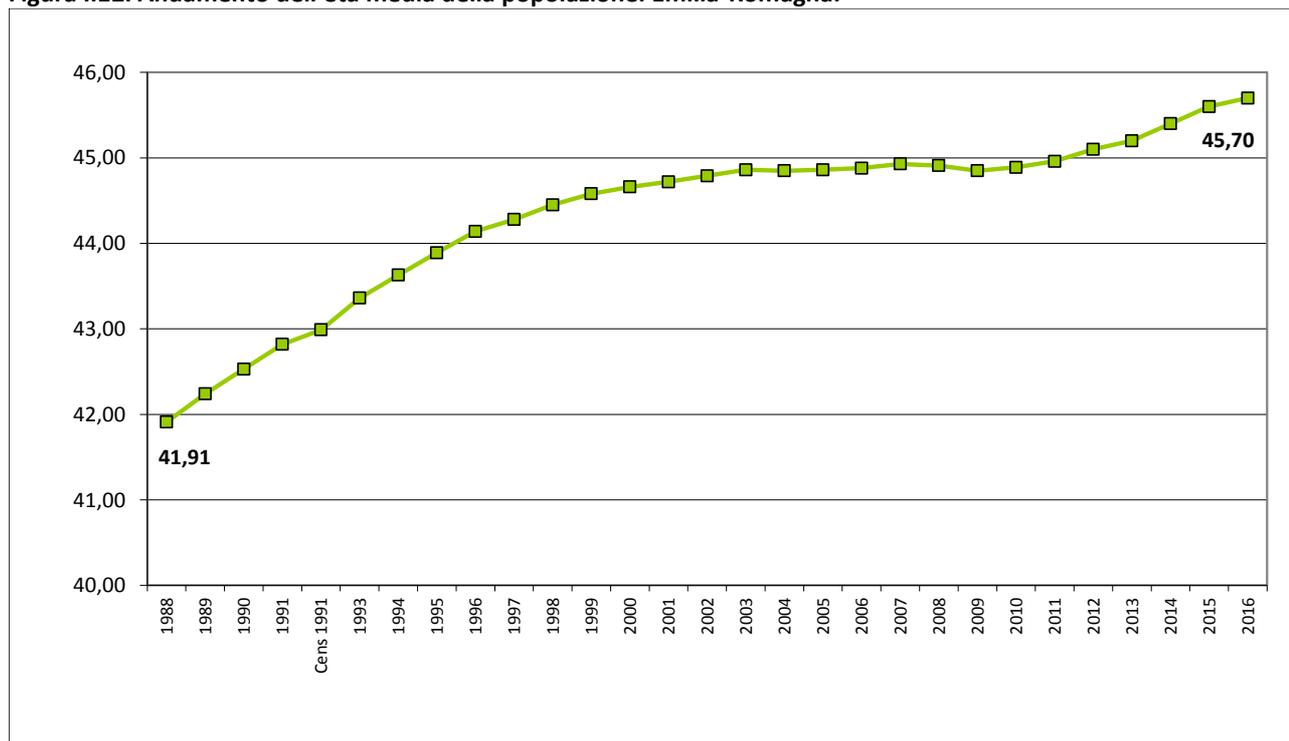
Anni	0-14 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	15-39 Anni	Incidenza sulla popolazione (%)	40-64 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	65 e oltre	Incidenza sulla popolazione (%)	Totale
01/01/2016	598.760	13,44	1.150.023	25,82	1.654.930	37,15	1.050.680	23,59	4.454.393
01/01/2012	598.050	13,41	1.250.083	28,03	1.606.663	36,03	1.004.450	22,53	4.459.246
01/01/2002	470.293	11,65	1.313.339	32,53	1.355.998	33,59	897.465	22,23	4.037.095
Cens. 1991	447.887	11,46	1.367.930	34,99	1.328.180	33,97	765.515	19,58	3.909.512

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Se l'età media della popolazione, aumenta di circa tre anni fra il 1988 ed il 2003, da allora si è sostanzialmente assestata attorno ai 45 anni, lo si deve a un triplice effetto dell'immigrazione: da un lato quello dell'arrivo nel nostro paese di persone in età lavorativa, e in particolare di numerose donne in età fertile, quindi delle prassi di ricongiungimento legate ad una effettiva stabilizzazione occupazionale sul territorio, infine delle nascite in Italia derivanti da maggiori livelli di fecondità dei residenti immigrati rispetto alla popolazione autoctona.

**Figura I.12. Andamento dell'età media della popolazione. Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

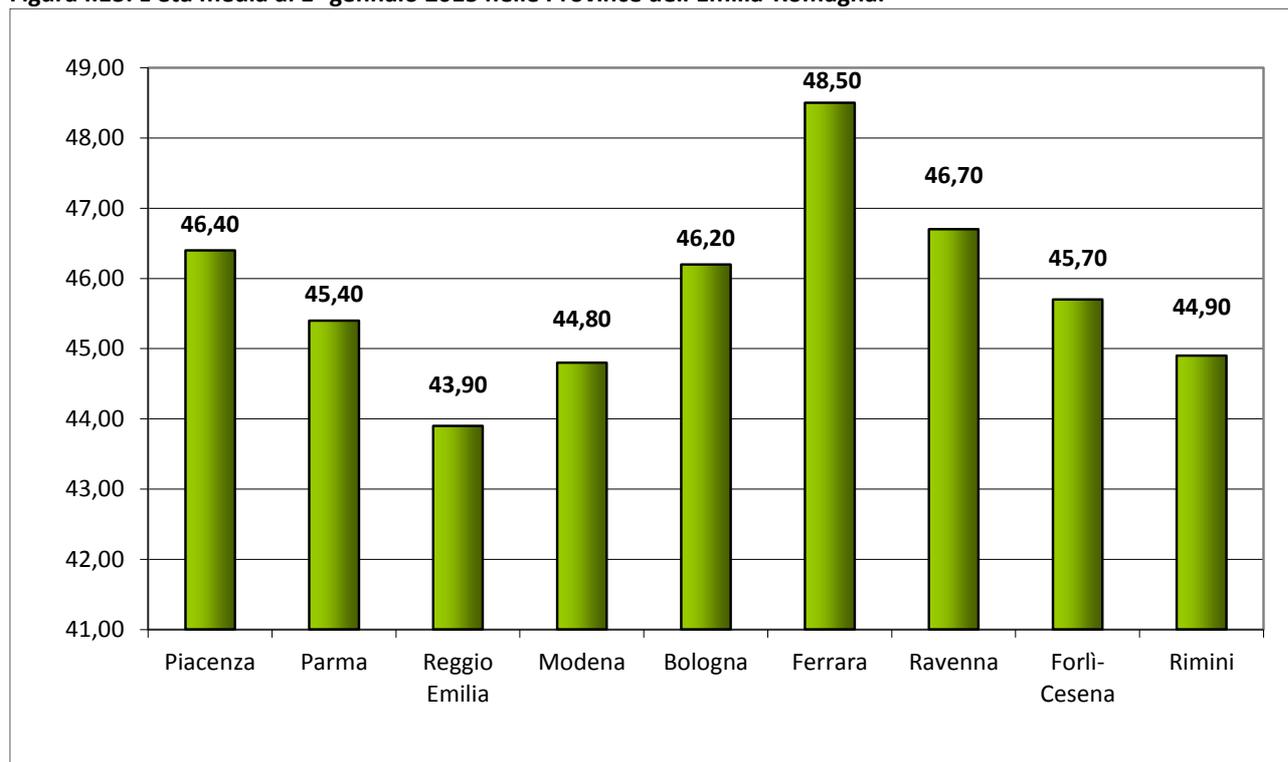
Dati al 1.1. 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

I dati a partire dal 1.1.2014 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna comprendono i Comuni dell'Alta Valmarecchia.

Le Province con età media superiore a quella regionale sono Bologna, Piacenza e Ravenna ma soprattutto Ferrara, con 48,5 anni, che registra contemporaneamente la minor presenza di popolazione straniera in Regione. Forlì-Cesena registra una età media pari a quella regionale, Parma si colloca attorno al valore medio mentre Rimini, Modena e Reggio Emilia sono le Province più "giovani", quest'ultima con dieci punti percentuali in meno rispetto a Ferrara.

Va però rimarcato come gli indici di stato, pur facendo registrare qualche passo avanti sul fronte dell'invecchiamento, rivelino un pericoloso indebolimento dei livelli di dipendenza economica, e questa tendenza deriva proprio dall'erosione della classe 15-39 anni. In particolare è l'indice di struttura della popolazione arriva a segnare un incremento quasi pari al 36% dal 2002 al 2013, sei volte quello che ha caratterizzato gli anni '90.

**Figura I.13. L'età media al 1° gennaio 2015 nelle Province dell'Emilia-Romagna.**

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Tabella I.13. Età media e altri indici di stato della popolazione. Emilia-Romagna.**

Anni	età media	indice di vecchiaia	indice di dipendenza	indice di dip. giovanile	indice di dip. senile	indice di struttura
01/01/2016	45,70	175,50	58,80	21,30	37,50	143,90
01/01/2012	45,10	168,00	56,10	20,90	35,20	128,50
01/01/2002	44,79	190,83	51,24	17,62	33,62	103,25
Censi. 1991	42,99	170,92	45,01	16,61	28,39	97,09

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Legenda:**

*Età media totale*

*Rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero degli abitanti. Si calcola sommando i singoli prodotti ottenuti da ogni età per il numero di residenti della medesima età e dividendo il totale così ottenuto per il numero complessivo dei residenti. L'età media è un indicatore di tendenza centrale che sintetizza in un unico indice la struttura per età della popolazione. E' da considerarsi un indicatore molto influenzato dai valori estremi.*

*Indice di vecchiaia*

*Rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni.*

*Indice di dipendenza totale*

*Rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e la popolazione attiva (15-64 anni). L'indice totale corrisponde alla somma degli indici di dipendenza giovanile e senile.*

*Indice di dipendenza giovanile*

*Rapporto tra i giovani in età non attiva (0-14 anni) e 100 persone in età attiva (15-64 anni).*

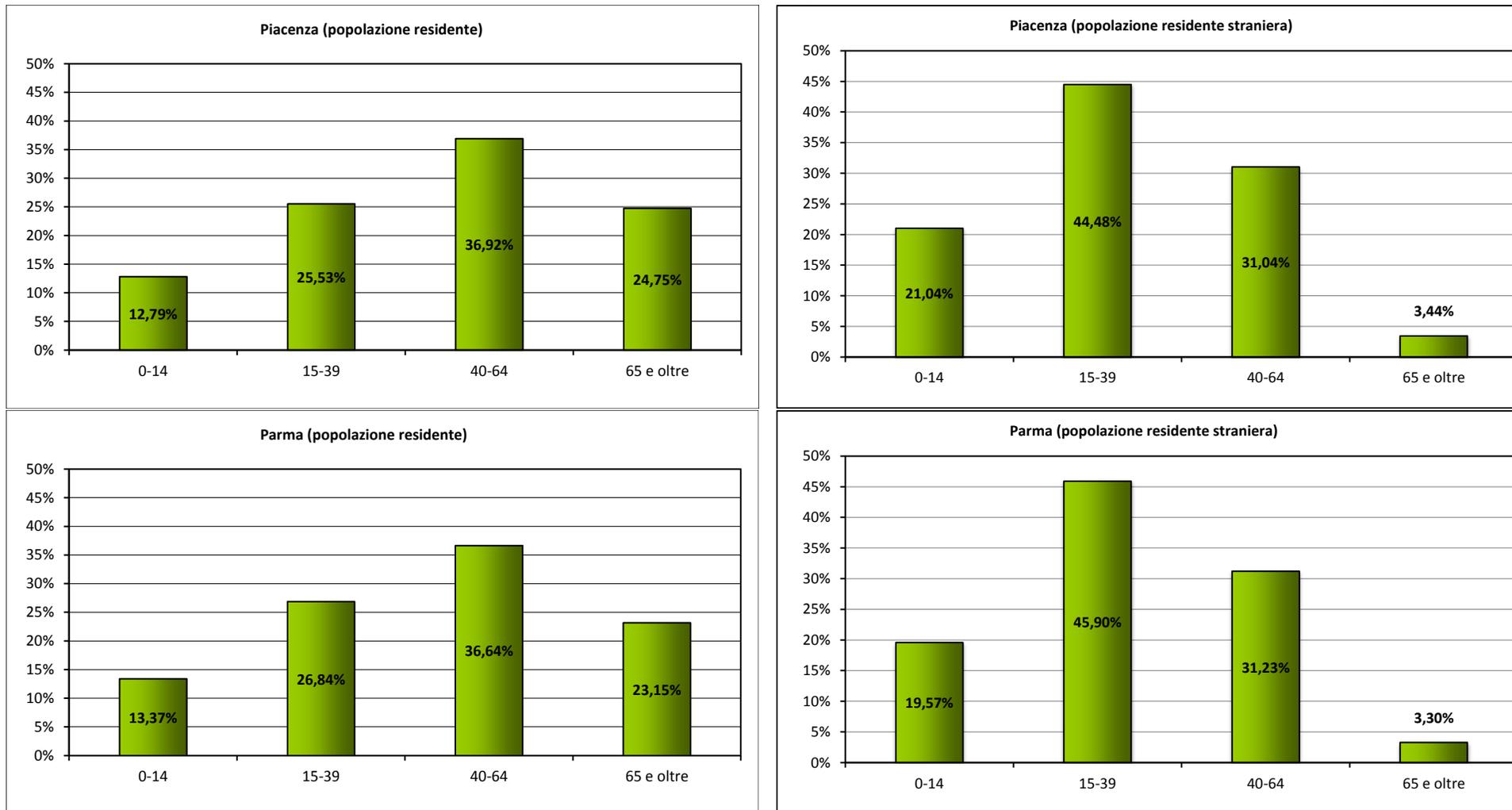
*Indice di dipendenza senile*

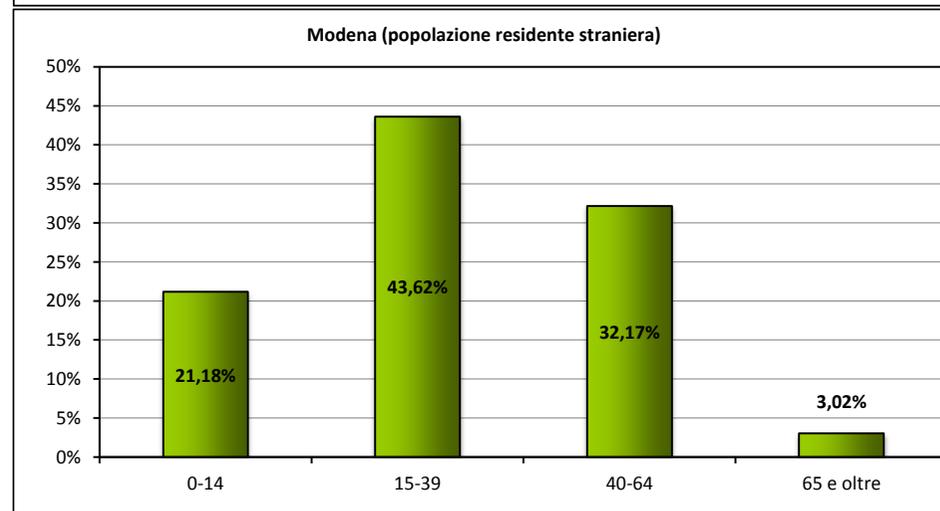
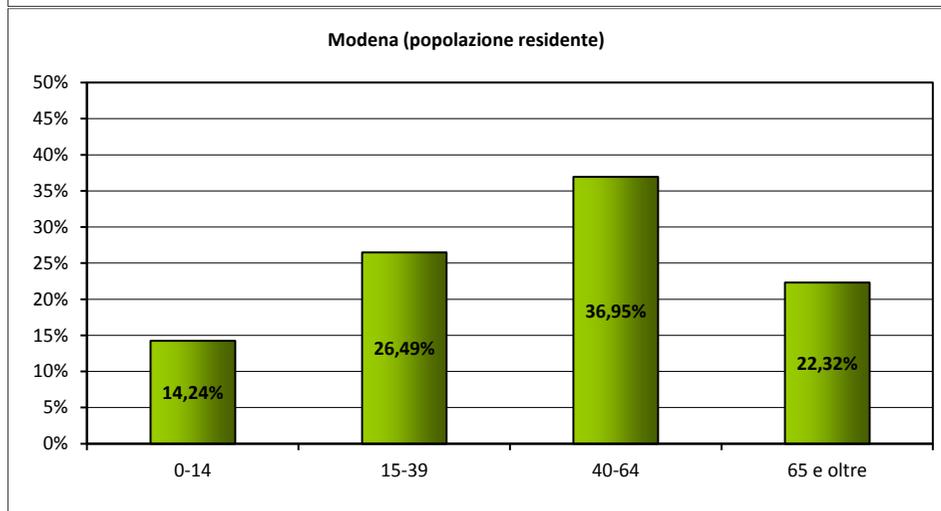
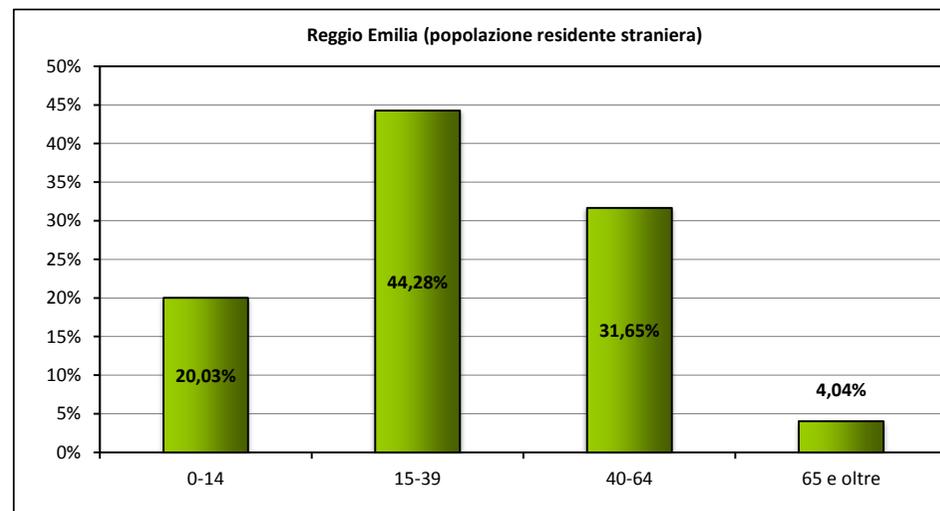
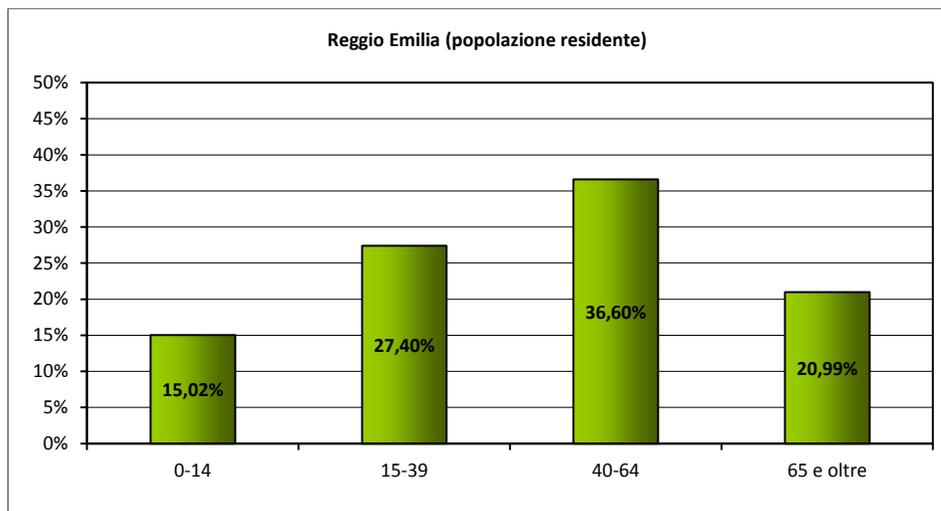
*Rapporto percentuale tra anziani in età non attiva (oltre 64 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni).*

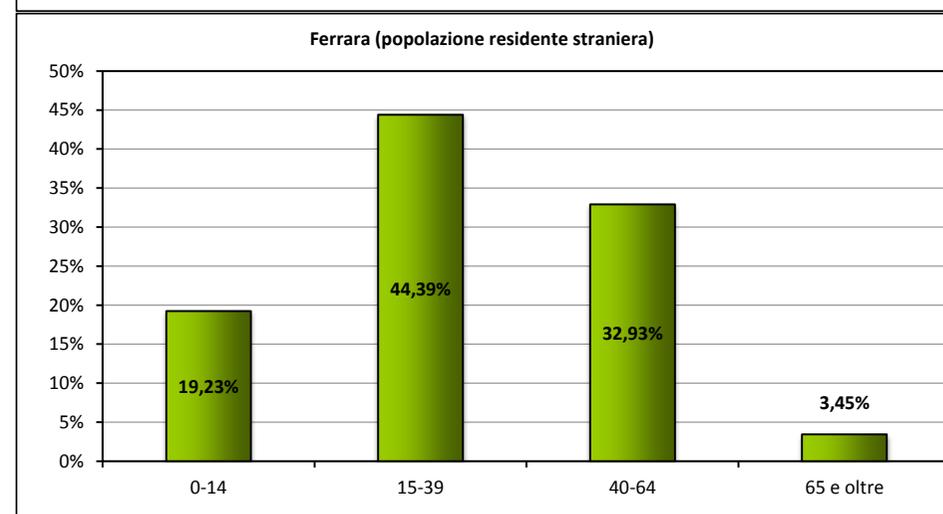
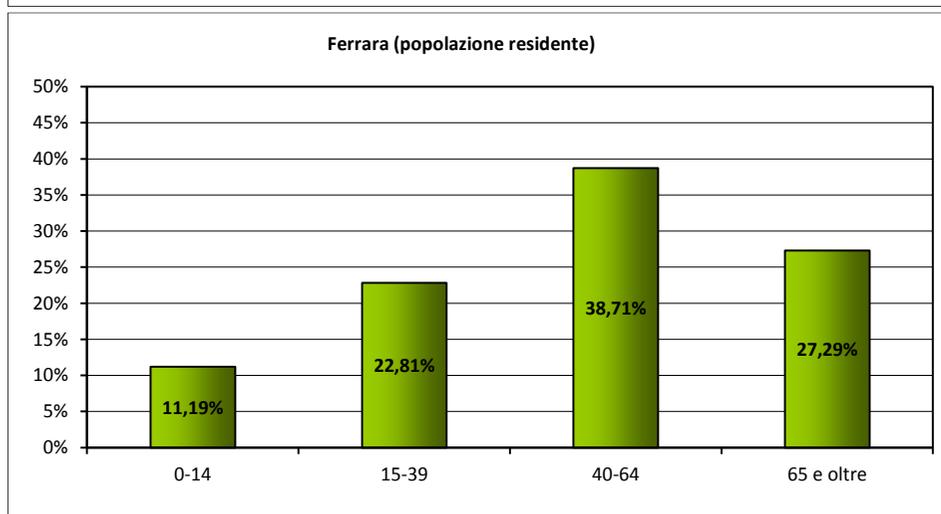
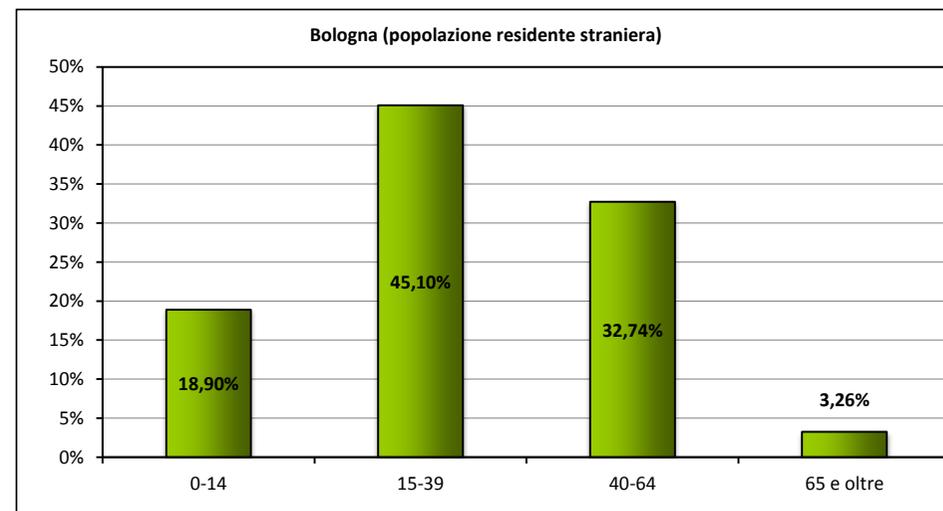
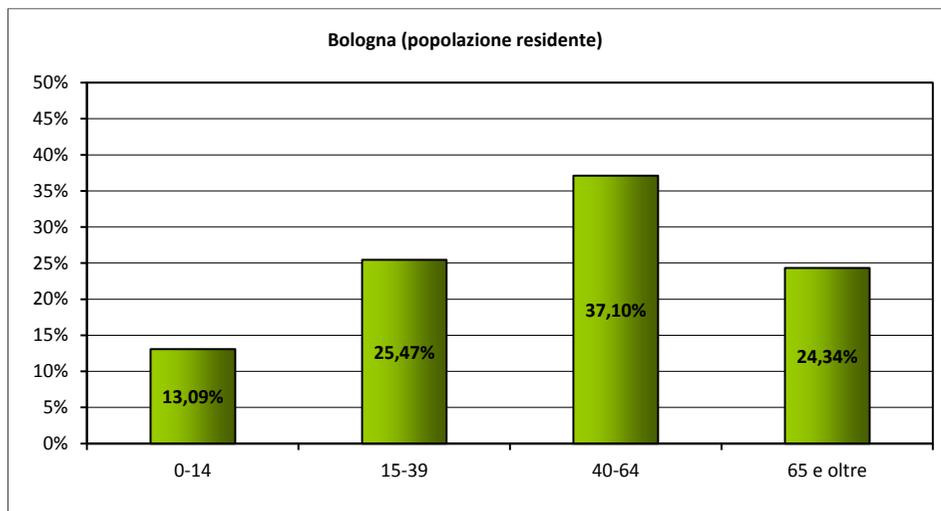
*Indice di struttura della popolazione attiva*

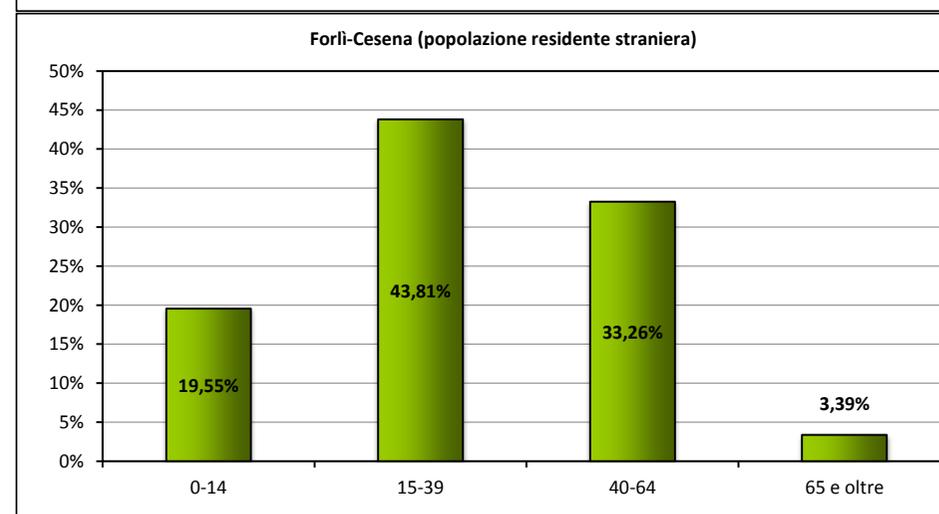
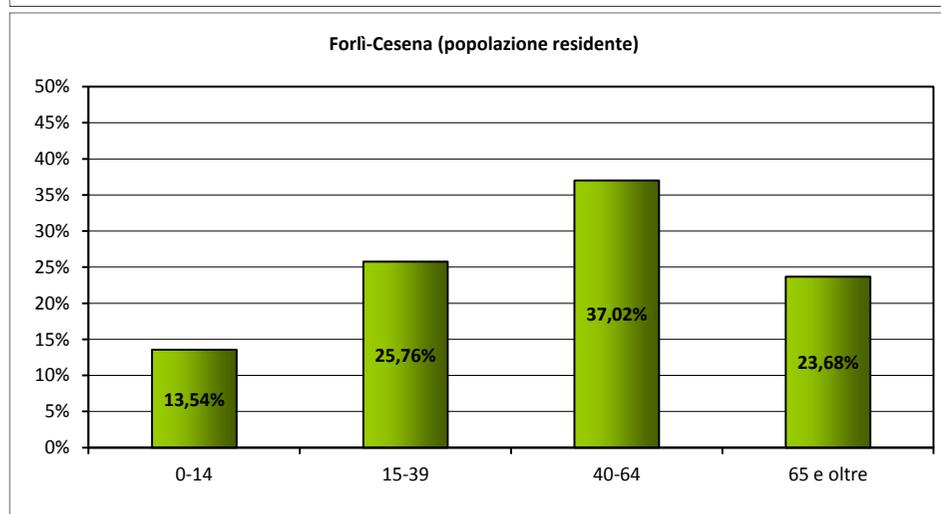
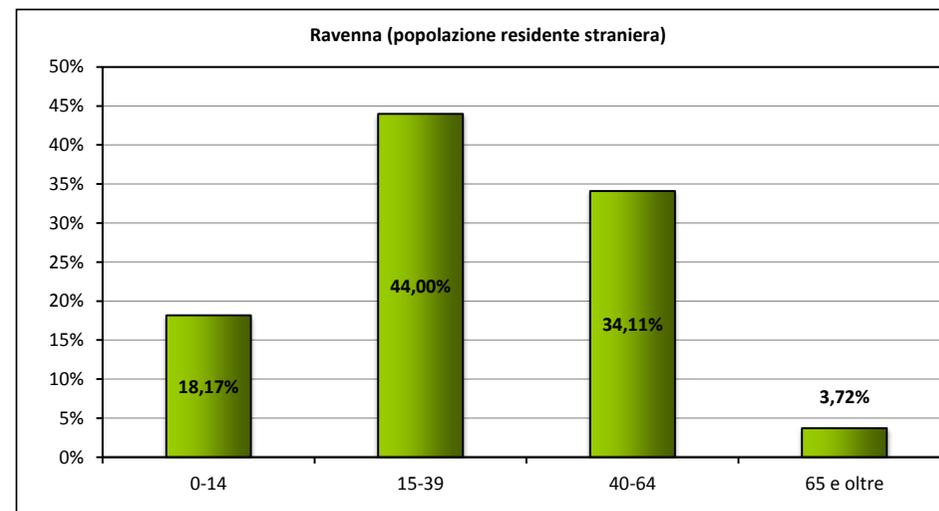
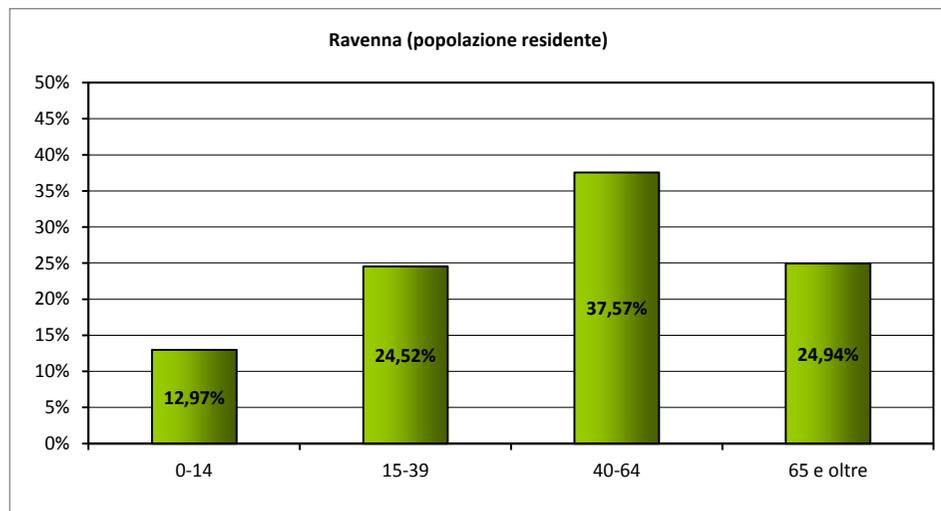
*Rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni.*

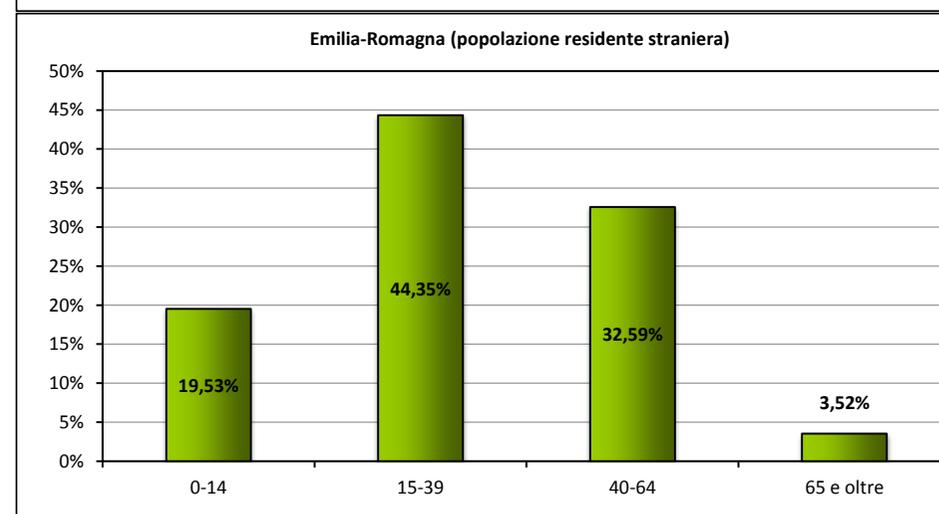
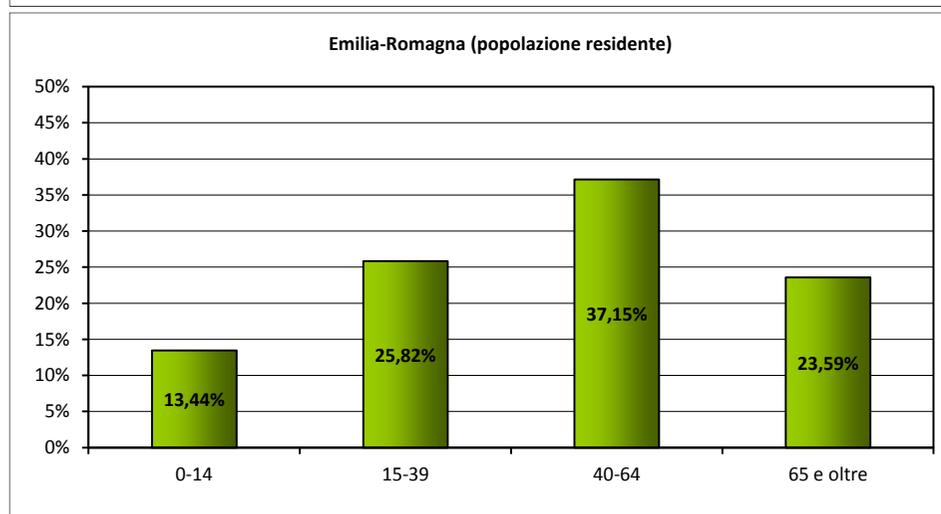
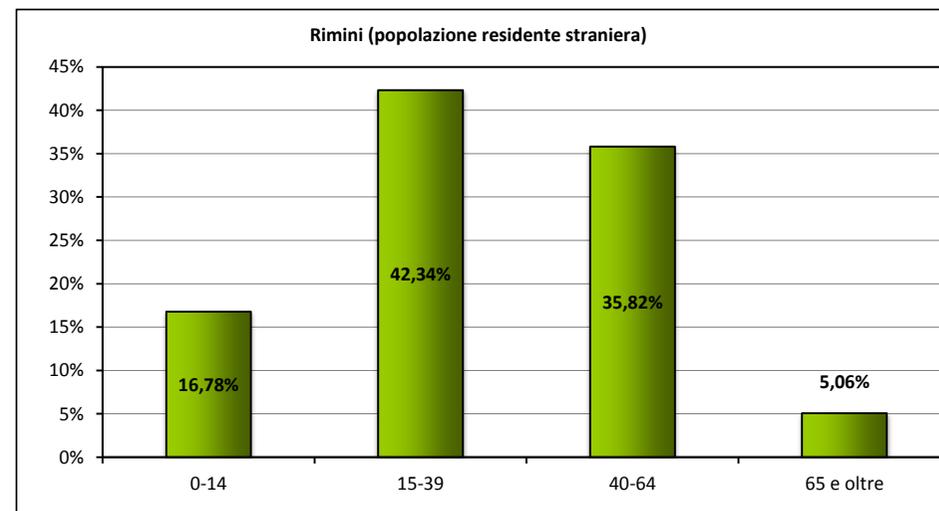
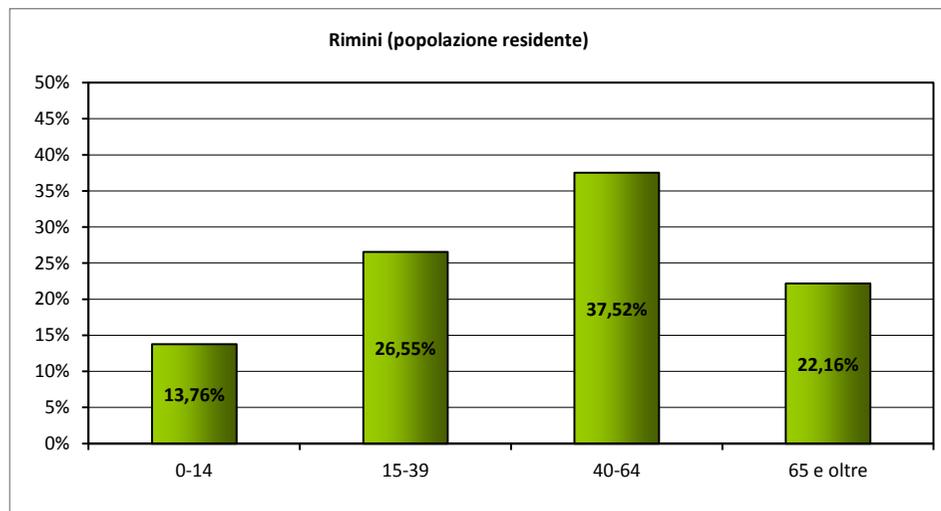
**Figura I.14. Ripartizione della popolazione residente e della popolazione residente straniera per fasce d'età al 1° gennaio 2016 nelle Province dell'Emilia-Romagna**











Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

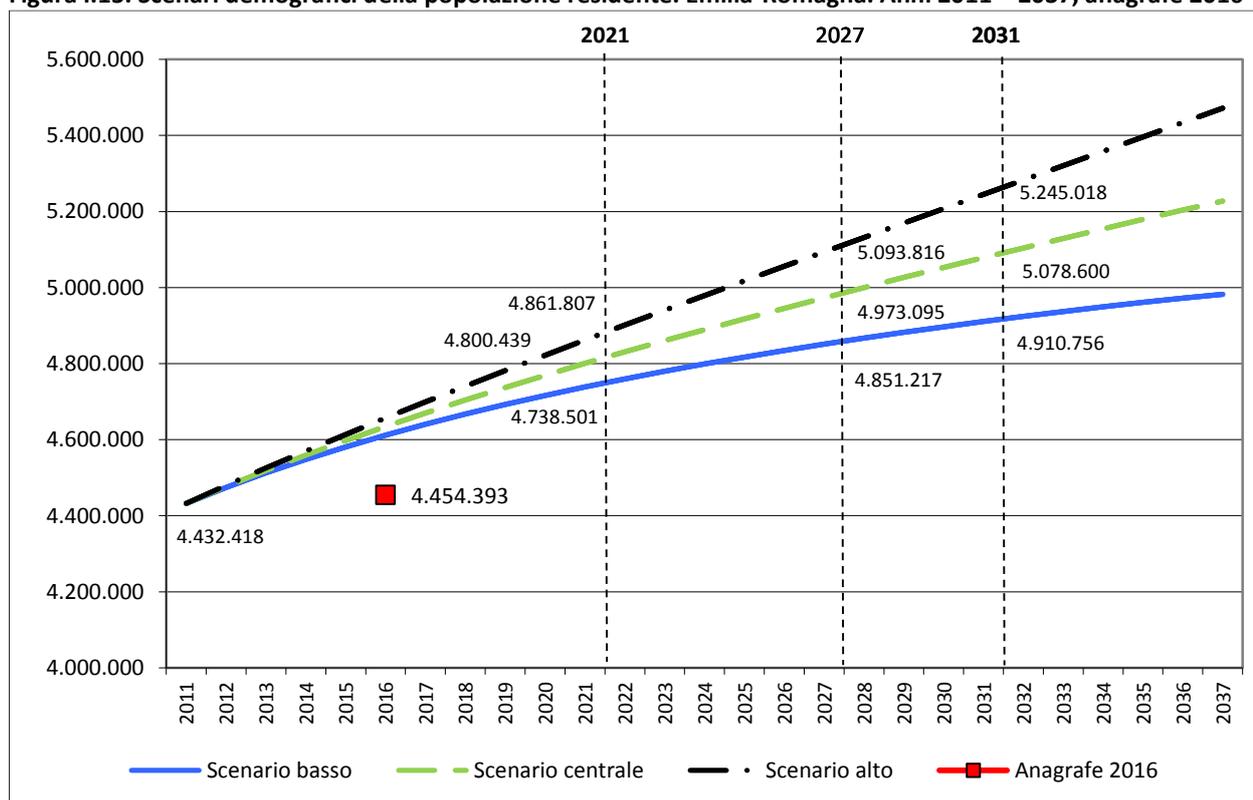
#### I.2.4. PROIEZIONI E PREVISIONI

Il presente paragrafo riporta le previsioni demografiche della popolazione a livello regionale dal 2011 al 2065 prodotte da ISTAT, proponendone i tre distinti scenari. Lo scenario "alto", che si caratterizza per quantità maggiori derivanti da flussi migratori, sopravvivenza, fecondità, non va assolutamente considerato come un limite massimo: esso, alla stregua degli scenari "basso" e "centrale", rappresenta esclusivamente una alternativa "plausibile" per lo sviluppo demografico futuro.

I grafici di seguito riportati rappresentano gli scenari demografici della popolazione residente e della popolazione straniera. In entrambi i casi per gli anni dal 2011 al 2037, è anche riportato il dato anagrafico al 2016.

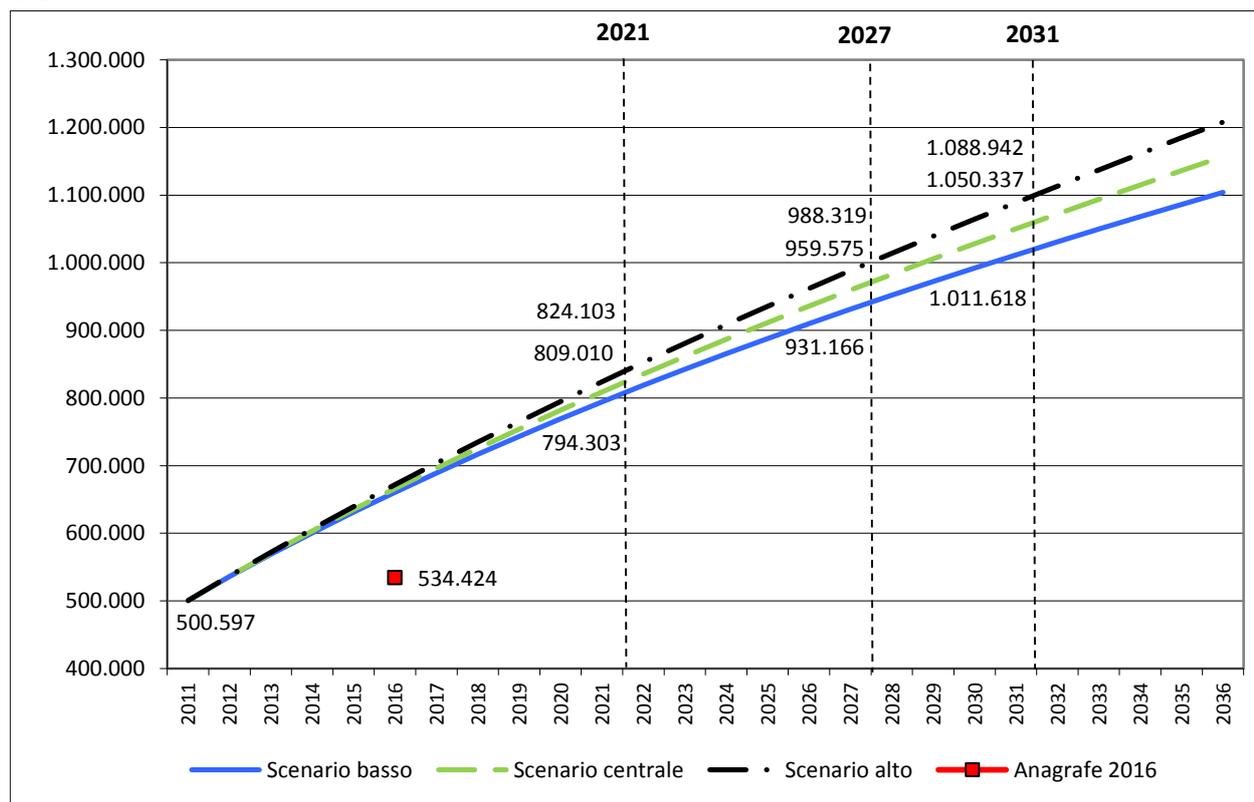
Tali previsioni ipotizzano che dal 2017 al 2037 la popolazione della Regione Emilia-Romagna possa aumentare da un minimo di poco più di 340.000 persone ad un massimo di 772.000. Considerando anche le previsioni sulla popolazione straniera se ne deduce che tale aumento dipenda principalmente ai fenomeni di immigrazione straniera. Infatti, l'aumento della popolazione straniera nei futuri ventanni anni è prevista tra un minimo di 433.000 persone ed un massimo di 528.000.

**Figura I.15. Scenari demografici della popolazione residente. Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2037, anagrafe 2016**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati demo-Istat, anagrafe 2016 Regione Emilia-Romagna. Popolazione statistica self-service

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

**Figura I.16. Scenari demografici della popolazione straniera residente. Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2037, anagrafe 2016**


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati demo-Istat, anagrafe 2015 Regione Emilia-Romagna. Popolazione statistica self-service

I dati del totale della popolazione al 1.1.2016 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Nel tempo si assisterebbe ad un invecchiamento relativo anche della componente straniera, con una riduzione delle età intermedie, un leggero aumento della fascia sotto i 15 anni ed il deciso aumento di quella oltre i 65. I saldi naturali positivi tenderebbero a non permanere ed un ringiovanimento reale potrebbe derivare quindi solo da aumenti demografici maggiori.

Questo fenomeno rileva che negli ultimi anni non rispecchia il reale andamento tendenzialmente in diminuzione sia per la popolazione residente che per la sola popolazione residente straniera: infatti a fronte di una previsione nel 2016 di scenario basso di popolazione residente pari a 4.611.703 la popolazione anagrafica risulta di 157.310 persone in meno e la popolazione straniera, a fronte sempre di una scenario basso, di 126.227 unità in meno.

A prescindere dalla possibile e per certi versi auspicabile crescita demografica, sotto il profilo della domanda di Casa una articolazione comunque contraddistinta dall'aumento dell'età media e dalla forte presenza di persone anziane apre un problema di accesso e fruizione degli alloggi esistenti e dalla loro relazione con la fornitura di idonei servizi abitativi e sociali. Un tema, quello della qualità e dell'utilizzo sostenibile degli alloggi, che naturalmente non riguarda solo gli aspetti demografici ma il complesso di quelli socio-economici.

## II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

Una stima dell'andamento regionale e nazionale del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione è disponibile grazie ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT sugli Aspetti della vita quotidiana, sezione famiglie.

Nelle tabelle e nelle figure II.1 e II.2 sono riportate le serie storiche aggiornate al 2014.

**Tabella II.1. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Italia, Emilia-Romagna.**

E-R	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	1.055	277	180	1.512	69,8	18,3	11,9	100
1996	1.094	301	136	1.531	71,4	19,7	8,9	100
1997	1.093	305	133	1.531	71,4	19,9	8,7	100
1998	1.128	281	155	1.564	72,1	18,0	9,9	100
1999	1.084	348	147	1.579	68,7	22,0	9,3	100
2000	1.141	312	156	1.609	70,9	19,4	9,7	100
2001	1.171	312	176	1.659	70,6	18,8	10,6	100
2002	1.207	312	161	1.680	71,8	18,6	9,6	100
2003	1.232	290	165	1.687	73,0	17,2	9,8	100
2005	1.255	323	162	1.740	72,1	18,6	9,3	100
2006	1.266	338	130	1.734	73,0	19,5	7,5	100
2007	1.331	337	163	1.831	72,7	18,4	8,9	100
2008	1.340	307	181	1.828	73,3	16,8	9,9	100
2009	1.327	365	184	1.876	70,7	19,5	9,8	100
2010	1.325	376	187	1.888	70,2	19,9	9,9	100
2011	1.389	362	146	1.897	73,2	19,1	7,7	100
2012	1.383	359	204	1.946	71,1	18,5	10,4	100
2013	1.394	346	151	1.891	73,7	18,3	8,0	100
2014	1.435	334	162	1.931	74,3	17,3	8,4	100

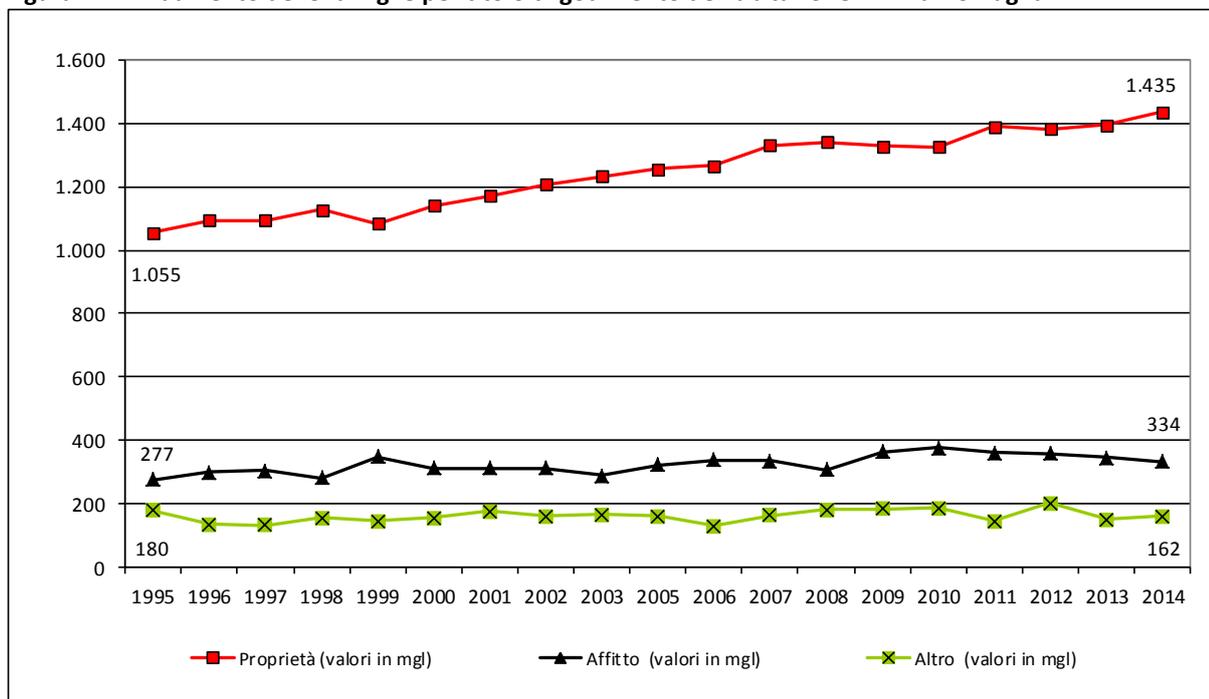
ITALIA	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	13.937	4.791	2.104	20.832	66,9	23,0	10,1	100
1996	14.205	4.770	1.923	20.898	68,0	22,8	9,2	100
1997	14.574	4.624	1.992	21.190	68,8	21,8	9,4	100
1998	14.637	4.558	2.015	21.210	69,0	21,5	9,5	100
1999	14.485	4.893	2.058	21.436	67,6	22,8	9,6	100
2000	15.036	4.331	2.272	21.639	69,5	20,0	10,5	100
2001	15.681	4.197	2.111	21.989	71,3	19,1	9,6	100
2002	15.705	4.243	2.143	22.091	71,1	19,2	9,7	100
2003	15.929	4.254	2.094	22.277	71,5	19,1	9,4	100
2005	16.446	4.113	2.259	22.818	72,1	18,0	9,9	100
2006	16.586	4.337	2.095	23.018	72,1	18,8	9,1	100
2007	17.075	4.329	2.014	23.418	72,9	18,5	8,6	100
2008	17.279	4.383	2.169	23.831	72,5	18,4	9,1	100
2009	17.411	4.424	2.292	24.127	72,2	18,3	9,5	100
2010	17.713	4.500	2.251	24.464	72,4	18,4	9,2	100
2011	17.874	4.705	2.206	24.785	72,1	19,0	8,9	100
2012	18.124	4.315	2.549	24.988	72,5	17,3	10,2	100
2013	17.877	4.438	2.646	24.961	71,6	17,8	10,6	100
2014	18.515	4.396	2.405	25.316	71,3	17,4	9,5	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà presenta da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, e tocca nell'ultimo dato disponibile il massimo storico: 74,3% contro un dato nazionale invece in leggera flessione al 71,3%.

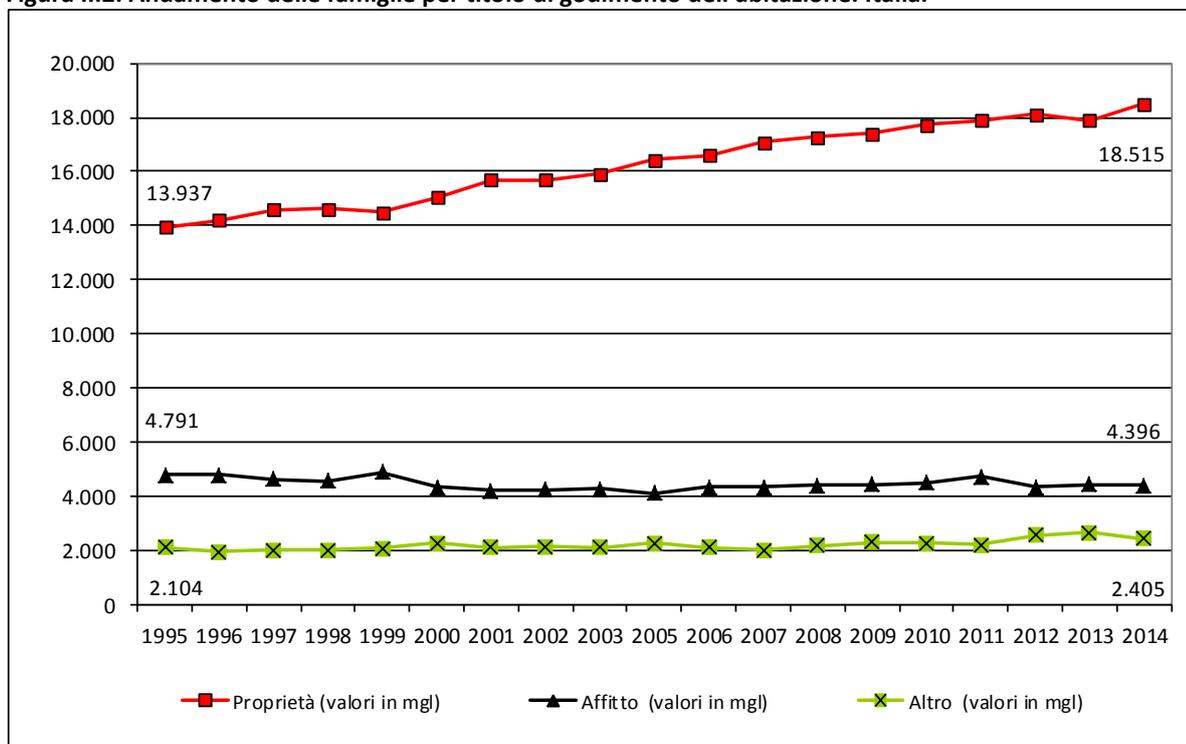
**Figura II.1. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

**Figura II.2. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Italia.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento oscillano, nei diciotto anni considerati, attorno al 9,4%, con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento del numero complessivo delle famiglie, valore che nell'ultimo anno si presenta non solo inferiore a quello nazionale (9,5%) ma molto contenuto (appena l'8,4%).

**Tabella II.2. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Italia. Incidenza del dato regionale sul totale nazionale e scostamento tra dato regionale e nazionale. Emilia-Romagna.**

Anno	Incidenza del dato regionale sul totale nazionale				Scostamento tra dato percentuale regionale e nazionale			
	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
1995	7,57	5,78	8,56	7,26	2,9	-4,7	1,8	0
1996	7,70	6,31	7,07	7,33	3,4	-3,1	-0,3	0
1997	7,50	6,60	6,68	7,23	2,6	-1,9	-0,7	0
1998	7,71	6,16	7,69	7,37	3,1	-3,5	0,4	0
1999	7,48	7,11	7,14	7,37	1,1	-0,8	-0,3	0
2000	7,59	7,20	6,87	7,44	1,4	-0,6	-0,8	0
2001	7,47	7,43	8,34	7,54	-0,7	-0,3	1	0
2002	7,69	7,35	7,51	7,60	0,7	-0,6	-0,1	0
2003	7,73	6,82	7,88	7,57	1,5	-1,9	0,4	0
2005	7,63	7,85	7,17	7,63	0	0,6	-0,6	0
2006	7,63	7,79	6,21	7,53	0,9	0,7	-1,6	0
2007	7,80	7,78	8,09	7,82	-0,2	-0,1	0,3	0
2008	7,76	7,00	8,34	7,67	0,8	-1,6	0,8	0
2009	7,62	8,25	8,03	7,78	-1,5	1,2	0,3	0
2010	7,48	8,36	8,31	7,72	-2,2	1,5	0,7	0
2011	7,77	7,69	6,62	7,65	1,1	0,1	-1,2	0
2012	7,63	8,32	8,00	7,79	-1,4	1,2	0,2	0
2013	7,80	7,80	5,72	7,58	2,1	0,5	-2,6	0
2014	7,75	7,60	6,75	7,63	1,2	-0,1	-1,1	0

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Confrontando i dati regionali con quelli dell'intero territorio nazionale si rilevano fluttuazioni mediamente più contenute nella prima decade del secolo rispetto ai precedenti anni '90 e viceversa un maggior dinamismo dal 2010 in avanti (tabella II.2). Fino all'inizio degli anni 2000 l'affitto a livello nazionale superava il 20% del totale, quota che in Emilia-Romagna è stata raggiunta nel solo anno 1999, quando in Italia era leggermente inferiore il titolo di godimento della proprietà. Gli altri titoli raggiungono in entrambi i territori il 10% solo intorno agli anni 2000. Concentrando l'attenzione sull'ultimo dato disponibile, in Italia si rileva un numero di famiglie in proprietà minore di oltre un punto percentuale rispetto all'Emilia-Romagna, differenza che a livello regionale si ripartisce principalmente su altro titolo di godimento.

In Emilia-Romagna le famiglie proprietarie presentano livelli maggiormente accentuati dall'anno 2000 in avanti e nel 2014 raggiungerebbero le 1.435.000 unità, con un aumento rispetto al 2013 quasi pari al 3% inferiore all'aumento registrato dal dato nazionale (3,6%). La quota delle famiglie in affitto, dopo la diminuzione registrata nel periodo 2000-2008 e il successivo incremento diminuisce di un punto percentuale rispetto all'anno precedente (pari al 17,3%). Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento tonerebbero ad incrementarsi rispetto al 2013 su valori dell'ordine dei 162mila, ovvero ai livelli del 2007.

## II.1. I canoni di locazione

Il presente paragrafo riporta informazioni provenienti principalmente da due fonti di riferimento: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la rivista "Consulente Immobiliare".

Le prime tre tabelle proposte elaborano dati pubblicati dal "Consulente Immobiliare", fonte selezionata sia per la considerevole estensione temporale delle serie storiche prodotte sia per l'elevato numero di Comuni rilevato nel tempo. Ogni tabella è riferita ad una differente zona di città: centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia; in ciascuna delle quali vi sono riportate le quotazioni medie della Primavera, distinte tra Comune capoluogo e altri Comuni, che consentono di valutare le variazioni degli affitti nel periodo 2001-2015, segue il dato relativo alla quotazione Primavera 2016.

Le quotazioni riportate nelle tabelle sono espresse in euro al metro quadro per anno (€/mq/anno), escludono le spese condominiali e sono riferite ad alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 120 mq, non nuovi ma moderni, in buone condizioni e comunque dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di nuova costruzione e per quelli di dimensioni minori di 60 mq o superiori a 120 mq sono applicati dei coefficienti correttivi.

I valori delle locazioni pubblicati semestralmente riguardano i capoluoghi di Provincia ed oltre 1.100 località situate in Comuni non capoluogo sul territorio nazionale: in Regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95. Il periodo considerato, dal 2001 al 2015, è stato suddiviso in tre intervalli corrispondenti ad un triennio ciascuno, e quindi con valori medi delle tre rilevazioni relative alla primavera, fatto salvo il dato della Primavera 2016.

**Tabella II.3. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona di pregio". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	90,12	93,33	126,67	128,67	126,67	126,00	-2,07
	Altri	44,04	47,29	47,57	49,67	53,00	55,43	11,60
Parma	Capoluogo	117,18	135,33	152,67	154,00	137,33	136,00	-11,69
	Altri	52,34	58,49	63,82	66,72	66,92	66,85	0,19
Reggio Emilia	Capoluogo	89,82	104,00	106,00	118,00	117,33	116,00	-1,69
	Altri	53,27	57,42	58,06	62,12	67,15	69,09	11,22
Modena	Capoluogo	114,98	123,33	137,33	160,00	154,00	148,00	-7,50
	Altri	67,10	72,18	73,02	78,49	82,70	83,58	6,48
Bologna	Capoluogo	149,70	213,33	234,00	230,00	200,00	196,00	-14,78
	Altri	61,80	69,36	76,86	86,94	90,06	90,83	4,47
Ferrara	Capoluogo	88,21	96,67	113,33	130,00	131,33	136,00	4,62
	Altri	37,35	37,71	46,10	55,14	57,90	59,43	7,77
Ravenna	Capoluogo	101,65	106,00	106,00	116,00	116,67	108,00	-6,90
	Altri	69,54	79,41	82,22	90,59	97,63	97,56	7,69
Forlì-Cesena	Capoluogo	67,93	88,67	92,67	103,33	107,33	108,00	4,52
	Altri	59,42	67,00	69,83	86,07	92,81	91,78	6,63
Rimini	Capoluogo	129,32	140,00	143,33	150,00	148,00	144,00	-4,00
	Altri	92,30	109,62	115,62	115,52	118,37	109,67	-5,07
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	105,44	122,30	134,67	143,33	137,63	135,33	-5,58
	Altri	59,69	66,50	70,34	76,81	80,73	80,47	4,76

Fonte dati: elaborazione Evert su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

**Tabella II.4. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona semicentrale". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	72,38	72,67	96,67	104,00	100,00	96,00	-7,69
	Altri	38,92	41,67	41,83	42,28	43,50	44,33	4,86
Parma	Capoluogo	86,21	102,00	126,67	129,33	113,33	110,00	-14,95
	Altri	46,77	49,69	51,49	53,18	54,82	56,46	6,17
Reggio Emilia	Capoluogo	71,66	88,67	93,33	101,33	97,33	96,00	-5,26
	Altri	48,40	50,27	50,27	51,18	53,79	56,36	10,12
Modena	Capoluogo	83,21	96,67	109,33	110,00	106,67	104,00	-5,45
	Altri	57,66	60,85	61,00	63,41	67,04	68,67	8,29
Bologna	Capoluogo	126,04	140,00	144,67	149,33	135,33	134,00	-10,27
	Altri	58,54	64,17	66,86	66,29	70,95	72,86	9,91
Ferrara	Capoluogo	74,08	76,00	78,00	87,33	90,00	92,00	5,34
	Altri	32,08	31,81	34,81	41,52	44,10	46,57	12,16
Ravenna	Capoluogo	77,99	86,00	86,00	90,00	90,00	84,00	-6,67
	Altri	58,37	64,30	66,00	68,67	74,30	75,78	10,36
Forlì-Cesena	Capoluogo	52,14	64,67	67,33	75,33	81,33	84,00	11,50
	Altri	49,46	52,50	53,50	61,38	68,63	69,13	12,63
Rimini	Capoluogo	109,10	120,00	120,00	120,00	118,67	116,00	-3,33
	Altri	73,45	81,76	84,19	86,57	89,97	87,67	1,27
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	83,65	94,07	102,44	107,41	103,63	101,78	-5,24
	Altri	51,52	55,22	56,66	59,39	63,01	64,20	8,11

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

**Tabella II.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	57,60	58,67	76,00	85,33	85,33	84,00	-1,56
	Altri	37,19	39,39	39,50	39,44	39,22	41,00	3,94
Parma	Capoluogo	76,79	81,33	93,33	95,33	91,33	90,00	-5,59
	Altri	43,20	45,90	46,46	46,41	46,31	47,85	3,09
Reggio Emilia	Capoluogo	63,25	68,00	75,33	84,00	80,00	80,00	-4,76
	Altri	45,40	46,64	46,64	47,03	48,18	49,45	5,15
Modena	Capoluogo	71,04	81,67	92,67	94,00	92,67	90,00	-4,26
	Altri	51,04	53,83	53,83	54,69	56,26	57,11	4,44
Bologna	Capoluogo	101,91	120,00	114,67	113,33	106,67	106,00	-6,47
	Altri	54,12	57,63	57,57	57,62	58,19	60,86	5,62
Ferrara	Capoluogo	52,53	54,00	54,00	59,33	62,00	64,00	7,87
	Altri	29,82	28,81	30,00	30,95	33,05	35,43	14,46
Ravenna	Capoluogo	58,16	70,67	74,00	74,00	72,67	68,00	-8,11
	Altri	51,31	54,37	55,11	56,44	59,48	59,33	5,12
Forlì-Cesena	Capoluogo	43,09	46,00	47,33	56,00	62,00	64,00	14,29
	Altri	42,86	45,83	46,29	48,92	50,25	51,50	5,28
Rimini	Capoluogo	76,79	99,33	108,00	108,00	107,33	106,00	-1,85
	Altri	62,88	69,19	71,29	71,86	70,35	65,67	-8,61
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	66,80	75,52	81,70	85,48	84,44	83,56	-2,25
	Altri	46,42	49,06	49,63	50,37	51,25	52,02	3,27

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Dalle elaborazioni si rileva come, rispetto alla media regionale del triennio 2010-2012, i canoni di locazione nei capoluoghi abbiano subito decrementi medi del 5,58, 5,24 e del 2,25%, rispettivamente nelle zone di

pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri Comuni si sarebbero invece registrati incrementi medi del 4,76, 8,11 e 3,27%. Una prima osservazione è che, pur nell'ovvio rispetto di differenze anche molto consistenti sia in termini di valore assoluto che di tendenze, il livello delle locazioni medie per alloggi in periferia (quello individuato in questo studio come di maggior interesse per dare risposta ai fabbisogni abitativi in quanto di minor costo medio) risulterebbe significativamente diminuito in sei ambiti, dove la flessione sarebbe superiore al 3% e soltanto in tre in misura superiore al 6%. In dieci dei 18 ambiti considerati (i capoluoghi e i restanti Comuni delle Province) le locazioni medie aumentano invece in termini correnti, in tre casi ampiamente oltre il 6%, in sei Province si riscontra almeno un ambito dove le locazioni medie crescono, ad eccezione di: Rimini dove per entrambi si verifica una diminuzione, Ferrara e Forlì-Cesena dove al contrario entrambi gli ambiti riportano un aumento.

Per la tipologia esaminata i canoni della primavera 2016 si distribuirebbero:

- nel caso dei capoluoghi, tra i valori medi di 64 euro al metro quadro di Forlì e Ferrara e i 106 di Bologna e Rimini con una media di 83,56
- nel caso dell'insieme dei restanti Comuni tra valori al di sotto dei 40 euro nel ferrarese a oltre 60 nel bolognese e riminese, con una media regionale di 52,02.

Stabilendo in 70/80 mq il taglio di alloggio medio per una famiglia, nella primavera 2016 nelle zone periferiche dei capoluoghi i canoni mensili si collocherebbero attorno ai 600 - 700 € a Bologna e Rimini, indicativamente tra 525 e 600 a Modena e Parma, tra 467 e 560 € a Piacenza e Reggio Emilia, tra 397 e 453 a Ravenna ed infine fra 373 e 427 € a Ferrara e Forlì. Dal capoluogo con i prezzi più elevati a quello più economico si assiste quasi ad un dimezzamento dei canoni di locazione ed è evidente come sia variabile la soglia di accesso all'affitto che, se a Bologna ed a Rimini esclude tendenzialmente le famiglie monoreddito, sembra consentire invece maggiori possibilità a Ferrara e Forlì.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA, i prezzi degli affitti risultano significativi nei confronti di quelle categorie sociali che possono generare tensioni abitative sul territorio. In tal senso, nella elaborazione della tabella seguente, i prezzi di locazione delle zone periferiche dei 95 Comuni compresi nella rilevazione del "Consulente Immobiliare" della primavera 2016 sono stati ordinati per valore crescente e suddivisi in cinque gruppi di eguale numero di casi (quintili). La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior "locabilità" degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento euro per metro quadro per anno, passando dal minimo di ventisei a Migliarino e Ostellato in Provincia di Ferrara, al massimo di centotto a Milano Marittima, in Provincia di Ravenna. Il valore medio dei prezzi dei 95 Comuni corrisponde a 55,40 €/mq/anno e si colloca nel terzo quintile, mentre il valore mediano è di 52,00 €/mq/anno sempre all'interno al terzo quintile.

**Tabella II.6. Suddivisione in fasce dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia" . Primavera 2016. Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna.**

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	26						Migliarino Ostellato			
	28								Rocca San C.	
	30						Codigoro		Verghereto	
	34				Medolla		Portomaggiore			
	36	Vernasca	Valmozzola				Copparo			
	38	Gropparello			San Felice P		Comacchio			
	40	Bettola Ponte dell'O.	Bedonia Soragna					Solarolo Riolo Terme	Bagno di R.	Novafeltria
2°	42		Borgo Val di T. Noceto	Villa Minozzo						
	44		Busseto Traversetolo	Cavriago San Polo d'E.	Pievepelago			Massa L.		
	46	Bobbio Fiorenzuola A.		Luzzara Novellara		Vergato				
	48	Fornovo di T.		Brescello Guastalla						
3°	50		Colorno Sorbolo	Scandiano	Finale Emilia			Bagnacavallo Brisighella	Gambettola Savignano R.	
	52							Lugo	Forlimpopoli	
	54		Salsomaggiore	Bagnolo in P.	Mirandola Nonantola					Morciano di R.
	56		Collecchio		Fanano	Anzola E.				
	58				Sassuolo		Cento			
4°	60			Correggio	Carpi Castelfranco E Spilamberto Sestola	Medicina		Faenza		
	62			Rubiera	Castelnuovo Vignola	Crevalcore				
	64						Ferrara		Forlì	
	66				Fiumalbo	Zola Predosa				
	68					Castenaso Imola		Ravenna	Cesena	
5°	70				Fiorano Formigine Maranello					
	72									Santarcangelo
	74									Bellaria
	76		Fidenza							Misano A. Cattolica
	78									
	80			Reggio Emilia						
	84	Piacenza								
	90		Parma		Modena			Cervia		
	94								Cesenatico	
106					Bologna				Rimini	
108							Milano M.			

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo. In verde le località posizionate sul valor medio, in giallo le località posizionate sulla mediana.

Passando ora ai dati che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pubblica con cadenza semestrale è opportuno premettere che le quotazioni immobiliari fornite riguardano 8.100 Comuni e quindi sostanzialmente l'intero territorio nazionale, con stime per diverse tipologie edilizie della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, medie di minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Nelle tabelle II.7, II.8, II.9 e II.10, per i capoluoghi è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. Nelle elaborazioni effettuate sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facenti parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Anche nel caso di OMI il fattore "posizione" è quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria sia utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

**Tabella II.7. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona centrale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	5,78	7,00	6,43	7,88	6,33	7,80	6,33	7,80	5,20	7,70	4,00	5,50	4,90	7,20
Parma	6,90	10,20	7,87	11,50	7,93	10,67	8,30	11,27	6,83	9,00	6,50	9,57	6,63	9,77
Reggio Emilia	6,25	8,90	5,80	8,45	5,60	8,05	5,60	8,05	5,60	7,80	5,60	7,80	5,25	7,35
Modena	8,70	14,20	9,10	13,20	8,60	11,90	8,60	11,50	8,00	11,00	7,50	11,00	7,50	11,00
Bologna	9,58	13,50	9,50	13,33	9,42	13,33	9,05	13,33	8,00	13,00	7,50	13,00	7,50	13,00
Ferrara	5,40	7,30	5,65	7,60	5,65	7,60	5,80	7,45	5,30	7,60	5,30	7,60	5,10	7,60
Ravenna	6,40	9,20	6,35	8,05	6,50	8,15	6,25	8,40	6,25	9,05	6,05	8,55	6,55	8,25
Forlì	6,35	8,70	7,05	8,90	7,15	8,35	6,75	8,40	6,30	7,60	5,70	5,70	6,00	7,40
Rimini	8,33	12,50	8,00	12,00	8,00	11,83	8,00	11,50	8,00	11,25	8,00	11,25	8,00	11,25
<b>Media generale</b>	<b>7,46</b>	<b>10,61</b>	<b>7,61</b>	<b>10,61</b>	<b>7,57</b>	<b>10,37</b>	<b>7,50</b>	<b>10,36</b>	<b>6,88</b>	<b>9,74</b>	<b>6,61</b>	<b>9,54</b>	<b>6,71</b>	<b>9,69</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 4
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 17 casi processati nel complesso

**Tabella II.8. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	8,00	11,30	5,00	6,30	4,80	6,30	4,80	6,40	4,35	6,00	4,15	5,90	3,95	5,65
Parma	5,50	8,00	6,65	9,65	6,95	9,25	7,00	9,60	6,13	8,00	6,13	8,40	5,65	7,83
Reggio Emilia	4,78	6,68	4,56	6,30	4,22	6,14	4,22	6,12	4,10	5,78	4,10	5,78	4,00	5,62
Modena	6,35	10,20	6,35	9,05	6,30	8,45	6,70	8,20	6,70	9,97	6,25	8,50	6,25	8,50
Bologna	9,19	13,44	9,06	13,31	9,06	13,31	8,78	13,31	8,06	12,28	7,51	10,56	7,82	10,78
Ferrara	5,00	6,20	5,00	6,20	4,20	5,93	4,23	5,70	4,33	5,80	4,33	5,80	4,37	5,87
Ravenna	6,00	8,50	5,90	8,00	6,00	8,10	5,50	8,20	5,20	7,80	5,40	7,70	5,60	7,70
Forlì	5,30	6,80	5,30	6,80	5,10	6,60	5,30	6,40	5,30	6,50	5,20	5,20	5,40	7,10
Rimini	7,75	10,73	7,75	10,88	7,63	10,88	7,63	10,88	7,63	10,50	7,63	10,50	7,63	10,50
<b>Media generale</b>	<b>7,06</b>	<b>10,12</b>	<b>6,94</b>	<b>9,85</b>	<b>6,63</b>	<b>9,44</b>	<b>6,57</b>	<b>9,42</b>	<b>6,26</b>	<b>8,97</b>	<b>6,05</b>	<b>8,34</b>	<b>6,06</b>	<b>8,36</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 9
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 31 casi processati nel complesso

**Tabella II.9. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,45	4,65	3,45	4,65	3,43	4,65
Parma	6,20	9,10	6,80	10,00	6,80	10,00	6,80	10,00	5,65	7,30	5,65	7,30	5,40	6,95
Reggio Emilia	5,20	6,45	4,95	6,10	4,35	6,00	4,45	6,10	4,40	6,20	4,40	6,20	4,30	6,20
Modena	5,65	7,49	5,65	7,50	5,35	7,41	5,83	7,58	5,65	7,44	5,50	7,18	5,49	7,18
Bologna	7,38	11,50	7,34	11,46	7,33	11,52	7,19	11,44	6,53	10,19	6,29	9,26	6,18	8,95
Ferrara	4,01	5,20	4,06	5,20	4,06	5,20	4,05	5,20	3,94	5,20	3,84	5,32	3,84	5,32
Ravenna	3,68	5,27	4,53	5,88	4,53	5,78	4,40	5,60	4,48	5,84	4,42	5,80	4,68	5,84
Forlì	4,80	6,10	5,10	5,90	5,00	5,80	5,30	6,30	4,90	5,90	4,73	4,73	4,80	6,23
Rimini	7,84	11,18	7,76	11,18	7,76	11,18	7,80	11,21	7,74	10,36	7,74	10,27	7,74	10,27
<b>Media generale</b>	<b>6,04</b>	<b>8,61</b>	<b>6,11</b>	<b>8,66</b>	<b>6,01</b>	<b>8,64</b>	<b>6,10</b>	<b>8,66</b>	<b>5,81</b>	<b>8,13</b>	<b>5,70</b>	<b>7,75</b>	<b>5,68</b>	<b>7,73</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

**Tabella II.10. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	4,90	3,50	4,90
Parma	4,64	6,72	5,10	7,36	5,34	7,56	5,34	7,56	4,94	6,94	4,94	6,94	5,00	6,61
Reggio Emilia	4,03	5,48	3,85	5,18	3,65	4,98	3,75	5,08	3,52	4,86	3,52	4,86	3,42	4,80
Modena	4,98	6,83	4,98	6,83	4,75	6,83	5,20	7,08	5,08	6,84	5,11	6,93	5,11	6,91
Bologna	5,90	8,70	5,86	8,64	5,86	8,64	5,82	8,60	6,48	9,50	5,30	8,00	5,30	8,00
Ferrara	3,30	4,40	3,63	4,70	3,63	4,70	3,60	4,80	3,10	4,55	3,30	4,78	3,30	4,78
Ravenna	4,60	6,46	5,63	7,48	5,65	7,59	5,34	7,01	5,32	7,06	5,23	7,01	5,32	6,97
Forlì	4,50	5,90	4,50	5,90	4,50	5,80	4,40	5,60	4,60	5,60	4,45	4,45	4,35	5,60
Rimini	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30
<b>Media generale</b>	<b>4,79</b>	<b>6,66</b>	<b>5,16</b>	<b>7,03</b>	<b>5,16</b>	<b>7,07</b>	<b>5,11</b>	<b>6,93</b>	<b>4,55</b>	<b>6,25</b>	<b>4,48</b>	<b>6,10</b>	<b>4,49</b>	<b>6,08</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 18
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 59 casi processati nel complesso

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 3,30 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nel Comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 231 euro mensili, ed i 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Le variazioni tra il 2010 ed il 2016 dei dati OMI indicano la diminuzione dei canoni più ampia nel caso delle zone semicentrali, che decrementano mediamente i valori minimi e massimi degli affitti rispettivamente del 14,1% e del 17,5%. Nelle zone centrali i valori medi regionali registrano un calo tra il 10,1% per i minimi e l'8,7% per i massimi, in periferia i valori variano tra il 6% e il 10,2%, rispettivamente sempre per i minimi e i massimi; la zona suburbana/rurale si caratterizza con decrescite tra 6,2% (media dei canoni minimi) e 8,7% (media regionale dei canoni massimi).

In tale quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Bologna il decremento dei valori minimi è pari circa al 21,7%, mentre per i valori massimi si registrano decrementi analoghi a Modena (22,5%), gli incrementi sono decisamente inferiori, infatti per i valori minimi si evidenzia a Ravenna il 2,3% e per quelli massimi a Ferrara il 4,1%.

Passando ad analizzare la zona semicentrale la città che registra i maggiori decrementi dei valori minimi è Reggio Emilia (16,3%) e per i massimi ancora Bologna (19,8%), l'aumento dei canoni di locazione, anche in questa zona decisamente inferiori al decremento, registra per i valori minimi a Parma il 2,7% e per i massimi a Forlì il 4,4%.

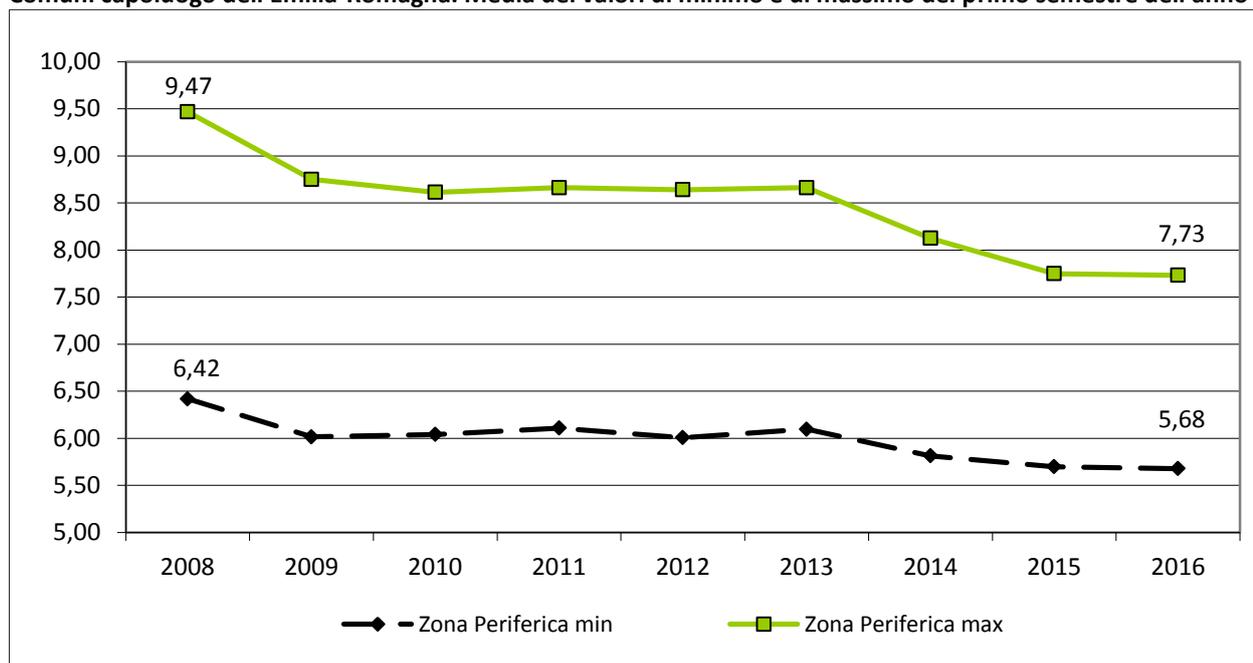
In zona periferica i decrementi maggiori sono sempre segnalati dai canoni minimi di Reggio Emilia (17,3%) e massimi di Bologna (22,2%), mentre a Ravenna troviamo incrementi significativi pari al 27,1% dei valori minimi e al 10,9% per quelli massimi.

Infine, nella zona suburbana a Ravenna l'incremento raggiunge il 15,6% dei valori minimi e il 7,8% dei massimi, quest'ultimo superato dal capoluogo di Ferrara dove l'incremento dei valori massimi raggiunge l'8,7%, mentre sempre a Reggio Emilia si rileva la maggior diminuzione pari circa al 15% dei valori minimi e del 12,3% dei massimi.

I valori di stabilità si evidenziano: in periferia di Forlì per i valori minimi, in zona suburbana per entrambi i valori di Rimini e per i valori dei canoni minimi di Piacenza e Ferrara.

Nella figura II.3 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei capoluoghi di Provincia nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica delle città. Il grafico evidenzia l'andamento decrescente dei canoni avvenuto dal 2008 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo intorno al 2011, seguito da una marcata diminuzione dal 2013 ad oggi, nell'ambito di un regime complessivo piuttosto rigido.

**Figura II.3. Andamento dei valori di riferimento dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell’anno**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

Nelle tabelle II.11, II.12, II.13 e II.14, per ogni provincia dell’Emilia-Romagna, è riportata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale: medie ricavate da sottoinsiemi provinciali di 63 Comuni non capoluogo tra cui i 31 Comuni ad alta tensione abitativa e altri Comuni comunque ritenuti significativi ai fini del monitoraggio per alcune caratteristiche socio-demografiche.

Insieme e sottoinsiemi che per convenzione definiremo appunto “Comuni campione” pur non trattandosi di un aggregato individuato attraverso metodologie statistiche, per differenziarlo da altri casi ove sono riportati dati riguardanti “altri Comuni” non capoluogo selezionati in base alle informazioni effettivamente disponibili (per es. nei quadri riepilogativi delle informazioni comunali di fonte Consulente Immobiliare piuttosto che con la rilevazione sulle domande e assegnazioni ERP).

Seguirà poi una disamina all’interno di questo insieme tra i Comuni ad alta tensione abitativa e quelli non ad alta tensione.

Di seguito riportiamo l'elenco dei Comuni oggetto del monitoraggio riguardante i "Comuni campione" non capoluogo, suddiviso per Provincia dove i Comuni indicati in corsivo sono ad Alta Tensione abitativa in base a quanto definito nella Delibera CIPE 13 novembre 2003, n° 87/03:

Prov.	Comune	Prov.	Comune	
PC	Bobbio Castel San Giovanni Castelvetro Piacentino <i>Fiorenzuola d'Arda</i> Podenzano Rottofreno	BO	Castel San Pietro Terme <i>Castenaso</i> <i>Granarolo dell'Emilia</i> <i>Imola</i> Monterenzio <i>Pianoro</i> San Giovanni in Persiceto <i>San Lazzaro di Savena</i> <i>Sasso Marconi</i> Valsamoggia <i>Zola Predosa</i>	
	PR		Collecchio <i>Fidenza</i> Noceto Salsomaggiore Terme	
RE	<i>Casalgrande</i> <i>Correggio</i> Guastalla <i>Montecchio Emilia</i> <i>Rubiera</i> <i>Scandiano</i>		FE	Argenta <i>Cento</i> Comacchio Copparo
	MO		<i>Campogalliano</i> <i>Carpì</i> <i>Castelfranco Emilia</i> Castelnuovo Rangone Castelvetro di Modena Fiorano Modenese <i>Formigine</i> Maranello Mirandola Pavullo nel Frignano <i>Sassuolo</i> Savignano sul Panaro Vignola	RA
FC		Bertinoro <i>Cesena</i> <i>Cesenatico</i> Forlimpopoli San Mauro Pascoli Savignano sul Rubicone		
		RN	Bellaria Igea Marina <i>Cattolica</i> <i>Riccione</i> Santarcangelo di Romagna	
BO		<i>Anzola dell'Emilia</i> Budrio <i>Calderara di Reno</i> <i>Casalecchio di Reno</i> <i>Castel Maggiore</i>		

Come indicato per i Comuni capoluogo anche in tale elaborazione sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese cioè come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

**Tabella II.11. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona centrale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,17	4,11	3,17	4,11	3,14	4,11	3,13	4,09	3,60	4,58	3,93	4,80	3,45	4,58
Parma	3,48	5,00	3,53	5,10	3,53	5,10	3,53	5,10	3,92	5,64	3,94	5,64	4,86	5,58
Reggio Emilia	4,37	5,72	4,15	5,23	3,72	5,08	3,83	5,15	3,83	5,20	3,83	5,20	3,75	5,32
Modena	4,79	7,99	4,79	7,15	4,58	6,61	5,03	6,83	4,74	6,48	4,71	6,28	5,15	6,83
Bologna	6,48	8,28	6,48	8,03	6,46	7,96	6,21	7,88	5,87	7,39	5,08	6,42	4,97	6,27
Ferrara	3,80	4,96	4,33	5,59	4,13	5,30	4,21	5,34	3,40	4,50	3,90	5,25	3,90	5,25
Ravenna	6,45	9,40	7,54	10,74	8,29	11,86	7,23	10,21	6,94	9,90	6,79	9,51	6,74	9,10
Forlì	6,14	8,36	6,30	8,53	6,27	8,43	6,10	8,39	6,23	8,21	6,23	7,13	6,09	7,84
Rimini	8,55	13,47	8,55	12,97	8,66	13,26	8,47	12,88	8,06	11,56	8,06	11,46	8,06	11,46
<b>Media generale</b>	<b>5,41</b>	<b>7,69</b>	<b>5,58</b>	<b>7,63</b>	<b>5,52</b>	<b>7,51</b>	<b>5,47</b>	<b>7,44</b>	<b>5,28</b>	<b>7,11</b>	<b>5,18</b>	<b>6,79</b>	<b>5,22</b>	<b>6,85</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 4 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 20
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 75 casi processati nel complesso

**Tabella II.12. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	2,30	3,30	2,30	3,30	2,30	3,40	2,30	3,40						
Reggio Emilia	3,90	4,73	3,80	4,67	3,47	4,60	3,57	4,70	3,33	4,50	3,33	4,50	3,27	4,57
Modena	4,79	6,35	4,76	6,36	4,43	6,33	4,85	6,60	4,30	5,80	4,30	5,80	4,70	6,40
Bologna	5,67	7,33	5,67	7,17	5,67	7,17	5,50	7,00	5,63	7,13	5,17	6,92	4,67	6,30
Forlì	6,00	7,40	5,70	6,60	5,10	6,40	5,10	6,90						
Rimini	10,00	13,67	10,00	13,33	10,00	13,33	10,00	13,33	9,50	13,00	9,50	13,00	9,50	13,00
<b>Media generale</b>	<b>5,41</b>	<b>7,13</b>	<b>5,37</b>	<b>7,03</b>	<b>5,13</b>	<b>7,00</b>	<b>5,36</b>	<b>7,18</b>	<b>5,06</b>	<b>6,66</b>	<b>4,93</b>	<b>6,63</b>	<b>4,73</b>	<b>6,44</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 6
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 13 casi processati nel complesso

**Tabella II.13. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	3,95	5,05	3,75	4,90	3,10	4,40
Parma	3,15	4,60	3,20	4,75	2,80	4,10	3,20	4,75	2,95	4,15	3,00	4,25	3,00	4,25
Reggio Emilia	3,80	4,94	3,64	4,79	3,44	4,71	3,53	4,70	3,53	4,73	3,53	4,73	3,55	4,86
Modena	4,06	5,58	4,07	5,59	3,88	5,56	4,17	5,69	4,36	5,78	4,41	5,82	4,85	6,42
Bologna	5,66	7,31	5,65	7,19	5,62	7,10	5,49	7,03	5,62	7,18	5,15	6,68	5,04	6,56
Ferrara	2,69	3,59	2,79	3,67	2,79	3,67	2,90	3,71	3,40	4,40	3,90	5,20	3,90	5,20
Ravenna	4,35	6,05	4,93	6,70	5,30	7,09	4,71	6,31	5,11	6,80	4,96	6,70	5,06	6,89
Forlì	6,89	9,19	7,15	9,54	6,99	9,28	6,86	9,05	6,89	9,03	7,29	7,61	7,26	9,09
Rimini	6,30	8,33	6,30	8,33	6,10	8,15	6,10	8,15	7,13	9,66	7,13	9,51	7,13	9,51
<b>Media generale</b>	<b>4,98</b>	<b>6,58</b>	<b>5,04</b>	<b>6,61</b>	<b>5,00</b>	<b>6,56</b>	<b>4,95</b>	<b>6,48</b>	<b>5,18</b>	<b>6,80</b>	<b>5,10</b>	<b>6,53</b>	<b>5,13</b>	<b>6,77</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 23
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 71 casi processati nel complesso

**Tabella II.14. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,75	3,49	2,95	3,69	2,84	3,64
Parma	3,33	4,79	3,49	5,01	3,30	4,73	3,49	5,01	3,58	5,19	3,51	4,62	3,44	4,99
Reggio Emilia	2,90	3,79	2,83	3,70	2,70	3,61	2,78	3,71	2,87	3,87	2,85	3,93	2,91	3,94
Modena	3,67	5,06	3,66	5,06	3,53	5,04	4,01	5,43	3,98	5,29	3,96	5,32	4,30	5,78
Bologna									4,82	6,25	4,01	5,23	4,03	5,26
Ferrara	3,06	4,09	3,10	4,13	3,15	4,18	3,09	4,14	3,11	4,09	5,03	6,53	5,03	6,53
Ravenna	2,39	3,43	2,68	3,82	2,71	3,86	2,60	3,63	2,81	3,82	2,77	3,78	2,83	3,91
Forlì	4,66	6,19	4,78	6,36	4,75	6,25	4,71	6,18	4,69	6,08	4,54	5,39	4,56	5,91
Rimini	5,90	7,81	5,84	7,81	5,70	7,63	5,93	7,93	4,98	7,02	4,90	6,85	4,90	6,85
<b>Media generale</b>	<b>3,45</b>	<b>4,70</b>	<b>3,51</b>	<b>4,80</b>	<b>3,45</b>	<b>4,75</b>	<b>3,57</b>	<b>4,84</b>	<b>3,81</b>	<b>5,06</b>	<b>3,92</b>	<b>5,14</b>	<b>4,02</b>	<b>5,36</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 6 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 45
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 168 casi processati nel complesso

Come si evince dalle tabelle riferite al campione dei Comuni non capoluogo, per le Province di Parma, Ferrara e Ravenna non risultano presenti zone semicentrali, mentre la zona suburbana dei Comuni campione della Provincia di Bologna è stata inclusa solo negli ultimi anni considerati.

Occorre inoltre evidenziare che i dati per il Comune di Mirandola sono presenti solo fino al I semestre 2012 a causa degli eventi sismici, mentre per il Comune di Valsamoggia, istituito dal 1° gennaio 2014, i dati sono disponibili solo a partire dal 2015.

La zona semicentrale dei Comuni della Provincia di Piacenza è presente solo a Castel San Giovanni fino al 2013, successivamente con il cambiamento dei codici di zona diventa periferica, nella Provincia di Forlì-Cesena a Cesena e in Provincia di Rimini a Riccione.

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 2,83 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nei Comuni campione della Provincia di Ravenna, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 198 euro mensili, ed gli 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone semicentrale dei Comuni campione della Provincia di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei canoni più ampia per le zone semicentrali che decrementano mediamente i valori minimi degli affitti del 12,7% e massimi del 9,7%, nelle zone centrali per il valore minimo si registra un calo intorno al 3,7% e per il massimo al 10,8%. Di contro in periferia e nelle zone suburbane/rurali i valori medi aumentano: circa del 2,9% in periferia per entrambi i dati e nelle zone suburbane il minimo è incrementato del 16,5% e il massimo del 13,9%.

In questo quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in Provincia di Bologna il decremento dei valori sia minimo che massimo è intorno al 24%, mentre in Provincia di Parma si registra un incremento del 39,9% per i valori minimi e dell'11,6% per quelli massimi, quest'ultimo confrontabile con il medesimo registrato nella Provincia di Piacenza.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono ancora segnalati dai canoni in Provincia di Bologna pari rispettivamente al 17,7 e al 14,1% circa, in linea con tali valori anche il decremento dei minimi in Provincia di Reggio Emilia (16,2), i canoni massimi in Provincia di Modena sono i soli a registrare un debole incremento in questa zona pari allo 0,8%.

Passando ad analizzare la periferia la Provincia di Piacenza registra i maggiori decrementi pari al 24,4% del valore minimo e circa al 17% di quello massimo e la Provincia di Ferrara registra incrementi pari circa al 45% per entrambi i valori, anche le Province di Modena, Ravenna e Rimini evidenziano un incremento di entrambi i valori che oscilla dal 19,5 al 13%.

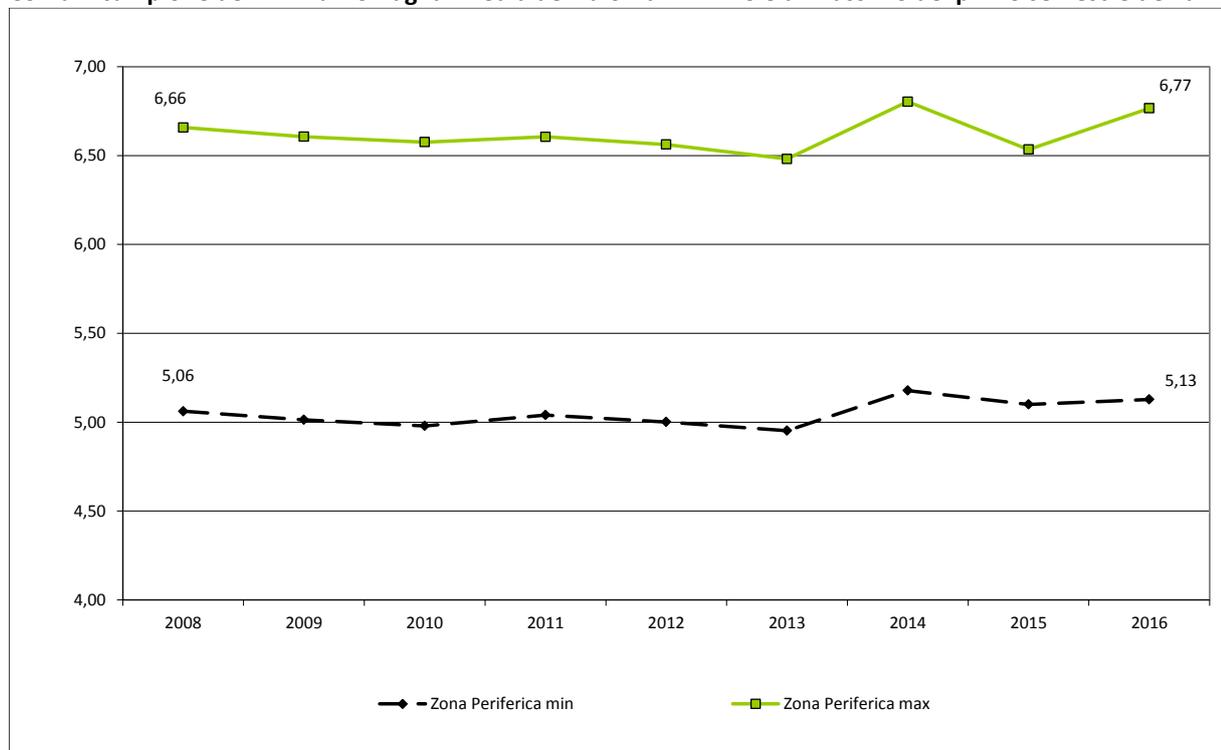
Infine, nella zona suburbana in Provincia di Rimini si rileva la maggior diminuzione pari circa al 17% dei valori minimi e al 12,3% di quelli massimi, seguita da una leggera diminuzione in Provincia di Forlì – Cesena, tutte le altre Province segnano un incremento dei canoni il cui valore maggiore si registra in Provincia di Ferrara: 64,2% per i massimi e 59,8% per i minimi.

Nei "Comuni campione " non si rilevano valori di stabilità.

Nella figura II.4 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei Comuni campione nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica dei Comuni medesimi. Il grafico evidenzia l'andamento pressochè stabile dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2013

ed il successivo picco nel 2014 seguito da una diminuzione, in particolare per i valori massimi, nell'anno successivo, l'ultimo anno della serie riporta la media dei canoni a valori leggermente superiori rispetto al primo semestre considerato.

**Figura II.4. Andamento dei valori di riferimento dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona periferica" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell'anno**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

**Tabella II.15. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre 2016**

Province	Altri Comuni (AC)		AC Alta Tensione (AT)		AC Non Alta Tensione (NAT)		% (AT- NAT)/AC	
	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Min	Max
Piacenza	3,10	4,40	3,00	4,30	3,20	4,50	-6,45	-4,55
Parma	3,00	4,25	3,70	5,20	2,30	3,30	46,67	44,71
Reggio Emilia	3,55	4,86	3,61	4,99	3,10	4,00	14,49	20,27
Modena	4,85	6,42	4,94	6,56	4,60	6,03	6,97	8,24
Bologna	5,04	6,56	5,19	6,70	4,54	6,10	12,98	9,15
Ferrara	3,90	5,20	4,20	5,40	3,60	5,00	15,38	7,69
Ravenna	5,06	6,89	3,57	4,60	6,18	8,60	-51,58	-58,09
Forlì-Cesena	7,26	9,09	9,28	11,80	4,57	5,47	64,88	69,71
Rimini	7,13	9,51	9,00	11,83	5,73	7,78	45,94	42,66
<b>Media</b>	<b>5,13</b>	<b>6,77</b>	<b>5,31</b>	<b>6,95</b>	<b>4,78</b>	<b>6,40</b>	<b>10,27</b>	<b>8,13</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato

Legenda:

- Altri Comuni (AC)
- Alta Tensione (AT)
- Non Alta Tensione (NAT)

Nella tabella sono riportate le medie dei canoni di locazione di abitazioni civili in zona periferica nel primo semestre del 2016 nei Comuni campione, sono inoltre indicate separatamente anche le medie dei Comuni ad alta tensione e non.

Come si evince dalla differenza dei valori medi dei Comuni ad alta tensione rispetto a quelli non relativizzata all'insieme dei Comuni campione i canoni di locazione nei Comuni campione non ad alta tensione sono generalmente inferiori come dimostra anche il valore medio generale.

Fa eccezione in particolare la Provincia di Ravenna (-52% per i valori minimi e -58% per i massimi) dove si rammenta che è inserito il Comune di Cervia, non ad alta tensione, comprendente la località balneare di Milano Marittima che influenza notevolmente tale andamento. Segue la Provincia di Piacenza che segna canoni mediamenti superiori di 0,20 Euro/mq/mese nei Comuni non ad alta tensione.

Esaminando l'andamento medio regionale dal 2010 al 2016 dei Comuni capoluogo e dei Comuni campione totali e suddivisi ad alta tensione e non, si osserva una diminuzione dei canoni dei Comuni capoluogo in particolare a partire dal 2014 e una differenza tra i canoni dei Comuni ad alta tensione e quelli non sempre positiva, anche in questo caso a partire dal 2014 in diminuzione. Nel 2010 si registrava una differenza relativizzata a tutti i Comuni campione pari al 25,9% per i valori medi minimi e al 21,9% per quelli massimi, diminuite nel corso dei sei anni considerati rispettivamente al 10,3% e all'8,1%.

Se si considerano tutti Comuni campione a tale trend fanno eccezione: la Provincia di Ferrara che presenta un aumento intorno al 31% per entrambi i valori, seguita da Modena, Ravenna e Rimini con aumenti variabili dal 16 all'11%; occorre evidenziare che nelle Province sopra indicate sono comprese le zone balneari dei Lidi di Comacchio, di Cervia, di Riccione e Cattolica, invece nella Provincia di Modena sono compresi località turistiche pedemontane e Comuni interessati da un notevole sviluppo industriale/artigianale.

Esaminando i soli Comuni non ad alta tensione l'andamento dal 2010 ad oggi è sempre il medesimo: il maggior aumento dei prezzi di compravendita si registra in Provincia di Ferrara (32,2% per i minimi e 34,4% per i massimi), seguita da Modena (17,1 e 14,6%), Ravenna e Rimini con incrementi dei canoni variabili dall'8 al 4%.

Concludendo la crisi del mercato immobiliare che ha investito l'intero paese, ha generalizzato una diminuzione dei canoni di locazione, come si è visto ad eccezione delle aree balneari, spostando parte della richiesta verso i Comuni non ad alta tensione i quali dal 2010 ad oggi presentano in Regione mediamente un aumento dei prezzi sia minimi che massimi intorno al 12%.

**Tabella II.16. Serie storica della media dei canoni di locazione regionali di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Capoluoghi e nei Comuni Campione dell'Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre di ogni anno**

Media generale	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Capoluoghi	6,04	8,61	6,11	8,66	6,01	8,64	6,10	8,66	5,81	8,13	5,70	7,75	5,68	7,73
Altri Comuni (AC)	4,98	6,58	5,04	6,61	5,00	6,56	4,95	6,48	5,18	6,80	5,10	6,53	5,13	6,77
AC Alta Tensione (AT)	5,46	7,11	5,50	7,13	5,41	7,05	5,38	7,00	5,43	7,13	5,28	6,67	5,31	6,95
AC Non Alta Tensione (NAT)	4,17	5,67	4,27	5,71	4,27	5,68	4,19	5,54	4,68	6,16	4,75	6,27	4,78	6,40
(AT-NAT)/AC	25,87	21,91	24,32	21,52	22,84	20,95	23,85	22,58	14,46	14,36	10,31	6,21	10,27	8,13

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato

Legenda:

- Altri Comuni (AC)
- Alta Tensione (AT)
- Non Alta Tensione (NAT)

Rilevando una certa differenza tra alcuni dati diffusi dal Consulente Immobiliare e quelli forniti dall'OMI, nella tabella seguente sono riportati i valori dei canoni di locazione in €/mq/anno ricavati dai dati pubblicati dal Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2016 mentre quelli OMI sono ricavati come media aritmetica tra la media dei canoni minimi e la media dei canoni massimi per il I semestre 2016 indicate nelle tabelle precedenti, riportati al valore €/mq/anno per consentirne il confronto.

**Tabella II.17. Riepilogo comparativo dei canoni di locazione annuali nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna per abitazioni civili in "zona periferica" e loro valor medio di riferimento: stime al I semestre 2016**

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio	Differenza assoluta	Peso % su media
Piacenza	84,00	48,45	66,23	35,55	53,68
Parma	90,00	74,10	82,05	15,90	19,38
Reggio Emilia	80,00	63,00	71,50	17,00	23,78
Modena	90,00	75,98	82,99	14,03	16,90
Bologna	106,00	90,75	98,38	15,25	15,50
Ferrara	64,00	54,96	59,48	9,04	15,20
Ravenna	68,00	63,12	65,56	4,88	7,44
Forlì	64,00	66,20	65,10	-2,20	-3,38
Rimini	106,00	108,05	107,03	-2,05	-1,92
<i>media di riferimento</i>	<i>83,56</i>	<i>71,62</i>	<i>77,59</i>	<i>11,93</i>	<i>15,38</i>

Fonte dati: elaborazione Eret su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia delle Entrate

Nota: Quotazioni OMI in Euro per mq per anno (€/mq/anno), medie dei prezzi rilevati nel semestre (I semestre 2016)

Quotazioni Consulente Immobiliare in Euro per mq per anno (€/mq/anno) spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo (Primavera 2016)

In questa particolare tabella riferita ai soli capoluoghi viene elaborata una stima a livello di ogni singolo capoluogo e la media regionale, differentemente rispetto a quanto stimato nelle precedenti tabelle, viene calcolata come media aritmetica dei nove capoluoghi indicati a prescindere dal numero di zone catastali di interesse ricadenti nel loro territorio.

La distribuzione dei dati individua a Piacenza la differenza maggiore (le quotazioni medie OMI sono inferiori di 35,55 €/mq/anno) e la più bassa a Forlì (superiori di 2,20 €/mq/anno); nei restanti capoluoghi si riscontrano situazioni intermedie che oscillano tra i 2,05 €/mq/anno di Rimini (quotazioni OMI superiori) e i 17 €/mq/anno di Reggio Emilia (quotazioni OMI inferiori). Valore medio delle differenze assolute paria 11,9, valore mediano pari a 14 coincidente con la differenza rilevata a Modena, testimoniando l'esistenza di una significativa differenza (15,4% circa in media).

Il Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia relativamente al Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni del terzo trimestre 2016, al quale hanno partecipato 1.404 Agenzie Immobiliari del territorio nazionale, indica che la frazione di agenzie che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (77,9%). Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione si è dimezzato rispetto alla precedente rilevazione (-14,1 punti percentuali, da -29,3).

Per il trimestre in corso la quota di operatori che si attendono canoni di locazione invariati è aumentata all'86,1 per cento (da 78,4), per effetto di una lieve flessione della percentuale di chi si aspetta un aumento (a 2,6 da 4,3) e di una riduzione più forte di quanti si attendono una diminuzione (a 11,3 da 17,3).

Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito al 5,8% (dal 6,9 del trimestre precedente). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è attenuato (a -12,9 punti percentuali da -16,8 della scorsa indagine), a fronte di una maggiore diffusione dei giudizi di stazionarietà (a 65,2 per cento da 60,5).

## II.2. Gli sfratti ed i pignoramenti

Gli sfratti sono unanimemente considerati la più importante manifestazione di un disagio che trova difficile soddisfacimento nell'offerta abitativa di mercato. Per tale motivo e per i suoi effetti diretti, sia sotto il profilo dell'impatto sociale sia in merito alla valutazione delle politiche per la Casa, è di primario interesse conoscerne l'entità e l'andamento tendenziale.

Gli atti che consentono di indagarne tempestivamente gli aspetti amministrativi principali sono i provvedimenti di sfratto emessi, le richieste di esecuzione, l'effettiva esecuzione degli stessi. Se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione e i procedimenti aperti sono invece elementi incidenti nel breve-medio termine.

Negli ultimi anni ed in particolare da quando la morosità ne costituisce pressochè l'unica causa di emissione, i provvedimenti di sfratto offrono una misura sufficientemente concreta della tensione abitativa presente in un determinato territorio, in particolare nel confronto tra numero di provvedimenti emessi e famiglie residenti o abitanti.

**Tabella II. 18. Serie storica delle procedure di sfratto. Emilia - Romagna**

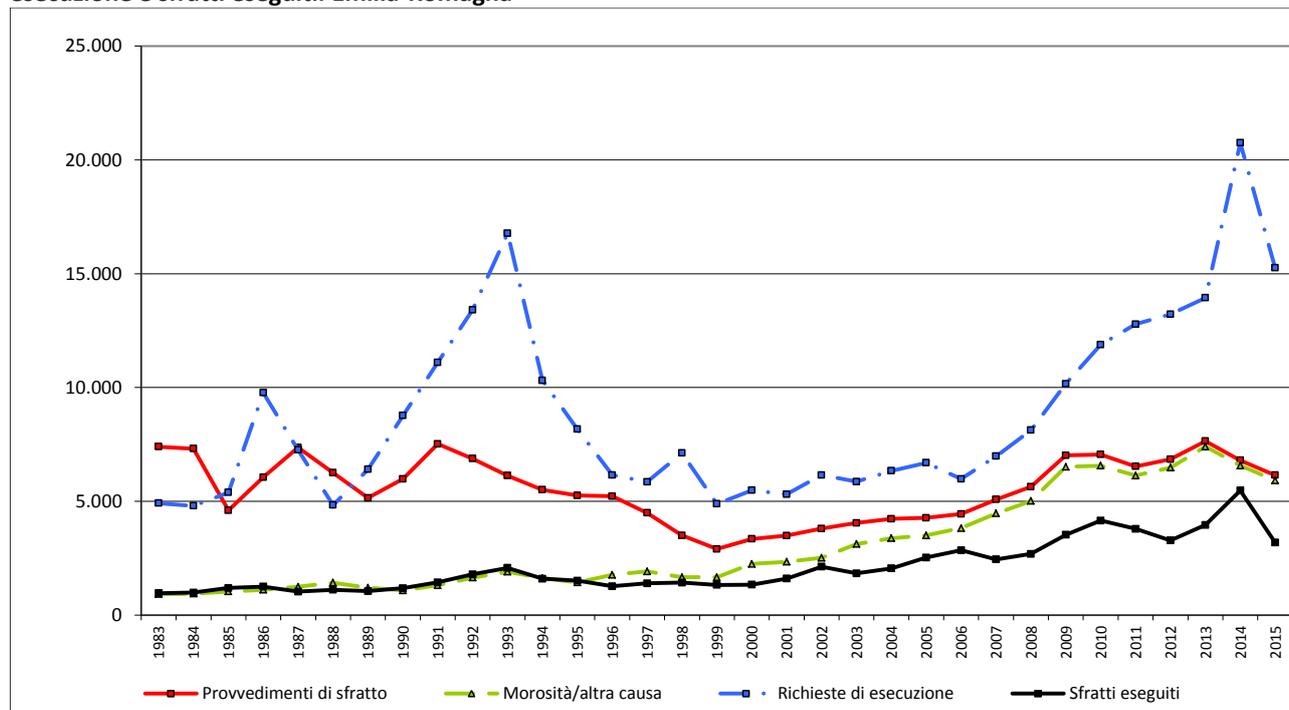
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di Esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400	1.035	4.603	-37,03	5.390	12,32	1.191	20,3
1986	118	4.830	1.111	6.059	31,63	9.772	81,3	1.252	5,12
1987	47	6.068	1.247	7.362	21,51	7.259	-25,72	1.030	-17,73
1988	73	4.760	1.423	6.256	-15,02	4.831	-33,45	1.114	8,16
1989	9	3.937	1.204	5.150	-17,68	6.402	32,52	1.052	-5,57
1990	18	4.879	1.087	5.984	16,19	8.764	36,89	1.179	12,07
1991	9	6.201	1.309	7.519	25,65	11.104	26,7	1.436	21,80
1992	7	5.220	1.647	6.874	-8,58	13.409	20,76	1.793	24,86
1993	2	4.224	1.901	6.127	-10,87	16.779	25,13	2.075	15,73
1994	97	3.782	1.628	5.507	-10,12	10.310	-38,55	1.597	-23,04
1995	160	3.666	1.431	5.257	-4,54	8.174	-20,72	1.512	-5,32
1996	84	3.367	1.770	5.221	-0,68	6.152	-24,74	1.269	-16,07
1997	89	2.485	1.917	4.491	-13,98	5.853	-4,86	1.393	9,77
1998	168	1.675	1.660	3.503	-22,00	7.120	21,65	1.427	2,44
1999	131	1.114	1.660	2.905	-17,07	4.887	-31,36	1.324	-7,22
2000	9	1.090	2.249	3.348	15,25	5.486	12,26	1.337	0,98
2001	741	1.072	2.342	3.488	4,18	5.306	-3,28	1.606	20,12
2002	121	1.163	2.518	3.802	9,00	6.150	15,91	2.129	32,57
2003	55	867	3.124	4.046	6,42	5.866	-4,62	1.836	-13,76
2004	43	806	3.381	4.230	4,55	6.339	8,06	2.052	11,76
2005	100	665	3.504	4.269	0,92	6.692	5,57	2.527	23,15
2006	36	585	3.820	4.441	4,03	5.982	-10,61	2.848	12,70
2007	36	569	4.471	5.076	14,3	6.980	16,68	2.449	-14,01
2008	34	591	5.013	5.638	11,07	8.126	16,42	2.687	9,72
2009	22	476	6.518	7.016	24,44	10.162	25,06	3.529	31,34
2010	14	474	6.566	7.054	0,54	11.883	16,94	4.156	23,32
2011	15	387	6.132	6.534	-7,37	12.783	7,57	3.790	-8,81
2012	1	368	6.476	6.845	4,76	13.217	3,40	3.284	-13,35
2013	18	218	7.406	7.642	11,64	13.943	5,49	3.962	20,65
2014	0	232	6.568	6.800	-11,02	20.750	48,82	5.472	38,11
2015	0	229	5.916	6.145	-9,63	15.263	-26,44	3.191	-41,68

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica

La tabella II.18 presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate. E' doveroso precisare che, pur essendo parzialmente collegati, i dati non sono direttamente correlabili né comparabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre momenti nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento non sempre fa seguito una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, e pertanto può verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Chiarita questa indipendenza relativa dei dati, si rileva dalla tabella che, durante il 2015, in Emilia-Romagna è avvenuta una diminuzione dei provvedimenti di sfratto emessi, che passano da 6.800 a 6.145 unità con un decremento pari al 9,6% circa, da un decennio ed oltre si registrava una crescita interrotta solo nel 2011 che segnava rispetto all'anno precedente un decremento del 7,4%. Gli sfratti eseguiti passano da 5.472 a 3.191, con un decremento del 41,6% circa e il numero delle richieste di esecuzione passa dalle 20.750 del 2014 alle 15.263 del 2015, anch'esse con un decremento del 26,4%.

**Figura II.5. Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. Emilia-Romagna**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica

Esaminando in dettaglio l'andamento dei provvedimenti di sfratto in ordine alle loro cause di emissione, si osserva il progredire delle tendenze già vive da alcuni anni, ed attualmente oltre il 96% dei provvedimenti di sfratto sono generati da morosità o altre cause. In figura II.5 sono graficamente rappresentati con linea marcata con triangolino tali provvedimenti che, dalla fine degli anni novanta, evidenziano un andamento pressochè parallelo e convergente al totale dei provvedimenti emessi, rappresentati con linea rossa immediatamente superiore.

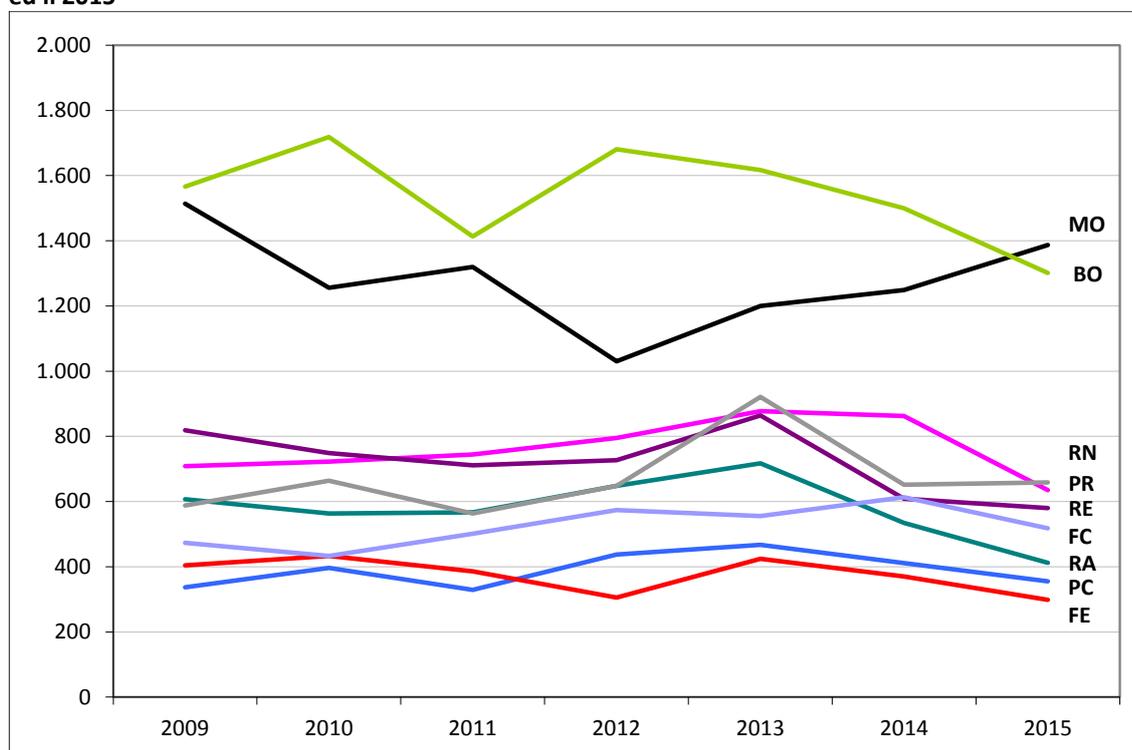
A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità),

presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2015 sono stati appunto emessi 5.916 provvedimenti per morosità e gli sfratti eseguiti, pur sempre inferiori, raggiungono il valore di 3.191.

Infine, le richieste di esecuzione, rappresentate nel grafico dalla linea azzurra superiore, tendono oggi a superare i valori raggiunti intorno all'inizio degli anni novanta, quando nel 1993 se ne verificò un picco con 16.779 richieste e nell'ultimo anno il loro valore raggiunge le 15.263 unità.

Uno sguardo complessivo al grafico coglie facilmente come tutte le procedure di liberazione degli alloggi locati presentino quantità crescenti dal 2000 in poi, con una flessione in controtendenza generale nell'ultimo anno.

**Figura II.6. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle Province dell'Emilia-Romagna tra il 2009 ed il 2015**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica

Analizzando il fenomeno a livello nazionale nel 2015, gli sfratti in Italia ammontano in totale a 64.676 di cui ben 57.015 dovuti a morosità e, rispetto al 2014, sono diminuiti del 17,39%. Gli sfratti eseguiti sono stati 32.546, in diminuzione del 10,4%. Il maggior numero degli sfratti convalidati si concentra in Lombardia (19,03% del totale nazionale), seguita dal Lazio (13,52%), dall'Emilia Romagna (9,50%), dalla Campania (8,88%), e dalla Toscana (8,31%).

Il maggior numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario è in Lombardia (17,65% del totale nazionale), seguita dal Lazio (11,84%), dalla Toscana (10,16%), dall'Emilia Romagna (9,81%), dal Veneto (8,64%) e dalla Campania (7,73%). Si osserva che l'Emilia-Romagna è presente in tutte le serie collocandosi al terzo posto per il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi, al secondo per le richieste di esecuzione e al quarto posto per gli sfratti eseguiti, in prima posizione troviamo sempre la Lombardia ed Emilia-Romagna e Lazio si alternano in seconda posizione nelle prime due serie.

**Tabella II.19. Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e altri Comuni.**

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/altra causa		Totale capoluoghi	Totale altri com.	Totale
	cap.	altri com.	cap.	altri com.	cap.	altri com.			
Anno 2011									
Piacenza	0	0	11	8	162	148	173	156	329
Parma	0	0	26	17	398	303	424	320	744
Reggio Emilia	0	0	6	7	354	344	338	324	662
Modena	0	0	13	34	457	816	470	850	1320
Bologna	0	0	47	108	600	658	647	766	1413
Ferrara	0	0	12	13	173	188	185	201	386
Ravenna	0	0	9	40	127	391	136	431	567
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	477	0	501	501
Rimini	8	7	5	7	277	259	290	273	563
Regione	8	7	129	258	2.548	3.584	2.685	3.849	6.534
Italia	333	499	4.222	3.249	27.035	28.508	31.590	32.256	63.846
Anno 2012									
Piacenza	0	0	9	5	239	184	248	189	437
Parma	0	0	21	14	348	412	369	426	795
Reggio Emilia	0	0	5	7	395	320	400	327	727
Modena	0	0	10	27	483	510	493	537	1.030
Bologna	0	1	101	39	1.029	511	1.130	551	1.681
Ferrara	0	0	10	38	114	143	124	181	305
Ravenna	0	0	9	24	204	411	213	435	648
Forlì - Cesena	0	0	0	34	0	540	0	574	574
Rimini	0	0	8	7	314	319	322	326	648
Regione	0	1	173	195	3.126	3.350	3.299	3.546	6.845
Italia	535	617	3.985	2.409	32.123	28.121	36.643	31.147	67.790
Anno 2013									
Piacenza	0	0	12	7	244	204	256	211	467
Parma	0	18	20	12	363	464	383	494	877
Reggio Emilia	0	0	6	2	401	455	407	457	864
Modena	0	0	13	9	416	762	429	771	1.200
Bologna	0	0	51	7	1.283	276	1.334	283	1.617
Ferrara	0	0	11	3	234	176	245	179	424
Ravenna	0	0	7	23	171	516	178	539	717
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	531	0	555	555
Rimini	0	0	9	2	450	460	459	462	921
Regione	0	18	129	89	3.562	3.844	3.691	3.951	7.642
Italia	2.012	642	3.261	2.176	34.317	31.204	39.590	34.022	73.612
Anno 2014									
Piacenza	0	0	10	5	230	166	240	171	411
Parma	0	0	9	15	443	395	452	410	862
Reggio Emilia	0	0	7	4	310	288	317	292	609
Modena	0	0	10	16	584	639	594	655	1.249
Bologna	0	0	65	3	1.384	48	1.449	51	1.500
Ferrara	0	0	5	8	205	152	210	160	370
Ravenna	0	0	10	11	208	305	218	316	534
Forlì - Cesena	0	0	0	33	0	580	0	613	613
Rimini	0	0	17	4	325	306	342	310	652
Regione	0	0	133	99	3.689	2.879	3.822	2.978	6.800
Italia	2.048	1.385	2.818	2.012	34.603	34.412	39.469	37.809	77.278
Anno 2015									
Piacenza	0	0	10	5	190	150	200	155	355
Parma	0	0	9	11	335	280	344	291	635
Reggio Emilia	0	0	9	19	302	250	311	269	580
Modena	0	0	7	14	474	892	481	906	1.387
Bologna	0	0	59	9	1.109	124	1.168	133	1.301
Ferrara	0	0	12	10	169	107	181	117	298
Ravenna	0	0	1	9	165	237	166	246	412
Forlì - Cesena	0	0	0	34	0	484	0	518	518
Rimini	0	0	6	5	332	316	338	321	659
Regione	0	0	113	116	3.076	2.840	3.189	2.956	6.145
Italia	1.773	1.482	2.292	2.114	26.007	31.008	30.072	34.604	64.676

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica

I confronti territoriali del numero dei provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni sono riportati nella tabella II.19 e, graficamente, nella figura II.6. In esse si osserva come gli andamenti verificati a livello regionale siano sostanzialmente Comuni a tutte le Province, ma con qualche importante distinguo.

**Tabella II.20. Rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti. Anni 2014 e 2015. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo, altri Comuni.**

Provincia	2014					2015				
	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie
Piacenza	129.359	411	3,18	194	1,50	129.420	355	2,74	154	1,19
Capoluogo	47.138	240	5,09			47.180	200	4,24		
Altri Comuni	82.221	171	2,08			82.240	155	1,88		
Parma	201.496	862	4,28	494	2,45	202.126	635	3,14	407	2,01
Capoluogo	88.949	452	5,08			89.595	344	3,84		
Altri Comuni	112.547	410	3,64			112.531	291	2,59		
Reggio Emilia	226.670	609	2,69	554	2,44	226.027	580	2,57	55	0,24
Capoluogo	78.747	317	4,03			78.088	311	3,98		
Altri Comuni	147.923	292	1,97			147.939	269	1,82		
Modena	299.435	1.249	4,17	1.936	6,47	300.008	1.387	4,62	530	1,77
Capoluogo	83.833	594	7,09			84.078	481	5,72		
Altri Comuni	215.602	655	3,04			215.930	906	4,20		
Bologna	479.114	1.500	3,13	998	2,08	480.685	1.301	2,71	1.081	2,25
Capoluogo	204.681	1.449	7,08			205.520	1.168	5,68		
Altri Comuni	274.433	51	0,19			275.165	133	0,48		
Ferrara	162.696	370	2,27	391	2,40	162.558	298	1,83	311	1,91
Capoluogo	64.747	210	3,24			64.837	181	2,79		
Altri Comuni	97.949	160	1,63			97.721	117	1,20		
Ravenna	177.466	534	3,01	343	1,93	177.723	412	2,32	247	1,39
Capoluogo	73.872	218	2,95			74.063	166	2,24		
Altri Comuni	103.594	316	3,05			103.660	246	2,37		
Forlì-Cesena	169.548	613	3,62	225	1,33	169.715	518	3,05	158	0,93
Capoluogo	52.306	n.d.	n.d.			52.414	n.d.	n.d.		
Altri Comuni	117.242	n.d.	n.d.			117.301	n.d.	n.d.		
Rimini	143.298	652	4,55	337	2,35	144.380	659	4,56	248	1,72
Capoluogo	64.665	342	5,29			65.472	338	5,16		
Altri Comuni	78.633	310	3,94			78.908	321	4,07		
Regione	1.989.082	6.800	3,42	5.472	2,75	1.992.642	6.145	3,08	3.191	1,60
Italia	25.791.690	77.278	3,00	36.083	1,40	25.816.311	64.676	2,51	32.546	1,26

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica. Famiglie Demo Istat 31 dicembre

Nota:

- nel 2014 a livello nazionale non sono pervenuti i dati di Foggia per il periodo ottobre-dicembre e sono incompleti i dati per le Province: *Alessandria, Bari, Catania, Messina, Napoli, Potenza, Roma, Sassari e Venezia*
- nel 2015 non sono pervenuti i dati relativi alle Province di *Vicenza* per il periodo settembre-dicembre, *Caserta* per i mesi di novembre e dicembre e *Ragusa* per il mese di dicembre. Sono incompleti i dati per le Province di *Bar*, *Bologna* (la Corte d'Appello non è in grado di fornire il dato necessità del locatore), *Catania, Milano, Napoli, Palermo, Potenza, Ragusa, Reggio Emilia, Roma, Varese, Venezia, Verona e Viterbo*

Sono da rilevare alcuni considerevoli contrazioni percentuali dei provvedimenti emessi verificatesi nell'ultimo anno nei capoluoghi di Parma e Rimini del 23,9%, Bologna del 19,4% e Modena del 19%, il minor decremento si evidenzia a Rimini (1,2%), di contro non si registrano aumenti.

Negli altri Comuni delle Province l'andamento è altalenante: a Bologna si registra un aumento di oltre il 160 per cento (pari in valore assoluto a 82 provvedimenti), a Modena del 38,3% e a Rimini l'incremento è pari al 3,6%, mentre negli altri territori si registrano solo contrazioni con valori variabili tra il 29% di Parma e il 9,4% di Piacenza. Considerando l'intera Provincia a Modena si registra un incremento pari all'11,1% e a Rimini pari all'1,1%, i decrementi oscillano tra il 26,3% di Parma e il 13,3% di Bologna

A livello regionale i provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi nel 2015 diminuiscono del 16,6%, mentre in Italia del 23,8%.

Passando ora a un confronto in termini relativi, ovvero ai provvedimenti di sfratto emessi ogni 1.000 famiglie, la tabella II.20 evidenzia come nel 2015 le maggiori criticità in Emilia-Romagna interessino le Province di Modena (4,62 casi) e Rimini (4,56), seguono Parma (3,14) e Forlì-Cesena (3,05) mentre i rimanenti territori presentano valori inferiori ai tre provvedimenti ogni mille famiglie fino al valore minimo di 1,83 a Ferrara. Il valore medio regionale è pari a 3,08 risultando pertanto inferiore soltanto ai valori di Modena, Rimini e Parma.

Confrontando le situazioni dei soli capoluoghi (4,19 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie contro i 2,40 dei rimanenti Comuni) si evidenziano ancora una volta i casi di Modena (5,72) e di Rimini (5,16) ai quali si unisce in posizione intermedia Bologna (con 5,68 casi), seguita dai Comuni di Piacenza, Reggio Emilia e Parma rispettivamente con 4,24, 3,98 e 3,84. Meno problematiche, in termini relativi, risultano le condizioni dei capoluoghi di Ravenna e Ferrara, che vantano un numero di provvedimenti per famiglia inferiore alla media regionale mentre nel caso di Forlì-Cesena non è possibile effettuare valutazioni per assenza del dato specifico.

A livello territoriale, ma relativamente agli sfratti eseguiti, si segnala il territorio provinciale di Bologna che registra il valore più elevato (2,25 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), seguita da Parma (2,01), Ferrara (1,91), Modena (1,77), Rimini (1,72) e Ravenna (1,39): i valori delle rimanenti Province sono inferiori alla media regionale, il valore più modesto si ritrova a Reggio Emilia con 0,24 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie.

Il numero dei provvedimenti emessi, posto in rapporto al numero delle famiglie residenti, evidenzia situazioni assai differenti tra Italia ed Emilia-Romagna. Nel 2015 infatti vi sono stati 3,08 provvedimenti emessi e 1,60 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie in Regione: valori che risultano inferiori a quello registrati nel 2014 (pari rispettivamente a 3,42 e 2,75) ma sensibilmente superiori alla media nazionale (2,51 provvedimenti e 1,26 esecuzioni ogni 1.000 famiglie)

A conclusione del paragrafo merita spazio una riflessione sulla situazione regionale relativa ai pignoramenti immobiliari: secondo i dati raccolti nei maggiori tribunali italiani fino al mese di ottobre 2014 e utilizzati da Adusbef per stime annue.

Secondo l'associazione, i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari sarebbero aumentate tra 2008 e 2013 di circa il 108,1% arrivando a superare il valore complessivo di 47mila. Adusbef stima che per il 2014 (considerando i dati riguardanti 35 Tribunali italiani) potrebbe concretizzarsi un'ulteriore crescita dell'11,6% che porterebbe al superamento della soglia del 160% dal 2006 al 2014, con oltre 110.000 case mandate all'asta.

**Tabella II.21. Serie storica del numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nei principali tribunali dell'Emilia-Romagna**

Sede del tribunale	Pignoramenti esecuzioni immobiliari (totale pendenti sopravvenuti)	Pignoramenti esecuzioni immobiliari stimati da Adusbef	Differenza assoluta	Variazione percentuale (%)
	2009	2010	2010 - 2009	2010 - 2009
Bologna	788	953	165	20,9%
Ferrara	434	529	95	21,9%
Forlì	293	340	47	16,1%
Modena	391	476	85	21,7%
Parma	437	568	131	30,0%
Reggio Emilia	567	681	114	20,1%
<b>Totale regionale tribunali monitorati</b>	<b>2.910</b>	<b>3.547</b>	<b>637</b>	<b>21,9%</b>
	2010	2011	2011 - 2010	2011 - 2010
Bologna	953	983	30	3,1%
Ferrara	529	549	20	3,8%
Forlì	340	367	27	7,9%
Modena	476	510	34	7,1%
Parma	568	601	33	5,8%
Reggio Emilia	681	712	31	4,6%
<b>Totale regionale tribunali monitorati</b>	<b>3.547</b>	<b>3.722</b>	<b>175</b>	<b>4,9%</b>
	2011	2012	2012 - 2011	2012 - 2011
Bologna	983	1.149	166	16,9%
Ferrara	549	648	99	18,0%
Forlì	367	451	84	22,9%
Modena	410	535	125	30,4%
Parma	601	739	138	23,0%
Reggio Emilia	712	882	170	23,9%
<b>Totale regionale tribunali monitorati</b>	<b>3.622</b>	<b>4.404</b>	<b>782</b>	<b>21,6%</b>
	2012	2013	2013 - 2012	2013 - 2012
Bologna	2.307	3.182	875	37,9%
Ferrara	356	432	76	21,3%
Modena	2.677	2.986	309	11,5%
<b>Totale regionale tribunali monitorati</b>	<b>5.340</b>	<b>6.600</b>	<b>1.260</b>	<b>23,6%</b>
	2013	2014	2014 - 2013	2014 - 2013
Bologna	2.807	3.182	375	13,3%
Ferrara	356	432	76	21,3%
Modena	2.888	3.896	1.008	34,9%
<b>Totale regionale tribunali monitorati</b>	<b>6.051</b>	<b>7.510</b>	<b>1.459</b>	<b>24,1%</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Adusbef - Federconsumatori

Dopo l'impennata dei pignoramenti del 2013 passati da 47.157 (sempre per i 35 principali tribunali monitorati) con un aumento di oltre il 10%, Adusbef registra un aumento della crescita stimata in + 5.449 (+11,6%) nel 2014, ossia 20 pignoramenti per ogni giorno lavorativo, che li porta a 52.606.

In questo monitoraggio Modena registra il maggior aumento con un +1.008 pignoramenti ed una percentuale del + 34,9%; seguita da Sondrio, Sulmona, Frosinone, Ferrara (+21,3%); Pesaro, Catania, Monza, Cagliari. Le grandi città come Bologna (+13,3%), Milano, Roma e Napoli, si collocano su valori più vicini alla media nazionale. Registrano invece una diminuzione di pignoramenti: Bergamo, Taranto e Avezzano.

Tra il 2006 e il 2007- data della prima rilevazione la crescita dei pignoramenti è stata in media del 23%, con procedure immobiliari pari al 3,5% del totale dei mutui, corrispondente, in valori assoluti, a circa 120 mila casi su 3,5 milioni di mutui erogati con un incremento che supera il 100% a partire dal 2008.

Adusbef e Federconsumatori rammentano che a partire dal 2014 Equitalia, che aveva eseguito 2.589 pignoramenti tra il 1° gennaio e il 30 aprile, mentre nell'intero 2013 ne aveva effettuati 5.222 e 11.189 nel 2010, non potrà più procedere a pignoramenti prima casa per immobili di valore inferiore a 120mila euro. La crisi economica generale è chiaramente la causa principale di questo andamento generato dalla crescente incapacità a far fronte alle rate dei mutui edilizi ed all'indebitamento più in generale.

Il numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nelle Province emiliano romagnole monitorate nel 2014 è pari al 14,3% del totale dei 35 Tribunali monitorati a livello nazionale. La crescita del 24,1% è invece decisamente superiore rispetto al dato italiano che si attesta all'11,6%.

### II.3. L'Edilizia Residenziale Pubblica

Per la sua entità e capillarità, la principale misura in ordine di importanza a sostegno delle famiglie bisognose rimane l'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.). Dati sulla consistenza e le caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica sono reperibili grazie all'Anagrafe dell'Utenza E.R.P. e ai dati diffusi dalle singole Aziende Casa ACER che, ai sensi della L.R. 24/2001, gestiscono la maggior parte del patrimonio di alloggi trasferito da quella stessa legge alle Amministrazioni Municipali e forniscono i dati attualmente raccolti dal competente Servizio Regionale sulla Qualità Urbana e le Politiche Abitative relativamente all'anagrafe dell'utenza.

Più complesso è stimare e analizzare l'entità e l'articolazione della domanda di E.R.P., già a partire dal numero di famiglie che, accertato il possesso dei requisiti, vengono inserite nelle graduatorie di assegnazione; un dato oggi indisponibile a livello nazionale e solo parzialmente noto in ambito regionale. Oggettive difficoltà conoscitive derivano infatti dalla dispersione e difformità delle informazioni soprattutto nelle regioni dove, come accade in Emilia-Romagna, ogni comune ha facoltà di stilare una propria graduatoria adottando criteri che possono differire per tipologia e frequenza di aggiornamento: graduatorie aperte o chiuse (bandi) aggiornabili periodicamente e con diverse modalità di assegnazione dei punteggi.

Nell'autunno del 2016, come negli anni precedenti, si è provveduto a contattare gli uffici casa dei capoluoghi e di altri Comuni, oltre a quelli dichiarati ad alta tensione abitativa, somministrando un breve questionario mirato a ottenere le principali informazioni sulla tipologia delle graduatorie adottate e sulle dimensioni delle stesse. Nella tabella II.22, relativamente ai Comuni che hanno risposto e ai dati disponibili nell'applicativo regionale sul patrimonio ERP o nei siti dei Comuni medesimi o delle ACER provinciali, è quindi proposta una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte a raffronto con i dati della popolazione residente riportati nella statistica self-service della Regione Emilia-Romagna, quelli delle famiglie residenti indicati da demo ISTAT e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. presenti sul territorio (totale degli alloggi, inclusi i già occupati che quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni).

Ancor più che l'entità complessiva delle domande (che riguarda 54 dei 340 Comuni della Regione ma che raggiunge il ragguardevole valore di 19.899 unità) colpisce il raffronto con i cittadini e le famiglie residenti (rispettivamente 2.772.487 cittadini e 1.273.543 famiglie). Mediamente, le domande interessano l'1,6% delle famiglie e la tabella consente di valutare la differente pressione espressa dalla domanda proveniente dai territori, con valori di minimo e massimo registrati rispettivamente in Provincia di Modena nel Comune di Mirandola (0,4%) e in Provincia di Bologna nel Comune di Pianoro (3,8%). Fra i capoluoghi il valore minore spetta a Ravenna (circa 0,2%) e il massimo Bologna (3,6%).

Altresì significativo il confronto con il patrimonio E.R.P. dei corrispondenti territori: se il numero delle domande in graduatoria ha un'entità mediamente pari al 46% del parco alloggi esistente, in alcuni Comuni il loro numero supera quello degli alloggi E.R.P. disponibili che risultano, peraltro, per la loro quasi totalità già assegnati. Le Amministrazioni che registrano i differenziali relativi più alti sono: Cervia, Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Savignano sul Panaro, Montecchio Emilia e Riccione.

**Tabella II.22. – Patrimonio, domande e assegnazioni ERP. Comuni capoluogo e selezione di altri Comuni dell'Emilia-Romagna.**

Comune	N° domande inserite in graduatoria			N° di assegnazioni in corso nel 2016	Famiglie al 01/01/2016	N° alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2015	% Domande su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
	Anno	Aggiornamento nel 2016						
<i>Piacenza</i>	242	2016	*	52	47.372	2.234	0,51	10,83
<i>Castel San Giovanni</i>	127	2013	*	3	5.744	119	2,21	106,72
<i>Fiorenzuola d'Arda</i>	163	2014	*	5	6.707	210	2,43	77,62
<i>Parma</i>	1.418	2016	*		90.349	3.869	1,57	36,65
<i>Fidenza</i>	236	2016	*	24	11.853	696	1,99	33,91
<i>Salsomaggiore T.</i>	93	2015	*	4	9.135	140	1,02	66,43
<i>Reggio Emilia</i>	840	2015			77.823	2.459	1,08	34,16
<i>Casalgrande</i>	62	2016	*	5	7.697	87	0,81	71,26
<i>Correggio</i>	65	2016	*	13	10.593	253	0,61	25,69
<i>Guastalla</i>	89	2016	*	9	6.316	169	1,41	52,66
<i>Montecchio Emilia</i>	53	2012			4.381	31	1,21	170,97
<i>Rubiera</i>	84	2016	*	2	6.179	81	1,36	103,70
<i>Scandiano</i>	91	2015	*	0	10.514	59	0,87	154,24
<i>Modena</i>	622	2016	*	54	84.033	2.635	0,74	23,61
<i>Campogalliano</i>	46	2016	*	0	3.665	77	1,26	59,74
<i>Carpì</i>	355	2016	*	30	29.879	621	1,19	57,17
<i>Castelfranco Emilia</i>	143	2016	*	6	13.497	259	1,06	55,21
<i>Castelnuovo R.</i>	80	2016	*	1	5.962	34	1,34	235,29
<i>Castelvetro di M.</i>	43	2016	*	0	4.564	19	0,94	226,32
<i>Formigine</i>	157	2015	*	4	14.048	115	1,12	136,52
<i>Mirandola</i>	45	2016	*	18	10.158	293	0,44	15,36
<i>Sassuolo</i>	203	2016	*	25	16.980	521	1,20	38,96
<i>Savignano sul P.</i>	57	2016	*	1	3.746	22	1,52	259,09
<i>Vignola</i>	149	2016	*	2	10.575	147	1,41	101,36
<i>Bologna</i>	7.275	2.015			205.199	11.858	3,55	61,35
<i>Anzola dell'E.</i>	84	2016	*	6	5.310	154	1,58	54,55
<i>Calderara di Reno</i>	85	2014			5.897	168	1,44	50,60
<i>Casalecchio di Reno</i>	235	2016	*	2	17.411	498	1,35	47,19
<i>Castel Maggiore</i>	96	2016	*	4	8.125	382	1,18	25,13
<i>Castenaso</i>	100	2015	*	8	6.662	151	1,50	66,23
<i>Granarolo dell'Emilia</i>	123	2014			5.288	100	2,33	123,00
<i>Imola</i>	239	2016	*	3	31.230	964	0,77	24,79
<i>Pianoro</i>	301	2015			7.856	236	3,83	127,54
<i>San Giovanni In P.</i>	75	2016	*	4	12.219	240	0,61	31,25
<i>San Lazzaro di S.</i>	275	2016	*	2	14.976	391	1,84	70,33
<i>Sasso Marconi</i>	102	2013	*	4	6.651	188	1,53	54,26
<i>Zola Predosa</i>	138	2016	*	3	8.520	143	1,62	96,50
<i>Ferrara</i>	475	2015	*	127	65.017	3.361	0,73	14,13
<i>Argenta</i>	156	2016	*	20	9.601	470	1,62	33,19
<i>Cento</i>	140	2016	*	10	14.870	286	0,94	48,95
<i>Comacchio</i>	167	2015	*	5	10.749	531	1,55	31,45
<i>Copparo</i>	160	2015	*	0	7.668	226	2,09	70,80
<i>Ravenna</i>	117	2016	*	103	74.614	2.165	0,16	5,40
<i>Cervia</i>	105	2013		4	13.785	31	0,76	338,71
<i>Faenza</i>	546	2015		29	25.891	824	2,11	66,26
<i>Lugo</i>	159	2016	*	16	14.486	326	1,10	48,77
<i>Forì</i>	1.034	2013	*	53	52.500	1.588	1,97	65,11
<i>Cesena</i>	441	2016	*	21	42.013	910	1,05	48,46
<i>Cesenatico</i>	104	2016	*	2	11.425	175	0,91	59,43
<i>Forlimpopoli</i>	79	2014		1	5.662	83	1,40	95,18

segue

segue

Comune	N° domande inserite in graduatoria			N° di assegnazioni in corso nel 2016	Famiglie al 01/01/2016	N° alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2015	% Domande su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
	Anno	Aggiornamento nel 2016						
Rimini	1.063	2016	*	57	65.428	1.196	1,62%	88,88
Cattolica	132	2014			7.711	127	1,71%	103,94
Riccione	284	2014			16.170	177	1,76%	160,45
Sant'Arcangelo di R.	146	2016	*	5	8.839	134	1,65%	108,96
<b>Totale</b>	<b>19.899</b>			<b>747</b>	<b>1.273.543</b>	<b>43.233</b>	<b>1,56%</b>	<b>46,03</b>
<i>di cui ad alta tensione</i>	15.794			601	953.797	34.127	1,66%	46,28

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati graduatoria assegnazioni: Amministrazioni Comunali, applicativo regionale sulla gestione del patrimonio ERP, ACER provinciali; famiglie Regione Emilia-Romagna statistica self service, alloggi ERP ACER Emilia-Romagna

Note relative ai dati riportati in tabella:

- Il contrassegno \* indica che i corrispondenti Comuni nel corso del 2016 hanno aggiornato i dati dell'indagine condotta da Ervet.
- Nella colonna relativa al numero di domande inserite in graduatoria sono riportate quelle effettivamente effettuate nel 2016 e quelle effettuate in anni precedenti indicati nella colonna anno.
- I dati relativi al Comune di Parma si riferiscono alla graduatoria provvisoria del mese di giugno 2016
- Il Comune di Calderara di Reno al 31/08/2016 non aveva ancora pubblicato la graduatoria provvisoria del relativo bando annuale

Il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica gestito dalle Aziende Casa Emilia-Romagna nel corso del 2015 consiste in 55.834 alloggi, di seguito sono state eseguite delle elaborazioni di dettaglio su tali alloggi la cui definizione è:

**Alloggi E.R.P.:** la loro assegnazione è uno degli strumenti di risposta per garantire copertura abitativa a chi ne ha bisogno. La Regione stabilisce alcuni requisiti per l'accesso e la permanenza da parte dei cittadini in alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché i criteri generali per la determinazione del canone d'affitto. Si tratta essenzialmente di alloggi realizzati o acquisiti per la specifica finalità dell'edilizia residenziale pubblica e tramite fondi dedicati.

I Comuni, che sono i proprietari degli alloggi, con propri regolamenti dettagliano le procedure ed i criteri per l'assegnazione di tali alloggi e per la loro gestione. Per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica è necessario partecipare ai bandi promossi dai Comuni o dalle loro Unioni, in seguito al bando il Comune predispone la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi.

Al 31.12.2015 una quota pari circa al 9,4% del totale (5.259 alloggi in tutta la Regione) risulta in stato di non assegnazione per le ragioni sintetizzate nella tabella II.26 e di seguito descritte.

**Tabella II.23. Alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. occupati e non assegnati al 31-12-2015. Emilia-Romagna, Province.**

Province	Occupati		Non assegnati		Totale	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Piacenza	2.562	84,67	464	15,33	3.026	100
Parma	5.555	91,22	535	8,78	6.090	100
Reggio Emilia	3.802	88,69	485	11,31	4.287	100
Modena	5.429	87,49	776	12,51	6.205	100
Bologna	16.702	90,76	1.701	9,24	18.403	100
Ferrara	5.989	89,98	667	10,02	6.656	100
Ravenna	4.398	95,92	187	4,08	4.585	100
Forlì-Cesena	4.046	92,19	343	7,81	4.389	100
Rimini	2.092	95,39	101	4,61	2.193	100
<b>Regione</b>	<b>50.575</b>	<b>90,58</b>	<b>5.259</b>	<b>9,42</b>	<b>55.834</b>	<b>100</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Anagrafe Utenza ERP Regione Emilia Romagna

**Tabella II.24. Specifica alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. non assegnati al 31-12-2015**

Motivo della non assegnazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	1.907
Disponibile per assegnazione	1.633
Assegnabile non ancora disponibile per pratiche in corso (*)	844
Libero inserito in programma di ristrutturazione	620
Libero inserito in programma di demolizione	100
Libero inserito in piano di vendita	155
Non assegnati in totale	5.259

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Anagrafe Utenza ERP Regione Emilia Romagna

(\*) procedure di assegnazione non ancora perfezionate ed altri motivi

In 1.633 casi gli alloggi risultano disponibili per assegnazione (2,9% del totale degli alloggi, circa il 36,3% dei non assegnati), si tratta di alloggi liberi in cui lo stato di non assegnazione risale a ragioni sia tecnico che burocratiche: ripristino degli alloggi precedentemente occupati (tinteggiature, pulizia, ecc.), espletamento degli adempimenti di assegnazione (verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione, ecc.). Altri 844 alloggi (pari circa all'1,5% del totale) sono pronti per l'assegnazione, quindi sono assegnabili ma non ancora disponibili per pratiche in corso (procedure di assegnazione non ancora perfezionate e altri motivi). Una quota pari a 2.527 unità non assegnate (il 4,5% degli alloggi totali) è interessata da interventi di manutenzione (1.907 casi) o ristrutturazione (620 casi) la cui durata è in stretta correlazione alla consistenza delle opere (ristrutturazione, recupero, riqualificazione, ma anche interventi meno pesanti quali la semplice tinteggiatura o il rifacimento degli impianti). Si consideri che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono effettuati secondo specifici piani di manutenzione degli alloggi, in caso di guasti e prima di eventuali assegnazioni a nuovi utenti. Lo 0,5% degli alloggi è destinato ad uscire dal sistema dell'E.R.P. perché in piano di demolizione (100 alloggi, pari all'1,9% degli alloggi non assegnati) o in piano di vendita (155 alloggi, 0,3%).

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di *accesso all'ERP*, quella della *permanenza* e quella della *decadenza*. All'interno dell'area dell'accesso e della permanenza vanno individuate diverse fasce, con particolare riguardo a quella di *protezione* che deve garantire ai nuclei meno abbienti particolari condizioni agevolate nella determinazione del canone. In base alle disposizioni della L.R. 24/2001, in presenza di nuclei particolarmente disagiati, i Comuni dovranno prevedere un canone minimo e su richiesta degli stessi nuclei dovranno prevedere di esonerarli in tutto o in parte dal pagamento del canone ed eventualmente delle spese accessorie.

All'interno delle tre aree vengono costituite le seguenti fasce omogenee di utenza individuate tramite l'indicatore ISEE:

1. Area d'accesso composta dalle seguenti fasce:
  - AE esonero parziale o totale
  - AM canone minimo
  - AP canone fascia di protezione
  - AC canone misto
2. Area di Permanenza composta dalle seguenti fasce:
  - PB canone base
3. Area di decadenza composta dalle seguenti fasce:
  - DB canone base per decadenza in fase di dichiarazione
  - DE canone maggiorato

Nella tabella II.25 è riportata la distribuzione in ordine alle differenti Aree e fasce di canone.

La maggior parte degli assegnatari, 44.929 casi pari al 88,8% del totale, ricade nell'area dell'accesso dove sono previste quattro tipologie di canone: il canone di protezione ed il canone misto sono quelle maggiormente rappresentate (vi ricadono rispettivamente 20.287 e 15.404 assegnatari, pari al 79,4% dell'area ed al 70,6% del totale), seguono il canone minimo e l'esonero parziale o totale con quote decisamente più modeste (nell'ordine 8.882 e 356 assegnatari pari al 17,6% ed allo 0,7% del totale).

Nell'area della Permanenza vi sono 4.872 assegnatari (il 9,6% del totale) mentre in quella della decadenza se ne contano 637 di cui 390 con canone base per decadenza in fase di dichiarazione e 247 con canone maggiorato (pari rispettivamente allo 0,8 e allo 0,5% del totale).

**Tabella II.25. Alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per area e fascia di canone al 31-12-2015. Emilia-Romagna, Province**

Provincia	Area e fascia di appartenenza								Totale
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Fascia non specifica	
	AE	AM	AP	AC	PB	DB	DE		
Piacenza	-	600	897	731	305	14	15	-	2.562
Parma	-	931	2.541	1.421	537	102	23	-	5.555
Reggio Emilia	-	703	1.678	1.101	274	27	17	2	3.802
Modena	-	850	2.750	1.411	346	13	2	57	5.429
Bologna	-	2.924	5.745	5.723	2.039	138	133	-	16.702
Ferrara	189	1.016	2.344	1.805	543	78	14	-	5.989
Ravenna	-	854	1.786	1.412	314	11	21	-	4.398
Forlì-Cesena	167	665	1.395	1.349	389	4	5	72	4.046
Rimini	-	339	1.151	451	125	3	17	6	2.092
Regione	356	8.882	20.287	15.404	4.872	390	247	137	50.575

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della Regione Emilia-Romagna

Nella successiva tabella II.26 sono indicati i canoni medi annuali corrispondenti ad ogni fascia di canone nelle diverse Province. Considerando i valori medi calcolati per l'insieme delle Province si osserva un canone medio annuo di 1.480 euro (circa 123 euro mensili) e la variabilità tra le differenti fasce di canone.

Si consideri che, come descritto in precedenza la maggior parte degli utenti ricade nell'area dell'accesso e, nell'ambito di questa, nelle fasce di protezione AP (dove il canone corrisponde a circa 85 euro mensili) e di canone misto AC (circa 167 euro mensili).

**Tabella II.26. Canoni medi annui in Euro degli alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per area e fascia di canone al 31-12-2015. Emilia-Romagna, Province.**

Province	Area d'accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Fascia non specifica	Media
	AE	AM	AP	AC	PB	DB	DE		
Piacenza	-	300,00	900,42	1.552,84	2.546,03	2.057,30	3.200,25	-	1.161,65
Parma	-	307,53	1.046,64	2.021,09	2.815,82	2.989,05	4.086,02	-	1.391,31
Reggio Emilia	-	394,99	1.065,49	1.925,56	3.259,36	4.640,70	6.274,79	336,00	1.397,26
Modena	-	443,27	1.220,07	2.531,46	4.208,82	6.204,99	5.393,40	458,88	1.647,28
Bologna	-	359,75	838,53	1.905,74	3.476,89	4.238,70	4.481,65	-	1.499,43
Ferrara	0	234,63	999,98	1.937,08	3.716,17	4.429,55	5.475,33	-	1.422,41
Ravenna	-	360,00	1.024,46	2.111,55	3.794,95	3.343,32	5.009,21	-	1.467,08
Forlì-Cesena	379,90	369,84	1.077,55	1.907,86	3.992,14	5.468,31	5.680,92	1.921,97	1.514,55
Rimini	-	945,64	1.455,51	2.713,99	3.490,04	2.655,32	5.990,15	-	1.805,33
Regione	178,21	369,85	1.024,31	2.004,79	3.474,14	3.940,28	4.727,07	1.861,81	1.480,34

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della Regione Emilia-Romagna

Ipotizzando un canone medio per il libero mercato di 6.000 euro annui (500,00 euro mensili) è possibile offrire una misura approssimativa dell'intervento pubblico a supporto delle famiglie assegnatarie di E.R.P.. Operando tale stima speditiva al fine di ottenere una quantificazione molto approssimata degli introiti ipotizzabili qualora il patrimonio E.R.P. venisse locato a valori di libero mercato è possibile moltiplicare un canone medio per il numero degli alloggi occupati (50.575) si calcola un introito ipotetico degli affitti pari a 303.450.000 euro. Tale valore posto a confronto col valore effettivo degli introiti E.R.P. rappresenterebbe appunto la quota di socialità distribuita agli assegnatari attraverso l'utilizzo degli alloggi E.R.P.

Infine nella tabella II.29 viene presentata una elaborazione che evidenzia la durata delle assegnazioni E.R.P., o meglio il numero di alloggi per anno di assegnazione. L'elaborazione consente alcune riflessioni: se da un lato si può stimare il numero di assegnazioni annue nell'ordine del 5%-6% del patrimonio ogni anno (non si tratta di una determinazione esatta in quanto nel caso di un cambio alloggio viene considerata l'ultima assegnazione), per contro si osserva che la maggior parte delle assegnazioni siano molto datate: circa il 38,8% del totale alloggi ERP risulta antecedente al 2001, ad eccezione della Provincia di Forlì-Cesena dove le assegnazioni antecedenti il 2001 risultano intorno al 3,1%.

**Tabella II.27. Alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per periodo di assegnazione al 31-12-2015. Emilia-Romagna, Province.**

Province	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			n.d.	Totale
Gestione ERP																		
Piacenza	1.017	40	55	45	114	96	111	67	106	89	88	118	143	188	182	103	-	2.562
Parma	2.323	146	139	160	145	138	246	251	226	240	260	258	258	242	260	263	-	5.555
Reggio Emilia	1.362	139	87	104	137	103	119	183	157	171	143	221	245	192	204	235	-	3.802
Modena	1.958	137	200	190	144	210	219	179	189	248	252	262	246	272	404	319	-	5.429
Bologna	7.505	410	338	322	435	603	691	567	655	631	750	914	718	988	634	541	-	16.702
Ferrara	2.652	161	129	115	137	219	251	298	212	239	256	250	238	274	282	276	-	5.989
Ravenna	1.838	115	95	87	117	135	140	133	206	202	169	169	236	217	266	273	-	4.398
Forlì-Cesena	127	5	23	50	30	246	846	1.151	155	279	155	264	152	158	184	221	-	4.046
Rimini	834	66	41	67	54	41	143	111	55	50	59	96	188	86	111	84	6	2.092
Regione	19.616	1.219	1.107	1.140	1.313	1.791	2.766	2.940	1.961	2.149	2.132	2.552	2.424	2.617	2.527	2.315	6	50.575

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della Regione Emilia-Romagna



### III. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA

La disamina del parco alloggi e dell'attività edilizia viene effettuata nel presente capitolo ricorrendo a due fonti prioritarie, ovvero:

- i dati ISTAT sulla progettazione edilizia comportante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali;
- lo stock di unità immobiliari ad uso abitativo registrate al Catasto e che l'Agenzia competente restituisce nei propri rapporti di livello nazionale e territoriale;

inserendo all'interno della trattazione, attraverso un paragrafo intermedio, ulteriori informazioni riguardanti gli oneri edilizi per quanto concerne gli ambiti locali.

#### III.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione

Le serie statistiche sull'attività edilizia rese disponibili a scala territoriale dall'ISTAT sono attualmente aggiornate all'anno 2014. I dati sulle abitazioni e sui fabbricati, sia a destinazione prevalentemente residenziale sia ad altro uso, sono stati elaborati e restituiti mediante tabelle e diagrammi.

Si ricorda che la rilevazione compiuta dall'ISTAT fornisce informazioni esclusivamente riguardanti progetti di interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ottenute sia attraverso nuove costruzioni che ampliamenti/sopraelevazioni di fabbricati già esistenti: non vengono cioè rilevati gli interventi di ristrutturazione che contemplino frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, sebbene tali interventi siano rilevanti ai fini dell'attività edilizia complessiva e della conoscenza del sistema abitativo.

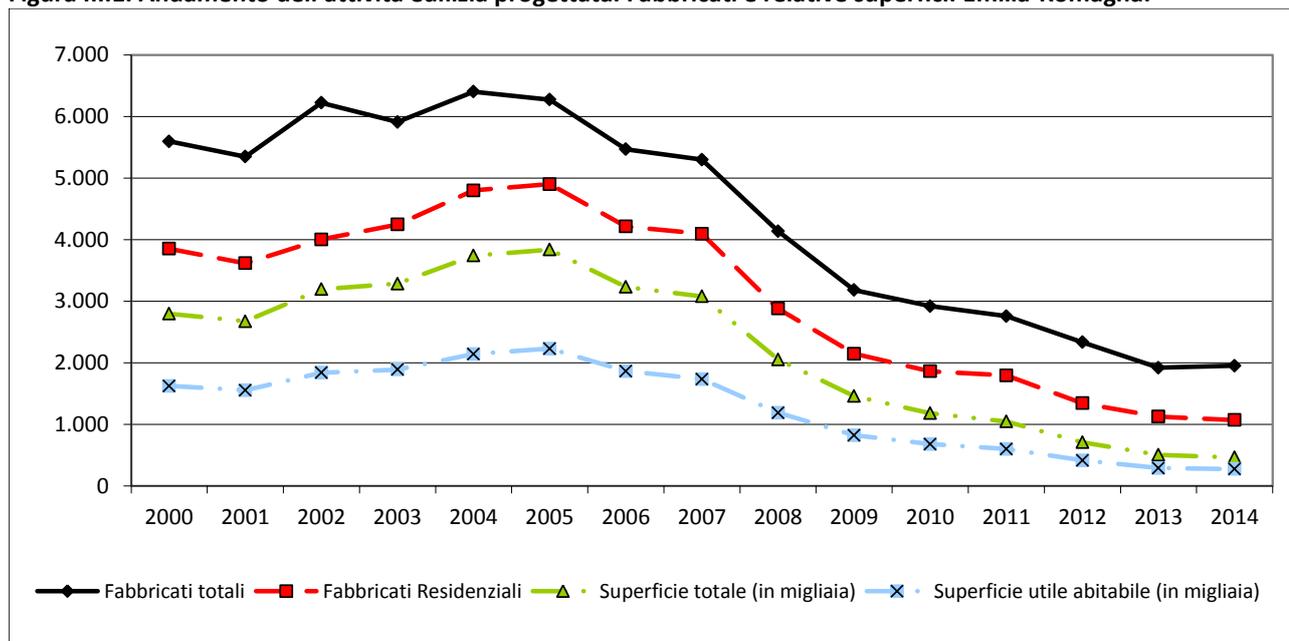
La figura III.1 e la successiva tabella III.1, elaborate sulla base dei dati ISTAT relativi ai progetti di nuova costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale (dal condominio pluripiano alla villetta unifamiliare) mostrano, oltre alla numerosità dei fabbricati, anche il dettaglio di volume, superficie totale, numero delle abitazioni, superficie utile degli alloggi al netto dei muri, numero delle stanze di abitazione e numero dei vani accessori.

Analizzando i dati si evidenzia come in Emilia-Romagna vi sia stata crescita dei volumi fino all'anno 2005, con una successiva marcata contrazione: nel 2014 la progettazione degli alloggi risulta pari ad appena il 22% di quella del 2004.

A partire dall'anno 2000, in Regione sono stati progettati 45.940 fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di oltre 112 milioni di metri cubi ed una superficie totale di oltre trentatre milioni di metri quadri, ai quali corrispondono 265.198 abitazioni per una superficie utile degli alloggi di oltre diciannove milioni di metri quadrati ma gli estremi di questa distribuzione offrono narrazioni assai diverse.

Se si confrontano i dati del quinquennio 2000-2004 con quelli riguardanti l'ultima decade (2010-14) si deve sottolineare come questi ultimi, con 27.004 alloggi progettati valgono appena il 21,4% di quelli realizzati dieci anni prima, con una quota leggermente più elevata in termini di volumetria e superficie: 13,4 milioni di metri cubi 2,26 di metri quadri abitabile, circa il 24,9% degli equivalenti valori 2000-2004.

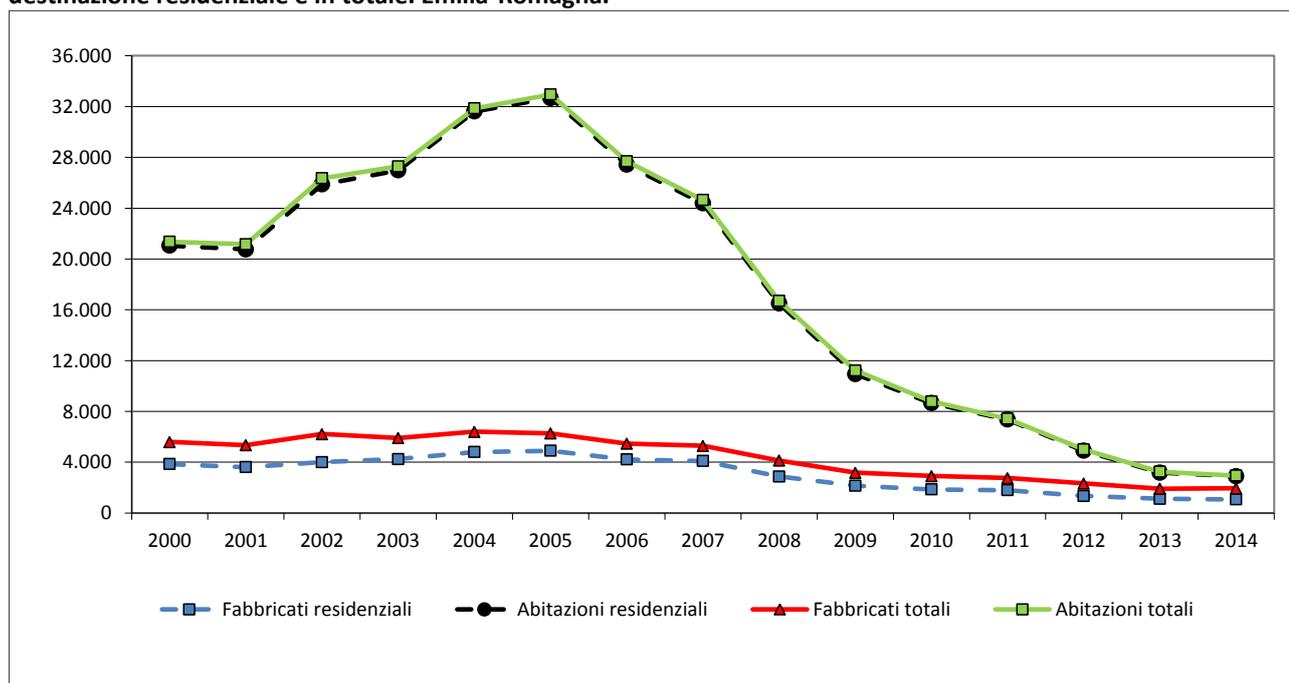
**Figura III.1. Andamento dell'attività edilizia progettata. Fabbricati e relative superfici. Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Nota: la superficie totale e utile abitabile è relativa alla sola edilizia residenziale

**Figura III.2. Andamento dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale. Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

In tabella III.1 vengono elencati i dati anche per le singole Province e, se la contrazione dell'attività edilizia è generalizzata sul territorio regionale, a livello locale si possono osservare differenze anche sostanziali.

La tabella III.2 elabora invece i dati dell'ISTAT relativi ai progetti di fabbricati ad uso diverso da quello prevalentemente residenziale. In tali fabbricati vi è la presenza saltuaria di alloggi, quali ad esempio

l'abitazione per il custode o per il proprietario nell'ambito di un edificio ad uso produttivo, ed in tabella è riportata tale evenienza. Le quantità interessate sono assai più contenute rispetto alle precedenti tuttavia si è ritenuto opportuno inserire anche questa tabella per rendere completezza ai dati.

Se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, siano essi di edilizia residenziale o meno, lo scenario non cambia. La tabella III.3 restituisce le variazioni percentuali delle quantità relative ai progetti di cui sopra dell'anno 2014 rispetto al 2010, ed il grafico di figura III.2 esplicita con evidenza l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

Come si è già detto, dal 2005 si assiste alla riduzione dell'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione. Nel 2013 per il territorio regionale la contrazione rispetto al 2012 registrava una flessione del 16,2% del numero dei fabbricati, del 35,2% delle abitazioni e del 30,4% della superficie utile degli alloggi. Nel 2014, rispetto all'anno precedente, la contrazione diminuisce considerevolmente registrando il 4,9% in meno del numero di fabbricati, l'8,8% del numero di abitazioni e del 5,5% della superficie utile degli alloggi. Per quanto riguarda invece il dato nazionale, nel 2014 ci si attesta al -11,9% del numero dei fabbricati, al -12,4% delle abitazioni ed al -12,3% della superficie utile degli alloggi, rendendo palese che il fenomeno recessivo è più accentuato in Italia nel suo complesso rispetto all'Emilia-Romagna.

Tale situazione progettuale desta ulteriori e consistenti preoccupazioni per l'effetto che proietta sull'attività cantieristica degli anni immediatamente successivi e quindi nel breve periodo, correlandosi appunto con le dinamiche produttive stimate e i bassi livelli previsti per il comparto dell'edilizia di nuova costruzione.

**Tabella III.1. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in m<sup>2</sup>). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2000							
Piacenza	345	661.246	207.113	1.201	108.012	4.801	4.252
Parma	360	820.454	248.679	1.632	134.957	6.188	5.112
Reggio Emilia	646	1.667.454	510.225	3.613	288.877	12.866	11.851
Modena	481	1.365.678	398.604	3.018	230.832	10.726	8.599
Bologna	541	1.694.525	479.408	3.869	286.175	13.405	11.265
Ferrara	328	591.625	184.963	1.558	131.788	6.008	5.127
Ravenna	459	895.595	282.909	2.498	180.731	8.382	7.286
Forlì - Cesena	378	842.435	254.613	1.878	138.346	6.547	5.275
Rimini	313	721.416	230.076	1.782	124.196	5.976	4.879
Regione	3.851	9.260.428	2.796.590	21.049	1.623.914	74.899	63.646
Italia	44.284	86.762.400	27.410.341	184.424	15.053.472	693.745	587.667
ANNO 2001							
Piacenza	273	529.530	167.030	1.060	96.357	4.194	3.405
Parma	366	973.809	300.866	2.085	161.299	7.425	6.457
Reggio Emilia	571	1.416.874	432.856	3.238	246.922	11.166	10.531
Modena	463	1.398.366	396.496	2.960	226.329	10.593	9.434
Bologna	494	1.439.213	421.853	3.459	249.189	11.940	9.983
Ferrara	338	629.452	199.930	1.576	134.001	6.206	5.769
Ravenna	418	840.466	266.292	2.486	174.309	7.750	6.855
Forlì - Cesena	367	778.141	232.233	1.901	128.608	6.188	5.813
Rimini	326	807.933	255.549	1.991	136.998	6.437	5.759
Regione	3.616	8.813.784	2.673.105	20.756	1.554.012	71.899	64.006
Italia	43.624	87.760.732	28.007.438	189.025	15.114.416	695.388	602.706
ANNO 2002							
Piacenza	360	831.661	261.254	1.602	140.750	6.242	4.895
Parma	408	1.127.710	347.581	2.578	179.808	8.414	7.348
Reggio Emilia	630	1.729.724	528.607	4.167	300.971	13.514	13.063
Modena	577	1.903.676	552.670	4.203	312.262	14.320	12.293
Bologna	574	1.852.159	507.282	4.470	305.430	14.628	12.562
Ferrara	404	658.877	203.711	1.961	146.361	6.854	6.476
Ravenna	426	947.153	297.623	2.939	190.622	8.823	7.690
Forlì - Cesena	304	727.767	218.953	1.702	115.243	5.302	5.301
Rimini	319	893.314	277.153	2.254	147.388	7.229	6.399
Regione	4.002	10.672.041	3.194.834	25.876	1.838.835	85.326	76.027
Italia	45.850	94.617.178	29.840.633	209.228	16.322.853	755.873	648.829
ANNO 2003							
Piacenza	320	703.828	215.542	1.484	120.412	5.411	4.588
Parma	503	1.396.226	427.050	3.129	212.038	9.885	8.803
Reggio Emilia	751	1.943.458	588.404	4.840	343.066	15.618	14.923
Modena	577	1.785.765	519.669	3.857	291.231	13.496	11.325
Bologna	638	1.970.793	556.974	4.814	334.899	15.298	13.438
Ferrara	424	824.996	255.219	2.423	178.931	8.297	7.078
Ravenna	457	971.803	301.296	2.957	183.611	8.510	7.356
Forlì - Cesena	229	538.791	170.143	1.399	92.343	4.320	3.776
Rimini	346	800.665	250.697	2.078	133.269	6.336	5.633
Regione	4.245	10.936.325	3.284.994	26.981	1.889.800	87.171	76.920
Italia	48.507	101.932.025	32.306.612	229.526	17.563.337	808.823	699.292
ANNO 2004							
Piacenza	405	829.262	266.873	1.845	145.185	6.362	5.569
Parma	593	1.650.110	500.832	3.673	256.713	11.698	9.676
Reggio Emilia	837	2.205.642	661.407	5.722	380.522	17.905	16.901
Modena	627	2.076.902	600.174	4.949	343.906	16.390	14.229
Bologna	687	2.273.965	618.374	5.512	370.032	17.443	14.951
Ferrara	455	755.567	231.974	2.255	166.320	7.707	7.051
Ravenna	477	1.000.143	317.344	3.107	192.200	8.735	8.049
Forlì - Cesena	362	772.460	240.661	2.054	132.736	6.164	5.819
Rimini	356	980.814	303.130	2.499	155.179	7.211	6.947
Regione	4.799	12.544.865	3.740.769	31.616	2.142.793	99.615	89.192
Italia	53.489	115.569.928	36.494.146	268.385	19.898.618	916.880	788.976

segue

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo dell'Emilia-Romagna 2016

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2005</b>							
Piacenza	469	1.001.074	305.165	2.176	174.125	7.765	6.685
Parma	588	1.509.654	453.633	3.584	243.939	11.303	10.257
Reggio Emilia	666	1.637.812	483.174	3.924	281.836	12.954	12.307
Modena	731	2.269.449	649.794	5.338	379.067	18.256	15.711
Bologna	730	2.338.088	660.055	5.795	383.605	17.551	15.924
Ferrara	504	1.079.494	335.228	3.474	232.054	10.985	10.541
Ravenna	387	881.034	273.553	2.662	171.932	7.989	7.498
Forlì - Cesena	439	1.106.038	341.366	2.919	186.336	8.544	8.314
Rimini	385	1.098.498	335.643	2.808	176.932	7.983	7.604
Regione	4.899	12.921.141	3.837.611	32.680	2.229.826	103.330	94.841
Italia	54.082	118.045.941	37.212.041	278.602	20.479.027	940.019	817.392
<b>ANNO 2006</b>							
Piacenza	433	927.663	289.678	2.120	161.054	7.176	6.817
Parma	488	1.129.981	350.198	2.546	173.724	8.096	7.000
Reggio Emilia	514	1.421.315	411.703	3.252	231.968	10.884	9.871
Modena	730	2.323.469	653.458	5.199	371.192	17.865	16.208
Bologna	655	1.955.433	537.110	4.986	330.301	14.998	13.598
Ferrara	453	875.962	263.701	2.649	187.641	9.315	7.700
Ravenna	278	602.589	182.006	1.869	121.535	5.806	5.222
Forlì - Cesena	360	887.228	275.345	2.494	155.192	7.235	6.645
Rimini	301	886.526	268.966	2.308	131.703	6.344	6.524
Regione	4.212	11.010.166	3.232.165	27.423	1.864.310	87.719	79.585
Italia	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285
<b>ANNO 2007</b>							
Piacenza	415	831.917	257.669	1.720	139.908	6.174	5.409
Parma	478	1.096.395	337.065	2.392	166.271	7.745	7.023
Reggio Emilia	608	1.518.562	432.988	3.237	246.832	11.547	10.632
Modena	618	1.920.809	527.039	3.828	302.804	14.166	13.169
Bologna	613	1.920.451	532.928	4.599	304.298	14.230	12.490
Ferrara	364	707.845	209.139	1.977	150.806	6.858	5.920
Ravenna	282	626.077	187.394	1.716	120.396	5.626	5.102
Forlì - Cesena	368	994.252	300.954	2.547	156.659	7.522	7.868
Rimini	348	936.812	294.186	2.366	145.684	6.789	6.490
Regione	4.094	10.553.120	3.079.362	24.382	1.733.658	80.657	74.103
Italia	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850
<b>ANNO 2008</b>							
Piacenza	302	617.697	191.333	1.300	104.772	4.529	3.916
Parma	311	749.519	219.656	1.691	120.203	5.487	4.880
Reggio Emilia	395	1.000.428	275.427	2.034	158.603	7.614	6.713
Modena	396	1.218.553	338.383	2.560	200.733	9.324	8.332
Bologna	413	1.164.201	313.210	2.760	183.054	8.605	7.580
Ferrara	226	410.909	123.801	1.138	88.038	3.920	3.517
Ravenna	270	540.286	165.179	1.481	104.480	4.579	4.316
Forlì - Cesena	276	611.467	179.440	1.460	97.724	4.496	4.456
Rimini	291	836.236	247.424	2.070	130.428	5.725	5.569
Regione	2.880	7.149.296	2.053.853	16.494	1.188.035	54.279	49.279
Italia	41.020	84.122.294	26.272.008	191.783	14.268.787	658.034	561.082
<b>ANNO 2009</b>							
Piacenza	179	369.210	109.094	717	61.215	2.887	2.050
Parma	226	642.564	187.109	1.197	88.843	4.130	3.601
Reggio Emilia	235	447.312	127.223	809	73.360	3.104	3.036
Modena	328	869.038	234.249	1.553	133.988	6.149	5.592
Bologna	336	1.037.218	279.306	2.398	168.088	7.675	6.415
Ferrara	155	264.451	80.459	748	55.690	2.578	2.375
Ravenna	190	343.705	99.436	856	61.909	2.884	2.678
Forlì - Cesena	266	551.938	164.060	1.264	89.156	4.021	4.043
Rimini	231	581.216	177.711	1.395	90.023	3.990	4.422
Regione	2.146	5.106.652	1.458.647	10.937	822.272	37.418	34.212
Italia	31.798	64.165.812	19.864.957	141.587	10.703.097	482.900	412.747

segue

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo dell'Emilia-Romagna 2016

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2010</b>							
Piacenza	205	309.105	103.188	623	57.483	2.306	2.206
Parma	197	459.440	129.810	865	67.651	2.897	2.811
Reggio Emilia	218	370.395	101.725	655	61.670	2.710	2.809
Modena	278	676.740	184.314	1.245	108.808	4.940	4.653
Bologna	342	1.146.929	303.916	2.513	179.388	8.071	8.336
Ferrara	145	196.725	55.954	502	40.496	1.899	1.858
Ravenna	155	310.406	90.894	673	52.304	2.254	2.465
Forlì - Cesena	189	383.390	118.366	949	67.098	3.149	3.428
Rimini	132	311.021	93.970	632	43.682	1.967	2.096
Regione	1.861	4.164.151	1.182.137	8.657	678.580	30.193	30.662
Italia	31.153	52.928.881	17.009.157	119.409	9.366.218	415.043	396.706
<b>ANNO 2011</b>							
Piacenza	184	315.423	100.581	683	55.907	2.476	2.541
Parma	229	719.519	220.789	1.499	113.233	5.129	5.299
Reggio Emilia	210	404.335	103.293	639	62.837	2.670	2.899
Modena	282	556.776	153.008	1.003	89.358	3.993	4.009
Bologna	291	593.598	167.226	1.328	103.281	4.493	4.796
Ferrara	130	165.665	47.684	362	36.086	1.559	1.578
Ravenna	142	190.928	57.869	434	37.976	1.671	1.875
Forlì - Cesena	132	262.426	82.707	615	42.852	1.886	2.058
Rimini	194	376.374	114.450	803	58.829	2.499	2.643
Regione	1.794	3.585.044	1.047.607	7.366	600.359	26.376	27.698
Italia	30.376	48.511.523	16.356.757	112.391	8.915.398	392.733	388.077
<b>ANNO 2012</b>							
Piacenza	114	181.870	54.065	297	29.041	1.112	1.182
Parma	165	404.474	129.672	858	66.167	2.797	2.891
Reggio Emilia	159	221.859	61.287	336	37.006	1.510	1.692
Modena	178	401.361	108.581	724	65.949	2.916	3.092
Bologna	235	442.807	126.062	1.007	79.394	3.474	3.472
Ferrara	103	108.203	29.645	239	23.449	1.020	1.093
Ravenna	112	161.829	48.266	357	32.802	1.465	1.403
Forlì - Cesena	123	192.913	60.711	412	34.665	1.446	1.839
Rimini	155	284.264	91.901	674	48.022	2.014	2.205
Regione	1.344	2.399.580	710.190	4.904	416.495	17.754	18.869
Italia	24.594	36.006.959	12.052.654	82.058	6.652.196	289.876	286.836
<b>ANNO 2013</b>							
Piacenza	105	128.036	43.236	262	25.129	1.086	1.034
Parma	160	285.962	94.305	573	46.761	2.038	2.160
Reggio Emilia	137	199.639	55.938	322	32.814	1.306	1.459
Modena	190	308.359	87.738	563	53.030	2.422	2.336
Bologna	198	297.621	84.391	595	52.728	2.269	2.357
Ferrara	51	54.721	16.912	133	12.664	477	597
Ravenna	69	78.426	21.184	158	15.840	624	740
Forlì - Cesena	109	164.082	50.651	277	25.603	1.025	1.405
Rimini	107	159.070	51.745	296	25.373	1.001	1.473
Regione	1.126	1.675.916	506.100	3.179	289.942	12.248	13.561
Italia	19.228	24.155.324	8.193.057	53.408	4.582.120	194.527	197.086
<b>ANNO 2014</b>							
Piacenza	80	111.389	38.360	213	21.573	878	805
Parma	122	175.669	56.345	321	29.314	1.151	1.327
Reggio Emilia	120	162.344	43.861	270	27.950	1.147	1.187
Modena	245	411.374	110.703	642	69.149	2.845	2.879
Bologna	174	237.934	67.095	437	40.521	1.769	1.850
Ferrara	75	72.843	21.783	151	15.301	621	676
Ravenna	77	99.912	33.233	223	20.943	894	888
Forlì - Cesena	93	164.817	49.864	382	29.662	1.312	1.454
Rimini	85	125.927	43.035	259	19.504	787	1.159
Regione	1.071	1.562.209	464.279	2.898	273.917	11.404	12.225
Italia	16.940	21.016.905	7.201.940	46.788	4.019.051	168.888	170.666

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella III.2. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione non residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in m<sup>2</sup>). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Province	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abit.	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2000</b>							
Piacenza	129	1.286.109	166.851	21	n.d.	89	73
Parma	243	1.768.635	303.060	30	n.d.	115	93
Reggio Emilia	228	2.084.531	290.490	39	n.d.	154	151
Modena	243	2.163.474	334.762	80	n.d.	277	242
Bologna	255	2.492.429	402.728	24	n.d.	96	85
Ferrara	122	730.143	111.511	12	n.d.	45	38
Ravenna	184	1.051.482	165.662	37	n.d.	142	128
Forlì - Cesena	219	842.288	148.903	48	n.d.	203	199
Rimini	120	600.386	110.814	13	n.d.	60	50
Regione	1.743	13.019.477	2.034.781	304	n.d.	1.181	1.059
Italia	21.398	119.126.939	20.504.237	4.123	n.d.	14.571	12.115
<b>ANNO 2001</b>							
Piacenza	182	1.366.700	203.632	16	n.d.	60	52
Parma	223	1.756.353	268.533	28	n.d.	121	100
Reggio Emilia	186	1.870.729	263.417	45	n.d.	156	141
Modena	288	2.184.287	349.316	73	n.d.	260	234
Bologna	235	2.053.910	319.770	29	n.d.	117	106
Ferrara	122	753.533	123.254	12	n.d.	56	59
Ravenna	181	1.479.957	201.424	117	n.d.	185	196
Forlì - Cesena	223	1.413.762	218.837	39	n.d.	176	193
Rimini	90	750.962	133.242	53	n.d.	145	122
Regione	1.730	13.630.193	2.081.425	412	n.d.	1.276	1.203
Italia	21.813	130.930.118	22.102.921	4.094	n.d.	14.239	11.469
<b>ANNO 2002</b>							
Piacenza	217	2.337.512	327.749	17	n.d.	80	79
Parma	241	2.273.972	326.952	44	n.d.	166	129
Reggio Emilia	312	3.535.520	575.181	60	n.d.	230	198
Modena	394	5.034.026	730.495	94	n.d.	355	291
Bologna	363	4.587.108	671.169	63	n.d.	229	184
Ferrara	161	1.842.295	290.348	19	n.d.	69	63
Ravenna	220	2.003.973	313.413	45	n.d.	155	142
Forlì - Cesena	215	1.981.883	290.963	98	n.d.	321	324
Rimini	96	969.653	158.176	37	n.d.	102	61
Regione	2.219	24.565.942	3.684.446	477	n.d.	1.707	1.471
Italia	24.416	180.665.671	29.725.721	4.419	n.d.	15.587	12.918
<b>ANNO 2003</b>							
Piacenza	171	2.219.407	309.605	14	n.d.	56	39
Parma	208	1.452.250	211.150	45	n.d.	169	134
Reggio Emilia	220	1.446.097	245.273	64	n.d.	207	172
Modena	280	2.305.712	361.746	70	n.d.	242	195
Bologna	288	3.087.272	435.723	33	n.d.	134	137
Ferrara	127	952.123	134.414	12	n.d.	31	43
Ravenna	174	1.387.124	211.921	27	n.d.	92	104
Forlì - Cesena	112	597.018	92.899	12	n.d.	52	40
Rimini	85	930.694	132.623	32	n.d.	108	106
Regione	1.665	14.377.697	2.135.354	309	n.d.	1.091	970
Italia	21.485	133.431.041	22.929.141	4.208	n.d.	13.964	11.576
<b>ANNO 2004</b>							
Piacenza	146	2.451.611	312.059	18	n.d.	64	55
Parma	199	1.311.503	195.919	44	n.d.	176	133
Reggio Emilia	204	2.097.898	320.690	40	n.d.	156	136
Modena	282	2.143.800	318.044	33	n.d.	136	112
Bologna	258	2.541.539	377.034	27	n.d.	89	73
Ferrara	107	706.524	114.703	12	n.d.	39	38
Ravenna	170	1.150.283	167.010	23	n.d.	61	61
Forlì - Cesena	147	837.074	144.660	19	n.d.	71	76
Rimini	90	1.232.263	152.961	30	n.d.	103	97
Regione	1.603	14.472.495	2.103.080	246	n.d.	895	781
Italia	21.091	136.504.001	23.111.325	4.229	n.d.	13.670	11.041

segue

segue

Province	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2005</b>							
Piacenza	137	3.491.741	335.875	32	n.d.	85	78
Parma	193	2.232.830	269.910	35	n.d.	121	115
Reggio Emilia	187	1.331.299	248.144	46	n.d.	137	118
Modena	247	2.378.595	350.078	67	n.d.	245	191
Bologna	214	2.512.716	376.189	31	n.d.	144	112
Ferrara	95	419.050	70.595	6	n.d.	20	28
Ravenna	124	626.815	99.281	17	n.d.	58	62
Forlì - Cesena	111	886.744	125.375	14	n.d.	48	41
Rimini	65	530.525	103.913	25	n.d.	79	98
Regione	1.373	14.410.315	1.979.360	273	n.d.	937	843
Italia	19.757	116.486.266	19.334.954	4.282	n.d.	13.391	11.293
<b>ANNO 2006</b>							
Piacenza	120	1.864.450	238.770	8	n.d.	27	27
Parma	168	1.888.652	253.751	39	n.d.	144	113
Reggio Emilia	160	1.143.094	180.106	46	n.d.	191	158
Modena	201	1.949.679	287.438	42	n.d.	149	117
Bologna	239	2.705.487	413.025	37	n.d.	110	87
Ferrara	75	476.463	73.434	8	n.d.	26	24
Ravenna	79	1.251.327	134.396	4	n.d.	15	16
Forlì - Cesena	141	1.190.597	185.978	32	n.d.	131	137
Rimini	73	666.865	107.284	53	n.d.	129	149
Regione	1.256	13.136.614	1.874.182	269	n.d.	922	828
Italia	19.351	111.995.040	18.654.669	4.541	n.d.	14.080	11.221
<b>ANNO 2007</b>							
Piacenza	110	964.260	161.745	11	n.d.	40	33
Parma	159	1.507.789	208.788	50	n.d.	183	150
Reggio Emilia	145	1.411.718	199.335	14	n.d.	49	40
Modena	208	2.921.621	393.013	46	n.d.	174	156
Bologna	235	3.178.084	451.854	34	n.d.	121	76
Ferrara	69	481.723	84.165	20	n.d.	83	82
Ravenna	85	754.519	114.949	11	n.d.	53	44
Forlì - Cesena	123	903.820	129.184	21	n.d.	85	82
Rimini	69	1.349.295	140.098	52	n.d.	121	109
Regione	1.203	13.472.829	1.883.131	259	n.d.	909	772
Italia	16.198	117.839.214	19.165.421	4.174	n.d.	13.905	11.097
<b>ANNO 2008</b>							
Piacenza	82	558.615	81.730	3	n.d.	9	4
Parma	149	1.410.533	191.450	19	n.d.	63	60
Reggio Emilia	144	1.823.314	234.379	10	n.d.	31	26
Modena	217	2.426.026	352.521	30	n.d.	96	87
Bologna	227	2.861.241	387.183	35	n.d.	131	106
Ferrara	95	438.908	72.462	27	n.d.	57	69
Ravenna	111	925.123	139.589	13	n.d.	50	42
Forlì - Cesena	151	1.193.298	192.073	20	n.d.	94	85
Rimini	81	474.180	76.607	53	n.d.	159	197
Regione	1.257	12.111.238	1.727.994	210	n.d.	690	676
Italia	15.235	112.957.187	17.724.225	3.389	n.d.	11.286	8.812
<b>ANNO 2009</b>							
Piacenza	75	1.221.663	147.746	10	n.d.	29	22
Parma	98	1.487.757	185.341	16	n.d.	64	48
Reggio Emilia	106	968.076	143.332	17	n.d.	65	47
Modena	145	1.394.874	376.130	121	n.d.	71	63
Bologna	240	2.357.768	346.183	38	n.d.	141	117
Ferrara	74	647.686	94.967	8	n.d.	31	23
Ravenna	112	765.178	119.687	26	n.d.	102	73
Forlì - Cesena	122	1.197.995	179.763	24	n.d.	100	102
Rimini	62	388.937	70.109	29	n.d.	103	100
Regione	1.034	10.429.934	1.663.258	289	n.d.	706	595
Italia	12.658	85.132.207	13.662.473	2.362	n.d.	7.435	6.165

segue

segue

Province	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2010							
Piacenza	75	2.931.093	225.740	4	389	15	11
Parma	106	1.310.853	174.404	8	491	24	15
Reggio Emilia	119	1.334.209	196.691	17	1.394	44	48
Modena	167	830.197	121.164	26	2.304	94	81
Bologna	154	2.102.886	265.778	10	1.003	33	36
Ferrara	69	557.316	113.634	3	283	13	5
Ravenna	136	808.203	109.778	17	1.037	67	40
Forlì - Cesena	171	1.202.031	193.958	31	2.016	85	85
Rimini	62	368.592	63.851	9	990	40	33
Regione	1.059	11.445.380	1.464.998	125	9.907	415	354
Italia	13.255	79.747.435	12.999.846	2.011	154.357	6.481	5.729
ANNO 2011							
Piacenza	75	562.231	78.571	3	366	9	11
Parma	120	1.483.884	193.549	7	608	24	30
Reggio Emilia	123	748.975	117.142	4	327	14	11
Modena	174	1.066.264	171.420	9	911	38	41
Bologna	151	2.404.104	262.357	15	976	46	42
Ferrara	62	288.340	46.185	3	244	8	12
Ravenna	88	510.034	80.541	8	922	36	29
Forlì - Cesena	123	559.577	90.677	5	405	20	16
Rimini	48	111.405	19.956	5	906	27	27
Regione	964	7.734.814	1.060.398	59	5.665	222	219
Italia	12.186	67.388.239	11.042.694	1.753	138.133	5.616	5.342
ANNO 2012							
Piacenza	116	949.849	139.137	7	808	26	26
Parma	141	659.628	125.652	13	934	45	31
Reggio Emilia	97	1.079.863	145.864	-	-	-	-
Modena	127	991.552	142.763	4	486	17	16
Bologna	139	1.454.852	187.196	11	1.004	39	33
Ferrara	81	304.912	50.204	1	78	4	3
Ravenna	102	747.380	87.069	10	1.000	35	38
Forlì - Cesena	126	560.127	96.397	28	2.580	111	130
Rimini	60	643.795	91.062	22	1.911	86	65
Regione	989	7.391.958	1.065.344	96	8.801	363	342
Italia	10.731	50.092.013	8.344.128	1.566	116.410	5.091	4.165
ANNO 2013							
Piacenza	37	2.464.264	211.531	1	134	4	2
Parma	70	281.705	41.107	4	383	15	15
Reggio Emilia	104	462.501	63.329	8	666	26	25
Modena	182	1.225.794	194.078	37	3.202	133	113
Bologna	144	735.005	137.274	6	532	22	17
Ferrara	53	249.994	31.069	1	116	5	3
Ravenna	58	176.070	18.769	1	103	4	4
Forlì - Cesena	108	271.056	46.763	3	260	13	8
Rimini	37	302.991	57.609	8	927	26	37
Regione	793	6.169.380	801.529	69	6.323	248	224
Italia	9.052	34.941.086	6.027.101	1.228	91.801	3.707	3.469
ANNO 2014							
Piacenza	39	105.568	21.649	1	88	3	2
Parma	107	473.050	70.279	2	250	10	8
Reggio Emilia	110	568.493	76.707	6	747	28	36
Modena	230	1.333.862	192.133	19	1.865	67	82
Bologna	109	823.955	110.913	5	516	23	27
Ferrara	62	248.137	33.717	1	140	4	5
Ravenna	66	255.775	40.256	.	.	.	.
Forlì - Cesena	81	313.303	51.260	2	249	10	13
Rimini	76	203.717	44.184	16	828	51	38
Regione	880	4.325.860	641.098	52	4.683	196	211
Italia	8.007	28.139.768	4.905.138	918	75.012	2.959	2.624

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella III.3. Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2010 ed il 2014. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione sia a prevalente destinazione residenziale che non residenziale. Italia. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-57,50	-93,30	-81,76	-65,87	-62,57	-62,04	-63,60
Parma	-24,42	-63,36	-58,38	-63,00	-56,61	-60,25	-52,76
Reggio Emilia	-31,75	-57,13	-59,60	-58,93	-54,50	-57,33	-57,19
Modena	6,74	15,81	-0,86	-47,99	-36,09	-42,15	-37,45
Bologna	-42,94	-67,32	-68,75	-82,48	-77,25	-77,89	-77,58
Ferrara	-35,98	-57,43	-67,27	-69,90	-62,13	-67,31	-63,45
Ravenna	-50,86	-68,20	-63,38	-67,68	-60,74	-61,48	-64,55
Forlì – Cesena	-51,67	-69,84	-67,62	-60,82	-56,72	-59,12	-58,24
Rimini	-17,01	-51,50	-44,74	-57,10	-54,49	-58,25	-43,78
Regione	-33,18	-62,28	-58,24	-66,41	-59,53	-62,10	-59,90
Italia	-43,82	-62,95	-59,66	-60,71	-57,00	-59,23	-56,94

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

La tabella III.4 aggiunge ai dati sinora trattati quelli relativi alle nuove abitazioni derivanti da ampliamento, e cioè originate da un incremento di volume e di superficie di fabbricati esistenti, sia per sovrapposizione che per allargamento della sagoma planimetrica. Non sono perciò ivi quantificati gli alloggi ottenuti, per esempio, per frazionamento di abitazioni esistenti o per recupero di volumi edificati ad uso industriale, terziario od accessorio e riconvertiti ad uso residenziale. Una serie di dati dettaglio sugli interventi di ampliamento sono presenti nelle tabelle III.7 e III.8, poste alla fine del paragrafo.

La tabella III.4, che prende in considerazione gli alloggi in progetto nell'ambito sia dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale sia ad altro uso, mostra come in Regione, a fronte delle 268.467 abitazioni di nuova costruzione progettate nel periodo 2000-2014, sono state 17.273 quelle previste mediante ampliamento, ovvero il 6% del totale di 285.920 unità. Scorrendo i singoli anni si può notare che questa percentuale supera il 7% solo tre volte: nel 2000, nel 2008 e nel 2009 anno in cui si registra la percentuale più consistente, pari all'8,1%, indice del peso crescente dell'attività edilizia rivolta al recupero ed alla ristrutturazione rispetto a quella riguardante il nuovo.

Nel confronto con il dato italiano si rileva come in Emilia-Romagna gli alloggi originati da ampliamento rispetto al totale siano sistematicamente una quota inferiore: complessivamente nel periodo esaminato si registra in Italia il 9,6% contro il 6% regionale, già citato in precedenza. Il 2014, ultimo anno della serie, evidenzia il 13,3% contro il 6,3%.

**Tabella III.4. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni di nuova costruzione e derivanti da ampliamenti. Italia, Emilia-Romagna.**

Abitazioni	Anno															Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Regione																
Ab. Nuove res e non	21.353	21.168	26.353	27.290	31.862	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	8.782	7.425	5.000	3.248	2.950	268.647
Ab. ampl. res e non	1.628	1.601	1.727	1.433	1.968	1.813	1.676	1.597	1.381	991	356	404	259	240	199	17.273
<b>Totale</b>	<b>22.981</b>	<b>22.769</b>	<b>28.080</b>	<b>28.723</b>	<b>33.830</b>	<b>34.766</b>	<b>29.368</b>	<b>26.238</b>	<b>18.085</b>	<b>12.217</b>	<b>9.138</b>	<b>7.829</b>	<b>5.259</b>	<b>3.488</b>	<b>3.149</b>	<b>285.920</b>
Italia																
Ab. Nuove res e non	188.547	193.119	213.647	233.734	272.614	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	121.420	114.144	83.624	54.636	47.706	2.665.637
Ab. ampl. res e non	20.072	18.936	20.045	22.052	28.944	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	9.764	9.355	9.148	7.948	7.293	281.600
<b>Totale</b>	<b>208.619</b>	<b>212.055</b>	<b>233.692</b>	<b>255.786</b>	<b>301.558</b>	<b>310.978</b>	<b>295.201</b>	<b>281.740</b>	<b>219.143</b>	<b>163.427</b>	<b>131.184</b>	<b>123.499</b>	<b>92.772</b>	<b>62.584</b>	<b>54.999</b>	<b>2.947.237</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella III.5. Attività edilizia progettata. Numeri indice dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale: media annuale del periodo = 100. Volume abitativo pro-capite. Italia, Emilia-Romagna.**

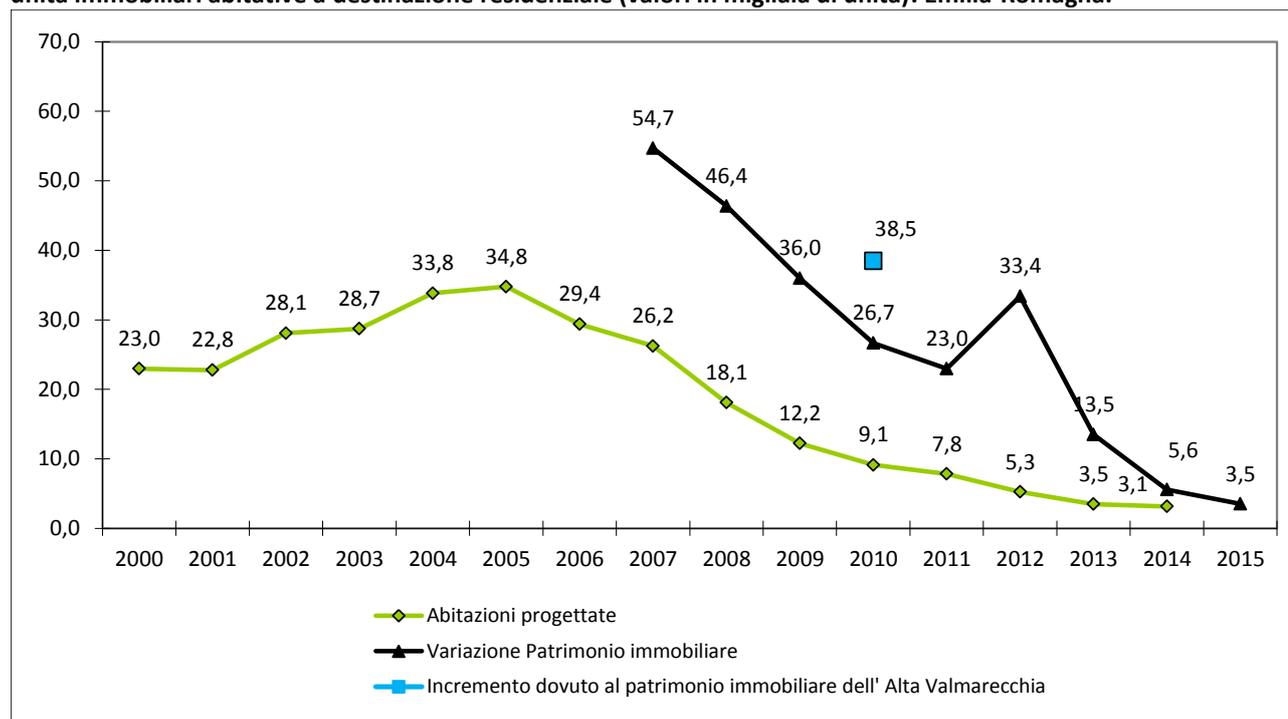
Parametri	Anno															media
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Regione																
Fabbricati	125,74	118,07	130,67	138,60	156,69	159,96	137,53	133,67	94,04	70,07	60,76	58,58	43,88	36,77	34,97	3.062,67
Volume	123,63	117,67	142,48	146,01	167,48	172,50	146,99	140,89	95,45	68,18	55,59	47,86	32,04	22,37	20,86	7.490.314,53
Abitazioni	119,06	117,40	146,36	152,61	178,82	184,84	155,11	137,91	93,29	61,86	48,97	41,66	27,74	17,98	16,39	17.679,87
Stanze	127,63	122,52	145,39	148,54	169,74	176,07	149,47	137,44	92,49	63,76	51,45	44,94	30,25	20,87	19,43	58.685,87
Vol. res. pro-capite	2,33	2,20	2,64	2,69	3,06	3,11	2,63	2,50	1,67	1,18	0,95	0,81	0,54	0,37	0,35	1,56
Italia																
Fabbricati	113,33	111,64	117,34	124,14	136,89	138,41	134,17	124,74	104,98	81,38	79,73	77,74	62,94	49,21	43,35	39.073,93
Volume	112,69	113,99	122,89	132,39	150,11	153,32	144,72	140,10	109,26	83,34	68,75	63,01	46,77	31,37	27,30	76.992.477,53
Abitazioni	105,65	108,29	119,86	131,49	153,75	159,61	149,78	143,38	109,87	81,11	68,41	64,39	47,01	30,60	26,80	174.556,00
Stanze	113,83	114,10	124,02	132,71	150,44	154,23	144,82	138,94	107,97	79,23	68,10	64,44	47,56	31,92	27,71	609.477,53
Vol. res. pro-capite	1,52	1,54	1,66	1,78	2,00	2,02	1,90	1,82	1,41	1,07	0,88	0,80	0,61	0,40	0,35	1,20

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Come già detto, la tabella III.4 quantifica la totalità degli alloggi in progetto nell'intera Regione, siano essi collocati in fabbricati residenziali o in edifici adibiti ad altro uso, e siano essi di nuova costruzione o ricavati mediante ampliamento.

La figura III.3 disegna la curva dell'andamento degli alloggi totali in progetto e la confronta con la variazione del patrimonio immobiliare determinatasi a livello regionale, espressa come incremento del numero di unità immobiliari a destinazione abitativa presenti un anno rispetto all'anno precedente. Le unità immobiliari sono quantificate in base alle statistiche catastali del gruppo A, al netto della categoria A10 (studi, uffici).

**Figura III.3. Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate dall'ISTAT e variazione del patrimonio delle unità immobiliari abitative a destinazione residenziale (valori in migliaia di unità). Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate

Il valore massimo del numero di abitazioni in progetto, come già citato, si riscontra nel 2005, mentre nel 2014, ultimo anno rappresentato graficamente, si registra il valore minimo. L'andamento della curva è assolutamente analogo a quello del diagramma di figura III.1. Dal 2006 sono disponibili i dati dell'intero patrimonio immobiliare regionale, e tra il 2006 ed il 2007 vi è stato un incremento di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva del patrimonio immobiliare, al netto dell'annessione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia, si attesta a 26.700 unità tra il 2009 ed il 2010 e a 23.000 nel corso del 2011. Nel 2012 l'incremento risulta pari a 33.400 unità. Dal 2013 si rileva una netta diminuzione di tale incremento pari circa a 13.500 unità che diminuisce ulteriormente tra il 2014 e 2015 registrando 3.525 unità. Al fine di fornire il quadro regionale completo, in figura III.3 compare anche l'entità del patrimonio immobiliare derivante dall'aggregazione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia, desunto dai dati IMI (valore al 2010 pari a 11.825 unità) e determinante il considerevole incremento una tantum, se quantificato a quell'anno, di oltre 38mila unità immobiliari.

La tabella III.5 propone in primo luogo un confronto sintetico annuale fra Emilia-Romagna e Italia su quattro serie di dati: numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, loro volumetria, numero delle abitazioni e delle stanze. I dati sono espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità

medie annuali del periodo 2000-14 riportate nell'ultima colonna, facendo 100 queste ultime. Inoltre la tabella elenca il volume abitativo in progetto pro-capite.

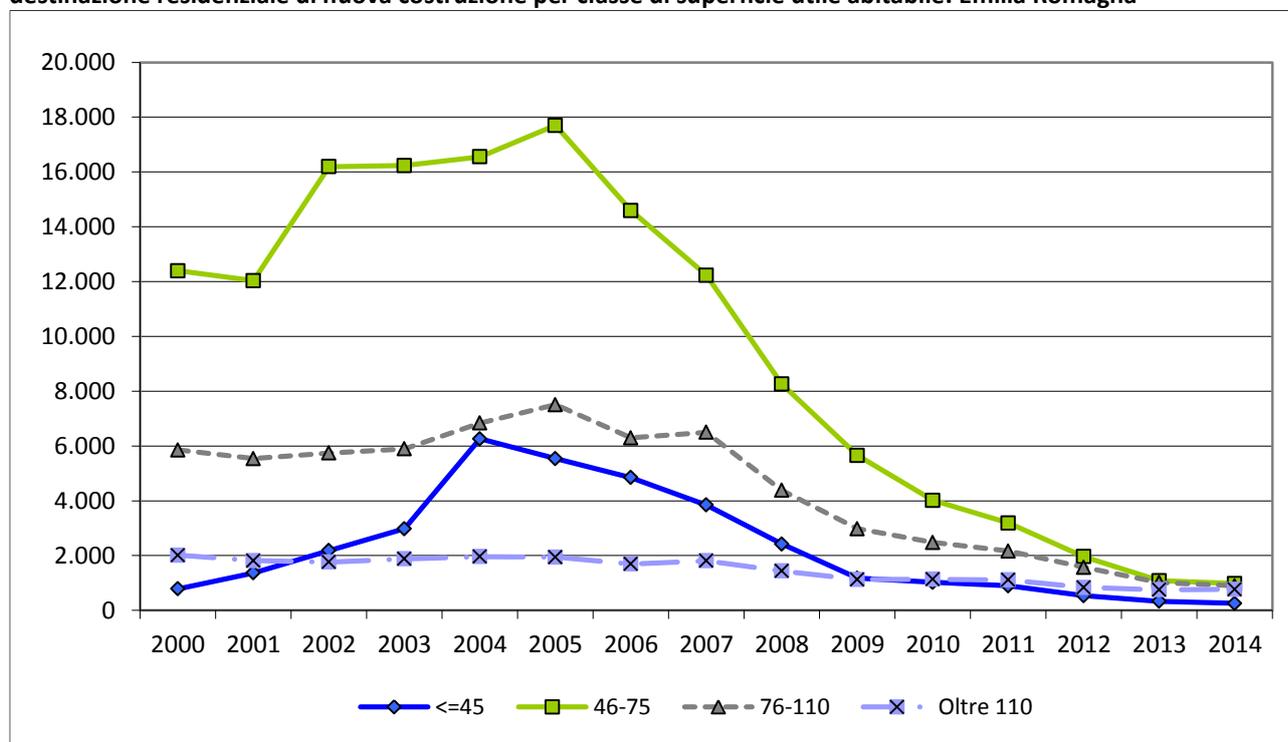
Sotto il profilo della dimensione, il diagramma in figura III.4 ben manifesta la generale prevalenza della classe di superficie 46-75 mq, corrispondente ad abitazioni per 2-4 persone. Tale classe risulta anche caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato.

Alla classe 46-75 mq segue, di gran lunga distaccata sotto il profilo quantitativo, la classe di superficie 76-110 mq, che aggiunge una stanza alla precedente e corrisponde ad abitazioni per 4-6 persone.

Per quanto riguarda gli alloggi piccoli per 1-2 persone, che comprendono i monolocali e gli alloggi con una camera, della classe di superficie inferiore ai 45 mq, si nota che, a partire da quantità piuttosto ridotte ad inizio periodo, presentano il loro massimo nel 2004 collocandosi di fatto allo stesso livello della classe 76-110. A partire dal 2004 si registra un calo che prosegue fino al 2009, anno a partire dal quale si assiste ad una stabilizzazione che riporta a valori prossimi a quelli di inizio periodo.

Dal 2009 si registra un andamento pressochè costante e parallelo degli alloggi con classe di superficie minore e di quelli oltre i 110 mq, le due classi intermedie registrano anch'esse un costante andamento in calo fino al 2014, anno nel quale si riscontrano valori pressochè simili in entrambe le quattro classi dimensionali esaminate: in Regione nelle due classi intermedie non si raggiungono le mille unità (rispettivamente pari a 979 per la classe di superficie 46-75 mq e 895 per la classe successiva), mentre gli alloggi piccoli progettati sono stati circa 250 e quelli di grande dimensione raggiungono le 760 unità di poco inferiori a quelli di dimensione intermedia.

**Figura III.4. Andamento dell'attività edilizia progettata. Numero delle abitazioni in fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile. Emilia Romagna**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella III.6. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati progettati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile. Italia, Emilia-Romagna. Province.**

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> )				Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2000</b>							
Piacenza	13	370	638	180	1.201	4.801	4.252
Parma	14	841	580	197	1.632	6.188	5.112
Reggio Emilia	101	2.042	1.070	400	3.613	12.866	11.851
Modena	60	1.877	798	283	3.018	10.726	8.599
Bologna	66	2.729	827	247	3.869	13.405	11.265
Ferrara	16	746	570	226	1.558	6.008	5.127
Ravenna	265	1.482	521	230	2.498	8.382	7.286
Forlì - Cesena	93	1.168	463	154	1.878	6.547	5.275
Rimini	158	1.137	388	99	1.782	5.976	4.879
Regione	786	12.392	5.855	2.016	21.049	74.899	63.646
Italia	11.013	85.260	63.902	24.249	184.424	693.745	587.667
<b>ANNO 2001</b>							
Piacenza	37	292	537	194	1.060	4.194	3.405
Parma	105	1.167	609	204	2.085	7.425	6.457
Reggio Emilia	181	1.835	972	250	3.238	11.166	10.531
Modena	62	1.751	886	261	2.960	10.593	9.434
Bologna	53	2.498	694	214	3.459	11.940	9.983
Ferrara	24	729	559	264	1.576	6.206	5.769
Ravenna	444	1.277	571	194	2.486	7.750	6.855
Forlì - Cesena	241	1.202	324	134	1.901	6.188	5.813
Rimini	221	1.282	387	101	1.991	6.437	5.759
Regione	1.368	12.033	5.539	1.816	20.756	71.899	64.006
Italia	12.665	91.178	61.879	23.303	189.025	695.388	602.706
<b>ANNO 2002</b>							
Piacenza	35	707	579	281	1.602	6.242	4.895
Parma	441	1.395	553	189	2.578	8.414	7.348
Reggio Emilia	229	2.513	1142	283	4.167	13.514	13.063
Modena	106	2.768	998	331	4.203	14.320	12.293
Bologna	270	3.193	847	160	4.470	14.628	12.562
Ferrara	170	1.052	564	175	1.961	6.854	6.476
Ravenna	544	1.752	512	131	2.939	8.823	7.690
Forlì - Cesena	226	1.120	212	144	1.702	5.302	5.301
Rimini	158	1.691	335	70	2.254	7.229	6.399
Regione	2.179	16.191	5.742	1.764	25.876	85.326	76.027
Italia	14.885	107.194	64.054	23.095	209.228	755.873	648.829
<b>ANNO 2003</b>							
Piacenza	64	718	499	203	1.484	5.411	4.588
Parma	404	1.939	608	178	3.129	9.885	8.803
Reggio Emilia	253	3.140	1145	302	4.840	15.618	14.923
Modena	318	2.058	1088	393	3.857	13.496	11.325
Bologna	477	3.081	981	275	4.814	15.298	13.438
Ferrara	268	1.233	713	209	2.423	8.297	7.078
Ravenna	674	1.766	385	132	2.957	8.510	7.356
Forlì - Cesena	277	803	228	91	1.399	4.320	3.776
Rimini	242	1.492	247	97	2.078	6.336	5.633
Regione	2.977	16.230	5.894	1.880	26.981	87.171	76.920
Italia	20.940	118.481	65.217	24.888	229.526	808.823	699.292
<b>ANNO 2004</b>							
Piacenza	266	695	679	205	1.845	6.362	5.569
Parma	824	1.649	938	262	3.673	11.698	9.676
Reggio Emilia	1.075	3.271	1.066	310	5.722	17.905	16.901
Modena	722	2.802	1.083	342	4.949	16.390	14.229
Bologna	896	3.186	1.195	235	5.512	17.443	14.951
Ferrara	397	980	647	231	2.255	7.707	7.051
Ravenna	941	1.461	559	146	3.107	8.735	8.049
Forlì - Cesena	481	1.167	272	134	2.054	6.164	5.819
Rimini	661	1.340	400	98	2.499	7.211	6.947
Regione	6.263	16.551	6.839	1.963	31.616	99.615	89.192
Italia	43.271	119.255	78.894	26.965	268.385	916.880	788.976

segue

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> )				Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2005							
Piacenza	209	858	878	231	2.176	7.765	6.685
Parma	636	1.920	814	214	3.584	11.303	10.257
Reggio Emilia	413	2.290	905	316	3.924	12.954	12.307
Modena	661	3.004	1340	333	5.338	18.256	15.711
Bologna	1125	3.174	1260	236	5.795	17.551	15.924
Ferrara	679	1706	904	185	3.474	10.985	10.541
Ravenna	519	1.485	535	123	2.662	7.989	7.498
Forlì - Cesena	784	1.436	499	200	2.919	8.544	8.314
Rimini	511	1.825	369	103	2.808	7.983	7.604
Regione	5.537	17.698	7.504	1.941	32.680	103.330	94.841
Italia	42.250	128.384	81.716	26.252	278.602	940.019	817.392
ANNO 2006							
Piacenza	268	1006	616	230	2.120	7.176	6.817
Parma	473	1.310	611	152	2.546	8.096	7.000
Reggio Emilia	441	1.673	910	228	3.252	10.884	9.871
Modena	721	2.653	1445	380	5.199	17.865	16.208
Bologna	906	2.774	1051	255	4.986	14.998	13.598
Ferrara	295	1.425	769	160	2.649	9.315	7.700
Ravenna	349	1.059	352	109	1.869	5.806	5.222
Forlì - Cesena	702	1.354	313	125	2.494	7.235	6.645
Rimini	691	1.337	228	52	2.308	6.344	6.524
Regione	4.846	14.591	6.295	1.691	27.423	87.719	79.585
Italia	41.579	120.830	74.045	25.001	261.455	882.617	767.285
ANNO 2007							
Piacenza	186	620	721	193	1.720	6.174	5.409
Parma	442	1.192	586	172	2.392	7.745	7.023
Reggio Emilia	322	1.604	965	346	3.237	11.547	10.632
Modena	255	1.835	1314	424	3.828	14.166	13.169
Bologna	784	2.734	888	193	4.599	14.230	12.490
Ferrara	249	786	806	136	1.977	6.858	5.920
Ravenna	254	867	469	126	1.716	5.626	5.102
Forlì - Cesena	776	1.210	434	127	2.547	7.522	7.868
Rimini	577	1.380	318	91	2.366	6.789	6.490
Regione	3.845	12.228	6.501	1.808	24.382	80.657	74.103
Italia	38.780	114.871	72.923	23.697	250.271	846.817	737.850
ANNO 2008							
Piacenza	135	566	450	149	1.300	4.529	3.916
Parma	323	787	451	130	1.691	5.487	4.880
Reggio Emilia	135	988	690	221	2.034	7.614	6.713
Modena	182	1.177	916	285	2.560	9.324	8.332
Bologna	440	1.569	635	116	2.760	8.605	7.580
Ferrara	156	430	443	109	1.138	3.920	3.517
Ravenna	225	825	293	138	1.481	4.579	4.316
Forlì - Cesena	391	682	233	154	1.460	4.496	4.456
Rimini	432	1.230	270	138	2.070	5.725	5.569
Regione	2.419	8.254	4.381	1.440	16.494	54.279	49.279
Italia	30.072	84.792	57.181	19.738	191.783	658.034	561.082
ANNO 2009							
Piacenza	44	305	247	121	717	2.887	2.050
Parma	161	568	365	103	1.197	4.130	3.601
Reggio Emilia	34	297	303	175	809	3.104	3.036
Modena	74	620	626	233	1.553	6.149	5.592
Bologna	233	1.458	561	146	2.398	7.675	6.415
Ferrara	97	366	215	70	748	2.578	2.375
Ravenna	106	455	222	73	856	2.884	2.678
Forlì - Cesena	190	710	228	136	1.264	4.021	4.043
Rimini	238	877	211	69	1.395	3.990	4.422
Regione	1.177	5.656	2.978	1.126	10.937	37.418	34.212
Italia	22.281	62.375	40.349	16.582	141.587	482.900	412.747

segue

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> )				Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2010							
Piacenza	83	185	175	180	623	2.306	2.206
Parma	100	414	233	118	865	2.897	2.811
Reggio Emilia	27	258	206	164	655	2.710	2.809
Modena	72	487	474	212	1.245	4.940	4.653
Bologna	330	1.289	729	165	2.513	8.071	8.336
Ferrara	79	167	190	66	502	1.899	1.858
Ravenna	65	350	187	71	673	2.254	2.465
Forlì - Cesena	174	478	199	98	949	3.149	3.428
Rimini	95	388	87	62	632	1.967	2.096
Regione	1.025	4.016	2.480	1.136	8.657	30.193	30.662
Italia	19.092	48.891	34.678	16.748	119.409	415.043	396.706
ANNO 2011							
Piacenza	64	269	241	109	683	2.476	2.541
Parma	248	724	394	133	1.499	5.129	5.299
Reggio Emilia	33	198	248	160	639	2.670	2.899
Modena	58	373	375	197	1.003	3.993	4.009
Bologna	168	641	380	139	1.328	4.493	4.796
Ferrara	11	102	151	98	362	1.559	1.578
Ravenna	45	159	131	99	434	1.671	1.875
Forlì - Cesena	154	283	121	57	615	1.886	2.058
Rimini	117	441	124	121	803	2.499	2.643
Regione	898	3.190	2.165	1.113	7.366	26.376	27.698
Italia	18.552	44.774	32.676	16.389	112.391	392.733	388.077
ANNO 2012							
Piacenza	21	111	87	78	297	1.112	1.182
Parma	163	381	215	99	858	2.797	2.891
Reggio Emilia	0	77	137	122	336	1.510	1.692
Modena	34	229	328	133	724	2.916	3.092
Bologna	128	407	354	118	1.007	3.474	3.472
Ferrara	11	60	99	69	239	1.020	1.093
Ravenna	17	169	96	75	357	1.465	1.403
Forlì - Cesena	52	194	94	72	412	1.446	1.839
Rimini	110	334	160	70	674	2.014	2.205
Regione	536	1.962	1.570	836	4.904	17.754	18.869
Italia	13.519	30.838	24.363	13.338	82.058	289.876	286.836
ANNO 2013							
Piacenza	32	79	81	70	262	1.086	1.034
Parma	113	200	181	79	573	2.038	2.160
Reggio Emilia	11	85	119	107	322	1.306	1.459
Modena	21	191	211	140	563	2.422	2.336
Bologna	79	202	189	125	595	2.269	2.357
Ferrara	5	49	42	37	133	477	597
Ravenna	5	52	52	49	158	624	740
Forlì - Cesena	33	100	63	81	277	1.025	1.405
Rimini	35	122	78	61	296	1.001	1.473
Regione	334	1.080	1.016	749	3.179	12.248	13.561
Italia	7.623	19.081	16.088	10.616	53.408	194.527	197.086
ANNO 2014							
Piacenza	20	44	78	71	213	878	805
Parma	39	126	82	74	321	1.151	1.327
Reggio Emilia	13	72	101	84	270	1.147	1.187
Modena	18	184	212	228	642	2.845	2.879
Bologna	25	148	162	102	437	1.769	1.850
Ferrara	5	29	71	46	151	621	676
Ravenna	10	95	59	59	223	894	888
Forlì - Cesena	86	167	67	62	382	1.312	1.454
Rimini	41	114	63	41	259	787	1.159
Regione	257	979	895	767	2.898	11.404	12.225
Italia	6.871	16.171	14.255	9.491	46.788	168.888	170.666

Fonte dati: elaborazione Evret su dati ISTAT

**Tabella III.7. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati residenziali (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
<b>ANNO 2000</b>										
Piacenza	30.582	9.436	71	6.264	261	236	13.134	4.261	43.716	13.697
Parma	56.818	17.716	120	10.429	417	333	29.475	9.911	86.293	27.627
Reggio Emilia	109.247	33.596	240	21.546	878	796	30.833	9.959	140.080	43.555
Modena	77.106	24.577	203	14.936	680	527	30.679	9.674	107.785	34.251
Bologna	90.382	26.766	211	17.928	733	594	38.051	12.372	128.433	39.138
Ferrara	23.198	7.247	71	4.875	212	220	43.205	14.739	66.403	21.986
Ravenna	57.387	18.045	168	13.385	544	469	20.942	6.787	78.329	24.832
Forlì - Cesena	119.453	34.727	287	22.682	1.023	802	20.292	6.418	139.745	41.145
Rimini	77.522	22.654	172	13.626	593	488	16.242	5.370	93.764	28.024
Regione	641.695	194.764	1.543	125.671	5.341	4.465	242.853	79.491	884.548	274.255
Italia	7.977.145	2.497.985	19.191	1.642.400	69.719	59.022	2.316.783	761.894	10.293.928	3.259.879
<b>ANNO 2001</b>										
Piacenza	30.357	9.420	76	6.536	274	216	10.984	3.781	41.341	13.201
Parma	24.710	7.772	78	5.273	229	202	23.918	8.194	48.628	15.966
Reggio Emilia	131.196	41.370	289	26.295	1.054	1.035	31.509	10.226	162.705	51.596
Modena	75.315	22.942	185	15.797	696	565	31.846	10.203	107.161	33.145
Bologna	64.561	18.582	156	12.512	550	424	28.590	9.360	93.151	27.942
Ferrara	28.342	9.127	95	6.815	289	273	38.097	13.066	66.439	22.193
Ravenna	58.212	18.460	162	12.637	588	544	15.770	5.216	73.982	23.676
Forlì - Cesena	108.119	32.067	267	19.018	860	786	22.749	7.762	130.868	39.829
Rimini	85.101	28.268	192	16.328	665	627	23.268	7.682	108.369	35.950
Regione	605.913	188.008	1.500	121.211	5.205	4.672	226.731	75.490	832.644	263.498
Italia	7.240.908	2.277.996	17.968	1.502.115	64.448	55.262	2.301.185	749.955	9.542.093	3.027.951
<b>ANNO 2002</b>										
Piacenza	45.692	14.774	106	9.104	415	279	18.297	6.156	63.989	20.930
Parma	87.591	28.186	217	15.399	605	590	44.311	14.335	131.902	42.521
Reggio Emilia	109.405	34.243	241	21.446	892	831	25.374	8.451	134.779	42.694
Modena	84.920	27.169	224	16.711	732	608	42.946	14.125	127.866	41.294
Bologna	80.496	22.749	200	16.075	705	562	50.310	16.419	130.806	39.168
Ferrara	24.165	7.369	66	5.565	237	232	42.151	14.183	66.316	21.552
Ravenna	80.139	25.309	228	18.281	828	839	20.118	6.364	100.257	31.673
Forlì - Cesena	76.036	22.740	191	14.106	644	512	17.857	5.934	93.893	28.674
Rimini	61.796	18.573	142	11.112	491	389	13.835	4.727	75.631	23.300
Regione	650.240	201.112	1.615	127.799	5.549	4.842	275.199	90.694	925.439	291.806
Italia	7.629.590	2.399.686	19.186	1.587.225	68.008	58.858	2.581.587	850.410	10.211.177	3.250.096
<b>ANNO 2003</b>										
Piacenza	49.159	15.832	129	9.506	438	300	12.705	4.290	61.864	20.122
Parma	55.520	17.974	127	12.005	512	426	43.032	13.074	98.552	31.048
Reggio Emilia	99.895	30.216	210	18.338	798	712	26.010	8.304	125.905	38.520
Modena	61.359	18.503	156	11.886	549	455	54.096	16.907	115.455	35.410
Bologna	77.745	21.212	174	14.928	632	580	28.405	9.652	106.150	30.864
Ferrara	21.126	6.631	71	5.557	228	204	45.484	14.831	66.610	21.462
Ravenna	62.915	20.617	201	13.842	597	524	17.111	5.292	80.026	25.909
Forlì - Cesena	51.585	16.132	130	9.385	442	411	16.961	5.482	68.546	21.614
Rimini	88.400	27.454	189	16.488	688	624	20.843	6.647	109.243	34.101
Regione	567.704	174.571	1.387	111.935	4.884	4.236	264.647	84.479	832.351	259.050
Italia	8.053.124	2.567.514	21.270	1.712.915	72.580	62.375	2.576.001	838.822	10.629.125	3.406.336
<b>ANNO 2004</b>										
Piacenza	56.173	17.345	125	10.872	405	384	24.899	7.942	81.072	25.287
Parma	63.703	19.753	157	12.934	529	439	41.531	12.935	105.234	32.688
Reggio Emilia	132.453	40.064	295	25.387	1.100	992	27.620	8.508	160.073	48.572
Modena	115.456	31.167	219	18.132	756	748	38.325	11.824	153.781	42.991
Bologna	120.076	37.132	307	26.242	1.072	867	43.057	13.841	163.133	50.973
Ferrara	38.792	11.893	115	8.993	391	362	32.311	10.604	71.103	22.497
Ravenna	45.579	14.314	148	10.619	476	412	16.544	4.999	62.123	19.313
Forlì - Cesena	83.010	24.306	232	15.117	667	600	24.048	7.811	107.058	32.117
Rimini	118.465	38.003	294	22.149	979	898	27.158	8.764	145.623	46.767
Regione	773.707	233.977	1.892	150.445	6.375	5.702	275.493	87.228	1.049.200	321.205
Italia	10.272.832	3.253.341	28.113	2.219.000	94.307	80.463	2.941.331	955.030	13.214.163	4.208.371

segue

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo dell'Emilia-Romagna 2016

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
<b>ANNO 2005</b>										
Piacenza	60.640	18.040	157	12.052	515	463	25.287	8.340	85.927	26.380
Parma	81.582	24.244	179	14.014	623	607	38.564	14.271	120.146	38.515
Reggio Emilia	97.975	30.186	224	19.856	824	762	28.859	9.050	126.834	39.236
Modena	93.960	28.235	188	17.015	736	688	40.428	13.061	134.388	41.296
Bologna	131.019	39.282	327	26.021	1.058	923	43.915	14.136	174.934	53.418
Ferrara	44.518	13.352	121	9.839	426	398	31.077	10.087	75.595	23.439
Ravenna	41.453	13.247	122	9.203	419	385	10.350	3.216	51.803	16.463
Forlì - Cesena	86.506	26.670	237	16.246	741	678	23.885	7.797	110.391	34.467
Rimini	81.479	24.339	199	14.445	619	542	11.273	3.533	92.752	27.872
Regione	719.132	217.595	1.754	138.691	5.961	5.446	253.638	83.491	972.770	301.086
Italia	10.197.524	3.215.999	27.104	2.169.149	93.087	79.469	2.599.537	834.724	12.797.061	4.050.723
<b>ANNO 2006</b>										
Piacenza	71.104	22.036	170	14.099	579	535	22.525	7.254	93.629	29.290
Parma	65.854	19.513	138	12.202	512	454	39.181	11.699	105.035	31.212
Reggio Emilia	123.377	39.133	303	26.663	1102	1066	43.152	12.942	166.529	52.075
Modena	103.375	29.579	208	17.955	777	756	45.864	14.567	149.239	44.146
Bologna	87.978	25.294	215	17.498	742	724	39.612	12.390	127.590	37.684
Ferrara	32.656	9.670	86	7.212	290	309	29.688	9.667	62.344	19.337
Ravenna	29.261	8.906	82	6.426	304	210	12.264	3.732	41.525	12.638
Forlì - Cesena	96.255	29.446	230	18.127	803	688	20.619	6.751	116.874	36.197
Rimini	80.536	25.501	190	14.309	611	585	14.207	4.906	94.743	30.407
Regione	690.396	209.078	1.622	134.491	5.720	5.327	267.112	83.908	957.508	292.986
Italia	10.662.461	3.367.538	28.436	2.272.912	96.319	83.574	2.920.777	937.113	13.583.238	4.304.651
<b>ANNO 2007</b>										
Piacenza	56.825	16.909	117	10.929	441	377	18.135	5.727	74.960	22.636
Parma	88.205	27.351	201	17.384	752	633	33.280	10.789	121.485	38.140
Reggio Emilia	96.560	28.710	239	19.073	825	844	44.723	14.963	141.283	43.673
Modena	64.794	17.207	138	11.294	501	449	23.309	7.495	88.103	24.702
Bologna	68.452	20.392	150	13.425	629	487	39.227	12.280	107.679	32.672
Ferrara	28.767	8.905	93	6.791	329	277	21.864	7.225	50.631	16.130
Ravenna	43.333	13.187	137	9.752	440	367	12.060	3.719	55.393	16.906
Forlì - Cesena	109.763	31.375	250	20.283	935	908	27.168	8.527	136.931	39.902
Rimini	79.419	25.619	186	13.869	552	535	13.090	3.984	92.509	29.603
Regione	636.118	189.655	1.511	122.800	5.404	4.877	232.856	74.709	868.974	264.364
Italia	9.686.315	3.050.764	26.431	2.086.441	89.823	76.369	2.698.381	870.331	12.384.696	3.921.095
<b>ANNO 2008</b>										
Piacenza	52.626	15.983	136	10.635	452	407	14.164	4.599	66.790	20.582
Parma	71.371	22.078	150	13.194	554	492	15.859	4.929	87.230	27.007
Reggio Emilia	72.217	20.283	163	13.580	600	512	21.475	6.212	93.692	26.495
Modena	53.429	17.002	128	10.730	481	388	17.912	5.923	71.341	22.925
Bologna	73.814	24.410	195	15.261	668	558	35.700	10.738	109.514	35.148
Ferrara	28.007	8.282	78	6.232	268	250	24.612	8.088	52.619	16.370
Ravenna	50.791	15.879	151	10.992	459	475	11.013	3.448	61.804	19.327
Forlì - Cesena	68.387	20.202	178	13.340	596	544	16.934	5.471	85.321	25.673
Rimini	69.940	22.835	157	11.378	490	478	10.461	2.952	80.401	25.787
Regione	540.582	166.954	1.336	105.342	4.568	4.104	168.130	52.360	708.712	219.314
Italia	8.676.609	2.735.757	23.263	1.859.979	79.172	65.492	2.623.296	841.285	11.299.905	3.577.042
<b>ANNO 2009</b>										
Piacenza	35.300	11.830	88	8.210	307	249	14.025	4.530	49.325	16.360
Parma	69.536	20.743	111	11.731	421	445	18.130	5.594	87.666	26.337
Reggio Emilia	77.894	22.955	155	15.146	624	600	29.532	9.135	107.426	32.090
Modena	47.157	13.503	92	8.607	371	343	25.308	7.150	72.465	20.653
Bologna	40.883	11.403	93	7.633	302	266	33.544	9.856	74.427	21.259
Ferrara	22.688	6.690	59	4.687	195	193	19.334	6.132	42.022	12.822
Ravenna	38.856	11.202	89	7.780	338	281	10.065	3.168	48.921	14.370
Forlì - Cesena	63.939	19.170	138	10.951	476	568	23.398	7.274	87.337	26.444
Rimini	55.624	17.114	119	10.090	391	367	12.079	3.486	67.703	20.600
Regione	451.877	134.610	944	84.835	3.425	3.312	185.415	56.325	637.292	190.935
Italia	7.324.847	2.272.180	18.867	1.540.195	65.331	53.683	2.247.760	714.756	9.572.607	2.986.936

segue

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2010										
Piacenza	n.d	n.d	36	3.446	125	139	n.d	n.d	36.616	11.330
Parma	n.d	n.d	21	1.535	61	51	n.d	n.d	30.196	9.645
Reggio Emilia	n.d	n.d	31	2.490	106	109	n.d	n.d	39.436	12.006
Modena	n.d	n.d	51	5.100	186	173	n.d	n.d	51.434	15.669
Bologna	n.d	n.d	54	4.662	199	179	n.d	n.d	54.938	17.469
Ferrara	n.d	n.d	15	1.287	51	45	n.d	n.d	28.371	8.704
Ravenna	n.d	n.d	31	2.616	120	134	n.d	n.d	30.321	9.053
Forlì - Cesena	n.d	n.d	53	4.477	182	160	n.d	n.d	42.166	12.796
Rimini	n.d	n.d	49	3.793	165	160	n.d	n.d	43.000	13.690
Regione	n.d	n.d	341	29.406	1.195	1.150	n.d	n.d	356.478	110.362
Italia	n.d	n.d	9.298	781.441	32.377	28.925	n.d	n.d	7.174.253	2.300.818
ANNO 2011										
Piacenza	n.d	n.d	36	2.709	122	115	n.d	n.d	25.846	8.260
Parma	n.d	n.d	36	3.442	169	134	n.d	n.d	37.760	12.155
Reggio Emilia	n.d	n.d	32	3.150	144	120	n.d	n.d	39.453	12.024
Modena	n.d	n.d	41	3.648	144	138	n.d	n.d	49.287	15.143
Bologna	n.d	n.d	41	3.327	138	133	n.d	n.d	57.436	17.968
Ferrara	n.d	n.d	7	462	21	20	n.d	n.d	20.730	6.548
Ravenna	n.d	n.d	39	3.195	136	130	n.d	n.d	24.829	7.792
Forlì - Cesena	n.d	n.d	59	4.761	217	211	n.d	n.d	39.988	12.330
Rimini	n.d	n.d	74	5.017	221	245	n.d	n.d	52.600	15.733
Regione	n.d	n.d	365	29.711	1.312	1.246	n.d	n.d	347.929	107.953
Italia	n.d	n.d	8.908	712.970	29.811	27.134	n.d	n.d	7.229.034	2.399.121
ANNO 2012										
Piacenza	n.d	n.d	33	3.551	136	140	n.d	n.d	38.338	11.296
Parma	n.d	n.d	40	4.400	170	181	n.d	n.d	38.428	11.653
Reggio Emilia	n.d	n.d	25	2.152	88	83	n.d	n.d	35.207	10.813
Modena	n.d	n.d	22	1.940	93	77	n.d	n.d	33.983	10.035
Bologna	n.d	n.d	14	1.010	55	43	n.d	n.d	27.742	8.220
Ferrara	n.d	n.d	5	438	12	21	n.d	n.d	16.793	5.628
Ravenna	n.d	n.d	24	1.662	73	77	n.d	n.d	22.088	6.782
Forlì - Cesena	n.d	n.d	31	2.566	100	122	n.d	n.d	30.823	9.918
Rimini	n.d	n.d	30	2.207	95	99	n.d	n.d	26.696	7.945
Regione	n.d	n.d	224	19.926	822	843	n.d	n.d	270.098	82.290
Italia	n.d	n.d	8.759	685.975	29.115	26.230	n.d	n.d	6.765.961	2.251.036
ANNO 2013										
Piacenza	n.d	n.d	20	1.895	80	87	n.d	n.d	25.187	8.075
Parma	n.d	n.d	27	2.651	89	104	n.d	n.d	37.302	10.757
Reggio Emilia	n.d	n.d	41	3.439	148	156	n.d	n.d	36.896	10.824
Modena	n.d	n.d	12	1.181	44	55	n.d	n.d	27.037	8.662
Bologna	n.d	n.d	62	4.784	227	188	n.d	n.d	57.248	18.862
Ferrara	n.d	n.d	1	22	1	1	n.d	n.d	7.462	2.731
Ravenna	n.d	n.d	16	1.161	59	65	n.d	n.d	13.803	4.209
Forlì - Cesena	n.d	n.d	24	1.784	87	79	n.d	n.d	23.207	7.700
Rimini	n.d	n.d	27	1.845	91	92	n.d	n.d	33.348	10.622
Regione	n.d	n.d	230	18.762	826	827	n.d	n.d	261.490	82.442
Italia	n.d	n.d	7.592	591.307	24.948	22.189	n.d	n.d	6.178.854	2.070.655
ANNO 2014										
Piacenza	n.d	n.d	21	1.774	78	63	n.d	n.d	16.462	5.513
Parma	n.d	n.d	7	455	19	29	n.d	n.d	15.417	4.559
Reggio Emilia	n.d	n.d	28	2.360	102	111	n.d	n.d	22.187	7.084
Modena	n.d	n.d	44	3.938	162	173	n.d	n.d	33.408	10.639
Bologna	n.d	n.d	35	2.953	149	111	n.d	n.d	34.724	9.927
Ferrara	n.d	n.d	3	182	7	6	n.d	n.d	9.550	3.129
Ravenna	n.d	n.d	11	1.097	43	42	n.d	n.d	15.999	4.675
Forlì - Cesena	n.d	n.d	14	1.095	42	47	n.d	n.d	17.865	6.052
Rimini	n.d	n.d	24	2.365	93	106	n.d	n.d	25.555	7.581
Regione	n.d	n.d	187	16.219	695	688	n.d	n.d	191.167	59.159
Italia	n.d	n.d	7.003	551.605	22.927	20.894	n.d	n.d	5.388.149	1.806.445

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella III.8. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati non residenziali (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni			
	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2000						
Piacenza	321.999	48.869	1	n.d	6	10
Parma	532.951	92.868	5	n.d	21	17
Reggio Emilia	999.566	151.253	16	n.d	59	49
Modena	1.093.255	153.368	12	n.d	58	49
Bologna	992.177	161.525	14	n.d	55	47
Ferrara	196.041	32.694	5	n.d	19	24
Ravenna	527.105	100.725	10	n.d	33	40
Forlì - Cesena	233.785	38.259	6	n.d	18	15
Rimini	326.993	50.455	16	n.d	31	27
Regione	5.223.872	830.016	85	n.d	300	278
Italia	35.973.740	6.268.428	881	n.d	3.110	2.643
ANNO 2001						
Piacenza	488.845	62.267	2	n.d	8	8
Parma	565.901	97.226	14	n.d	46	33
Reggio Emilia	1.008.904	149.965	11	n.d	27	33
Modena	1.053.375	144.263	17	n.d	66	63
Bologna	933.511	190.811	18	n.d	66	51
Ferrara	227.590	36.645		n.d		
Ravenna	743.172	99.564	3	n.d	7	7
Forlì - Cesena	330.407	52.269	32	n.d	103	101
Rimini	207.104	35.117	4	n.d	14	14
Regione	5.558.809	868.127	101	n.d	337	310
Italia	38.756.199	6.756.925	968	n.d	3.580	3.032
ANNO 2002						
Piacenza	336.300	44.059	3	n.d	12	10
Parma	620.105	110.377	10	n.d	34	29
Reggio Emilia	696.590	118.438	15	n.d	58	57
Modena	937.178	138.991	15	n.d	59	53
Bologna	1.254.357	195.645	20	n.d	77	58
Ferrara	330.858	55.734	6	n.d	26	22
Ravenna	306.694	58.450	7	n.d	35	34
Forlì - Cesena	347.526	57.002	32	n.d	73	87
Rimini	271.175	42.933	4	n.d	15	15
Regione	5.100.783	821.629	112	n.d	389	365
Italia	37.137.779	6.435.741	859	n.d	3.248	2.803
ANNO 2003						
Piacenza	197.195	34.071	3	n.d	10	9
Parma	592.482	99.136	4	n.d	17	20
Reggio Emilia	619.638	103.256	3	n.d	16	8
Modena	662.305	96.461	7	n.d	27	23
Bologna	1.122.546	176.721	13	n.d	58	29
Ferrara	147.673	24.792	4	n.d	11	10
Ravenna	902.797	112.658	3	n.d	9	9
Forlì - Cesena	180.724	32.905	3	n.d	18	10
Rimini	666.827	69.673	6	n.d	36	32
Regione	5.092.187	749.673	46	n.d	202	150
Italia	30.955.486	5.429.702	782	n.d	2.650	2.289
ANNO 2004						
Piacenza	333.318	57.814	15	n.d	51	48
Parma	683.804	99.049	11	n.d	43	43
Reggio Emilia	801.931	136.745	11	n.d	38	26
Modena	494.276	80.404	12	n.d	45	44
Bologna	1.113.043	176.472	9	n.d	29	25
Ferrara	338.775	49.081	1	n.d	5	6
Ravenna	691.139	86.703	2	n.d	9	5
Forlì - Cesena	470.428	79.240	7	n.d	27	23
Rimini	188.503	32.125	8	n.d	36	37
Regione	5.115.217	797.633	76	n.d	283	257
Italia	35.015.610	6.120.532	831	n.d	2.978	2.629

segue

segue

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni			
	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2005						
Piacenza	1.736.491	151.085	5	n.d	15	15
Parma	305.886	60.187	4	n.d	18	10
Reggio Emilia	654.678	91.606	8	n.d	37	22
Modena	491.500	76.915	9	n.d	36	25
Bologna	809.449	142.418	14	n.d	65	37
Ferrara	173.434	34.648	3	n.d	11	12
Ravenna	498.644	67.100	5	n.d	31	15
Forli - Cesena	253.375	48.958	6	n.d	27	32
Rimini	111.608	20.264	5	n.d	21	12
Regione	5.035.065	693.181	59	n.d	261	180
Italia	33.904.526	5.802.959	990	n.d	3.007	2.418
ANNO 2006						
Piacenza	316.246	49.899	3	n.d	9	8
Parma	245.190	47.960	1	n.d	3	4
Reggio Emilia	1.318.584	139.759	15	n.d	44	26
Modena	575.792	77.953	9	n.d	31	21
Bologna	998.314	158.778	16	n.d	39	27
Ferrara	309.299	36.848	-	n.d	-	-
Ravenna	452.174	65.238	4	n.d	17	11
Forli - Cesena	230.794	39.027	6	n.d	24	19
Rimini	121.122	25.490	-	n.d	-	-
Regione	4.567.515	640.952	54	n.d	167	116
Italia	33.145.370	5.503.600	769	n.d	2.614	2.104
ANNO 2007						
Piacenza	304.925	41.858	1	n.d	3	1
Parma	463.255	69.385	9	n.d	29	34
Reggio Emilia	492.677	68.781	1	n.d	9	14
Modena	618.395	94.946	33	n.d	166	157
Bologna	661.967	109.186	17	n.d	74	44
Ferrara	357.856	46.934	4	n.d	27	21
Ravenna	390.932	59.322	0	n.d	0	0
Forli - Cesena	463.222	75.952	5	n.d	16	25
Rimini	590.462	90.937	16	n.d	30	30
Regione	4.343.691	657.301	86	n.d	354	326
Italia	29.839.066	4.964.234	864	n.d	3.173	2.516
ANNO 2008						
Piacenza	271.856	44.713	2	n.d	5	5
Parma	516.382	79.754	3	n.d	9	7
Reggio Emilia	436.712	65.996	5	n.d	19	16
Modena	586.922	72.904	5	n.d	18	17
Bologna	564.413	102.513	10	n.d	36	24
Ferrara	285.569	47.470	9	n.d	24	15
Ravenna	323.569	89.478	4	n.d	21	9
Forli - Cesena	345.684	46.806	4	n.d	23	22
Rimini	151.905	28.455	3	n.d	9	14
Regione	3.483.012	578.089	45	n.d	164	129
Italia	32.379.093	5.192.081	708	n.d	2.367	1.863
ANNO 2009						
Piacenza	454.155	52.885	1	n.d	3	4
Parma	633.019	97.949	2	n.d	6	6
Reggio Emilia	448.835	64.873	10	n.d	42	33
Modena	234.588	31.752	8	n.d	28	22
Bologna	258.786	45.342	6	n.d	19	13
Ferrara	567.864	46.543	4	n.d	16	16
Ravenna	599.268	72.985	6	n.d	25	24
Forli - Cesena	288.747	46.285	10	n.d	33	38
Rimini	419.433	41.975	0	n.d	0	0
Regione	3.904.695	500.589	47	n.d	172	156
Italia	24.117.110	3.798.887	611	n.d	2.176	1.773

segue

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo dell'Emilia-Romagna 2016

segue

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni			
	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2010						
Piacenza	40.474	10.027	-	0	-	-
Parma	642.905	63.531	3	414	15	16
Reggio Emilia	926.551	88.478	2	360	14	10
Modena	361.315	49.587	1	67	3	2
Bologna	181.235	32.694	4	288	13	10
Ferrara	65.029	13.110	2	80	4	4
Ravenna	99.660	17.510	1	46	2	3
Forlì - Cesena	125.900	27.894	2	148	6	5
Rimini	51.751	12.106	-	0	-	-
Regione	2.494.820	314.937	15	1.403	57	50
Italia	18.808.561	2.987.773	466	36.684	1.474	1.292
ANNO 2011						
Piacenza	66.428	9.612	1	56	3	3
Parma	286.845	47.616	17	689	38	24
Reggio Emilia	260.674	41.173	2	132	5	2
Modena	409.947	58.421	10	1.245	38	45
Bologna	209.342	34.420	-	-	-	-
Ferrara	61.974	11.951	1	95	4	7
Ravenna	245.704	30.565	3	288	11	12
Forlì - Cesena	136.986	28.578	2	266	8	6
Rimini	92.569	29.945	3	141	5	6
Regione	1.770.469	292.281	39	2.912	112	105
Italia	18.169.047	2.941.271	447	38.564	1.473	1.482
ANNO 2012						
Piacenza	248.998	35.899	3	476	17	22
Parma	292.910	49.871	7	509	22	19
Reggio Emilia	197.637	33.483	-	-	-	-
Modena	247.113	42.465	5	439	19	23
Bologna	157.001	25.583	6	258	13	13
Ferrara	71.285	11.006	1	87	3	5
Ravenna	111.660	17.230	1	57	1	2
Forlì - Cesena	112.950	20.004	3	177	9	7
Rimini	89.696	25.661	9	670	27	38
Regione	1.529.250	261.202	35	2.673	111	129
Italia	17.581.315	2.682.430	389	31.762	1.248	1.235
ANNO 2013						
Piacenza	163.935	19.322	1	158	8	3
Parma	224.226	35.034	1	116	4	5
Reggio Emilia	116.795	17.783	-	-	-	-
Modena	289.040	42.093	1	87	4	3
Bologna	299.211	53.054	2	445	14	14
Ferrara	72.371	10.869	-	-	-	-
Ravenna	37.026	7.561	2	203	5	8
Forlì - Cesena	207.101	29.291	-	-	-	-
Rimini	116.742	20.833	3	153	5	5
Regione	1.526.447	235.840	10	1.162	40	38
Italia	10.251.566	1.819.870	356	28.192	1.181	1.173
ANNO 2014						
Piacenza	163.878	19.587	2	165	8	5
Parma	224.874	37.636	3	331	11	10
Reggio Emilia	335.057	39.781	.	.	.	.
Modena	304.509	45.081	5	479	11	15
Bologna	267.549	43.906	.	.	.	.
Ferrara	87.096	11.541	.	.	.	.
Ravenna	101.618	14.282	.	.	.	.
Forlì - Cesena	74.142	15.822	1	500	12	14
Rimini	56.943	10.157	1	179	3	3
Regione	1.615.666	237.793	12	1.654	45	47
Italia	12.963.886	2.163.834	290	27.828	949	1.014

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

### **III.2. Il contesto settoriale: Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili**

I valori considerati in questo paragrafo si riferiscono al complesso delle entrate rilevate dalla base dati sulla Finanza Locale e traggono origine da pratiche amministrative direttamente collegate all'edilizia: l'aggregato include in particolare i flussi finanziari derivanti da oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, proventi da costi di costruzione, monetizzazioni degli standard, sanzioni per abusi e sanatorie e altre entrate.

Si tratta sia di un importante insieme di voci di bilancio per le Amministrazioni Municipali sia di una concreta misura dell'attività di costruzione e cioè di un interessante indicatore della situazione generale. Nel rimarcare la natura più estesa di tale aggregato rispetto agli oneri di urbanizzazione in senso stretto (basti pensare all'incidenza dei "proventi da costo di costruzione" sul totale complessivo) si è per brevità e per convenzione ricorso al termine "Oneri edilizi" per caratterizzare l'intero insieme. Un altro limite è dato dal fatto che la serie statistica pubblicata dalla Regione accorpa le entrate derivanti dalla destinazione d'uso residenziale a quelle non residenziali: ne consegue che i valori disponibili non possono essere assunti come dato "abitativo" ma sono piuttosto un elemento di valutazione della vivacità del settore edilizio in generale.

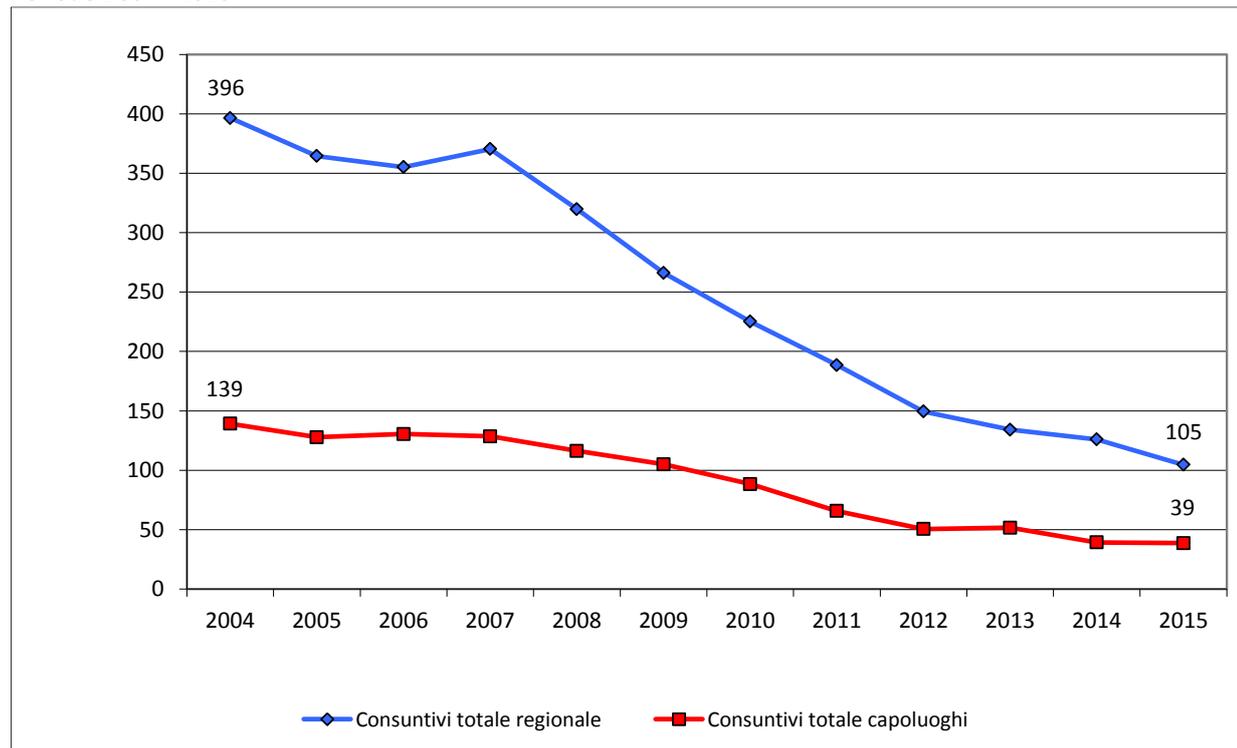
Gli aggiornamenti più recenti sono riferiti al 2015 e evidenziano come in Emilia-Romagna gli oneri edilizi a consuntivo siano pari a circa 105 milioni di euro, valore minimo fra quelli dell'ultimo decennio ed in progressiva riduzione a partire dal 2004, quando il totale degli oneri arrivò a sfiorare i 400 milioni. In questo senso, dopo essere rimasto sopra i 300 milioni sino al 2008, l'andamento del fenomeno rispecchia in modo efficace l'andamento della crisi del mercato immobiliare.

Scorrendo le variazioni percentuali calcolate sui totali regionali, negli ultimi anni della serie storica si evidenzia un marcato decremento, pari al 13,7% nel 2008 rispetto al 2007, che sale fino al 16,8% nell'anno successivo per poi incrementare ulteriormente fino al 20% nel 2012. Nel 2015, ultimo anno considerato, il decremento si colloca a circa -17%. Il trend degli oneri derivanti dall'attività edilizia è visualizzato nella figura III.5. Le curve rappresentano le quantità a livello regionale e quelle afferenti ai soli capoluoghi. Il confronto evidenzia un andamento simile caratterizzato da un netto calo a partire dal 2007. Solo per i capoluoghi si rileva nel 2013 un lieve incremento.

Il confronto tra la popolazione residente e gli oneri edilizi a consuntivo è analogo all'andamento delle semplici quantità, crescente fino al 2004, mediamente stabile nel triennio successivo, per poi discendere progressivamente ai 23,47 euro per abitante del 2015, rappresentando anche in questo caso la crisi economica che ha investito le famiglie. In questo ambito il peso dei capoluoghi influenza notevolmente l'andamento a livello locale, infatti si osservano due trend paralleli con valori che si differenziano al massimo di 6 euro pro capite.

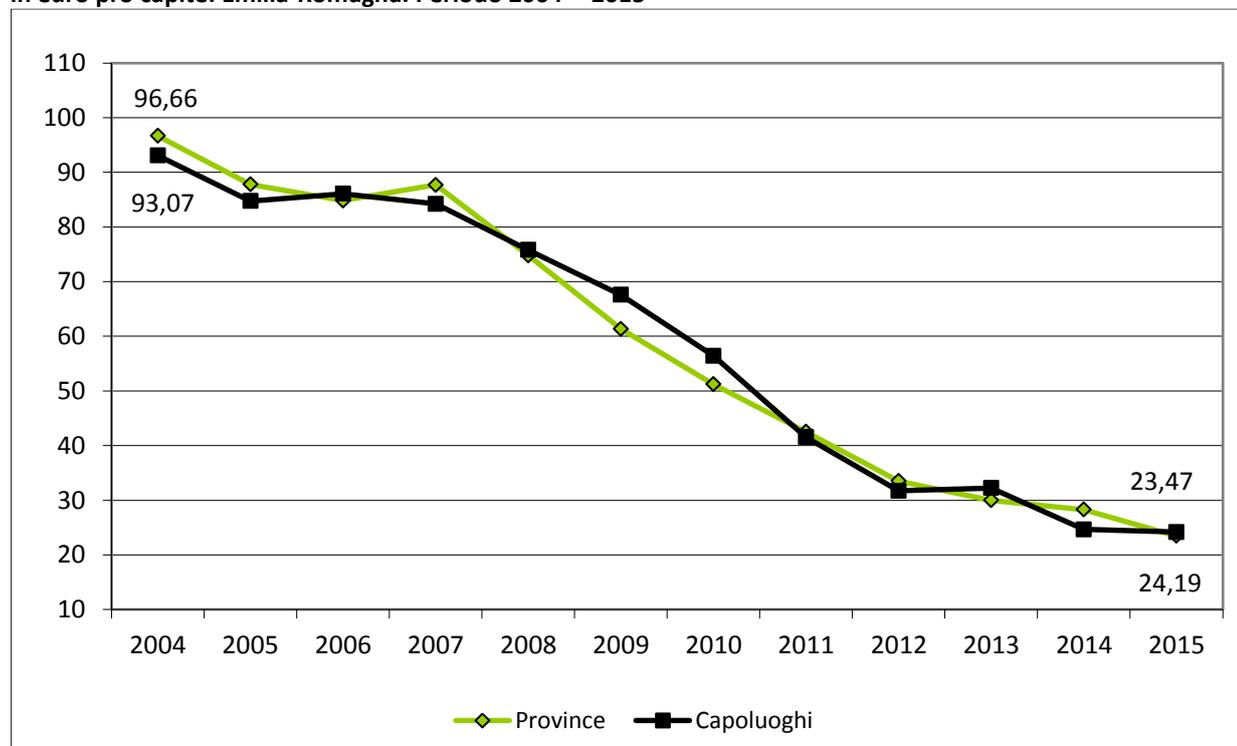
Più precisamente a livello territoriale e con riferimento agli oneri a consuntivo 2015, si osserva la ripartizione di cui alla figura III.7, che mostra la concentrazione dell'attività nelle quattro Province di maggior peso demografico: 25,4% per Bologna, 14,3% a Modena, 11,8% a Parma e 10,3% a Reggio Emilia e che rappresentano il 60% del totale regionale sia in termini di oneri che di popolazione. Le rimanenti Province oscillano tra il 9,0% a Rimini e Piacenza e il 4,6% a Ferrara.

**Figura III.5. Andamento degli oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo (milioni di euro). Emilia-Romagna. Periodo 2004 - 2015**



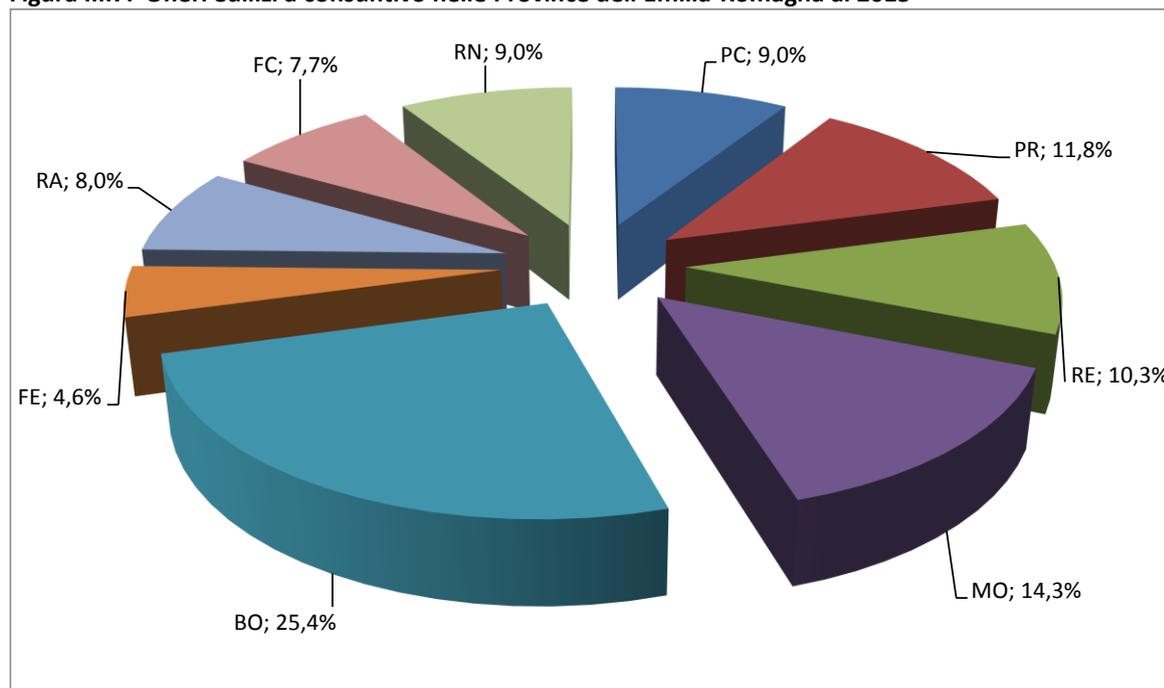
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

**Figura III.6. Andamento del rapporto fra oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo e popolazione residente in euro pro capite. Emilia-Romagna. Periodo 2004 - -2015**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, oneri progetto Finanza Locale e popolazione Statistica Self-Service

I dati analizzati riguardano le entrate per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, proventi da costi di costruzione, monetizzazioni degli standard, sanzioni per abusi e sanatorie e altre entrate

**Figura III.7. Oneri edilizi a consuntivo nelle Province dell'Emilia-Romagna al 2015**

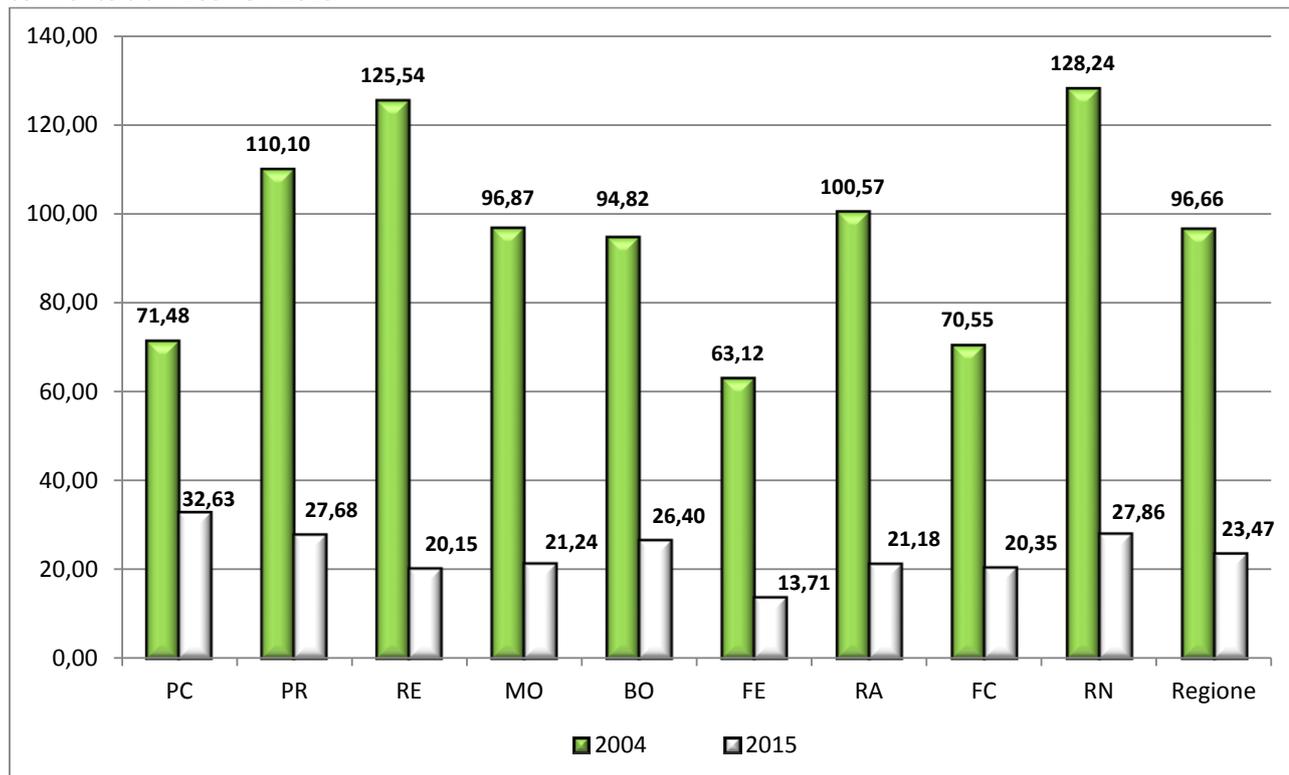
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna progetto Finanza Locale

Infine figura III.8, evidenziando a livello territoriale il valore degli oneri pro capite al 2004 e al 2015 (rapporto tra oneri edilizi a consuntivo e popolazione residente), mostra sia il gap creatosi tra l'anno di picco e quello di valore minimo, sia le differenze esistenti tra le diverse Province.

A livello regionale il valore medio risulta pari a 96,66 euro pro capite nel 2004 e a 23,47 nel 2015, registrando una differenza pari a 69,60.

Esaminando le singole Province si evidenzia che nel 2004 cinque territori presentano valori superiori alla media regionale: Rimini (128,24), Reggio Emilia (125,54), Parma (110,10), Ravenna (100,57) e Modena (96,87). Nel 2015 i valori superiori alla media regionale si registrano ancora a Rimini (27,86) e Parma (27,68) e nei territori di Piacenza (che nell'ultimo anno della serie presenta un considerevole picco, 32,63) e Bologna (26,40), mentre le restanti Province, con livelli inferiori al valore medio, raggiungono il minimo di 13,71 a Ferrara.

Concludendo in Provincia di Reggio Emilia si registra la maggior differenza tra i due anni considerati pari a 105,40 euro pro capite, passando dai 125,54 del 2004 ai 20,15 del 2015, seguita dalla Provincia di Rimini, che pur rilevando un valore superiore alla media regionale, nei due anni considerati evidenzia una differenza pari a 100,37.

**Figura III.8. Rapporto fra popolazione residente ed oneri edilizi a consuntivo in Emilia-Romagna in euro pro capite confronto tra il 2004 e il 2015**


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, oneri progetto Finanza Locale e popolazione Statistica Self-Service

**Nota:**

Negli anni precedenti, grazie ai dati raccolti nel corso di uno studio pubblicato dalla Regione Emilia-Romagna nel 2015 (*Regione Emilia-Romagna, LEGGERE I BILANCI PER LEGGERE IL TERRITORIO L'edilizia in superfici, volumi, euro. Volume 2; Bologna 2015, a cura di Massimo Betti e Franca Moroni, con la collaborazione di Nerio Rosa*) è stato possibile procedere ad una più precisa valutazione delle entrate derivanti dalla destinazione residenziale rispetto al complesso generale. In particolare, una analisi riguardante 41 Comuni tra quelli rilevati (4 con oltre trentamila abitanti di cui un capoluogo, 4 fra i dieci e i ventimila abitanti, 9 tra i cinque e i diecimila, 24 sotto i cinquemila) ha consentito di approfondire l'incidenza del comparto residenziale per un aggregato che vale complessivamente 518.850 persone residenti al Censimento 2011 (pari all'11,9% del totale regionale), 275.625 alloggi e 286.654 unità immobiliari abitative al 2013.

Interessanti sono i valori di posizione, a partire dai valori mediani (88,02% del 2012 e 83,65% del 2013) e dai quartili inferiori che misurano rispettivamente 73,11 e 59,72% a fronte del 100% di quello superiore, ovvero la totalità degli oneri. In merito alla ripartizione delle entrate, sia gli oneri per urbanizzazioni (primaria e secondaria) che i proventi da costo di costruzione registrano quote dell'ordine del 40% e quindi rappresentano oltre l'80% delle entrate sia in totale che per la sola destinazione abitativa.

**Tabella III.9. Serie storica degli oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo e loro variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro). Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Provincia												
Piacenza	19.365.458	15.501.884	20.618.961	20.970.644	17.901.357	13.842.653	12.322.884	10.030.415	8.473.759	6.551.629	6.159.864	9.418.663
Parma	44.892.994	46.677.921	43.667.257	40.644.023	44.748.781	36.657.260	29.427.601	20.575.522	15.640.478	14.623.755	11.420.190	12.329.462
Reggio Emilia	59.951.327	54.764.504	52.022.883	53.031.351	44.413.783	35.145.513	26.998.261	23.493.701	20.794.932	19.953.756	13.789.404	10.759.706
Modena	63.154.117	63.239.893	58.519.890	63.336.601	49.271.579	42.278.571	37.020.550	32.836.789	22.126.610	22.372.567	19.578.476	14.935.456
Bologna	88.671.169	74.165.773	67.061.115	73.817.271	59.463.443	50.480.840	47.050.385	38.959.269	34.821.496	30.922.228	40.013.553	26.539.154
Ferrara	21.938.881	25.073.709	24.632.946	22.283.308	20.209.277	15.181.972	13.018.405	9.701.727	7.700.307	7.484.796	6.498.107	4.862.854
Ravenna	36.280.481	33.834.009	30.640.966	33.218.871	27.657.741	20.641.534	18.317.281	15.937.666	10.055.211	6.990.846	6.656.113	8.328.490
Forlì-Cesena	25.856.143	27.416.884	26.714.879	25.631.076	21.396.397	20.139.430	15.029.214	14.228.303	12.887.048	12.048.700	10.502.686	8.074.055
Rimini senza AV	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.122.358	25.563.754	20.993.755	16.597.428	12.908.531	11.209.996	9.220.794
Rimini con AV							25.892.484	22.751.469	16.994.320	13.156.590	11.377.880	9.367.109
Regione senza AV	396.431.872	364.414.936	355.184.987	370.351.262	319.749.294	266.157.084	224.748.335	186.757.147	149.097.269	133.856.808	125.828.389	104.468.634
Regione con AV							225.077.065	188.514.861	149.494.159	134.104.866	125.996.273	104.614.949
<i>Incremento</i>	<i>5,87</i>	<i>-8,08</i>	<i>-2,53</i>	<i>4,27</i>	<i>-13,66</i>	<i>-16,76</i>	<i>-15,56</i>	<i>-16,24</i>	<i>-20,70</i>	<i>-10,29</i>	<i>-6,05</i>	<i>-16,97</i>
Capoluogo												
Piacenza	7.005.999	3.199.938	6.401.558	7.525.218	5.050.041	4.480.301	5.001.864	3.360.264	3.113.805	2.163.221	2.812.567	6.547.605
Parma	24.121.499	24.955.595	21.004.461	18.997.395	22.961.586	19.554.913	15.503.774	7.993.920	5.800.781	7.151.860	4.626.136	5.725.054
Reggio Emilia	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062	13.950.756	11.439.327	9.439.792	6.731.145	10.146.132	5.957.405	3.839.788
Modena	12.902.354	17.395.567	13.454.040	14.646.583	13.289.849	15.534.624	10.823.267	8.039.088	6.394.794	6.333.119	4.308.903	3.384.121
Bologna	25.719.425	25.238.177	20.018.598	22.055.940	18.216.618	15.892.802	15.224.941	12.041.707	12.388.126	11.779.402	9.541.177	7.244.366
Ferrara	8.958.533	9.516.000	10.822.744	10.369.933	9.299.707	7.012.504	5.771.265	4.906.143	3.277.214	3.279.877	3.274.573	2.596.097
Ravenna	14.621.480	14.046.410	11.000.043	11.247.769	11.663.651	7.211.028	8.292.993	6.194.446	3.883.239	2.954.042	2.471.615	4.117.622
Forlì	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487	4.070.868	3.072.079	2.632.134	2.296.878	1.825.290	2.034.031
Rimini	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622	12.256.796	10.594.732	6.268.882	5.467.470	4.422.899	3.116.521
Regione	139.114.271	127.826.274	130.527.766	128.459.804	116.244.866	104.955.037	88.385.095	65.642.171	50.490.120	51.572.001	39.240.565	38.605.205
<i>Variazione %</i>	<i>2,71</i>	<i>-8,11</i>	<i>2,11</i>	<i>-1,58</i>	<i>-9,51</i>	<i>-9,71</i>	<i>-15,79</i>	<i>-25,73</i>	<i>-23,08</i>	<i>2,14</i>	<i>-23,91</i>	<i>-1,62</i>
<i>Incidenza Capoluoghi</i>	<i>0,35</i>	<i>0,35</i>	<i>0,37</i>	<i>0,35</i>	<i>0,36</i>	<i>0,39</i>	<i>0,39</i>	<i>0,35</i>	<i>0,34</i>	<i>0,38</i>	<i>0,31</i>	<i>0,37</i>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

I dati analizzati riguardano le entrate per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, proventi da costi di costruzione, monetizzazioni degli standard, sanzioni per abusi e sanatorie e altre entrate.

**Tabella III.10. Serie storica del rapporto tra oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo e la popolazione residente. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo (euro)**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	71,48	56,64	74,72	75,33	63,57	48,41	42,79	34,60	29,09	22,52	21,32	32,63
Parma	110,10	112,97	104,76	96,76	105,12	84,64	67,29	46,54	35,12	32,70	25,70	27,68
Reggio Emilia	125,54	112,46	105,24	105,74	87,06	67,66	51,40	44,30	38,94	37,24	25,78	20,15
Modena	96,87	95,84	87,96	94,52	72,71	61,43	53,30	46,85	31,38	31,67	27,86	21,24
Bologna	94,82	78,54	70,62	77,32	61,68	51,71	47,80	39,27	34,86	30,80	39,96	26,40
Ferrara	63,12	71,68	70,09	63,07	56,80	42,41	36,27	26,95	21,41	20,90	18,29	13,71
Ravenna	100,57	92,60	82,94	88,95	72,89	53,51	47,03	40,61	25,49	17,69	16,93	21,18
Forlì-Cesena	70,55	73,85	71,30	67,81	55,86	51,90	38,31	35,98	32,35	30,26	26,46	20,35
Rimini	128,24	82,74	107,94	127,22	116,27	102,62	79,60	69,10	51,18	39,23	33,96	27,86
Regione	96,66	87,78	84,82	87,69	74,78	61,36	51,21	42,53	33,52	29,99	28,30	23,47
Piacenza	71,07	32,27	64,44	75,54	50,36	44,02	48,71	32,56	29,99	20,88	27,40	63,80
Parma	140,21	143,04	119,49	107,29	128,48	107,22	84,05	42,82	30,74	37,54	24,50	30,13
Reggio Emilia	163,98	165,75	147,02	133,32	104,12	84,29	68,22	55,50	39,21	58,70	34,50	22,34
Modena	72,13	96,58	74,55	81,33	73,86	85,45	59,11	43,53	34,44	34,04	23,35	18,28
Bologna	68,85	67,41	53,56	59,13	48,94	42,39	40,36	31,67	32,36	30,57	24,83	18,76
Ferrara	68,20	72,14	81,70	77,84	69,61	52,15	42,76	36,24	24,20	24,30	24,55	19,36
Ravenna	101,22	95,56	73,78	74,46	76,04	46,23	52,67	39,02	24,32	18,44	15,54	25,79
Forlì	42,02	68,55	76,42	63,66	47,16	49,61	34,63	26,00	22,12	19,36	15,42	17,16
Rimini	121,38	0,83	118,61	109,66	97,19	110,96	86,62	73,93	43,37	37,21	30,04	21,06
Regione	93,07	84,74	86,08	84,24	75,80	67,57	56,42	41,53	31,73	32,25	24,67	24,19

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

Per meglio comprendere la natura del dato è però opportuno riassumere alcuni elementi normativi.

La legislazione regionale vigente (L.R. 15/2013), che ha recepito le attuali disposizioni statali, specifica che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico (aumento delle superfici utili o delle unità immobiliari o mutamento della destinazione d'uso degli immobili).

Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei casi di riduzione o esonero.

La determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene desunta dalle tabelle parametriche definite ed aggiornate almeno ogni 5 anni dall'Assemblea legislativa regionale, contenenti i valori al metro quadro degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2.

Tali tabelle pongono distinguo fra le diverse "zone omogenee" individuate da una lettera, tali zone sono in parte riconducibili agli ambiti definiti dalla L.R. 20/2000:

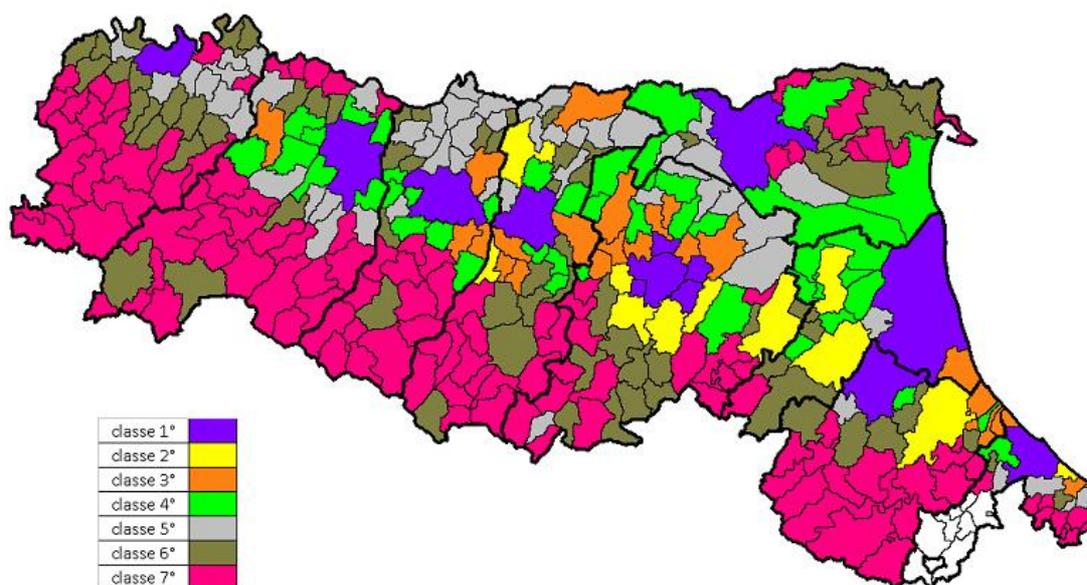
- Zona A: i centri storici
- Zona B: le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale ed anche a servizi di proprietà privata e ad attività produttive terziarie, sono riconducibili agli "ambiti urbani consolidati"
- Zona C: le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi a destinazione prevalentemente residenziale ed anche a servizi di proprietà privata e ad attività produttive terziarie, sono riconducibili agli "ambiti per nuovi insediamenti"
- Zona D: le parti del territorio destinate ad attività produttive del settore secondario, sono riconducibili agli "ambiti specializzati per attività produttive"
- Zona E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli

- Zona F: le parti del territorio destinate a servizi, impianti, attrezzature pubbliche, sono riconducibili alle “dotazioni territoriali”.

Per ciascuna delle 7 classi di Comuni sono presenti 5 tabelle parametriche ogniuna dedicata a diverse funzioni:

- Tabelle parametriche A “edilizia residenziale (funzione abitativa)”
- Tabelle parametriche B “funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d’uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali”
- Tabelle parametriche C “funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo”
- Tabelle parametriche D “funzioni agricole svolte da non aventi diritto (esclusa la residenza)”
- Tabelle parametriche E funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo”

**Figura III.9. Classi attribuite dalla D.C.R. 2351/1984**



Fonte dati: Regione Emilia Romagna “Leggere i bilanci per leggere il territorio – L’applicazione degli oneri di urbanizzazione” - 2013

Ai Comuni è concessa la facoltà di deliberare l’appartenenza alla classe immediatamente superiore o inferiore a quella attribuita dal Consiglio regionale in rapporto alla variazione dei trends demografici e produttivi, inoltre i Comuni, per particolari situazioni del mercato edilizio, possono aumentare o ridurre del 10% gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali. Gli oneri di urbanizzazione primaria U1 concorrono alla realizzazione di strade, parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico, sistemi di distribuzione dell’acqua, dell’energia, del gas. Gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono destinati alla realizzazione di scuole e asili, chiese, centri civici, parchi urbani, impianti sportivi, parcheggi pubblici.

### III.3. Il patrimonio immobiliare residenziale

Nel primo paragrafo del capitolo si è descritto quanto e come è stato progettato nell'ambito dell'edilizia residenziale. I progetti però non necessariamente vengono effettivamente realizzati, inoltre, molto spesso, nel corso della costruzione intervengono varianti che possono apportare modifiche anche al numero degli alloggi ed alla consistenza volumetrica degli immobili. Ulteriormente la rilevazione contempla solo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ovvero opere nelle quali vi sia creazione di nuovo volume e sfuggono tutti quegli interventi che pur non realizzando nuove volumetrie possono generare variazioni del numero degli alloggi o delle loro dimensioni: frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, recupero di volumi o di superfici ecc. Spostando l'attenzione verso gli alloggi concretamente presenti sul territorio e accatastati, è possibile valutare l'andamento del patrimonio immobiliare abitativo con l'ausilio dei dati relativi al numero delle unità immobiliari censite negli archivi catastali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con la collaborazione della direzione centrale Catasto e cartografia. La tabella III.11 confronta il patrimonio immobiliare abitativo al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2011. Lo stock abitativo regionale a fine 2015, pari a 2.508.197 unità immobiliari, è distribuito geograficamente per Provincia ed è suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano complessivamente il 35,2% degli alloggi, e gli altri Comuni, ove è distribuito il restante 64,8% del patrimonio. Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano le Province di Modena e Forlì-Cesena nelle quali il capoluogo vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le Province di Rimini e Ravenna dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo oltre il 40% circa delle unità abitative. Nella successive tabelle III.12 e III.13 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della Regione con maggior dettaglio per gli anni 2015 e 2011.

**Tabella III.11. Patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2015 e 2011, incidenza del capoluogo sulla Provincia, variazione assoluta 2015-2011 e incremento su 2011. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	2011			2015		
	Provincia	Capoluogo	% Cap.	Provincia	Capoluogo	% Cap.
Piacenza	175.958	56.267	31,98	182.934	56.917	31,11
Parma	256.936	102.703	39,97	264.929	105.278	39,74
Reggio Emilia	267.009	82.311	30,83	272.829	83.665	30,67
Modena	373.352	94.520	25,32	380.461	95.268	25,04
Bologna	555.469	222.133	39,99	564.237	223.525	39,62
Ferrara	220.886	75.893	34,36	224.525	77.017	34,30
Ravenna	225.357	99.509	44,16	232.009	101.510	43,75
Forlì-Cesena	203.136	58.436	28,77	208.783	59.643	28,57
Rimini senza AV	174.110	78.114	44,86	177.490	79.570	44,83
Alta Valmarecchia	12.082			12.536		
Regione senza AV	2.452.213	869.886	35,47	2.508.197	882.393	35,18
	Variazione 2015-2011			Incremento su 2011		
	Provincia	Capoluogo	% Cap.	%Provincia	% Capoluogo	
Piacenza	6.976	650	9,32	3,96	1,16	
Parma	7.993	2.575	32,22	3,11	2,51	
Reggio Emilia	5.820	1.354	23,26	2,18	1,64	
Modena	7.109	748	10,52	1,90	0,79	
Bologna	8.768	1.392	15,88	1,58	0,63	
Ferrara	3.639	1.124	30,89	1,65	1,48	
Ravenna	6.652	2.001	30,08	2,95	2,01	
Forlì-Cesena	5.647	1.207	21,37	2,78	2,07	
Rimini senza AV	3.380	1.456	43,08	1,94	1,86	
Alta Valmarecchia	454			3,76		
Regione senza AV	55.984	12.507	22,34	2,28	1,44	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: AV = Dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

**Tabella III.12. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2015, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Capoluoghi		Altri Comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia
31 dicembre 2015						
Piacenza	56.917	31,11	126.017	68,89	182.934	100
Parma	105.278	39,74	159.651	60,26	264.929	100
Reggio Emilia	83.665	30,67	189.164	69,33	272.829	100
Modena	95.268	25,04	285.193	74,96	380.461	100
Bologna	223.525	39,62	340.712	60,38	564.237	100
Ferrara	77.017	34,30	147.508	65,70	224.525	100
Ravenna	101.510	43,75	130.499	56,25	232.009	100
Forlì-Cesena	59.643	28,57	149.140	71,43	208.783	100
Rimini senza AV	79.570	44,83	97.920	55,17	177.490	100
Alta Valmarecchia					12.536	100
Regione senza AV	882.393	35,18	1.625.804	64,82	2.508.197	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,45	2,27	7,75	5,02		7,29
Parma	11,93	4,20	9,82	6,37		10,56
Reggio Emilia	9,48	3,34	11,64	7,54		10,88
Modena	10,80	3,80	17,54	11,37		15,17
Bologna	25,33	8,91	20,96	13,58		22,50
Ferrara	8,73	3,07	9,07	5,88		8,95
Ravenna	11,50	4,05	8,03	5,20		9,25
Forlì-Cesena	6,76	2,38	9,17	5,95		8,32
Rimini senza AV	9,02	3,17	6,02	3,90		7,08
Alta Valmarecchia						0,50
Regione senza AV	100	35,18	100	64,82		100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: AV = Dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

**Tabella III.13. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2011, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Capoluoghi		Altri Comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia
31 dicembre 2011						
Piacenza	56.267	31,98	119.691	68,02	175.958	100
Parma	102.703	39,97	154.233	60,03	256.936	100
Reggio Emilia	82.311	30,83	184.698	69,17	267.009	100
Modena	94.520	25,32	278.832	74,68	373.352	100
Bologna	222.133	39,99	333.336	60,01	555.469	100
Ferrara	75.893	34,36	144.993	65,64	220.886	100
Ravenna	99.509	44,16	125.848	55,84	225.357	100
Forlì-Cesena	58.436	28,77	144.700	71,23	203.136	100
Rimini senza AV	78.114	44,86	95.996	55,14	174.110	100
Alta Valmarecchia					12.082	100
Regione senza AV	869.886	35,47	1.582.327	64,53	2.452.213	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)						
Piacenza	6,47	2,29	7,56	4,88		7,18
Parma	11,81	4,19	9,75	6,29		10,48
Reggio Emilia	9,46	3,36	11,67	7,53		10,89
Modena	10,87	3,85	17,62	11,37		15,23
Bologna	25,54	9,06	21,07	13,59		22,65
Ferrara	8,72	3,09	9,16	5,91		9,01
Ravenna	11,44	4,06	7,95	5,13		9,19
Forlì-Cesena	6,72	2,38	9,14	5,90		8,28
Rimini senza AV	8,98	3,19	6,07	3,91		7,10
Alta Valmarecchia						0,49
Regione senza AV	100	35,47	100	64,53		100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: AV = Dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

La tabella III.14 restituisce i dati relativi agli incrementi del patrimonio immobiliare abitativo della Regione determinato tra il 2015 e il 2014. L'incremento complessivo registrato in Emilia-Romagna nel corso del 2015, è di 3.525 unità, pari allo 0,14% rispetto al 2014.

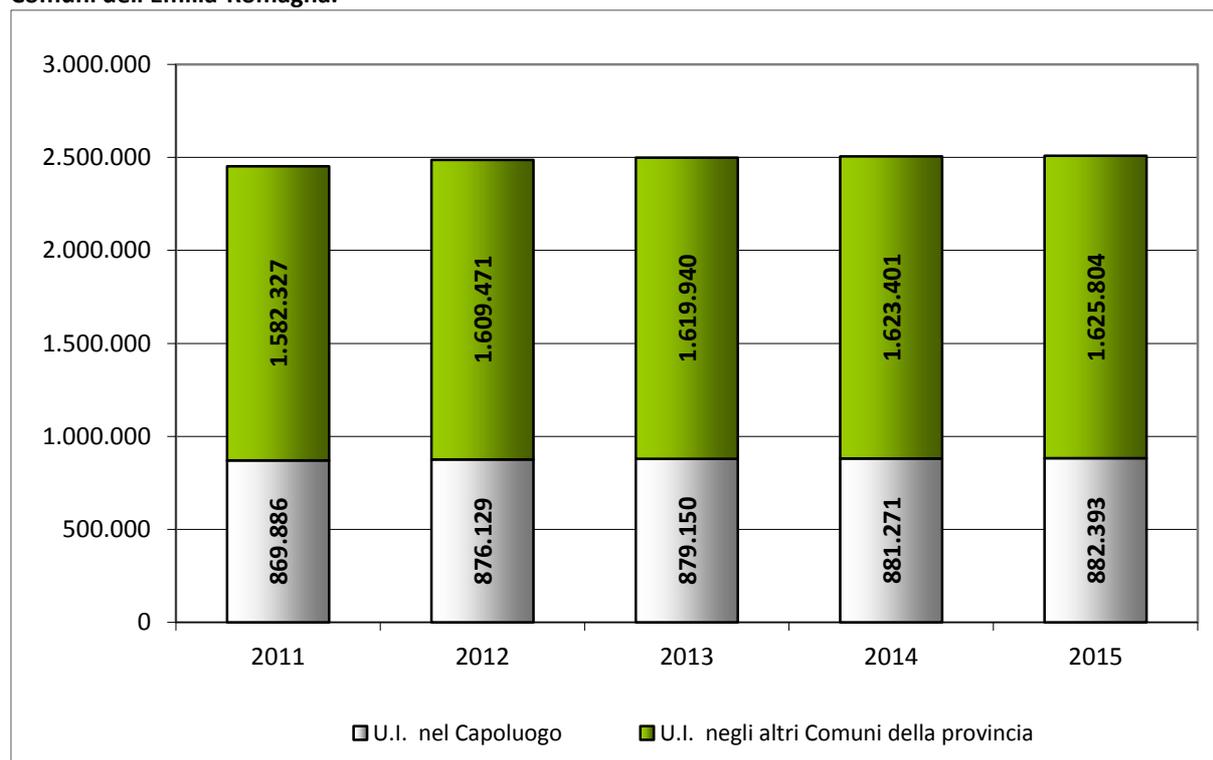
**Tabella III.14. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2015 e 2014, incidenza sul totale Provinciale, incremento percentuale su 2014 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2015. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Capoluoghi		Altri Comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia	Valore assoluto	% su Provincia
Piacenza	19	8,19	213	91,81	232	100
Parma	279	84,04	53	15,96	332	100
Reggio Emilia	136	31,12	301	68,88	437	100
Modena	-12	-2,55	482	102,55	470	100
Bologna	384	36,09	680	63,91	1.064	100
Ferrara	-15	12,30	-107	87,70	-122	100
Ravenna	148	43,15	195	56,85	343	100
Forlì-Cesena	103	22,94	346	77,06	449	100
Rimini senza AV	80	25,00	240	75,00	320	100
Alta Valmarecchia					59	100
Regione senza AV	1.122	31,83	2.403	68,17	3.525	100
Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo						
	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione
Piacenza	0,03	0,54	0,17	6,04	0,13	6,58
Parma	0,27	7,91	0,03	1,50	0,13	9,42
Reggio Emilia	0,16	3,86	0,16	8,54	0,16	12,40
Modena	-0,01	-0,34	0,17	13,67	0,12	13,33
Bologna	0,17	10,89	0,20	19,29	0,19	30,18
Ferrara	-0,02	-0,43	-0,07	-3,04	-0,05	-3,46
Ravenna	0,15	4,20	0,15	5,53	0,15	9,73
Forlì-Cesena	0,17	2,92	0,23	9,82	0,22	12,74
Rimini senza AV	0,10	2,27	0,25	6,81	0,18	9,08
Alta Valmarecchia					0,47	1,67
Regione senza AV	0,13	31,83	0,15	68,17	0,14	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: AV = Dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

Nella figura III.10 è rappresentato l'andamento quantitativo, dal 2011 al 2015 dello stock di unità immobiliari stimate in Regione Emilia-Romagna, ripartito tra i capoluoghi e gli altri Comuni, da cui si evidenzia che il trend è di crescita.

**Figura III.10. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni dell'Emilia-Romagna.**

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nella tabella III.15 si può osservare la ripartizione del patrimonio abitativo secondo le categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale.

Dalle tabelle risulta con evidenza come il patrimonio abitativo in Regione sia attualmente classificato per quasi i quattro quinti nelle categorie A/2, abitazioni civili, ed A/3, abitazioni economiche, con netta prevalenza di queste ultime che assommano, da sole, circa la metà dell'intero patrimonio.

Si ricorda che la categoria A/3 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, mentre la categoria A/2 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Da questi dati risulta certamente lecito esprimere dubbi in merito alla corretta corrispondenza fra lo stato di fatto reale degli alloggi e la loro classificazione catastale, essendo quantomeno improbabile che quasi la metà delle abitazioni in Regione non soddisfino il livello delle locali richieste di mercato. I dubbi sono altresì rafforzati dal fatto che, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, esistono forti disparità a livello provinciale: a Bologna e Rimini circa il 70%, a Ferrara e Forlì-Cesena circa il 60%, a Parma il 50%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

**Tabella III.15. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2015 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	276	95.861	52.688	11.547	361	2.257	19.320	510	108	6	182.934
Parma	38	100.717	132.559	24.336	497	1.812	4.733	210	22	5	264.929
Reggio Emilia	87	150.994	80.407	24.900	2.874	207	13.058	271	15	16	272.829
Modena	259	197.476	82.998	17.871	4.748	631	75.028	1.409	33	8	380.461
Bologna	82	44.967	401.167	87.832	5.732	2.021	21.468	549	410	9	564.237
Ferrara	80	36.692	137.863	20.368	2.899	1.124	25.246	246	7	0	224.525
Ravenna	85	77.668	91.378	50.589	1.542	768	9.788	191	0	0	232.009
Forlì - Cesena	58	37.449	128.564	35.536	2.310	489	4.193	183	1	0	208.783
Rimini senza AV	24	30.017	123.384	17.979	1.179	240	4.538	127	2	0	177.490
Regione senza AV	989	771.8411	231.008	290.958	22.142	9.549	177.372	3.696	598	44	2.508.197
Capoluogo											
Piacenza	215	37.004	15.874	1.742	69	67	1.875	61	10	0	56.917
Parma	37	48.853	50.923	4.067	151	111	1.034	98	4	0	105.278
Reggio Emilia	48	54.893	21.857	3.652	444	31	2.684	56	0	0	83.665
Modena	125	54.119	24.311	3.188	1.379	28	11.782	311	25	0	95.268
Bologna	76	19.354	158.394	42.906	726	61	1.549	117	342	0	223.525
Ferrara	80	18.357	46.519	7.209	400	186	4.171	90	5	0	77.017
Ravenna	39	37.284	41.106	19.150	469	189	3.216	57	0	0	101.510
Forlì	16	12.104	37.872	8.352	178	37	1.031	53	0	0	59.643
Rimini	6	13.407	56.018	8.145	305	21	1.619	49	0	0	79.570
Regione	642	295.375	452.874	98.411	4.121	731	28.961	892	386	0	882.393
Provincia											
Piacenza	0,15	52,40	28,80	6,31	0,20	1,23	10,56	0,28	0,06	0	100
Parma	0,01	38,02	50,04	9,19	0,19	0,68	1,79	0,08	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	55,34	29,47	9,13	1,05	0,08	4,79	0,10	0,01	0	100
Modena	0,07	51,90	21,82	4,70	1,25	0,17	19,72	0,37	0,01	0	100
Bologna	0,01	7,97	71,10	15,57	1,02	0,36	3,80	0,10	0,07	0	100
Ferrara	0,04	16,34	61,40	9,07	1,29	0,50	11,24	0,11	0	0	100
Ravenna	0,04	33,48	39,39	21,80	0,66	0,33	4,22	0,08	0	0	100
Forlì - Cesena	0,03	17,94	61,58	17,02	1,11	0,23	2,01	0,09	0	0	100
Rimini senza AV	0,01	16,91	69,52	10,13	0,66	0,14	2,56	0,07	0	0	100
Regione senza AV	0,04	30,77	49,08	11,60	0,88	0,38	7,07	0,15	0,02	0	100
Capoluogo											
Piacenza	0,38	65,01	27,89	3,06	0,12	0,12	3,29	0,11	0,02	0	100
Parma	0,04	46,40	48,37	3,86	0,14	0,11	0,98	0,09	0	0	100
Reggio Emilia	0,06	65,61	26,12	4,37	0,53	0,04	3,21	0,07	0	0	100
Modena	0,13	56,81	25,52	3,35	1,45	0,03	12,37	0,33	0,03	0	100
Bologna	0,03	8,66	70,86	19,20	0,32	0,03	0,69	0,05	0,15	0	100
Ferrara	0,10	23,83	60,40	9,36	0,52	0,24	5,42	0,12	0,01	0	100
Ravenna	0,04	36,73	40,49	18,87	0,46	0,19	3,17	0,06	0	0	100
Forlì	0,03	20,29	63,50	14,00	0,30	0,06	1,73	0,09	0	0	100
Rimini	0,01	16,85	70,40	10,24	0,38	0,03	2,03	0,06	0	0	100
Regione	0,07	33,47	51,32	11,15	0,47	0,08	3,28	0,10	0,04	0	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Legenda:**

- A1 Abitazioni di tipo signorile
- A2 Abitazioni di tipo civile
- A3 Abitazioni di tipo economico
- A4 Abitazioni di tipo popolare
- A5 Abitazioni di tipo ultra popolare
- A6 Abitazioni di tipo rurale
- A7 Abitazioni in villini
- A8 Abitazioni in ville
- A9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Le variazioni nel periodo consentono di valutare le trasformazioni che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella III.16 produce un confronto fra 2015 e 2006, riportando le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per Provincia, sia relativamente ai soli capoluoghi. I medesimi dati sono sinteticamente raffigurati tramite i diagrammi delle figure III.11 e III.12.

Il confronto evidenzia la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la forte contrazione delle categorie A/5 (ultrapopolari) e A/6 (rurali), ridotte a circa quarantamila unità complessive. Anche la categoria A/4 (popolari) vede una consistente riduzione in valore assoluto, circa 18.509 unità, pur comprendendo ancora quasi trecentomila alloggi. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). La categoria A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, circa 129.878 e 123.826 unità.

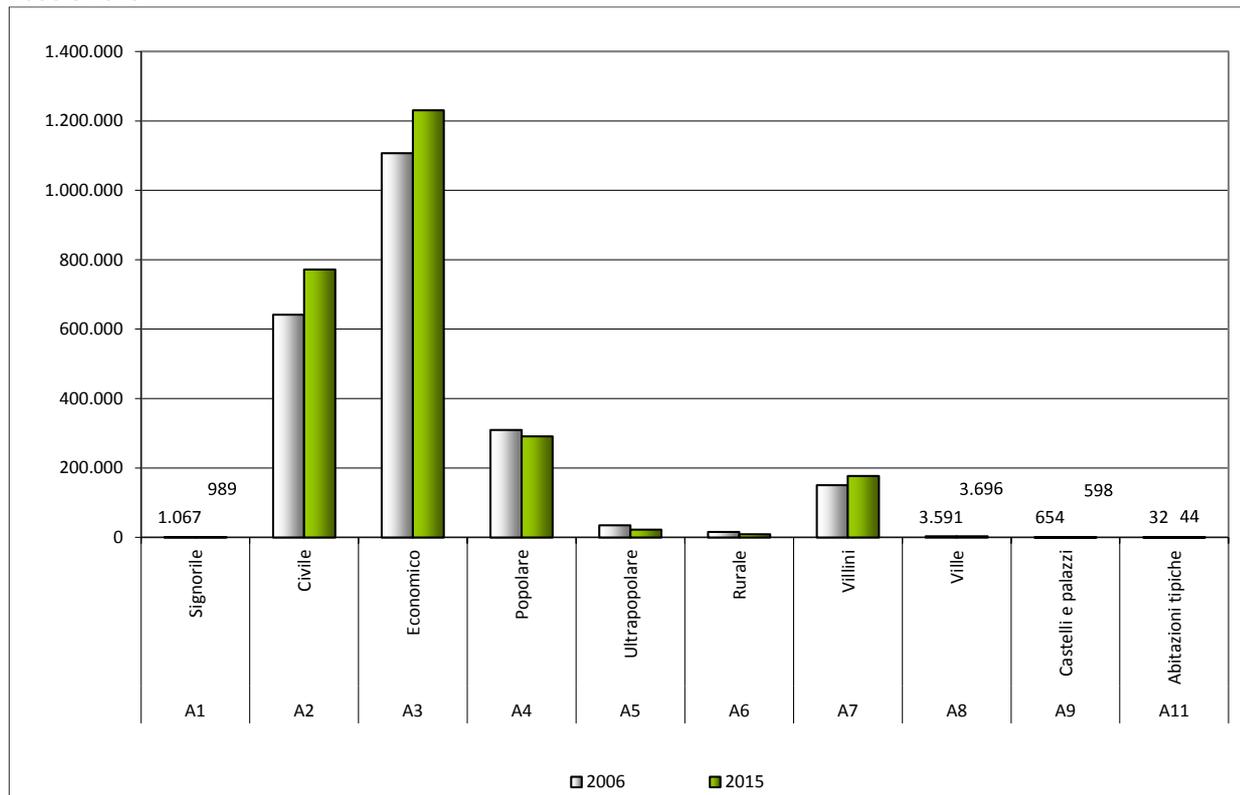
La disamina dei dati fa emergere differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare, nelle variazioni interessanti le categorie A/2, ed A/3, Bologna si distingue per la forte prevalenza di incremento di quest'ultima, con una tendenza inversa dalla Provincia di Modena che si colloca prima in Regione per incremento nell'ambito della categoria A/2 e penultima nell'ambito della categoria A/3, l'incremento più basso per la categoria A/3 si registra in Provincia di Reggio Emilia, mentre per la A/2 in Provincia di Rimini. Modena risulta in testa anche per la categoria A/7, con una entità pari al 45 rispetto alla Provincia di Bologna.

**Tabella III.16. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2006-2015 per categoria catastale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-19	12.825	8.753	-401	-278	-1.544	3.023	51	21	-4	22.427
Parma	-6	17.030	14.363	769	-554	-1.745	945	4	-1	0	30.805
Reggio Emilia	8	20.609	4.307	-451	-1.561	-175	4.225	16	4	7	26.989
Modena	-19	24.841	5.448	-2.185	-2.668	-413	9.632	59	-7	3	34.691
Bologna	-21	10.798	37.756	-4.893	-3.448	-944	4.336	-29	-72	6	43.489
Ferrara	-4	10.092	9.547	-3.094	-2.015	-675	2.635	2	-1	0	16.487
Ravenna	-17	18.182	10.134	-3.197	-780	-289	848	28	0	0	24.909
Forlì-Cesena	4	9.269	19.349	-3.567	-1.261	-320	377	-3	0	0	23.848
Rimini	-4	6.232	14.169	-1.490	-638	-143	941	-23	0	0	19.044
Regione	-78	129.878	123.826	-18.509	-13.203	-6.248	26.962	105	-56	12	242.689
Capoluogo											
Piacenza	-14	3.573	-262	-700	-99	-79	260	-1	10	0	2.688
Parma	-5	7.741	2.336	-1.070	-162	-124	186	-4	-1	0	8.897
Reggio Emilia	3	5.837	-199	-730	-256	-38	1.060	3	0	0	5.680
Modena	-9	5.092	-100	-1.016	-628	-21	1.011	3	-6	0	4.326
Bologna	-20	2.627	9.316	-3.720	-1.257	-67	174	-21	-78	0	6.954
Ferrara	-4	4.893	909	-1.257	-434	-63	636	9	-1	0	4.688
Ravenna	-8	7.809	2.927	-1.733	-275	-68	359	16	0	0	9.027
Forlì	6	2.586	3.844	-1.424	-129	-28	44	-1	0	0	4.898
Rimini	-3	2.668	5.274	-797	-135	-20	188	-8	0	0	7.167
Regione	-54	42.826	24.045	-12.447	-3.375	-508	3.918	-4	-76	0	54.325

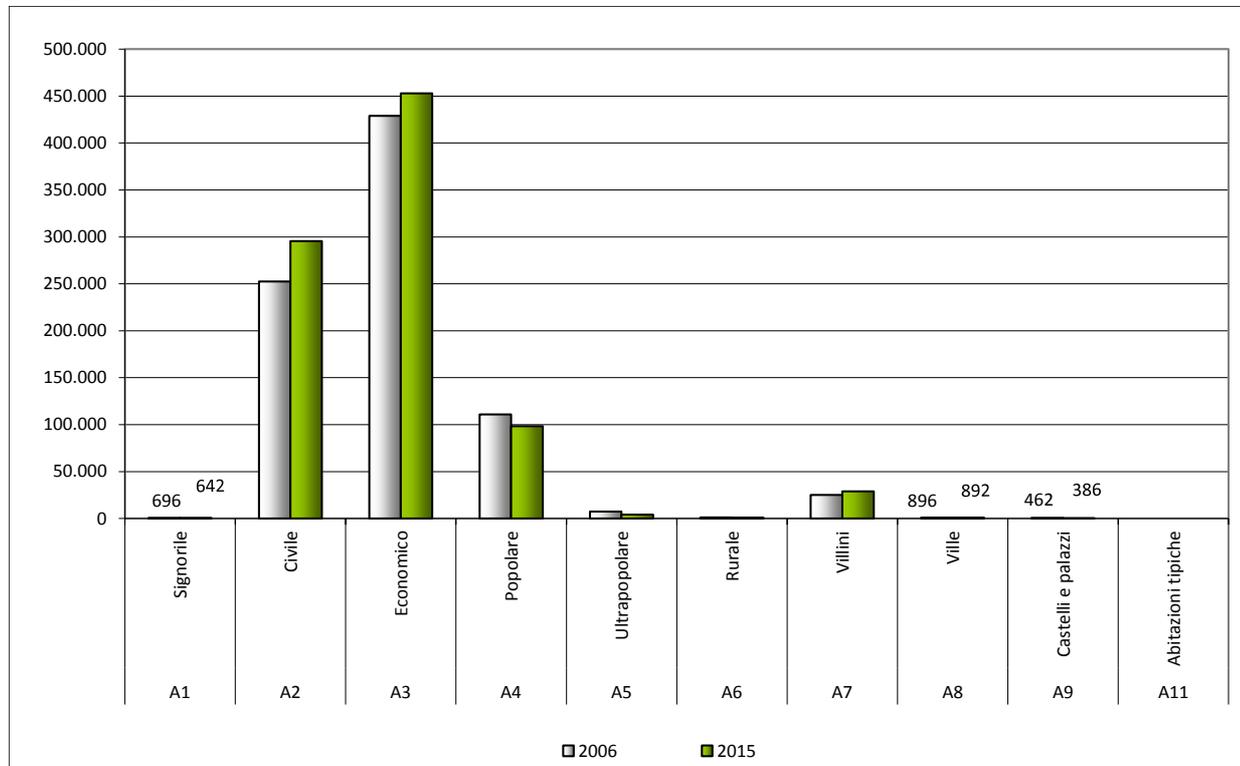
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Figura III.11. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2015**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Figura III.12. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2015**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Spostando l'attenzione a livello nazionale è utile richiamare alcune informazioni pubblicate sulla rivista telematica Fisco Oggi in base ai dati prodotti dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare con la collaborazione della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10 (uffici e studi privati), ammontano a 34,8 milioni, circa 80mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2014.

Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate nel 2015 le abitazioni di tipo civile, economico e ville e villini. Sono diminuite di circa l'1% le abitazioni signorili e le abitazioni popolari e di circa il 4% le abitazioni di tipo ultrapopolare e rurale. Quasi il 90% delle unità residenziali è censito in catasto tra le abitazioni civili, economiche e popolari.

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche (circa 32,1 milioni di unità), una quantità pari a quasi il 92% del totale. Alle persone fisiche risultano intestate 2,7 milioni di unità e sono circa 9mila le abitazioni censite tra i beni comuni.

Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle persone fisiche rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni classificate come tipiche dei luoghi (A/11).

La superficie media delle abitazioni censite negli archivi è mediamente pari a circa 117 mq (calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità immobiliari) e scende sotto i 100 mq per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va oltre i 200 mq per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9



## **IV. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI**

Questo capitolo indaga gli andamenti del mercato immobiliare in Italia e in Emilia-Romagna quale scenario nel quale contestualizzare il tema dell'accesso alla Casa tramite acquisto di alloggi. L'obiettivo non è quindi quello di individuare o validare prezzi e quotazioni ma piuttosto verificare il contributo del mercato rispetto al tema dell'allocazione di unità residenziali e alla risoluzione dei fabbisogni abitativi.

Vengono pertanto analizzati, in primo luogo, i dati relativi alle compravendite e ai correlati valori di scambio per procedere a un approfondimento su aspetti qualiquantitativi come la dimensione. Dopo una trattazione riguardante il ricorso a mutuo ipotecario, in quanto segmento considerato di particolare interesse, nella parte finale del capitolo si affronta invece il tema delle quotazioni degli alloggi e le relative tendenze per segmenti di riferimento, con particolare attenzione per le zone periferiche.

Per queste analisi ci si è avvalsi in particolare dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dalle pubblicazioni del Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore. Si ricorda, come nel caso dei canoni di locazione, che i dati prodotti da queste fonti talvolta si discostano anche in modo significativo nelle entità e nelle dinamiche.

### **IV.1. L'andamento del mercato immobiliare**

In questo primo paragrafo sono presentati i dati regionali e provinciali riferiti al numero delle transazioni normalizzate (NTN) e alla loro intensità del mercato immobiliare (misurata cioè in rapporto al patrimonio esistente), alle caratteristiche dimensionali degli alloggi compravenduti e al fatturato conseguente. Il periodo osservato copre un arco di tempo che va dal 2000 al 2015. Per quanto riguarda in particolare l'andamento delle compravendite è disponibile un aggiornamento sui più recenti dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al primo semestre del 2016.

#### **IV.1.1. LE TRANSAZIONI NORMALIZZATE**

L'andamento del mercato immobiliare residenziale in Italia e in Emilia-Romagna a partire dalla fine del 2000 e fino al 2006 risulta caratterizzato da una lunga fase di crescita che riflette l'aumento della domanda abitativa trainata, tra l'altro, anche dall'aumento del numero delle famiglie. A questa fase di espansione del mercato subentra, a partire dalla metà del 2006, una contrazione dei volumi di compravendita che diviene via via più marcata fino a toccare il picco minimo nel 2013 quando in Emilia-Romagna si conta un calo delle compravendite del 59% rispetto al 2006 (-53,6% in Italia). Tale flessione riflette il deterioramento del quadro economico generale che ha investito i bilanci delle famiglie, minandone profondamente la capacità di risparmio, oltre che l'irrigidimento delle condizioni di erogazione del credito. La crisi del mercato immobiliare residenziale non si riflette però allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni, che nello stesso periodo registrano flessioni contenute continuando a crescere fino al 2008 e rimanendo sostanzialmente stabili fino a tutto il 2011, per poi iniziare a calare in misura consistente a partire dal 2012.

Con il 2014 sembra aprirsi una nuova fase. In Emilia-Romagna le compravendite degli immobili residenziali nel 2015 registrano, rispetto al picco di minimo del 2013, un aumento di oltre 13 punti percentuali (+10,3% in Italia). Tale tendenza, così come rilevato a livello nazionale, appare complessivamente più accentuata nei capoluoghi (+17%) rispetto agli altri Comuni (+11%). In termini di volume di scambio gli "altri Comuni" hanno

generato nel complesso il 59,4% delle compravendite regionali pari a 22.027 transazioni, mentre i "Comuni capoluogo" hanno contribuito per il restante 40,6%, pari a circa 15.086 transazioni.

Prendendo sempre come riferimento il valore di minimo del 2013, più nel dettaglio, la crescita delle transazioni standardizzate (NTN) ha evidenziato una ripresa più accentuata nelle Province di Modena (+21,9%), Reggio Emilia (+19,7%) e Bologna (+17,6%), il minor aumento si registra a Piacenza (+4,4%) e in nessuna Provincia si registra stabilità o flessione. Per quanto riguarda i Comuni capoluogo quelli che mostrano i maggiori incrementi sono Modena (30,4%), Reggio Emilia (25,6%) Bologna (23,5%) e Piacenza (13,9%), l'incremento minore si rileva a Forlì (+6,1%).

Da segnalare infine come nel territorio di Bologna si registri l'incremento più significativo in valore assoluto: 1.533 transazioni in più rispetto al 2013, delle quali 856 nel Comune capoluogo e 676 negli altri Comuni della Provincia. Seguono poi le Province di Modena e Reggio Emilia, con un aumento del numero di transazioni pari rispettivamente a 992 e 619. A Modena, nel capoluogo, sono 378 le NTN in più e 614 negli altri Comuni della Provincia. A Reggio Emilia si contano invece 294 NTN in più nel capoluogo e 325 nel resto della Provincia.

Per un maggiore approfondimento nella figura IV.1 è riportata la dinamica delle NTN in Italia e in Emilia-Romagna dal 2000 al 2015, suddivisa tra Province e capoluoghi. Nel grafico si evidenzia chiaramente come il periodo dal 2000 al 2006 sia caratterizzato da una crescita progressiva del numero di NTN sia in Italia sia in Emilia-Romagna, cui fa seguito una seconda fase, dal 2007 al 2013, dove si osserva una decisa inversione di tendenza (unica eccezione il 2010) con un netto calo delle compravendite. Nel 2014 il trend cambia e si assiste ad un leggero recupero confermato anche nel 2015. La figura IV.2 riporta invece il dettaglio provinciale della ripartizione del mercato immobiliare residenziale regionale nel 2015 tra Comuni capoluogo e altri Comuni delle Province.

La distribuzione del numero di transazioni normalizzate a livello comunale nel 2015 è ben visibile nella figura IV.3. L'immagine mostra come il maggior numero di scambi si concentri prevalentemente nei Comuni allineati lungo la via Emilia, da quest'ultima, a frange, verso nord e nella fascia costiera.

Un ulteriore elemento di valutazione dell'evoluzione del mercato delle abitazioni nel 2015 è dato dall'indice di *affordability*. Tale indice, elaborato in Italia dall'Ufficio Studi Abi, evidenzia per il 2015 una tendenza positiva. L'indice, così come riportato nel Rapporto Immobiliare 2016 dell'Agenzia delle Entrate, sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento.

Secondo l'analisi di Abi "se nel 2014 si era registrata l'interruzione della lunga fase di contrazione del reddito disponibile unitario delle famiglie, nel 2015 si è assistito ad una pur debole ripresa. A fronte di questa pur debole dinamica positiva del reddito delle famiglie anche nel 2015 è continua la riduzione delle quotazioni immobiliari, riduzione in atto da 4 anni. Tuttavia, va segnalato che nell'ultimo semestre del 2015 il prezzo delle case ha smesso di ridursi rimanendo sostanzialmente allineato ai valori del semestre precedente."

Dagli andamenti rilevati, tendenziale calo del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e riduzione dei tassi di interesse, deriva una dinamica dell'indice di *affordability* decisamente positiva che interrompe e recupera la fase riflessiva iniziata nel 2011, in corrispondenza con la crisi finanziaria, e porta l'indice a stabilire i suoi valori massimi, nell'orizzonte monitorato. L'acquisto della casa media continua a risultare accessibile per la famiglia media italiana, nel senso che l'indicatore costruito si mantiene in territorio positivo lungo tutto l'orizzonte di analisi considerato. A fine 2015 l'indice risultava pari all'11,3%, 2,1 punti percentuali in più dell'anno precedente, 6,8 punti percentuali più del punto di minimo locale del

primo semestre del 2012 e di 1,7 punti percentuali superiore alla prima metà del 2004, precedente massimo storico. La dinamica a frequenza più elevata mostra come anche nei primi mesi del 2016 l'indice di *affordability* abbia mantenuto inalterato il trend di crescita degli ultimi mesi.

L'analisi per singola Regione mostra una variabilità piuttosto marcata: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia e soprattutto della Liguria; Piemonte, Valle d'Aosta, Veneto, Emilia-Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con l'ultima Regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*; tutte le regioni considerate presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il triennio 2013-2015 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità.

A conclusione di questa parte si osserva come i più recenti dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre dell'anno in corso, rilevino in Emilia-Romagna 22.109 compravendite, con un incremento del 25% rispetto allo stesso periodo del 2015 (+21,9% in Italia). Il trend positivo regionale si riflette anche a livello provinciale, con incrementi che vanno dal +30,1% della Provincia di Piacenza fino al +17,3% di Rimini.

Nell'analisi distinta tra Comuni capoluogo e altri Comuni appare come siano i primi a registrare i risultati migliori. Nei Comuni capoluogo si rilevano variazioni che si diversificano da +58,8% di Piacenza a +14% di Parma, mentre gli altri Comuni prevalgono nelle Province di Modena, Bologna, Forlì-Cesena e Rimini. (tabella IV.2 e figura IV.4).

Nonostante questi segnali di miglioramento resta comunque il fatto che gli anni della crisi hanno reso difficile l'accesso al mercato dell'acquisto dell'abitazione soprattutto per le fasce più deboli della popolazione, in particolare immigrati e, anche se in misura minore, giovani coppie. Questi soggetti, spesso esclusi dal mercato abitativo, sono andati ad accrescere un fabbisogno abitativo che fatica a trovare un'offerta adeguata. In questo contesto diventano quindi molto importanti iniziative tese a sostenere l'accesso al credito per le categorie più deboli, come ad esempio il fondo di garanzia "prima casa" o altre iniziative che potrebbero contribuire a stimolare il mercato come la fattispecie contrattuale del "rent to buy" e le disposizioni volte ad incentivare l'investimento dei privati in abitazioni da concedere in locazione.

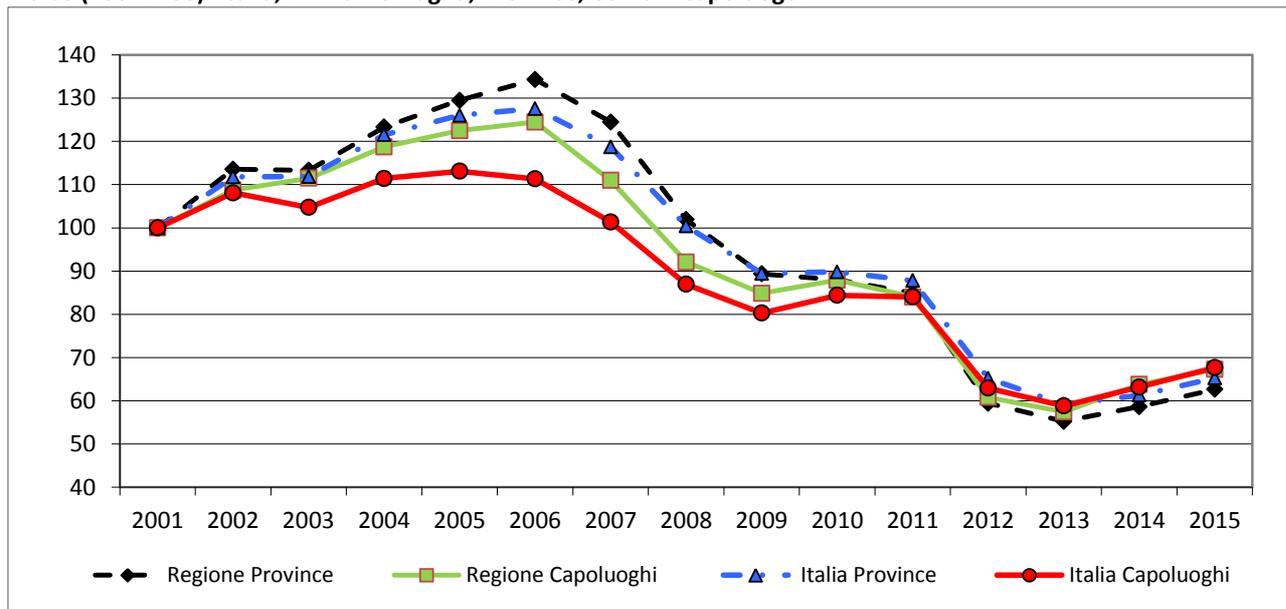
**Tabella IV.1. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Provincia												
Piacenza	4.625,33	5.094,85	5.172,90	4.969,21	4.208,09	3.820,02	3.593,55	3.528,87	2.582,71	2.240,12	2.263,74	2.338,22
Parma	6.840,15	7.596,37	7.666,70	7.428,88	6.535,30	5.716,16	5.540,47	5.756,60	3.837,22	3.734,99	3.920,87	3.959,78
Reggio Emilia	9.361,56	9.923,82	10.222,58	8.797,01	6.525,78	5.080,12	5.143,45	5.103,11	3.275,43	3.140,13	3.514,27	3.759,38
Modena	10.347,89	11.089,75	11.953,41	11.495,27	9.507,98	7.995,06	7.575,33	7.113,91	4.835,70	4.527,71	5.257,58	5.519,97
Bologna	16.636,18	16.915,19	17.938,78	16.250,94	13.635,53	12.422,95	12.100,36	11.890,37	8.939,66	8.685,61	9.469,07	10.218,31
Ferrara	7.528,71	7.744,65	7.743,43	6.838,66	5.267,00	4.581,15	4.574,59	4.416,50	2.912,72	2.616,40	2.570,59	2.828,12
Ravenna	7.880,59	8.447,51	8.410,85	7.345,13	5.883,51	5.179,40	5.269,25	4.946,39	3.446,32	3.072,76	3.055,39	3.413,32
Forlì-Cesena	5.334,16	5.308,45	5.638,01	5.655,43	4.900,69	4.576,75	4.644,19	3.986,75	2.855,32	2.517,62	2.544,39	2.780,28
Rimini	4.502,14	4.605,11	4.826,69	4.974,41	3.915,59	3.568,72	3.705,94	3.570,73	2.516,47	2.184,74	2.146,12	2.296,18
Regione	73.056,71	76.725,70	79.573,35	73.754,94	60.379,47	52.940,33	52.147,13	50.313,23	35.201,55	32.720,08	34.742,02	37.113,56
Italia	828.036,57	858.476,32	869.307,53	808.827,07	684.033,65	609.455,50	611.878,02	598.224,09	444.018,01	403.123,81	417.524,00	444.635,94
Capoluogo												
Piacenza	1.594,25	1.624,57	1.568,16	1.609,68	1.408,01	1.395,72	1.231,53	1.211,08	917,18	810,42	859,47	923,44
Parma	2.941,74	3.556,14	3.259,24	3.282,47	2.856,38	2.523,78	2.567,57	2.734,61	1.850,01	1.823,85	2.050,56	2.026,00
Reggio Emilia	3.532,38	3.527,83	3.503,71	2.994,61	2.050,64	1.787,71	1.834,87	1.746,15	1.211,57	1.151,83	1.361,27	1.446,28
Modena	2.228,66	2.349,21	2.611,34	2.374,58	1.961,17	1.926,49	2.043,69	1.851,93	1.316,52	1.243,10	1.516,17	1.621,38
Bologna	5.890,71	5.828,52	6.295,18	5.497,80	4.792,50	4.734,72	4.704,25	4.791,18	3.592,74	3.645,29	4.320,85	4.501,58
Ferrara	2.649,72	2.781,13	2.653,79	2.296,22	1.836,91	1.626,86	1.762,75	1.564,22	1.101,79	992,24	997,92	1.109,52
Ravenna	4.150,80	4.258,51	4.227,56	3.470,54	2.756,75	2.320,74	2.491,39	2.289,35	1.635,82	1.476,31	1.405,47	1.577,25
Forlì	1.751,46	1.593,90	1.728,62	1.498,79	1.390,63	1.241,12	1.393,04	1.118,02	929,63	782,85	807,82	830,44
Rimini	1.889,80	1.955,48	2.072,00	1.863,32	1.598,00	1.476,49	1.691,13	1.535,27	1.083,46	951,62	986,15	1.050,18
Regione	26.629,52	27.475,29	27.919,60	24.888,01	20.650,99	19.033,63	19.720,22	18.841,81	13.638,72	12.877,51	14.305,68	15.086,07
Italia	250.330,67	254.094,13	250.098,39	227.681,45	195.293,36	180.315,66	189.564,46	188.795,06	141.385,46	132.121,84	141.873,56	152.004,42

Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI- Agenzia delle Entrate

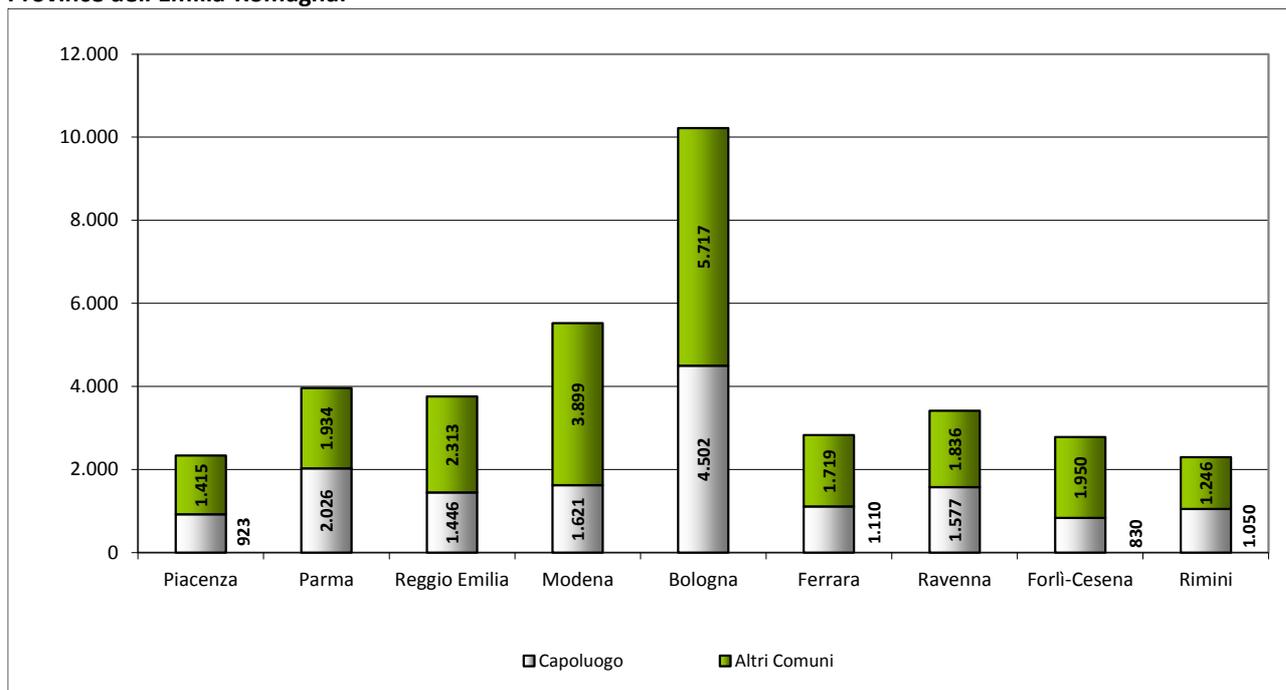
Nota: I dati relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli delle Province di Trento, Bolzano Gorizia e Trieste.

**Figura IV.1. Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali. Numeri indice (2001=100). Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**



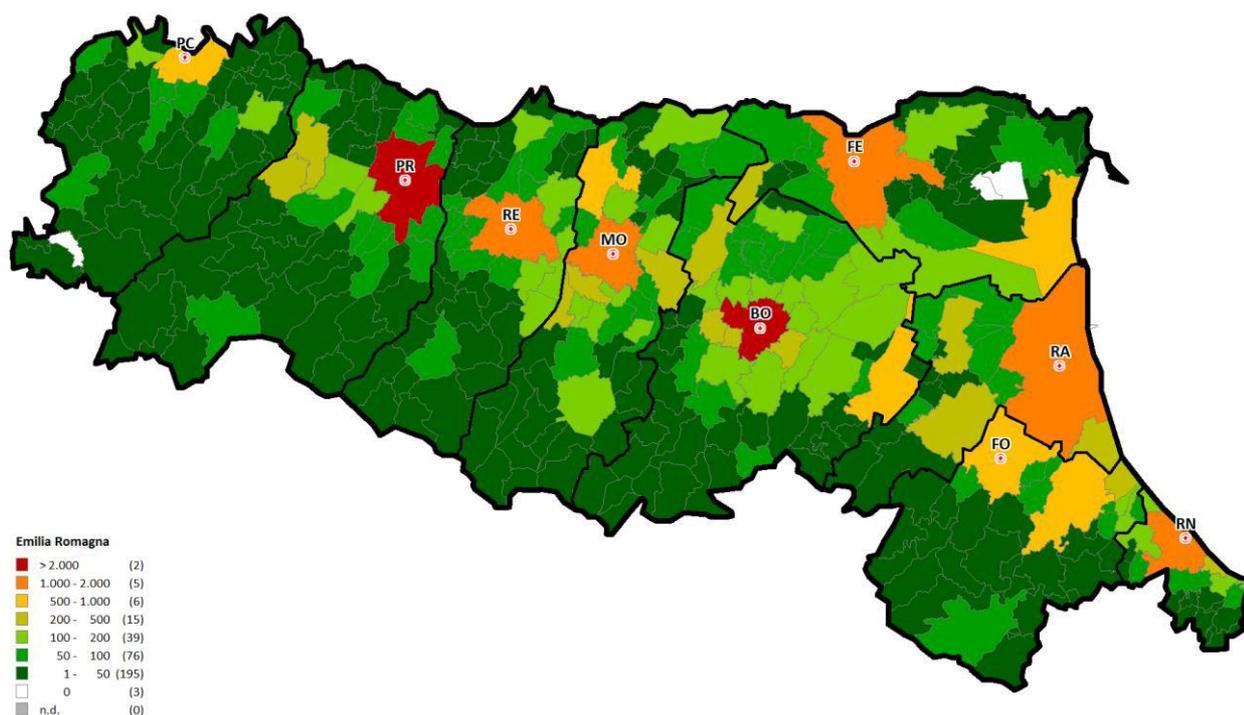
Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

**Figura IV.2. Ripartizione del mercato immobiliare residenziale nei Comuni capoluogo e negli Altri Comuni. Anno 2014. Province dell'Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura IV.3. Distribuzione del numero di transazioni normalizzate (NTN) per Provincia e Comune. Anno 2015

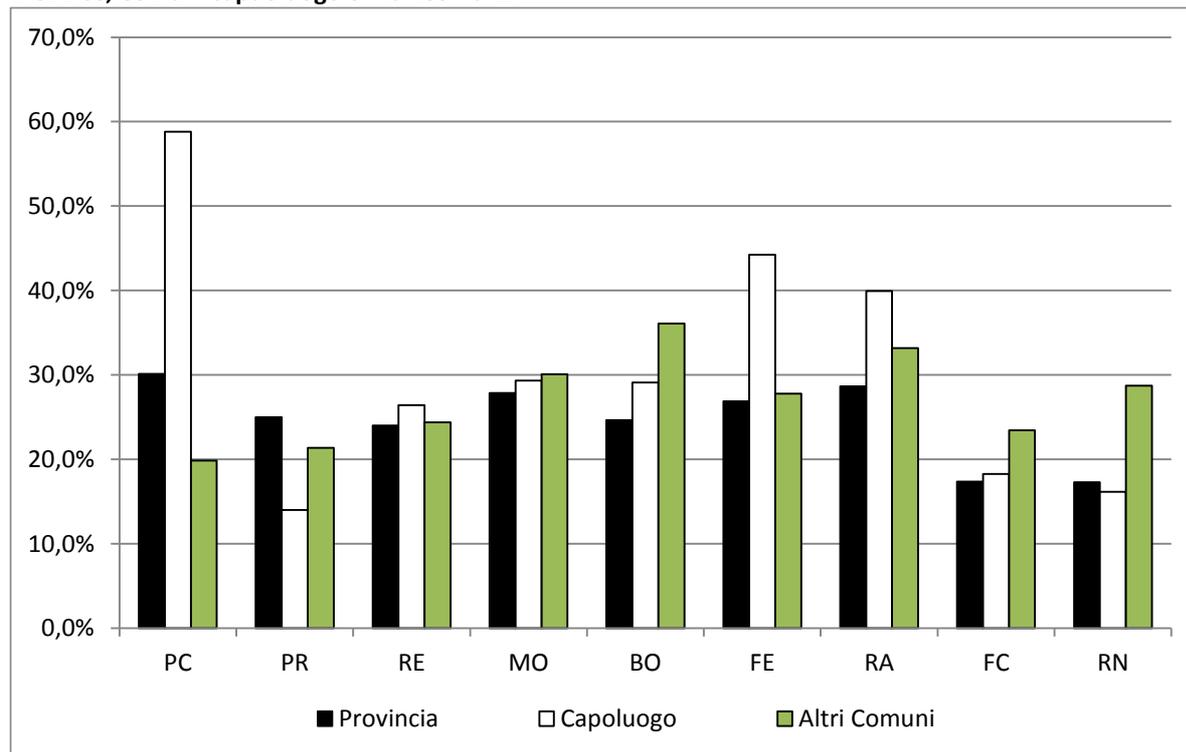


Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2016" - OMI Agenzia delle Entrate

Tabella IV.2. NTN I semestre 2016 e I semestre 2015. Valori assoluti e variazioni percentuali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo, Altri Comuni

	Provincia			Capoluogo			Altri Comuni		
	I sem 2016	I sem 2015	var % '15/'16	I sem 2016	I sem 2015	var % '15/'16	I sem 2016	I sem 2015	var % '15/'16
Piacenza	1.476	1.134	30,1	689	434	58,8	786	656	19,9
Parma	2.352	1.882	25,0	1.242	1.089	14,0	1.111	915	21,4
Reggio-Emilia	2.222	1.792	24,0	884	699	26,4	1.338	1.076	24,4
Modena	3.351	2.621	27,9	1.027	794	29,3	2.324	1.787	30,1
Bologna	6.105	4.897	24,7	2.809	2.176	29,1	3.296	2.422	36,1
Ferrara	1.724	1.359	26,9	708	491	44,2	1.016	795	27,8
Ravenna	2.082	1.618	28,7	970	693	39,9	1.112	835	33,2
Forlì-Cesena	1.513	1.289	17,4	467	395	18,3	1.046	847	23,4
Rimini	1.284	1.095	17,3	584	503	16,1	700	544	28,7
Regione	22.109	17.686	25,0	9.380	7.274	29,0	12.729	9.876	28,9
Italia	258.380	211.968	21,9	89.888	71.087	26,4	168.491	135.006	24,8

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

**Figura IV.4. NTN residenziali variazione percentuale (I semestre 2015/2016) settore residenziale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni.**

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

#### IV.1.2. L'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il grado di intensità del mercato immobiliare ha la finalità di relativizzare l'entità degli scambi nei vari punti del territorio in modo di renderne confrontabili tra loro dinamiche locali, anche con riferimento a Comuni di diversa grandezza demografica e per superficie. A tale scopo viene utilizzato l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che si ottiene calcolando il rapporto tra il numero di compravendite normalizzate (NTN) e lo stock immobiliare residenziale esistente.

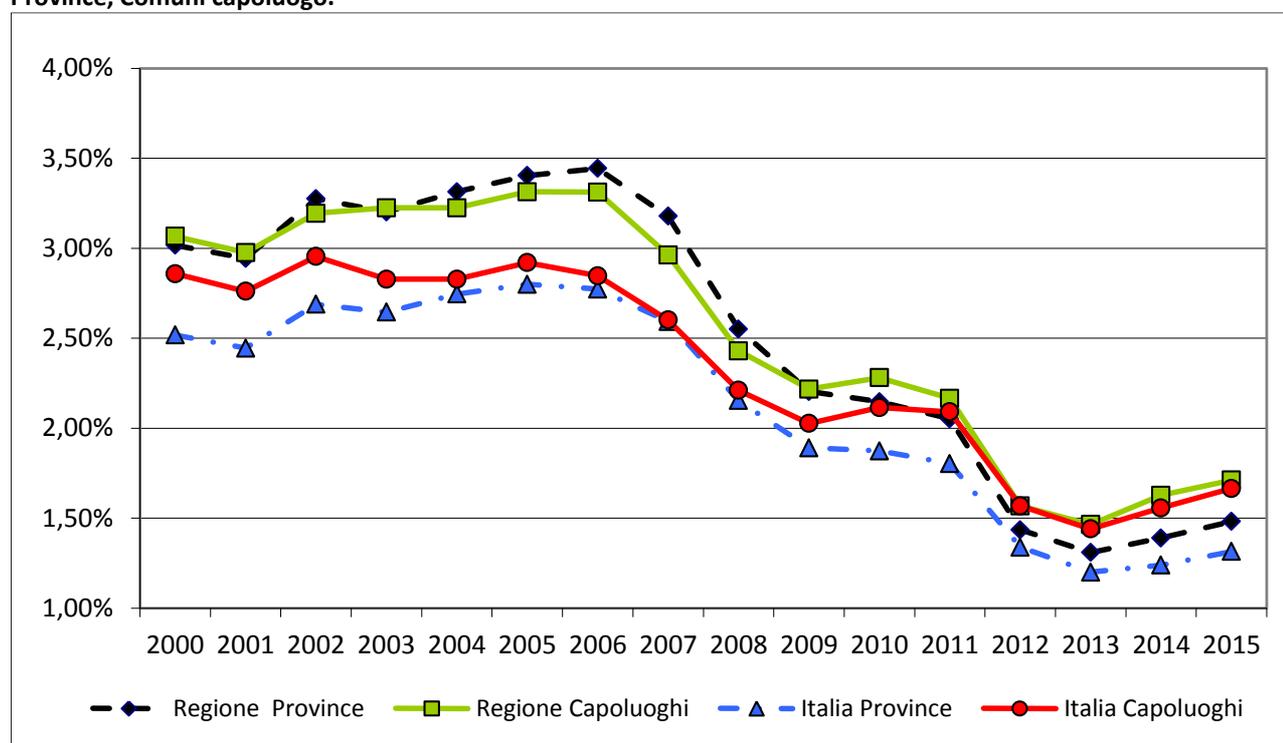
L'andamento dell'indice IMI nel periodo dal 2000 al 2015 (figura IV.5 e tabella IV.3) riflette quello delle NTN: dopo un periodo di crescita culminato 2006 il mercato immobiliare residenziale in Italia e in Emilia-Romagna vede una contrazione dei volumi di abitazioni scambiate fino al 2009, anno in cui l'IMI dei Comuni capoluogo torna a crescere per poi calare di nuovo dopo il 2010 e fino al 2013 quando tocca i livelli più bassi (1,31% in Emilia-Romagna e 1,20% in Italia). Con il 2014 la tendenza sembra cambiare e nel 2015 l'IMI risale posizionandosi a 1,48% in Regione e 1,32% in Italia.

Il confronto dell'IMI tra Province e capoluoghi evidenzia in Emilia-Romagna, seppure a tratti, una maggiore vivacità nel complesso dei Comuni minori almeno fino al 2009, al contrario di quanto avviene a livello nazionale dove sono i valori IMI dei capoluoghi a prevalere, seppure di poco ma con continuità, rispetto a quelli delle Province. Il periodo 2000-2015 (Figura IV.6) fa invece emergere tendenze maggiormente diversificate, soprattutto per quanto riguarda il peso degli aggregati considerati. I territori dove i capoluoghi risultano più dinamici sono Reggio Emilia, Ravenna e, in parte, anche Parma, mentre a Piacenza e a Forlì-Cesena i grafici mostrano come l'IMI della Provincia e del capoluogo si intersechino nel corso degli anni. Una situazione caratteristica si rileva a Ferrara, dove per tutto il periodo in esame gli indicatori IMI di Provincia e capoluogo risultano praticamente sovrapposti. Infine a Modena, a Bologna e a Rimini l'IMI della Provincia,

fino al 2013, risulta sempre superiore a quello del capoluogo. Un tratto comune a tutte le realtà territoriali, chiaramente identificabile nei grafici di seguito riportati, è la forte flessione dell'IMI delle Province nel 2013 ed il successivo recupero a partire dal 2014.

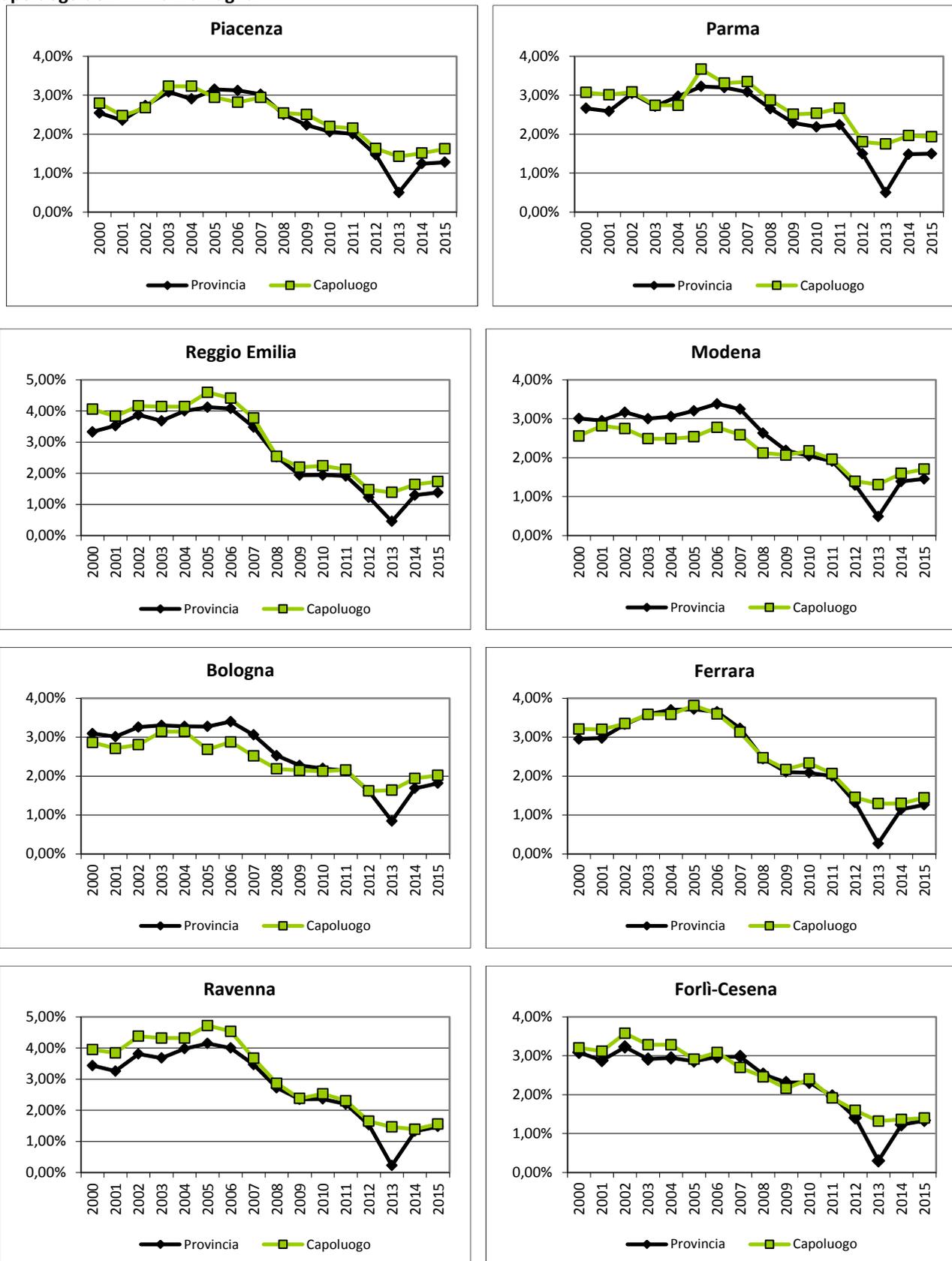
Le figure IV.7 e IV.8 permettono il confronto tra la distribuzione dell'IMI nel 2015 e nel 2005. Dalla comparazione emerge come nel 2015 il mercato presenti una dinamicità notevolmente inferiore rispetto al 2005; basti pensare che nel 2005 erano 152 i Comuni con un indice IMI superiore a 3,3% mentre nel 2015 l'Agenzia delle Entrate rileva solo 13 Comuni con un indice compreso tra 2% e 3% e che si trovano per la quasi totalità nella Provincia di Bologna. Per i Comuni restanti l'indice IMI si colloca tra 0 e 1% (121 Comuni) e tra 1% e 2% (196 Comuni).

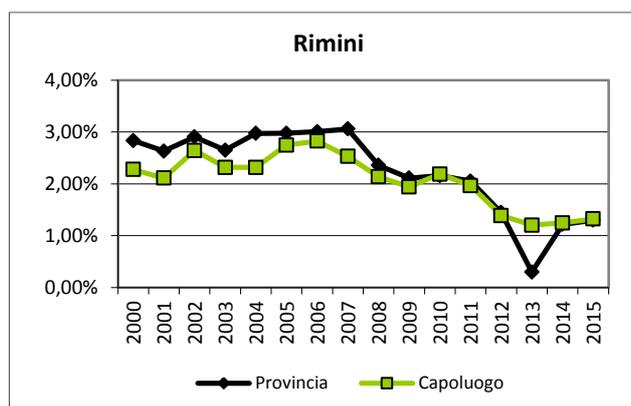
**Figura IV.5. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura IV.6. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali per le Province ed i Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna.





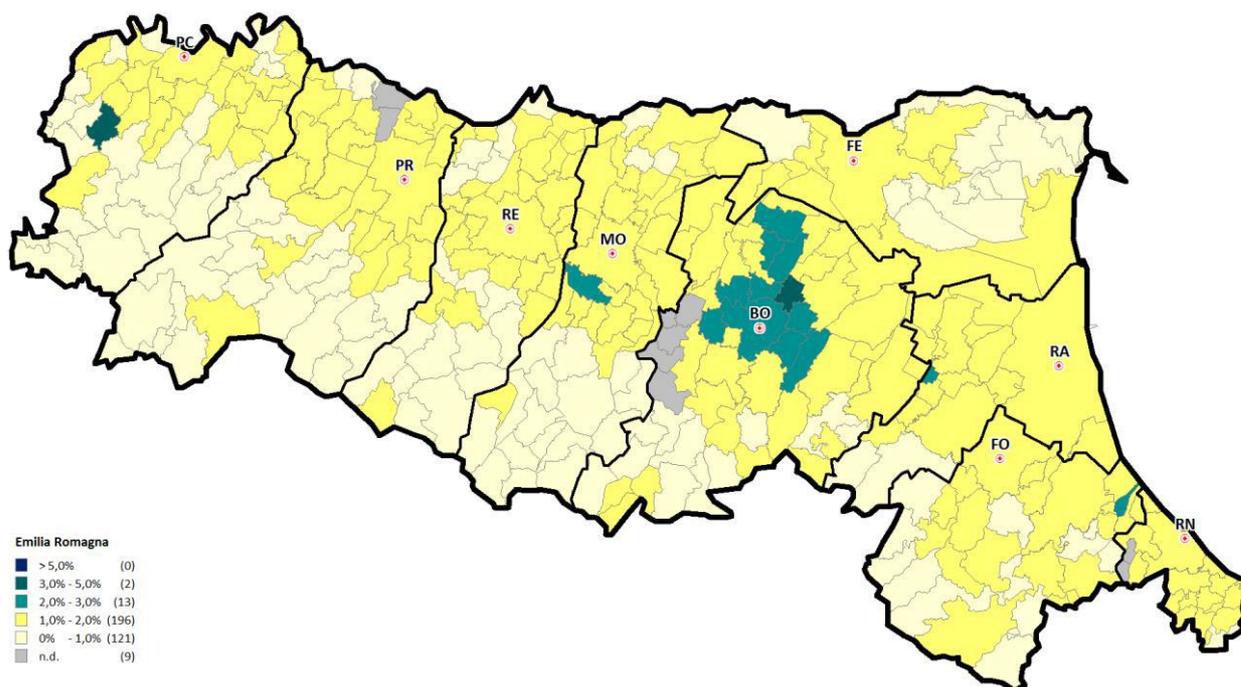
Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.3. Serie storica dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province e Comuni capoluogo**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Provincia</b>												
Piacenza	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01	1,47	0,50	1,24	1,28
Parma	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24	1,49	0,50	1,49	1,50
Reggio Emilia	4,00	4,12	4,07	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91	1,23	0,45	1,29	1,38
Modena	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91	1,30	0,48	1,39	1,45
Bologna	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14	1,61	0,85	1,68	1,81
Ferrara	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00	1,32	0,27	1,15	1,26
Ravenna	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19	1,53	0,22	1,32	1,47
Forlì-Cesena	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96	1,41	0,30	1,23	1,33
Rimini	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05	1,45	0,30	1,22	1,30
Regione	3,31	3,40	3,44	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05	1,44	1,31	1,39	1,48
Italia	2,75	2,80	2,77	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80	1,34	1,20	1,24	1,32
<b>Capoluogo</b>												
Piacenza	3,23	2,94	2,82	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15	1,63	1,43	1,51	1,62
Parma	2,74	3,67	3,31	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66	1,80	1,75	1,96	1,93
Reggio Emilia	4,14	4,60	4,41	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12	1,47	1,38	1,63	1,73
Modena	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96	1,39	1,31	1,59	1,70
Bologna	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16	1,62	1,64	1,94	2,02
Ferrara	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06	1,45	1,29	1,30	1,44
Ravenna	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30	1,64	1,46	1,39	1,56
Forlì	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91	1,59	1,32	1,36	1,39
Rimini	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97	1,39	1,20	1,25	1,32
Regione	3,22	3,31	3,31	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17	1,57	1,46	1,63	1,71
Italia	2,83	2,92	2,85	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09	1,57	1,44	1,56	1,67

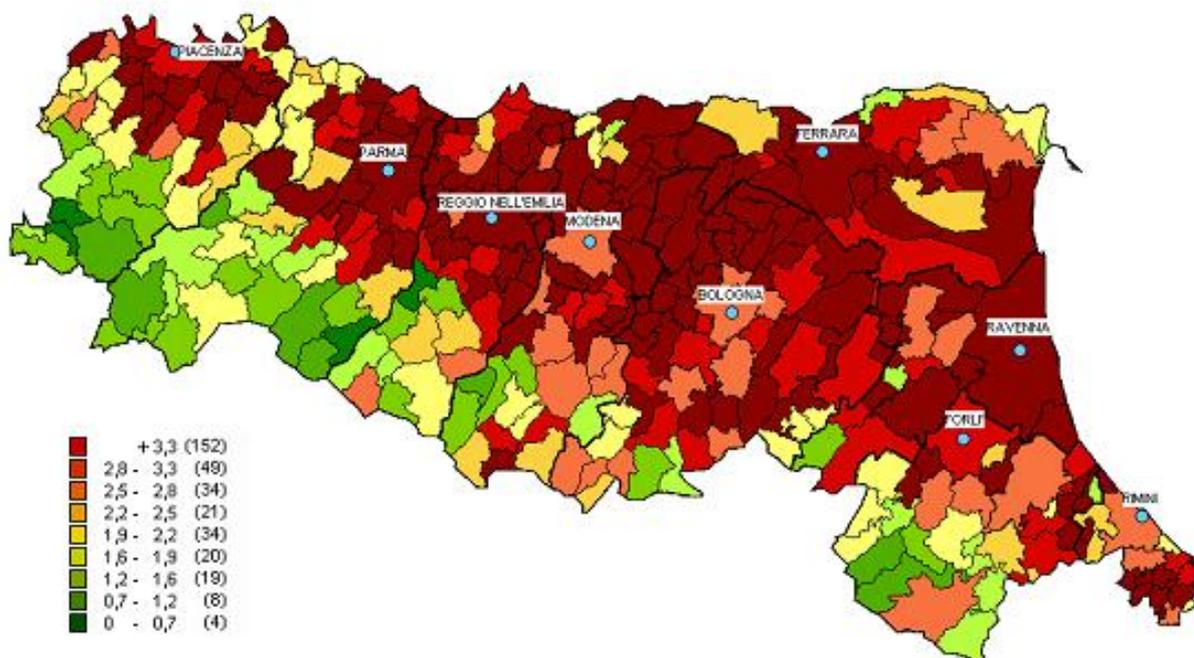
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI Agenzia delle Entrate

Figura IV.7. Distribuzione dell'Indice del mercato immobiliare (IMI) per Provincia e Comune dell'Emilia-Romagna. Anno 2015



Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2016"- OMI Agenzia delle Entrate

Figura IV.8. Distribuzione dell'Indice del mercato immobiliare (IMI) per Provincia e Comune dell'Emilia-Romagna. Anno 2005



Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2006"- OMI

**Tabella IV.4. NTN, IMI e variazione annua Anno 2015. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	NTN 2015	Var. % NTN 2014/2015	Quotazioni NTN per Provincia	IMI 2015	Differenza IMI 2014/2015
<b>Provincia</b>					
Piacenza	2.338	3,3	6,3	1,28	0,04
Parma	3.960	1,0	10,7	1,49	0,01
Reggio Emilia	3.759	7,0	10,1	1,30	0,09
Modena	5.520	5,0	14,9	1,45	0,07
Bologna	10.218	7,9	27,5	1,81	0,13
Ferrara	2.828	10,0	7,6	1,26	0,12
Ravenna	3.413	11,7	9,2	1,47	0,15
Forlì-Cesena	2.780	9,3	7,5	1,33	0,11
Rimini	2.296	7,0	6,2	1,29	0,08
Regione	37.114	6,8	100	1,48	0,09
Italia	448.893	6,5	100	1,32	0,08
<b>Capoluogo</b>					
Piacenza	923	7,4	6,1	1,62	0,11
Parma	2.026	-1,2	13,4	1,92	-0,03
Reggio Emilia	1.446	6,2	9,6	1,73	0,10
Modena	1.621	6,9	10,7	1,70	0,11
Bologna	4.502	4,2	29,8	2,01	0,08
Ferrara	1.110	11,2	7,4	1,44	0,15
Ravenna	1.577	12,2	10,5	1,55	0,17
Forlì-Cesena	830	2,8	5,5	1,39	0,04
Rimini	1.050	6,5	7,0	1,32	0,08
Regione	15.086	5,5	100	1,71	0,09
Italia	154.788	7,4	100	1,67	0,11
<b>Altri Comuni</b>					
Piacenza	1.415	0,7	6,4	1,12	0,01
Parma	1.934	3,4	8,8	1,21	0,04
Reggio Emilia	2.313	7,4	10,5	1,22	0,08
Modena	3.899	4,2	17,7	1,37	0,05
Bologna	5.717	11,0	26,0	1,68	0,16
Ferrara	1.719	9,3	7,8	1,17	0,10
Ravenna	1.836	11,3	8,3	1,41	0,14
Forlì-Cesena	1.950	12,3	8,9	1,31	0,14
Rimini	1.246	7,4	5,7	1,27	0,08
Regione	22.027	7,8	100	1,35	0,10
Italia	294.105	6,1	100	1,18	0,07

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2016"- OMI - Agenzia delle Entrate

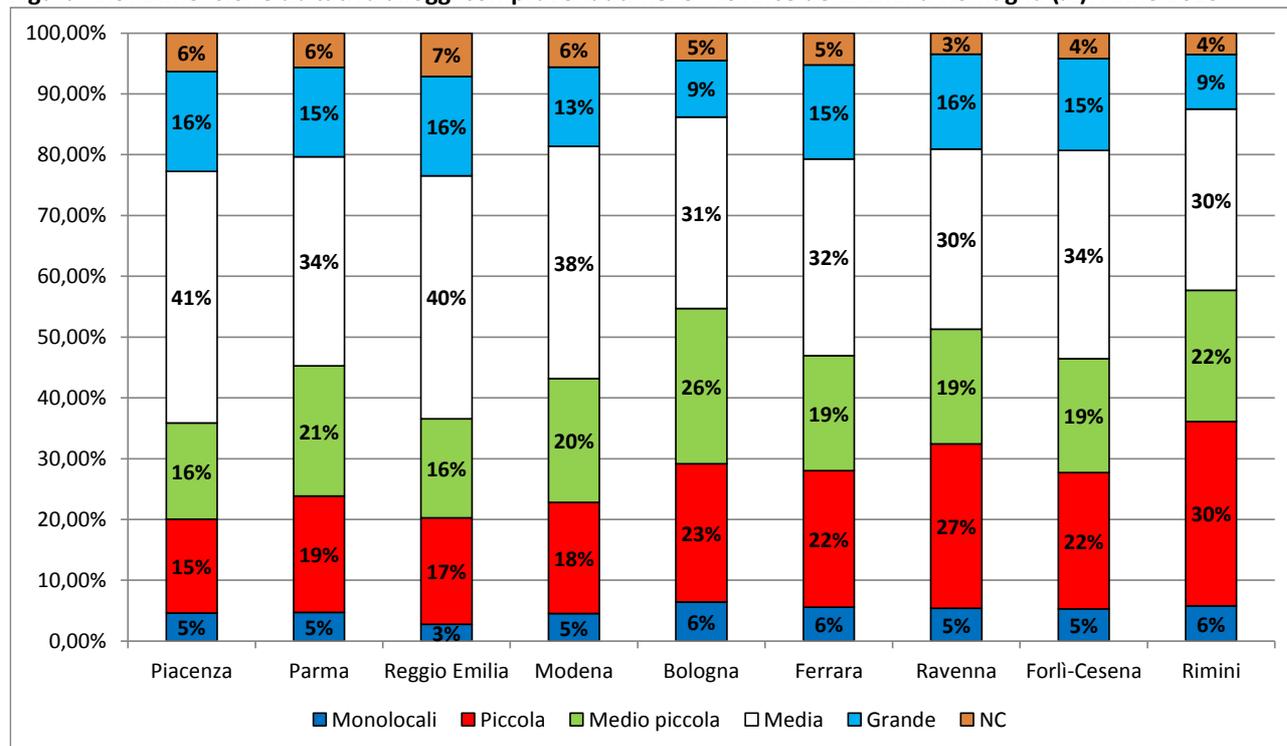
### IV.1.3. GLI ALLOGGI COMPRAVENDUTI PER DIMENSIONE

L'analisi del mercato abitativo per classi dimensionali in Emilia-Romagna rileva come nel 2015 la maggior parte degli alloggi compravenduti appartengono alla tipologia "media" con oltre il 34% del totale delle NTN, seguiti dalla tipologia "piccola" e "medio piccola": complessivamente queste tre tipologie rappresentano circa il 77% del totale compravenduto. Rispetto al 2014 tutte le classe dimensionali registrano degli incrementi ad eccezione della tipologia "monocale" che diminuisce del 0,8%. L'analisi di dettaglio a livello di singola Provincia evidenzia situazioni diversificate: la tipologia "monocale" risulta in diminuzione in tutte le Province, con le sole eccezioni di Piacenza (+13%), Modena (+11,8%), Ravenna (+7,8%) e Rimini (+10,6%).

Le tipologie "media", "medio-piccola" e "grande" sono in crescita ovunque con l'eccezione di Piacenza e Reggio Emilia che per la classe "medio-piccola" segnano un calo rispettivamente del 0,4% e 1,2%, Parma che per la classe "media" evidenzia un calo del 5% e Modena dello 0,6% della classe "grande".

Per quanto riguarda infine la tipologia "piccola" la situazione risulta caratterizzata da riduzioni nelle Province di Parma (-4,3%), Reggio Emilia (-6,7%) e Rimini (-6%) mentre è in crescita nelle restanti Province. Le Province di Bologna e Rimini, risultano caratterizzate dalla minore presenza della classe "grande": per queste due Province il peso percentuale di tale classe si attesta su valori inferiori al 9%. L'analisi riferita ai Comuni capoluogo pur evidenziando complessivamente incrementi in tutte le classi, ad eccezione della tipologia "piccola" (-1,8%), risulta caratterizzata dal maggiore incremento per la tipologia "grande" (+10,1%) e da quello più basso per la tipologia "monocale" (+1,7%). L'analisi di dettaglio a livello dei singoli Comuni rileva alcuni Comuni, come Piacenza e Ravenna caratterizzati da aumenti in tutte le classi dimensionali, mentre in altri la situazione è più variegata. Negli altri Comuni la situazione risulta caratterizzata da un calo per la tipologia "monocali" (-3,1%) e una crescita variabile dal 5,5% ("media") al 10,5% ("grande") per le altre classi. Per ulteriori dettagli si vedano la figura IV.9 e la tabella IV.5.

Figura IV.9. Dimensione abitativa alloggi compravenduti nelle Province dell'Emilia-Romagna (%). Anno 2015



Fonte dati: Elaborazioni Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.5. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali per dimensione. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni. Anni 2013 e 2014**

	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Provincia 2014							
Piacenza	96	338	372	951	373	133	2.264
Parma	192	792	763	1.433	558	183	3.921
Reggio Emilia	133	705	620	1.312	605	140	3.514
Modena	223	991	1.062	2.038	724	220	5.258
Bologna	668	2.140	2.447	3.129	822	263	9.469
Ferrara	180	601	500	828	361	100	2.571
Ravenna	171	816	626	872	450	120	3.055
Forli-Cesena	158	618	504	825	327	113	2.544
Rimini	120	740	463	594	169	58	2.144
Regione	1.942	7.741	7.357	11.982	4.387	1.330	34.740
Provincia 2015							
Piacenza	108	361	370	967	385	148	2.338
Parma	187	758	848	1.362	582	223	3.960
Reggio Emilia	104	658	613	1.502	614	269	3.759
Modena	249	1.009	1.125	2.109	720	308	5.520
Bologna	656	2.324	2.610	3.219	948	462	10.218
Ferrara	157	635	536	915	437	149	2.828
Ravenna	184	922	645	1.011	533	119	3.413
Forli-Cesena	148	622	521	953	420	116	2.780
Rimini	133	696	496	684	207	81	2.296
Regione	1.927	7.983	7.763	12.720	4.844	1.875	37.114
Capoluogo 2014							
Piacenza	47	160	172	352	93	36	859
Parma	120	476	423	714	236	82	2051
Reggio Emilia	59	347	248	496	179	33	1361
Modena	63	237	303	681	175	58	1516
Bologna	418	1.056	1.231	1.284	253	79	4321
Ferrara	62	171	222	371	135	37	998
Ravenna	78	455	273	376	180	44	1405
Forli-Cesena	42	161	155	295	122	33	808
Rimini	52	320	230	297	75	12	986
Regione	940	3.382	3.257	4.865	1.448	414	14.306
Capoluogo 2015							
Piacenza	48	164	175	397	106	33	923
Parma	117	431	466	658	218	136	2.026
Reggio Emilia	50	275	246	596	196	83	1.446
Modena	85	242	329	668	212	85	1.621
Bologna	410	1.078	1.227	1.329	281	177	4.502
Ferrara	49	167	246	435	157	56	1.110
Ravenna	95	535	282	426	197	42	1.577
Forli	31	139	148	336	136	40	830
Rimini	71	290	215	366	90	19	1.050
Regione	956	3.320	3.334	5.211	1.594	670	15.086
Altri Comuni 2014							
Piacenza	49	179	199	600	281	97	1.404
Parma	73	316	340	719	322	101	1.870
Reggio Emilia	74	358	373	816	426	106	2.153
Modena	160	754	760	1.357	549	162	3.741
Bologna	250	1.084	1.216	1.845	569	184	5.148
Ferrara	119	430	278	458	225	63	1.573
Ravenna	93	361	353	496	270	76	1.650
Forli-Cesena	116	457	348	530	205	80	1.737
Rimini	68	420	233	297	94	46	1.158
Regione	1.001	4.359	4.100	7.118	2.940	916	20.434

segue

segue

Altri Comuni 2015							
Piacenza	60	196	196	570	279	115	1.415
Parma	70	327	383	703	364	87	1.934
Reggio Emilia	54	383	366	906	417	186	2.313
Modena	164	767	795	1.441	508	223	3.899
Bologna	245	1.246	1.383	1.890	667	285	5.717
Ferrara	108	468	290	480	280	93	1.719
Ravenna	89	387	363	584	336	78	1.836
Forlì-Cesena	117	483	373	617	284	76	1.950
Rimini	63	407	281	318	117	62	1.246
Regione	971	4.663	4.429	7.509	3.250	1.205	22.027

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI- Agenzia delle Entrate

#### IV.1.4. IL FATTURATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali desunte dalla banca dati OMI effettua anche una stima del valore complessivo delle abitazioni compravendute. A questo proposito l'Agenzia informa che nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

Il fatturato complessivo in Emilia-Romagna nel 2015, in linea con l'andamento delle transazioni, risulta in aumento del 5,4% rispetto al 2014 in linea con quello nazionale (5,4% in Italia). La crescita risulta in particolare più elevata nei Comuni non capoluogo (+7,2%) rispetto ai Comuni capoluogo (+3,4%), anche se in misura meno marcata lo stesso fenomeno si riscontra anche a livello nazionale dove nei Comuni non capoluogo si registra una crescita pari a +5,9%, mentre nei Comuni capoluogo si arresta a +4,9% (tabella IV.7). Le percentuali di crescita più elevate si rilevano soprattutto nei Comuni di Ravenna (+9,8%), Reggio Emilia e Ferrara (+9,5%), mentre la maggiore concentrazione si ha nel Comune di Bologna che da solo rappresenta il 39,6% del "fatturato" d'interesse della Regione. Nei Comuni non capoluogo l'aumento maggiore si osserva a Forlì-Cesena (+12,7%), Rimini (+10,6%) e Bologna (+10,1%).

Le elaborazioni grafiche delle figure IV.10 e IV.11 riportano, per Emilia-Romagna e Italia, la variazione percentuale annua del fatturato totale dal 2010 al 2015 suddivisa per Province, capoluoghi e altri Comuni. Complessivamente il periodo 2010-2015 appare caratterizzato da una variazione media che in Emilia-Romagna si colloca a -5% mentre in Italia è pari a -4,2%. Più in dettaglio, nel 2010 si registrano ancora delle variazioni positive, in particolare nei Comuni capoluogo, mentre nei Comuni minori le variazioni sono di segno negativo, più marcate in Regione rispetto all'Italia. A partire dal 2011 e fino al 2013 la crisi che investe il paese si manifesta pesantemente caratterizzando il periodo da variazioni fortemente negative che culminano nel 2012 quando si registra il valore negativo più consistente (-28,9% in Emilia-Romagna e -26% in Italia). Circoscrivendo l'analisi ai Comuni minori, si osserva come siano quelli che soffrono maggiormente registrando nel periodo i risultati peggiori. Va ricordato che, proprio a seguito di processi di stima e integrazione, i dati sul fatturato pubblicati annualmente risentono di significative modifiche nei loro valori assoluti rispetto ai rapporti precedenti. Il testo pertanto si limita a riportare i valori contenuti nell'ultimo documento disponibile e alla serie storica delle percentuali di variazione relativa, quale elemento di prima approssimazione delle tendenze in atto.

La stima del fatturato permette peraltro di determinare il valore medio delle transazioni per unità immobiliare ad uso residenziale. Ad un aumento del valore del fatturato complessivo a livello regionale si è

assistito negli ultimi due anni ad un calo del valore medio delle transazioni delle unità immobiliari: nel 2015 un importo medio di 171.700 euro in contrazione rispetto al 2014. Nelle Province il valore medio più alto si osserva a Rimini con 232.500 euro per unità immobiliare, in crescita rispetto al 2014. Il valore più basso si trova invece nella Provincia di Ferrara con 115.200 euro per unità immobiliare. Complessivamente in Regione il valore medio più elevato si registra nel comune capoluogo di Bologna con 262.700 euro, anche se in calo rispetto all'anno precedente (tabella IV.6).

**Tabella IV.6. Stima del fatturato e sue variazioni nell'anno 2015 (migliaia di euro). Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	Stima fatturato milioni €	Stima fatturato medio u.i.	Quota fatturato per Provincia (%)	Var. % fatturato 2014/2015	Differenza fatt. medio u.i. 2014/2015
<b>Provincia</b>					
Piacenza	354,0	151.400	5,6	0,4	-4.400
Parma	620,2	156.600	9,0	-6,5	-12.600
Reggio Emilia	479,2	127.500	7,5	8,8	2.100
Modena	802,0	145.300	12,6	4,3	-900
Bologna	2.196,0	214.900	34,5	6,3	-3.300
Ferrara	325,9	115.200	5,1	8,8	-1.300
Ravenna	555,1	162.600	8,7	9,8	-2.900
Forlì - Cesena	505,3	181.800	7,9	10,1	1.400
Rimini	533,8	232.500	8,4	9,3	4.800
Regione	6.371,6	171.700	100	5,4	-2.300
<b>Capoluogo</b>					
Piacenza	152,4	165.000	5,1	2,7	-7.700
Parma	371,7	183.500	12,4	-8,5	-14.700
Reggio Emilia	197,6	136.600	6,6	9,5	4.000
Modena	287,1	177.000	9,6	6,0	-1.600
Bologna	1.182,6	262.700	39,6	3,2	-2.500
Ferrara	147,0	132.500	4,9	9,5	-2.100
Ravenna	259,6	164.600	8,7	9,8	-3.700
Forlì	152,6	183.800	5,1	4,5	3.000
Rimini	238,1	226.700	8,0	7,7	2.400
Regione	2.988,7	198.100	100	3,4	-3.900
<b>Altri Comuni</b>					
Piacenza	201,7	142.500	6,0	-1,3	-2.900
Parma	248,5	128.500	7,3	-3,4	-9.000
Reggio Emilia	281,6	121.700	8,3	8,2	900
Modena	515,0	132.100	15,2	3,4	-1.000
Bologna	1.013,3	177.300	30,0	10,1	-1.500
Ferrara	178,9	104.100	5,3	8,2	-1.000
Ravenna	295,5	160.900	8,7	9,8	-2.200
Forlì - Cesena	352,7	180.900	10,4	12,7	700
Rimini	295,8	237.400	8,7	10,6	6.800
Regione	3.382,9	153.600	100	7,2	-800

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2016- il settore residenziale- dati regionali. Emilia-Romagna"- OMI Agenzia delle Entrate

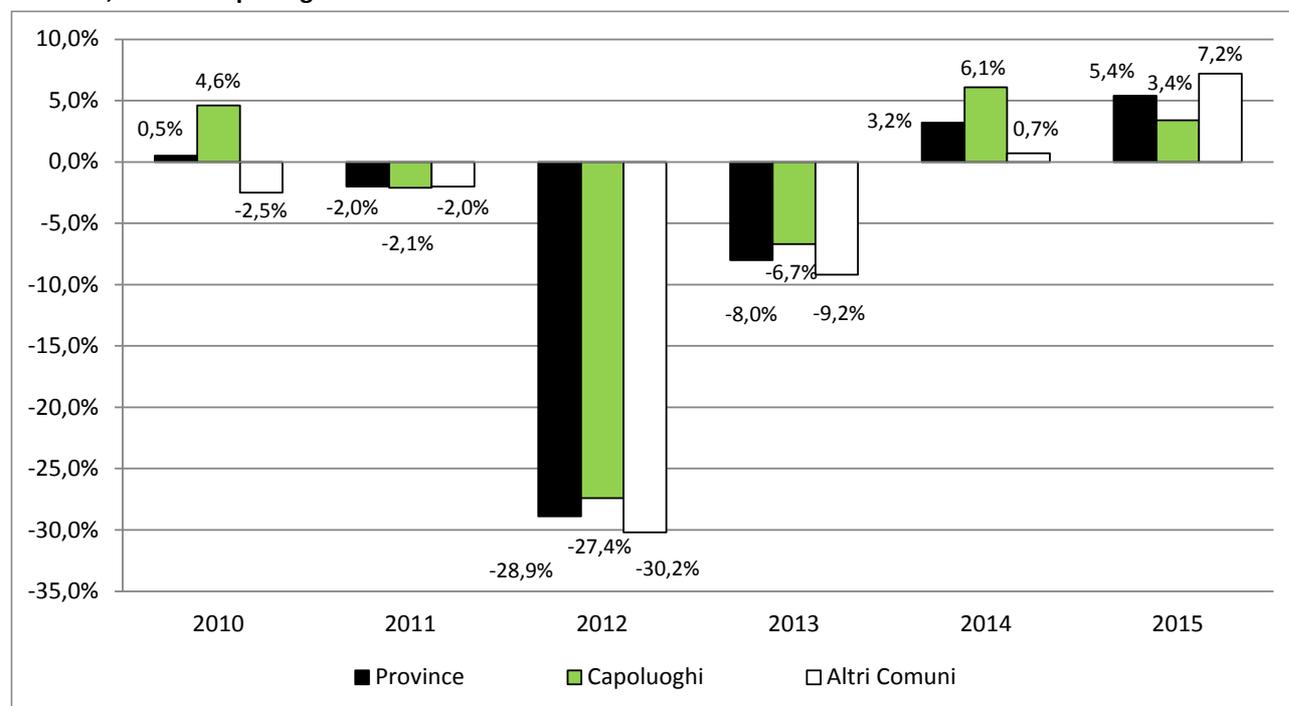
Nota: i valori sono riportati come nei documenti citati senza rielaborazione delle variazioni

**Tabella IV.7. Stima del fatturato e sue variazioni. Italia. Anno 2015 (migliaia di euro). Italia, Aree nazionali.**

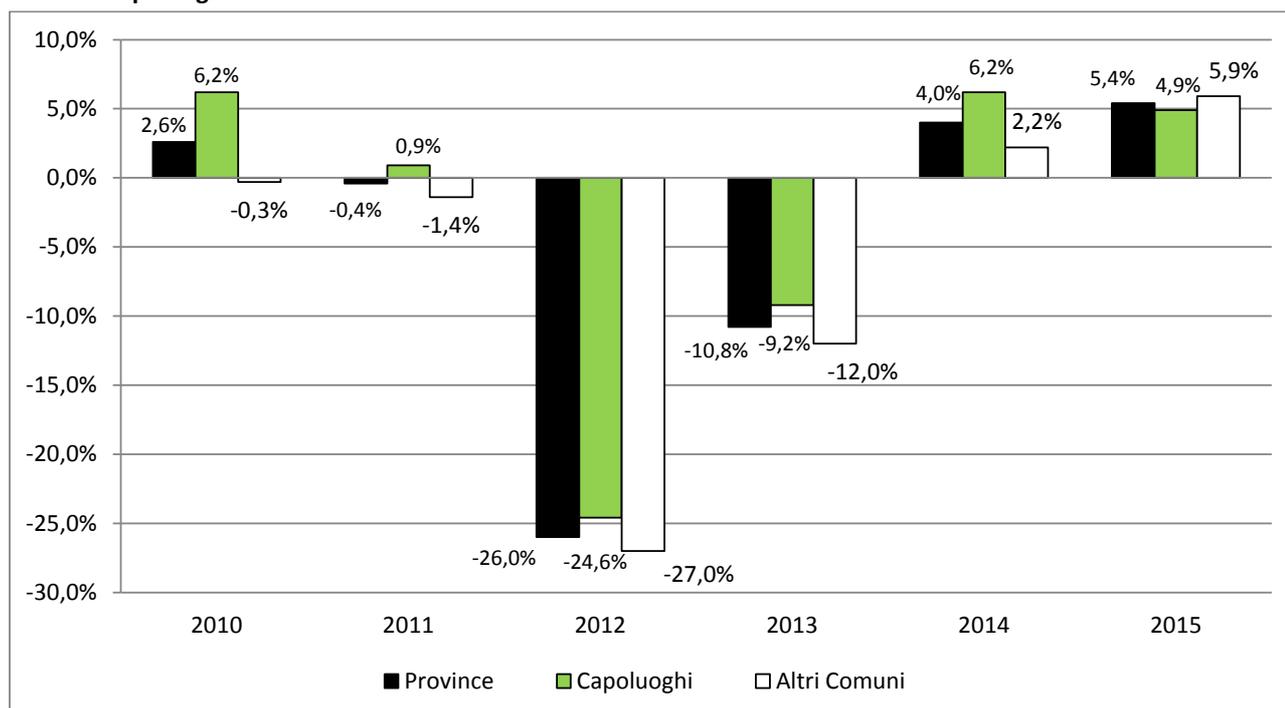
	Stima fatturato milioni €	Stima fatturato medio u.i.	Quota fatturato per Provincia (%)	Var. % fatturato 2014/2015	Differenza fatt. medio u.i. 2014/2015
<b>Area</b>					
Nord Ovest	26,1	176.900	34,3	7,3	300
Nord Est	14,6	166.800	19,2	8,4	-1.900
Centro	20,6	217.600	27,1	1,9	-7.400
Sud	10,0	125.700	13,1	4,3	200
Isole	4,8	119.100	6,3	4,8	-900
Italia	76,0	169.200	100	5,4	-1.800
<b>Capoluogo</b>					
Nord Ovest	11,0	236.300	32,2	8,2	-600
Nord Est	5,8	200.300	17,0	7,4	-4.100
Centro	12,0	264.800	35,3	0,3	-11.100
Sud	3,4	167.700	10,0	5,5	-1.600
Isole	1,9	138.600	5,5	8,5	-2.800
Italia	34,1	220.300	100	4,9	-5.300
<b>Altri Comuni</b>					
Nord Ovest	15,1	149.500	36,1	6,7	200
Nord Est	8,8	150.200	20,9	9,1	-800
Centro	8,5	173.900	20,4	4,2	-3.200
Sud	6,6	111.300	15,7	3,7	300
Isole	2,9	109.100	6,9	2,5	-700
Italia	41,9	142.400	100	5,9	-300

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2016" - OMI Agenzia delle Entrate

nota: i valori sono riportati come nei documenti citati senza rielaborazione delle variazioni

**Figura IV.10. Variazione percentuale annua stimata del fatturato totale negli anni 2010-2015. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni**


Fonte dati: Elaborazione Ervet su dati tratti da "Rapporto Immobiliare" - OMI Agenzia delle Entrate anni 2011-2016

**Figura IV.11. Variazione percentuale annua stimata del fatturato totale negli anni 2010-2015. Italia, Provincia, Comune capoluogo e Altri Comuni**


Fonte dati: Elaborazione Ervet su dati tratti da "Rapporto Immobiliare" - OMI Agenzia delle Entrate anni 2011-2016

#### IV.1.5. L'IMPORTO MEDIO DI MUTUO

Un altro dato interessante, pubblicato questa volta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa attraverso la propria base dati interna, analizza la tendenza rispetto alla dimensione media dell'importo dei mutui concessi. Tale indicatore è da intendersi riferito alla media delle operazioni erogate nei dodici mesi antecedenti la data di rilevazione. In base a tali elaborazioni Tecnocasa evidenzia come nel secondo trimestre 2015 il ticket medio nazionale si sia attestato a circa 111.800 euro, in aumento del 3,8% rispetto a quanto riscontrato nel secondo trimestre 2014. L'analisi per macro aree evidenzia come l'Italia Nord Occidentale sia in linea con i livelli nazionali registrando un incremento del 3,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nel Centro il mutuo medio di 119.500 euro, registra una variazione positiva del 6,3%. Il Sud invece eroga la quota minore con 103.500 euro. In tabella sono riportati i dati di dettaglio del ticket medio di tutte le macro aree.

**Tabella V.8. Ticket medio di mutuo, media ponderata a 12 mesi. Italia, Aree nazionali.**

Macro area	II Trim 2015	II Trim 2014	Var (%)
Italia Nord - Occidentale	113.200	109.200	+3,7
Italia Nord - Orientale	111.600	107.500	+3,8
Italia Centrale	119.500	112.400	+6,3
Italia Meridionale	103.500	101.300	+2,2
Italia Insulare	106.300	100.200	+6,1
Italia	111.800	107.700	+3,8

Fonte dati: Tecnocasa "Casa Trend - Analisi del mercato immobiliare e creditizio italiano"

Il ticket medio di mutuo visto a livello delle singole Regioni presenta situazioni notevolmente differenziate. La Regione con il valore più alto è il Lazio, con un ticket medio pari a 128.300 euro, in aumento rispetto al secondo trimestre 2014 (+1,6%). Il valore più basso è stato registrato in Calabria, dove il ticket medio è 92.200 euro. L'aumento più consistente in termini relativi è quello della Liguria, che fa segnare +4,7% e si attesta a 103.900 euro mentre l'Emilia-Romagna ha fatto registrare nel secondo trimestre 2015 un importo medio pari a 114.600 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 110.800 euro. Mediamente chi sottoscrive un mutuo nella Regione viene finanziato circa il 3% in più rispetto al mutuatario medio italiano

## IV.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario

In tabella IV.9 si riporta per il periodo 2006 – 2015 l'aggregato a livello nazionale e la distribuzione per area geografica del numero di compravendite di unità abitative assistite da mutuo ipotecario (NTN-IP) ed i volumi di compravendite totali (NTN Totale). Il rapporto delle due grandezze dà la misura dell'incidenza dell'NTN-IP rispetto al totale delle compravendite. Tale incidenza, in aumento fino al 2006 (48%) registra poi una flessione a partire dal 2007 fino al 2009; nei due anni successivi si registrano segnali di ripresa, ma nel 2012 si assiste ad un ulteriore calo che contrassegna il valore più basso di tutto il periodo (34,7%). Dal 2013 si assiste invece ad un cambiamento di tendenza con i valori di nuovo in crescita. Per quanto riguarda la differenza dell'incidenza nelle tre aree geografiche, risulta evidente come per l'intero periodo il livello dell'incidenza tende a ridursi spostandosi dal Nord al Centro e poi al Sud. Nel 2014 al Nord, il 47,1% delle compravendite ha luogo con l'ausilio di un mutuo ipotecario, tale incidenza si riduce al 33,6% nel Sud del Paese.

Il Rapporto Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pubblicato a maggio 2016, indica come nel 2015 le compravendite con mutuo ipotecario in Italia siano pari a 193.350 unità, in ripresa rispetto al 2014 con un incremento del 19,5% e che l'incidenza dei mutui sul totale delle compravendite è del 43,1%. In Emilia-Romagna (tabella IV.10) si registra un andamento analogo a quello nazionale: nel 2015, con 17.753 NTN-IP, si registra un incremento rispetto al 2014 del 21,6% e un'incidenza del 47,8%. In figura IV.12 è rappresentato il confronto fra il dato nazionale e quello regionale con una valutazione comparativa in termini di numeri indice (anno 2006=100) delle NTN Totali e NTN-IP. Tale confronto mette in evidenza la forte riduzione del numero di transazioni avvenuta nel periodo tra il 2006 il 2015 e la conseguente riduzione del numero di transazioni assistite da mutuo ipotecario. I dati evidenziano anche come nel periodo in oggetto le transazioni assistite da mutuo abbiano subito una diminuzione maggiore rispetto al totale delle compravendite: in Emilia-Romagna -56,9% contro -53,4%, in Italia -60,4% rispetto a -48,9%.

Nella tabella IV.11 è disponibile la serie storica per tutte le Province della Regione dal 2006 al 2015: risulta evidente come, rispetto al 2006, tutte le Province registrino dei cali percentuali superiori circa al 50%, con situazioni di maggior contrazione a Reggio Emilia (-70,5%) e Ferrara (-69,6%). Dal 2014 si evidenzia un cambio di tendenza e, dopo anni caratterizzati da riduzioni, nel 2015 si assiste rispetto all'anno precedente ad un incremento delle NTN-IP in tutte le Province, in particolare a Ferrara (+35,1%), Reggio Emilia (+26,6%) e Forlì-Cesena (+26,3%), mentre le variazioni minori interessano le Province di Modena (+17,9%), Parma (+13,5%) e Piacenza (+11,1%).

Il 2015 registra a livello regionale una variazione positiva anche per quanto riguarda il capitale erogato, pari complessivamente a +20,5% rispetto all'anno precedente (+19,4% in Italia). Così come per il numero di NTN-IP anche per il capitale erogato le Province nelle quali si registra l'incremento maggiore sono Ferrara con

+36,4%, Forlì-Cesena +24,8% e Reggio Emilia con il 22% in più. I tassi di interesse registrano tutti un calo rispetto al 2014 collocandosi in Regione al 2,60% (era 3,73% nel 2013). Le Province con i tassi più convenienti sono Rimini (2,36%), Forlì-Cesena e Ravenna (rispettivamente con 2,48% e 2,49%). Per quanto riguarda infine la durata media dei mutui questa si colloca in Regione a 21,7 anni (22,5 anni in Italia) valore uguale a quello dell'anno precedente. Per l'anno 2015 è riportata anche l'incidenza percentuale delle compravendite effettuate ricorrendo al finanziamento ipotecario rispetto al totale delle compravendite per Provincia, capoluoghi e altri Comuni (tabelle IV.12 e IV.13).

**Tabella IV.9. Serie storica del numero di transazioni normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN Ipotecario), incidenza del NTN ipotecario sul NTN-Totale. Italia, Area nazionale.**

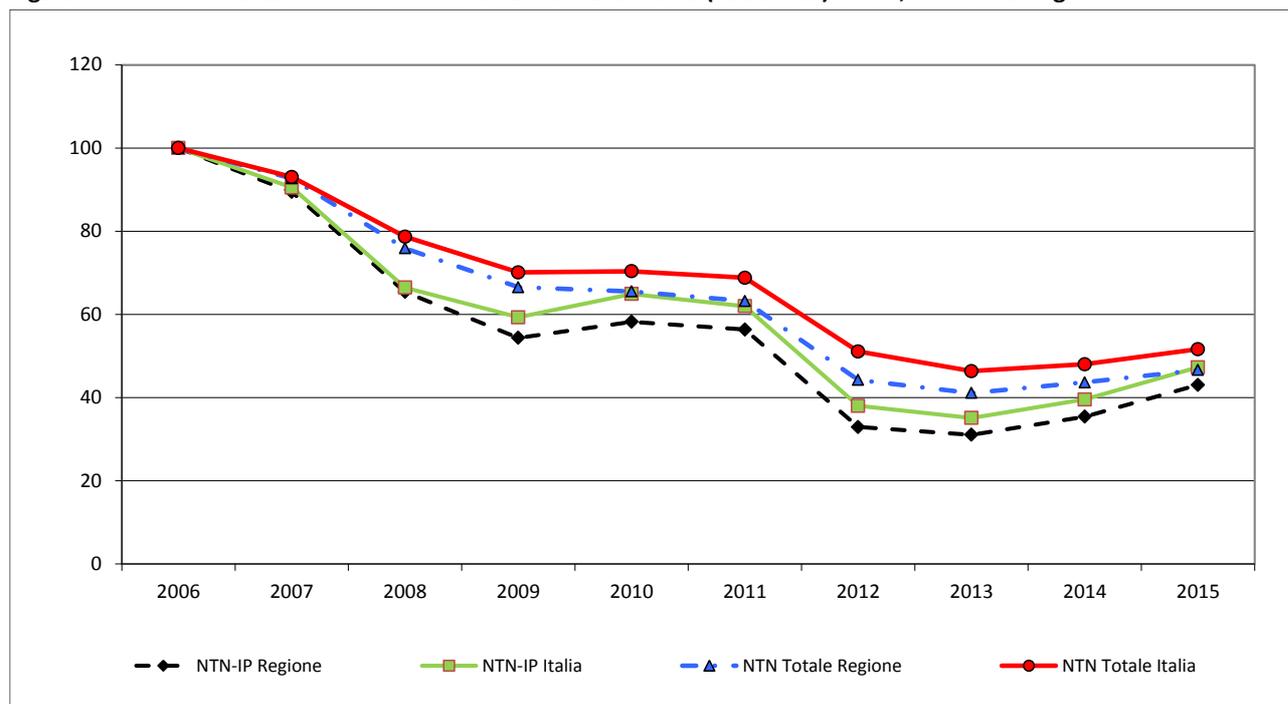
Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0	47,9	38,2	48,0
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1	44,8	36,6	45,4
2008	NTN-Totale	324.769	131.308	180.259	636.475
	NTN-IP	155.121	56.331	60.323	271.775
	NTN-IP/NTN Totale	47,8	42,9	33,5	42,7
2009	NTN-Totale	308.857	126.441	173.847	609.145
	NTN-IP	135.243	52.431	54.924	242.544
	NTN-IP/NTN Totale	43,8	41,5	31,6	39,8
2010	NTN-Totale	316.811	131.094	169.381	617.286
	NTN-IP	146.910	59.686	58.841	265.439
	NTN-IP/NTN Totale	46,4	45,5	34,7	43,0
2011	NTN-Totale	309.821	128.530	164.826	603.176
	NTN-IP	143.339	55.827	54.240	253.405
	NTN-IP/NTN Totale	46,3	43,4	32,9	42,0
2012	NTN-Totale	227.923	93.904	126.537	448.364
	NTN-IP	88.606	34.487	32.373	155.466
	NTN-IP/NTN Totale	38,9	36,7	25,6	34,7
2013	NTN-Totale	208.961	84.238	113.730	406.928
	NTN-IP	82.210	32.079	29.283	143.572
	NTN-IP/NTN Totale	39,3	38,1	25,7	35,3
2014	NTN-Totale	217.251	89.681	114.404	421.336
	NTN-IP	91.989	36.464	33.389	161.842
	NTN-IP/NTN Totale	42,3	40,7	29,2	38,4
2015	NTN-Totale	234.724	94.466	119.703	448.893
	NTN-IP	110.479	42.622	40.250	193.350
	NTN-IP/NTN Totale	47,1	45,1	33,6	43,1

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.10. Serie storica del numero di transazioni normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN Ipotecario), incidenza del NTN ipotecario sul NTN-Totale. Emilia-Romagna.**

Anno	NTN totale	NTN-IP	NTN-IP/NTN Totale (%)
2006	79.573	41.233	51,8
2007	73.755	36.877	50,0
2008	60.379	26.973	44,7
2009	52.940	22.423	42,4
2010	52.147	24.012	46,0
2011	50.313	23.240	46,2
2012	35.202	13.585	38,6
2013	32.720	12.813	39,2
2014	34.742	14.604	42,0
2015	37.114	17.753	47,8

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

**Figura IV.12. Andamento NTN-IP e NTN Totale. Numero indice (2006=100). Italia, Emilia-Romagna**


Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.11. Serie storica del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP). Emilia Romagna, Province.**

Provincia	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	'15 - '06
Piacenza	2.413	2.257	1.526	1.425	1.492	1.488	883	765	915	1.016	-57,89
Parma	3.777	3.516	2.672	2.490	2.592	2.652	1.492	1.435	1.623	1.843	-51,20
Reggio Emilia	6.161	5.281	4.436	2.291	2.576	2.482	1.272	1.244	1.433	1.815	-70,54
Modena	6.492	5.881	4.267	3.603	3.729	3.527	1.983	1.806	2.236	2.636	-59,40
Bologna	9.409	8.455	6.085	5.515	5.838	5.740	3.598	3.641	4.129	5.046	-46,37
Ferrara	3.953	3.386	2.209	1.749	1.772	1.734	1.004	853	890	1.203	-69,57
Ravenna	4.141	3.350	2.357	2.099	2.326	2.222	1.371	1.217	1.291	1.614	-61,02
Forlì-Cesena	2.707	2.665	1.994	1.898	2.072	1.838	1.137	1.033	1.172	1.481	-45,29
Rimini	2.180	2.086	1.427	1.353	1.614	1.557	844	820	914	1.100	-49,54
Regione	41.233	36.877	26.973	22.423	24.012	23.240	13.585	12.813	14.604	17.753	-56,94

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.12. Incidenza del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) sulle totali (NTN Totali) nel 2015. Emilia-Romagna. Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni**

Provincia	Provincia	Capoluogo	Altri Comuni
Piacenza	43,45	45,92	41,84
Parma	46,54	47,29	45,71
Reggio Emilia	48,28	48,54	48,07
Modena	47,75	48,48	47,43
Bologna	49,38	46,45	51,69
Ferrara	42,54	44,88	40,96
Ravenna	47,29	47,23	47,33
Forlì-Cesena	53,27	58,04	51,18
Rimini	47,91	52,85	43,74
Regione	47,83	48,01	47,71

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

**Tabella IV.13. Numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP), capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna. Anni 2015, 2014, 2013. Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Anno 2015							
Provincia	NTN-IP 2015	Var. % '14/'15	Capitale (x1.000)	Var. capitale '14/'15 (%)	Tasso	Differenza tasso '14/'15 (%)	Durata (anni)
Piacenza	1.016	11,1	106.700	11,2	2,67	-0,88	21,2
Parma	1.843	13,5	204.700	9,9	2,69	-0,60	21,7
Reggio Emilia	1.815	26,6	195.700	22,0	2,61	-0,49	21,5
Modena	2.636	17,9	299.500	19,3	2,62	-0,47	21,6
Bologna	5.046	22,2	611.100	21,4	2,51	-0,61	22,0
Ferrara	1.203	35,1	116.000	36,4	3,14	-0,76	21,4
Ravenna	1.614	25,1	183.800	23,1	2,48	-0,54	21,3
Forlì-Cesena	1.481	26,3	169.900	24,8	2,49	-0,68	22,2
Rimini	1.100	20,3	142.800	21,6	2,36	-0,68	22,1
Regione	17.753	21,6	2.030.100	20,5	2,60	-0,60	21,7
Italia	193.350	19,5	23.000.000	19,4	2,75	-0,65	22,5
Anno 2014							
Provincia	NTN-IP 2014	Var. % '13/'14	Capitale (x1.000)	Var. capitale '13/'14 (%)	Tasso	Differenza tasso '13/'14 (%)	Durata (anni)
Piacenza	915	19,5	95.900	17,9	3,55	-0,29	21,2
Parma	1.623	13,1	186.300	10,4	3,30	-0,40	22,1
Reggio Emilia	1.433	15,2	160.400	16,1	3,10	-0,68	21,6
Modena	2.236	23,8	251.000	19,8	3,09	-0,59	21,7
Bologna	4.129	13,4	503.500	8,5	3,12	-0,60	22,0
Ferrara	890	4,4	85.000	1,0	3,90	-0,40	21,2
Ravenna	1.291	6,1	149.300	5,4	3,02	-0,56	21,2
Forlì-Cesena	1.172	13,5	136.100	7,5	3,17	-0,38	22,1
Rimini	914	11,5	117.500	4,7	3,03	-0,45	22,0
Regione	14.604	14,0	1.685.100	10,4	3,20	-0,52	21,7
Italia	161.842	12,7	19.300.000	10,0	3,40	-0,55	22,6
Anno 2013							
Provincia	NTN-IP 2013	Var. % '12/'13	Capitale (x1.000)	Var. capitale '12/'13 (%)	Tasso	Differenza tasso '12/'13 (%)	Durata (anni)
Piacenza	765	-13,40	81.400	-17,80	3,84	-0,08	21,6
Parma	1.435	-3,80	168.700	-10,40	3,69	-0,11	21,9
Reggio Emilia	1.244	-2,20	138.100	-10,00	3,78	-0,28	21,8
Modena	1.806	-9,00	209.600	-14,80	3,68	-0,27	21,6
Bologna	3.641	1,20	463.900	-1,80	3,71	-0,29	22,4
Ferrara	853	-15,10	84.200	-20,10	4,29	-0,22	21,2
Ravenna	1.217	-11,20	141.600	-14,60	3,58	-0,29	21,7
Forlì-Cesena	1.033	-9,10	126.700	-11,30	3,55	-0,43	22,3
Rimini	820	-2,80	112.200	-7,70	3,48	-0,29	21,8
Regione	12.813	-5,70	1.526.400	-9,90	3,73	-0,26	21,9
Italia	143.572	-7,70	17.600.000	-10,6	3,94	-0,31	22,6

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

### IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare

Per stimare gli andamenti dei prezzi delle abitazioni, in analogia con l'analisi sulle locazioni condotta al secondo capitolo, in questo paragrafo si utilizzano le medie elaborate sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore. I dati sono riferiti ad abitazioni libere, ubicate in immobili nuovi o recenti -non oltre trentacinque anni- in 126 Comuni della Regione, e suddivisi anche in questo caso per tre zone urbane: zona di pregio/centro storico, zona semicentrale e zona periferica. Le quotazioni sono rilevate semestralmente e in questo ambito sono elaborate i soli dati relativi alla Primavera, sono espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2001 e la primavera 2016. Nell'elaborazione esposta nel seguito, al fine di armonizzare eventuali variazioni "anomale", i valori della primavera sono stati raggruppati in trienni per i quali si sono calcolate le quotazioni medie, fatto salvo il dato della Primavera 2016.

Nelle tabelle IV.14, IV.15 e IV.16, sono riportati i valori così ottenuti per ogni zona di città. Nell'ultima colonna di ogni tabella è indicata la variazione percentuale del prezzo delle abitazioni calcolata tra la quotazione media del 2016 e quella del triennio 2008-2010. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

**Tabella IV.14. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di pregio/centro storico" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna – Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	2,63	3,23	3,83	4,07	4,10	4,10	0,82
	Altri	1,34	1,49	1,55	1,60	1,62	1,66	3,88
Parma	Capoluogo	3,06	4,63	5,13	5,40	5,23	5,20	-3,70
	Altri	1,42	1,66	1,99	2,04	2,03	2,03	-0,58
Reggio Emilia	Capoluogo	2,54	3,17	3,30	3,50	3,50	3,50	0
	Altri	1,63	1,83	1,90	2,06	2,09	2,08	0,94
Modena	Capoluogo	2,99	4,00	4,43	4,50	4,50	4,50	0
	Altri	1,90	2,12	2,15	2,24	2,26	2,28	1,53
Bologna	Capoluogo	3,55	4,73	5,40	5,53	5,40	5,40	-2,41
	Altri	1,97	2,35	2,64	2,88	2,91	2,93	2,02
Ferrara	Capoluogo	2,05	2,73	3,10	3,93	4,20	4,20	6,78
	Altri	1,34	1,67	1,91	2,03	2,02	2,03	0,13
Ravenna	Capoluogo	2,39	2,63	2,70	2,70	2,87	3,00	11,11
	Altri	1,78	2,34	2,58	2,77	2,93	2,85	2,81
Forlì-Cesena	Capoluogo	2,14	2,63	2,80	2,80	2,80	2,80	0
	Altri	1,77	2,15	2,38	2,71	2,79	2,78	2,32
Rimini	Capoluogo	3,27	4,73	5,53	6,00	6,00	6,00	0
	Altri	2,24	2,84	3,13	3,63	3,71	3,74	2,99
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	2,74	3,61	4,03	4,27	4,29	4,30	0,69
	Altri	1,71	2,05	2,25	2,44	2,48	2,49	1,88

Fonte dati: elaborazione Evert su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Bologna: Zona pregiata precollinare = centro      Zona pregiata precollinare = centro + 10 dall'autunno 2001      Zona pregiata precollinare = centro + 14 dalla primavera 2016      Zona pregiata precollinare e San Mamolo = centro + 10 dall'autunno 2006      Zona San Mamolo = centro + 8 dalla primavera 2016

Rimini: Zona pregiata turistico – balneare = quotazioni centro + 10

**Tabella IV.15. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna – Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	2,14	2,57	2,80	2,80	2,80	2,10	-25,00
	Altri	1,17	1,25	1,27	1,29	1,28	1,30	0,74
Parma	Capoluogo	2,42	3,43	3,80	4,00	3,93	2,90	-27,50
	Altri	1,18	1,33	1,54	1,57	1,53	1,51	-3,78
Reggio Emilia	Capoluogo	1,94	2,40	2,50	2,47	2,43	2,00	-18,92
	Altri	1,37	1,51	1,55	1,60	1,57	1,55	-3,29
Modena	Capoluogo	2,39	2,93	3,07	3,10	3,10	2,50	-19,35
	Altri	1,62	1,79	1,82	1,84	1,79	1,79	-2,85
Bologna	Capoluogo	3,05	3,87	4,27	4,43	4,13	3,00	-32,33
	Altri	1,69	1,94	2,07	2,19	2,21	2,21	1,02
Ferrara	Capoluogo	1,58	2,03	2,27	2,67	2,70	2,00	-25,00
	Altri	1,09	1,38	1,61	1,67	1,67	1,67	-0,15
Ravenna	Capoluogo	1,67	1,93	2,20	2,30	2,33	1,80	-21,74
	Altri	1,51	1,90	2,05	2,09	2,18	2,17	3,45
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,82	2,27	2,40	2,40	2,37	1,90	-20,83
	Altri	1,42	1,66	1,81	1,93	1,96	1,97	2,12
Rimini	Capoluogo	2,54	3,43	3,60	3,80	3,80	2,90	-23,68
	Altri	1,82	2,24	2,38	2,60	2,59	2,59	-0,64
media di riferimento	Capoluogo	2,17	2,76	2,99	3,11	3,07	2,34	-24,55
	Altri	1,43	1,67	1,79	1,87	1,86	1,86	-0,23

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

**Tabella IV.16. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna – Primavera**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	1,62	1,97	2,13	2,23	2,13	2,10	-5,97
	Altri	1,01	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	0
Parma	Capoluogo	1,88	2,60	2,77	2,90	2,90	3,00	3,45
	Altri	1,04	1,17	1,31	1,36	1,32	1,31	-3,85
Reggio Emilia	Capoluogo	1,43	1,83	2,17	2,17	2,03	2,10	-3,08
	Altri	1,23	1,36	1,39	1,40	1,39	1,38	-1,79
Modena	Capoluogo	1,90	2,37	2,57	2,60	2,57	2,60	0
	Altri	1,44	1,58	1,60	1,60	1,58	1,54	-3,57
Bologna	Capoluogo	2,29	2,83	3,10	3,30	3,10	3,40	3,03
	Altri	1,54	1,72	1,77	1,79	1,79	1,79	-0,09
Ferrara	Capoluogo	1,41	1,63	1,80	1,87	1,93	2,20	17,86
	Altri	0,94	1,19	1,36	1,38	1,39	1,39	0,74
Ravenna	Capoluogo	1,40	1,60	1,73	1,80	1,80	1,90	5,56
	Altri	1,36	1,63	1,76	1,77	1,77	1,76	-0,53
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,45	1,70	1,90	1,90	1,90	2,00	5,26
	Altri	1,19	1,38	1,45	1,49	1,50	1,50	0,75
Rimini	Capoluogo	2,02	2,53	2,77	2,90	2,90	3,00	3,45
	Altri	1,55	1,97	2,07	2,80	2,10	2,10	-25,00
media di riferimento	Capoluogo	1,71	2,12	2,33	2,41	2,36	2,48	2,92
	Altri	1,26	1,45	1,53	1,63	1,55	1,54	-5,62

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Secondo il Consulente Immobiliare si rileva come, rispetto alla media regionale del triennio 2010-2012, i prezzi nominali delle abitazioni nei capoluoghi abbiano subito un lieve incremento circa dello 0,7% nelle zone di pregio/centro storico e decrementi medi del 24,6% e del 2,9%, rispettivamente nelle zone semicentrali e periferiche, analogo andamento si rileva anche negli altri Comuni dove le zone centrali registrano un incremento dell'1,9% e le altre due aree un decrementi pari allo 0,2% e al 5,6%. Si rilevano però differenze abbastanza consistenti nell'articolazione territoriale.

Limitatamente appunto alla "zona di periferia", la più interessante ai nostri fini perché contraddistinta da valori mediamente inferiori (da 2.480 euro in media nei capoluoghi ai 1.540 degli altri Comuni) e quindi più facilmente acquistabili, nei capoluoghi si riscontrano variazioni negative a Piacenza (-5,9%) e Reggio Emilia (-3,1%), di contro l'aumento dei prezzi oscilla dal 17,9% di Ferrara al 3,0% di Bologna, mentre a Modena si rileva stabilità.

Per la tipologia esaminata i prezzi del mercato immobiliare della primavera 2016 si distribuirebbero:

- nel caso dei capoluoghi, tra i valori medi di 1.900 euro al metro quadro di Ravenna e i 3.400 di Bologna, con media regionale di 2.480.
- nel caso dell'insieme dei restanti Comuni tra valori medi di 1.900 euro nel piacentino a 2.100 nel riminese, con una media regionale di 1.540.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA sul sistema abitativo, i prezzi degli alloggi sono prevalentemente utilizzati come un indicatore di organizzazione dei mercati e di articolazione della domanda, piuttosto che in termini di mercato e di valore patrimoniale in senso stretto. In tal senso si propone nel seguito l'analisi dei livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica relativamente alle località della Regione per cui risultano disponibili.

La distribuzione, riportata nella tabella IV.17, è stata effettuata assumendo come base di riferimento i quintili e contempla il raffronto tra le 126 località esaminate dal Consulente Immobiliare in Regione. Nella prima fascia, contraddistinta da prezzi entro il valore di 1.100 €/mq, si collocano per lo più i centri situati in montagna o in bassa pianura mentre, nella fascia superiore, dove si concentrano diversi centri urbani ma non tutti i capoluoghi, si ritrovano le più importanti località della riviera balneare, i Comuni di cintura e quelli della zona ceramica, con prezzi fra i 2.000 ed i 4.000 €/mq in media. Tra questi estremi ricadono oltre il 60 delle località censite, con prezzi compresi tra 1.200 e 1.900 €/mq. Vale sottolineare come, già nella seconda fascia, compaiano Comuni di rilievo per dimensione e dotazione di servizi, geograficamente non periferici nelle rispettive Province se non addirittura centrali. Assumendo come veritiere tali informazioni, si può presumere che alloggi egualmente localizzati e non nuovi, ma in condizioni abitative accettabili, non dovrebbero superare tali valori, ponendo così un'ideale soglia di accesso alla proprietà dell'abitazione in queste località attorno ai centomila euro, se si considera una dimensione media di 80 mq.

Il prezzo di mercato maggiore, pari a 4.000 €/mq si riscontra in Provincia di Ravenna a Milano Marittima, mentre il minore, di 800 €/mq, a Ro in Provincia di Ferrara ed a Rocca San Casciano in Provincia di Forlì-Cesena. Il prezzo mediano e quello medio corrispondono rispettivamente a 1.500 €/mq e a 1.600 €/mq ed in questa fascia si collocano il 10,3% delle località considerate. In particolare si osserva che, per le Province di Piacenza, Ferrara, Ravenna e Rimini non sono presenti Comuni con tale quotazione media indicativa, mentre vi sono compresi quattro Comuni della Provincia di Modena e di Bologna, due di Parma e di Forlì-Cesena ed infine uno di Reggio Emilia. Passando ad esaminare i capoluoghi, in grassetto nella tabella, si rileva che, con prezzi che oscillano tra i 1.700 €/mq di Cesena ed i 3.400 €/mq di Bologna, in quarta fascia sono collocati solo Cesena e Ravenna, mentre i rimanenti Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Forlì e Rimini si trovano in quinta fascia, la più elevata.

**Tabella IV.17. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia". Primavera 2016. Comuni capoluogo e in Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna.**

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	0,8						Ro		Rocca San C.	
	0,9	Vernasca					Codigoro Migliarino Portomaggiore		Verghereto	
	1,0	Bettola Gropparello Ponte dell'O.	Bedonia Valmozzola				Copparo Ostellato			
	1,1	Bobbio	Soragna	Brescello San Polo d'E. Villa Minozzo				Massa L. Riolo Terme Solarolo		Novafeltria
2°	1,2	Castel San G.	Borgo Val di T. Fornovo di T.	Bagnolo in P. Cavriago Luzzara	Finale Emilia Medolla San Felice P.		Comacchio	Bagnacavallo		
	1,3		Busseto Salsomaggiore Traversetolo	Novellara	Lama di M. Mirandola	Molinella Vergato	Poggio Renatico		Bagno di R.	Morciano di R. Verucchio
	1,4	Fiorenzuola A.	Colorno Fontanellato Noceto	Guastalla	Pievepelago			Brisighella	Savignano sul R.	
3°	1,5		Sorbolo	Cadelbosco di S.	Campogalliano Fiorano Nonantola Pavullo nel F.	Porreta T.	Cento	Castel Bolognese Lido Adriano Lugo	Forlimpopoli	
	1,6		Collecchio Fidenza	Rubiera	Carpi Castelfranco E. Fanano Spilamberto	Anzola E. Budrio Crevalcore Minerbio			Gambettola San Mauro P.	
4°	1,7			Correggio	Castelnuovo Fiumalbo Maranello Sestola	Granarolo Medicina			<b>Cesena</b>	
	1,8				Sassuolo Vignola	Castel San P. T. Crespellano Ozzano Pianoro San Giovanni in P.		Punta Marina		
	1,9					Calderara di R. Castenaso Imola	Lido delle N.	Faenza <b>Ravenna</b>		Santarcangelo
5°	2,0				Formigine	Castelmaggiore	Porto G.		<b>Forlì</b>	
	2,1	<b>Piacenza</b>		<b>Reggio Emilia</b> Scandiano						Bellaria-Igea.
	2,2						<b>Ferrara</b>			
	2,3					San Lazzaro di S. Zola Predosa	Lido di S.			
	2,4					Casalecchio di R.	Lido degli E.			
	2,6				<b>Modena</b>					Cattolica Misano A.
	2,7								Cesenatico	
	3,0		<b>Parma</b>					Cervia		<b>Rimini</b>
	3,4					<b>Bologna</b>				
	3,9									Riccione
4,0							Milano M.			

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel periodo relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 ann).. In verde le località posizionate sul valor medio e sulla mediana.

Qui a seguito si riportano i valori delle medie indicative elaborate sui dati OMI. L'Agenzia delle Entrate pubblica con cadenza semestrale dati relativi agli oltre ottomila Comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie e stati di conservazione nell'ambito della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l'ordinarietà e non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Si ricorda che l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizione sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche Comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per le condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

Nelle tabelle IV.18, IV.19, IV.20 e IV.21, per i Comuni capoluogo di Provincia, è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi e massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi e massimi riportati rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. Nelle elaborazioni effettuate sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facenti parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i prezzi di compravendita medi variano tra i 864 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nel Comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 60.480 euro, ed i 3.700 euro/mq del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 259.000 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei valori immobiliari, più ampia per i valori minimi della zona centrale ed entrambi i valori delle aree suburbane/rurali che decrementano mediamente circa del 19, mentre il valore massimo della zona centrale si attesta intorno al 15%, nelle zone semicentrali per entrambi i valori si registra un calo intorno al 17%. Nella zona periferica si osserva un decremento inferiore rispettivamente intorno al 9% e al 12%.

In questo quadro generale occorre evidenziare i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Parma il decremento dei valori sia minimo che massimo oscilla tra il -36% e il -28%, seguito da Piacenza (circa -31% per il valore minimo), l'unico aumento dei prezzi si registra per il valore minimo di Ravenna, quasi pari al 3%, nella medesima Provincia per i valori massimi si rileva il minor decremento pari circa all'1%.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono segnalati dai prezzi di compravendita di Piacenza circa pari a -30%, si osserva anche una diminuzione intorno a -25% per il prezzo di Parma, in nessun capoluogo per questa fascia si registra un aumento dei prezzi

Passando ad analizzare la periferia si osserva che anche in questo caso sempre Piacenza è la città che registra i maggiori decrementi, 31% per i valori minimi e 24% per quelli massimi, decrementi circa corrispondenti a quest'ultimo si rilevano anche per i valori minimi di Parma e per i massimi di Bologna, in questa zona si rilevano alcuni deboli incrementi il maggiore dei quali lo si osserva nei valori massimi di Forlì pari circa a 2%.

Infine, nella zona suburbana a Piacenza la diminuzione del valore minimo dei prezzi di compravendita raggiunge il -25%, seguita da una diminuzione mediamente intorno al 19% per i valori massimi sempre di Piacenza e per entrambi i valori del capoluogo di Parma, in questa fascia l'unico incremento si registra per il valore minimo anche in questo caso nel capoluogo di Forlì sempre circa pari a 2%.

I valori di stabilità si rilevano in zona semicentrale per i valori massimi del comune di Forlì e in zona suburbana per entrambi i valori di Rimini.

**Tabella IV.18. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona centrale" nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	2.038	2.538	2.038	2.538	2.000	2.513	2.000	2.513	1.500	2.200	1.400	2.050	1.400	2.050
Parma	2.567	3.000	2.700	3.233	2.667	3.533	2.500	3.267	1.900	2.300	1.933	2.300	1.633	2.150
Reggio Emilia	1.600	2.250	1.500	2.150	1.475	2.050	1.475	2.050	1.400	1.925	1.400	1.925	1.350	1.900
Modena	2.300	3.000	2.400	3.100	2.400	3.000	2.200	2.800	2.000	2.700	2.000	2.700	1.900	2.550
Bologna	3.117	4.100	3.117	4.083	3.100	4.083	3.017	3.933	2.750	3.800	2.600	3.700	2.600	3.700
Ferrara	1.700	2.250	1.700	2.350	1.700	2.350	1.675	2.300	1.600	2.400	1.500	2.200	1.450	2.150
Ravenna	1.800	2.550	1.950	2.650	2.000	2.725	1.950	2.600	1.850	2.500	1.825	2.575	1.850	2.525
Forlì	1.875	2.275	1.850	2.275	1.800	2.275	1.725	2.250	1.650	2.200	1.650	2.100	1.550	2.000
Rimini	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.017	2.500	3.875	2.500	3.775	2.438	3.625
<b>Media generale</b>	<b>2.382</b>	<b>3.200</b>	<b>2.402</b>	<b>3.232</b>	<b>2.388</b>	<b>3.255</b>	<b>2.334</b>	<b>3.170</b>	<b>2.026</b>	<b>2.844</b>	<b>2.000</b>	<b>2.791</b>	<b>1.915</b>	<b>2.703</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 4
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 17 casi processati nel complesso

**Tabella IV.19. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.700	2.350	1.700	2.100	1.650	2.100	1.650	2.150	1.300	1.800	1.250	1.775	1.175	1.700
Parma	1.800	2.225	1.900	2.250	1.750	2.125	1.675	1.950	1.425	1.700	1.550	1.900	1.350	1.700
Reggio Emilia	1.210	1.690	1.156	1.620	1.092	1.570	1.068	1.530	990	1.420	990	1.420	986	1.430
Modena	1.675	2.150	1.675	2.125	1.750	2.125	1.700	2.100	1.750	2.267	1.600	2.050	1.600	2.025
Bologna	2.800	3.700	2.800	3.700	2.813	3.713	2.775	3.663	2.644	3.367	2.483	3.078	2.422	3.017
Ferrara	1.450	1.700	1.450	1.700	1.317	1.767	1.300	1.783	1.317	1.783	1.167	1.600	1.150	1.583
Ravenna	1.700	2.300	1.800	2.500	1.800	2.450	1.700	2.250	1.500	2.250	1.500	2.150	1.500	2.100
Forlì	1.600	1.950	1.650	1.950	1.600	1.900	1.500	1.850	1.450	1.850	1.500	1.900	1.450	1.950
Rimini	2.288	3.275	2.288	3.300	2.275	3.275	2.275	3.275	2.213	3.225	2.213	3.175	2.200	3.075
<b>Media generale</b>	<b>2.040</b>	<b>2.728</b>	<b>2.043</b>	<b>2.716</b>	<b>1.965</b>	<b>2.626</b>	<b>1.931</b>	<b>2.583</b>	<b>1.814</b>	<b>2.405</b>	<b>1.760</b>	<b>2.310</b>	<b>1.706</b>	<b>2.247</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 9
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 31 casi processati nel complesso

**Tabella IV.20. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.038	1.400	1.038	1.400	1.025	1.400
Parma	1.625	1.900	1.725	2.000	1.875	2.200	1.750	2.025	1.350	1.550	1.350	1.600	1.225	1.475
Reggio Emilia	1.300	1.575	1.245	1.500	1.090	1.475	1.045	1.425	1.125	1.550	1.125	1.550	1.125	1.600
Modena	1.494	1.976	1.494	1.979	1.488	1.953	1.482	1.932	1.469	1.869	1.456	1.863	1.438	1.825
Bologna	2.659	3.735	2.653	3.729	2.644	3.721	2.544	3.556	2.306	3.166	2.181	2.863	2.156	2.766
Ferrara	1.194	1.525	1.194	1.525	1.194	1.525	1.188	1.525	1.130	1.510	1.040	1.480	1.040	1.480
Ravenna	1.333	1.683	1.433	1.750	1.367	1.700	1.327	1.642	1.322	1.680	1.342	1.690	1.352	1.690
Forlì	1.450	1.650	1.450	1.700	1.400	1.650	1.400	1.650	1.400	1.683	1.367	1.717	1.383	1.683
Rimini	2.023	2.918	2.050	2.945	2.050	2.945	2.036	2.936	2.027	2.909	2.023	2.836	2.018	2.764
<b>Media generale</b>	<b>1.834</b>	<b>2.492</b>	<b>1.848</b>	<b>2.503</b>	<b>1.837</b>	<b>2.494</b>	<b>1.797</b>	<b>2.432</b>	<b>1.723</b>	<b>2.329</b>	<b>1.677</b>	<b>2.229</b>	<b>1.663</b>	<b>2.177</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

**Tabella IV.21. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.050	1.500	1.050	1.475	1.050	1.475
Parma	1.490	1.840	1.550	1.940	1.570	2.100	1.610	2.030	1.300	1.571	1.286	1.543	1.194	1.493
Reggio Emilia	1.008	1.385	960	1.323	935	1.303	895	1.258	884	1.300	884	1.300	888	1.310
Modena	1.313	1.800	1.313	1.800	1.325	1.800	1.325	1.800	1.338	1.800	1.344	1.819	1.300	1.769
Bologna	2.000	2.880	2.000	2.860	2.000	2.860	1.940	2.700	2.180	3.040	1.700	2.600	1.800	2.500
Ferrara	990	1.300	990	1.333	990	1.333	977	1.300	900	1.328	864	1.269	864	1.269
Ravenna	1.655	2.241	1.755	2.314	1.764	2.341	1.646	2.168	1.645	2.186	1.617	2.167	1.638	2.146
Forlì	1.200	1.650	1.250	1.650	1.250	1.650	1.200	1.600	1.250	1.600	1.250	1.600	1.225	1.600
Rimini	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000
<b>Media generale</b>	<b>1.503</b>	<b>2.009</b>	<b>1.537</b>	<b>2.038</b>	<b>1.541</b>	<b>2.065</b>	<b>1.496</b>	<b>1.974</b>	<b>1.304</b>	<b>1.762</b>	<b>1.224</b>	<b>1.652</b>	<b>1.213</b>	<b>1.634</b>

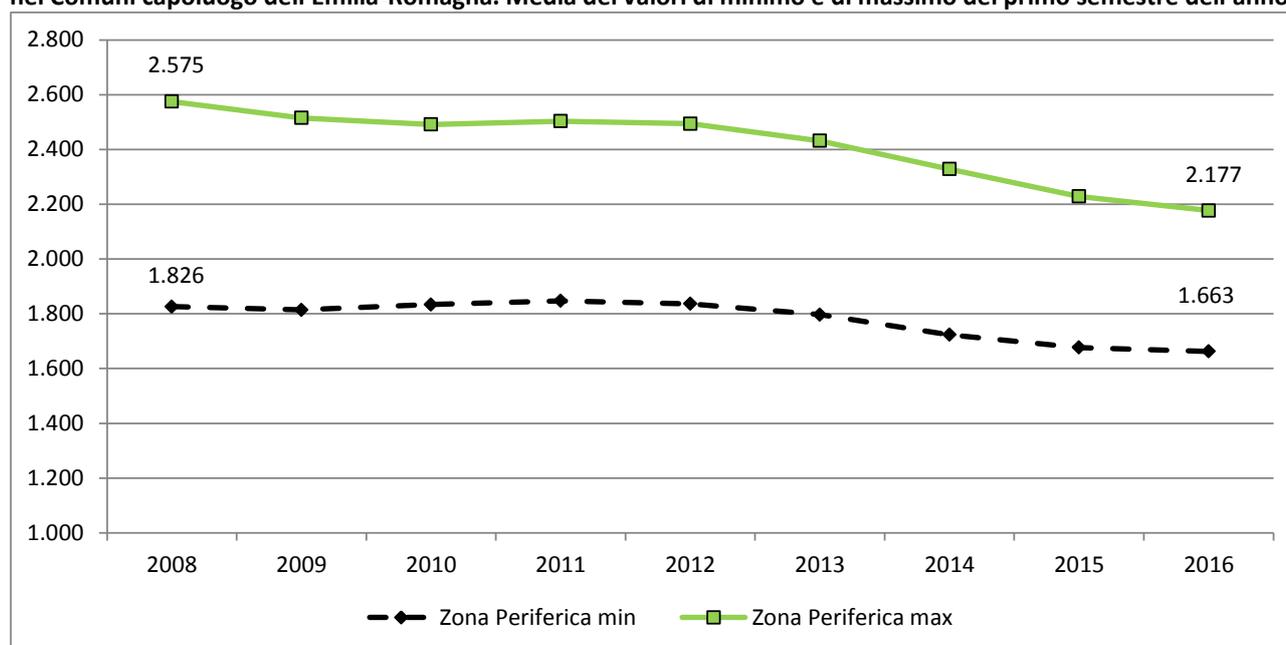
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 18
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 59 casi processati nel complesso

Nella figura IV.13 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita minimi e massimi dei capoluoghi di Provincia nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica delle città. Il grafico evidenzia l'andamento decrescente dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo intorno al 2011, seguito da una marcata diminuzione dal 2013 ad oggi, nell'ambito di un regime complessivo piuttosto rigido si evidenzia che gli attuali valori sono inferiori a quelli registrati all'inizio della serie.

**Figura IV.13. Andamento dei valori di riferimento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona periferica" nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell'anno**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

Nelle tabelle IV.22, IV.23, IV.24 e IV.25, per ogni Provincia dell'Emilia-Romagna, è riportata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale, medie ricavate da sottoinsiemi provinciali di 63 Comuni non capoluogo tra cui i 31 Comuni ad alta tensione abitativa e altri Comuni comunque ritenuti significativi ai fini del monitoraggio per alcune caratteristiche socio-demografiche.

Insieme e sottoinsiemi che per convenzione definiremo appunto "Comuni campione" pur non trattandosi di un aggregato individuato attraverso metodologie statistiche, per differenziarlo da altri casi ove sono riportati dati riguardanti "altri Comuni" non capoluogo selezionati in base alle informazioni effettivamente disponibili (per es. nei quadri riepilogativi delle informazioni comunali di fonte Consulente Immobiliare piuttosto che con la rilevazione sulle domande e assegnazioni ERP).

Seguirà poi una disamina all'interno di questo insieme tra i Comuni ad alta tensione abitativa e quelli non ad alta tensione.

Di seguito riportiamo l'elenco dei Comuni oggetto del monitoraggio riguardante i "Comuni campione" non capoluogo, suddiviso per Provincia dove i Comuni indicati in corsivo sono ad alta tensione abitativa in base a quanto definito nella Delibera CIPE 13 novembre 2003, n° 87/03:

Prov.	Comune	Prov.	Comune	
PC	Bobbio Castel San Giovanni Castelvetro Piacentino <i>Fiorenzuola d'Arda</i> Podenzano Rottofreno	BO	Castel San Pietro Terme <i>Castenaso</i> <i>Granarolo dell'Emilia</i> <i>Imola</i> Monterenzio <i>Pianoro</i> San Giovanni in Persiceto <i>San Lazzaro di Savena</i> <i>Sasso Marconi</i> Valsamoggia <i>Zola Predosa</i>	
	PR		Collecchio <i>Fidenza</i> Noceto Salsomaggiore Terme	
RE	<i>Casalgrande</i> <i>Correggio</i> Guastalla <i>Montecchio Emilia</i> <i>Rubiera</i> <i>Scandiano</i>		FE	Argenta <i>Cento</i> Comacchio Copparo
	MO		<i>Campogalliano</i> <i>Carpì</i> <i>Castelfranco Emilia</i> Castelnuovo Rangone Castelvetro di Modena Fiorano Modenese <i>Formigine</i> Maranello Mirandola Pavullo nel Frignano <i>Sassuolo</i> Savignano sul Panaro Vignola	RA
FC			Bertinoro <i>Cesena</i> <i>Cesenatico</i> Forlimpopoli San Mauro Pascoli Savignano sul Rubicone	
		RN	Bellaria Igea Marina <i>Cattolica</i> <i>Riccione</i> Santarcangelo di Romagna	
BO		<i>Anzola dell'Emilia</i> Budrio <i>Calderara di Reno</i> <i>Casalecchio di Reno</i> <i>Castel Maggiore</i>		

Come riportato per i Comuni capoluogo sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese cioè come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

**Tabella IV.22. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona centrale" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.314	1.521	1.314	1.521	1.300	1.521	1.293	1.514	1.208	1.483	1.190	1.470	1.033	1.375
Parma	1.350	1.642	1.383	1.717	1.288	1.713	1.233	1.783	1.188	1.600	1.188	1.600	1.054	1.358
Reggio Emilia	1.267	1.658	1.233	1.600	1.110	1.533	1.070	1.467	1.077	1.458	1.045	1.425	1.027	1.442
Modena	1.269	1.688	1.269	1.677	1.277	1.658	1.283	1.658	1.250	1.621	1.221	1.642	1.213	1.608
Bologna	2.088	2.622	2.078	2.606	2.069	2.606	1.947	2.472	1.834	2.350	1.598	2.050	1.529	1.969
Ferrara	1.108	1.550	1.277	1.758	1.218	1.683	1.202	1.633	1.017	1.392	963	1.388	950	1.388
Ravenna	2.319	3.294	2.406	3.344	2.593	3.671	2.263	3.169	2.138	3.056	2.094	2.944	2.144	2.906
Forlì	1.807	2.457	1.857	2.500	1.836	2.464	1.807	2.436	1.829	2.400	1.821	2.286	1.800	2.243
Rimini	2.642	4.283	2.642	4.283	2.700	4.383	2.830	4.720	2.692	4.400	2.460	3.870	2.420	3.740
<b>Media generale</b>	<b>1.713</b>	<b>2.305</b>	<b>1.739</b>	<b>2.327</b>	<b>1.738</b>	<b>2.351</b>	<b>1.665</b>	<b>2.265</b>	<b>1.613</b>	<b>2.204</b>	<b>1.534</b>	<b>2.070</b>	<b>1.486</b>	<b>1.994</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 4 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 21
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 75 casi processati nel complesso

**Tabella IV.23. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.150	1.400	1.150	1.400	1.150	1.450	1.150	1.450						
Reggio Emilia	1.170	1.417	1.133	1.417	1.033	1.400	983	1.383	1.030	1.383	1.000	1.350	993	1.350
Modena	1.242	1.667	1.258	1.663	1.229	1.663	1.186	1.614	1.125	1.525	1.125	1.525	1.025	1.400
Bologna	2.033	2.433	2.000	2.400	2.000	2.400	1.933	2.333	2.100	2.500	1.733	2.050	1.675	2.050
Forlì	1.600	2.000	1.600	2.000	1.600	1.950	1.600	2.000						
Rimini	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.800	3.800	2.700	3.600
<b>Media generale</b>	<b>1.572</b>	<b>2.098</b>	<b>1.572</b>	<b>2.091</b>	<b>1.543</b>	<b>2.089</b>	<b>1.520</b>	<b>2.075</b>	<b>1.887</b>	<b>2.542</b>	<b>1.538</b>	<b>1.933</b>	<b>1.482</b>	<b>1.896</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 6
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 13 casi processati nel complesso

**Tabella IV.24. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.225	1.550	1.125	1.475	925	1.325
Parma	1.225	1.625	1.250	1.625	1.150	1.650	1.200	1.725	1.020	1.317	1.005	1.250	1.000	1.200
Reggio Emilia	1.123	1.481	1.071	1.438	1.028	1.400	985	1.325	984	1.331	950	1.294	956	1.331
Modena	1.072	1.472	1.075	1.475	1.081	1.466	1.068	1.446	1.146	1.525	1.150	1.527	1.105	1.473
Bologna	1.853	2.266	1.829	2.240	1.828	2.238	1.752	2.149	2.002	2.389	1.762	2.144	1.713	2.096
Ferrara	893	1.186	927	1.214	927	1.214	913	1.200	1.090	1.467	967	1.400	983	1.417
Ravenna	1.600	2.206	1.638	2.188	1.743	2.293	1.558	2.075	1.674	2.250	1.624	2.207	1.667	2.257
Forlì	1.825	2.444	1.875	2.525	1.825	2.469	1.794	2.406	1.806	2.388	1.886	2.443	1.879	2.386
Rimini	1.688	2.300	1.688	2.300	1.688	2.300	1.700	2.350	1.688	2.325	2.129	3.221	2.114	3.129
<b>Media generale</b>	<b>1.591</b>	<b>2.026</b>	<b>1.585</b>	<b>2.016</b>	<b>1.587</b>	<b>2.016</b>	<b>1.535</b>	<b>1.953</b>	<b>1.556</b>	<b>1.987</b>	<b>1.541</b>	<b>2.021</b>	<b>1.509</b>	<b>1.982</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 23
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 71 casi processati nel complesso

**Tabella IV.25. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona suburbana/rurale" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato**

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	880	1.100	880	1.100	880	1.100	880	1.100	881	1.106	893	1.121	856	1.094
Parma	1.119	1.425	1.174	1.485	1.093	1.369	1.114	1.425	949	1.278	952	1.270	918	1.227
Reggio Emilia	893	1.154	860	1.114	839	1.111	801	1.064	804	1.086	797	1.073	811	1.101
Modena	970	1.334	970	1.334	981	1.330	1.028	1.382	1.049	1.394	1.047	1.403	1.034	1.388
Bologna									1.487	1.860	1.331	1.683	1.280	1.627
Ferrara	1.011	1.363	1.027	1.377	1.044	1.396	1.025	1.382	1.032	1.375	937	1.290	916	1.261
Ravenna	916	1.281	918	1.289	923	1.284	884	1.233	953	1.310	950	1.300	968	1.325
Forlì	1.309	1.723	1.336	1.773	1.318	1.732	1.305	1.709	1.331	1.735	1.279	1.675	1.282	1.661
Rimini	1.594	2.125	1.594	2.125	1.606	2.194	1.643	2.214	1.688	2.275	1.483	2.008	1.450	1.983
<b>Media generale</b>	<b>1.045</b>	<b>1.404</b>	<b>1.053</b>	<b>1.415</b>	<b>1.054</b>	<b>1.411</b>	<b>1.053</b>	<b>1.409</b>	<b>1.169</b>	<b>1.529</b>	<b>1.111</b>	<b>1.463</b>	<b>1.088</b>	<b>1.436</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 7 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 45
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 168 casi processati nel complesso

Come si evince dalle tabelle, nei Comuni campione delle Province di Parma, Ferrara e Ravenna non sono presenti zone semicentrali, mentre per quanto attiene alla zona suburbana dei Comuni campione della Provincia di Bologna è stata inclusa solo negli ultimi anni considerati.

Occorre inoltre evidenziare che i dati per il Comune di Mirandola sono presenti solo fino al I semestre 2012 a causa degli eventi sismici, mentre per il Comune di Valsamoggia, istituito al 1° gennaio 2014, i dati sono disponibili solo a partire dal 2015.

La zona semicentrale dei Comuni della Provincia di Piacenza è presente solo a Castel San Giovanni fino al 2013, successivamente con il cambiamento dei codici di zona diventa periferica, nella Provincia di Forlì-Cesena a Cesena e in Provincia di Rimini a Riccione.

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i prezzi di compravendita medi variano tra gli 811 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nei Comuni campione della Provincia di Reggio Emilia, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 56.770 euro, ed i 3.740 euro/mq del massimo delle zone centrali dei Comuni campione della Provincia di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 261.800 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei valori immobiliari per le zone centrali che decrementano mediamente i valori sia minimi sia massimi circa del 13%. Nelle zone semicentrali per il valore minimo si registra un decremento intorno al 5% e per il valore massimo intorno al 9%. Nelle zone periferiche i valori massimi diminuiscono del 2% e quelli minimi del 5%, infine per la zona suburbana/rurale si registrano aumenti per entrambi i valori, pari a 4% per i minimi e 2% per i massimi.

In questo quadro generale occorre evidenziare i valori maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in Provincia di Bologna la diminuzione dei valori sia minimo che massimo oscilla rispettivamente tra il -27% e il -25%, si registrano decrementi intorno a -21% anche per i valori minimi in Provincia di Piacenza e Parma. In questa fascia non si rilevano aumenti.

In zona semicentrale la diminuzione del valore di compravendita di immobili residenziali oscilla tra i -18% del valore massimo di Rimini e il -4% del valore massimo di Reggio Emilia, non registrando aumenti.

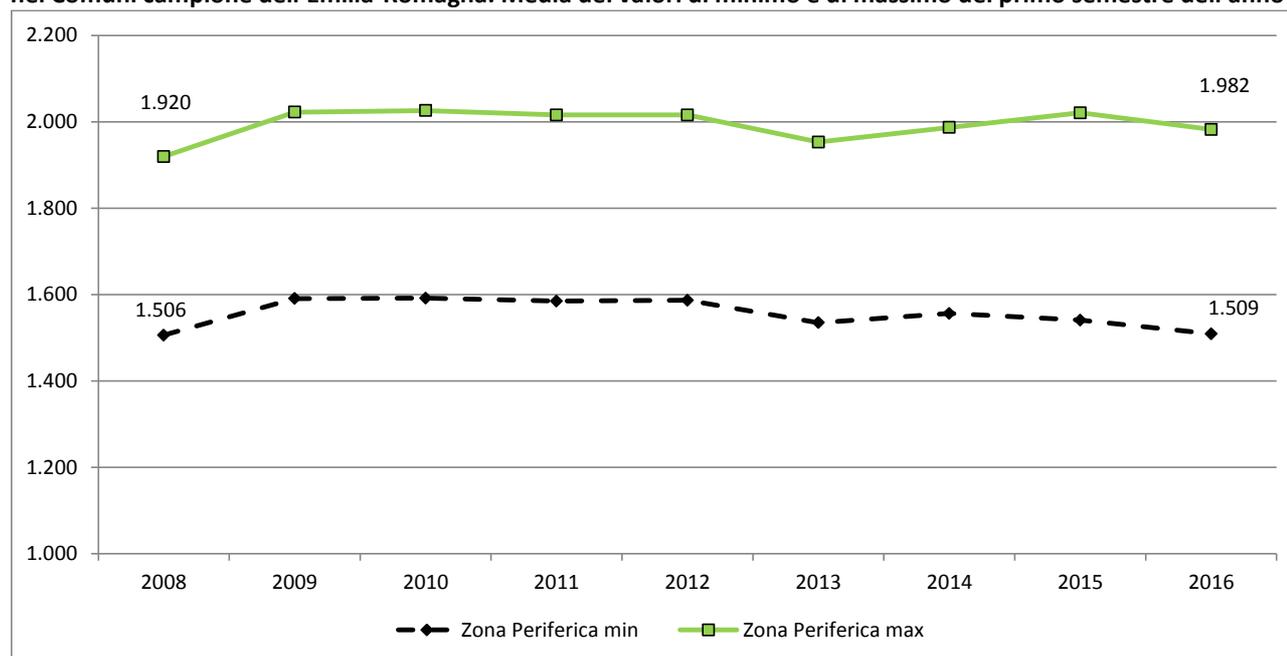
Passando ad analizzare la periferia si osserva che la Provincia di Rimini registra un notevole aumento pari al 25% e al 36% rispettivamente per i valori minimi e massimi, i decrementi maggiori si rilevano in Provincia di Piacenza dove i valori minimi diminuiscono circa del -28% e quelli massimi del -19%.

Infine, nella zona suburbana i maggior incrementi concernono ancora la Provincia di Modena con un aumento pari al 6% dei valori minimi e al 4% di quelli massimi, mentre la diminuzione dei valori dei prezzi di compravendita in Provincia di Parma raggiunge -18% e -14% rispettivamente per i valori minimi e massimi.

Valori pressochè stabili si registrano per i valori minimi della Provincia di Forlì - Cesena in zona centrale (-0,4%), per i valori massimi di Modena in zona periferica (circa 0,1%) e di Piacenza in zona suburbana/rurale (-0,6%).

Nella figura IV.14 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita minimi e massimi dei Comuni campione nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica dei Comuni medesimi. Il grafico evidenzia l'andamento pressochè stabile dei valori di compravendita avvenuto tra il 2009 e il 2012, seguito da una diminuzione nel 2013 e da una ripresa fino al 2014, nell'ultimo semestre considerato i prezzi subiscono un leggero calo rispetto al precedente semestre evidenziando altresì valori lievemente superiori a quelli iniziali, in particolare per i massimi: più precisamente il valore minimo di compravendita nel 2016 risulta pari allo 0,2% in più rispetto al medesimo del 2008 e il valore massimo risulta incrementato del 3,3%.

**Figura IV.14. Andamento dei valori di riferimento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona periferica" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell'anno**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

**Tabella IV.26. Media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre 2016**

Province	Altri Comuni (AC)		AC Alta Tensione (AT)		AC Non Alta Tensione (NAT)		% (AT- NAT)/AC	
	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max
Piacenza	925	1.325	900	1.300	950	1.350	-5,41	-3,77
Parma	1.000	1.200	1.200	1.400	800	1.000	40,00	33,33
Reggio Emilia	956	1.331	973	1.364	840	1.100	13,89	19,85
Modena	1.105	1.473	1.100	1.475	1.117	1.467	-1,51	0,57
Bologna	1.713	2.096	1.828	2.214	1.300	1.670	30,81	25,95
Ferrara	983	1.417	1.000	1.400	975	1.425	2,54	-1,76
Ravenna	1.667	2.257	1.203	1.533	2.015	2.800	-48,69	-56,12
Forlì-Cesena	1.879	2.386	2.275	2.938	1.350	1.650	49,24	53,97
Rimini	2.114	3.129	2.817	4.467	1.588	2.125	58,14	74,85
<i>Media</i>	<i>1.509</i>	<i>1.982</i>	<i>1.582</i>	<i>2.066</i>	<i>1.369</i>	<i>1.821</i>	<i>14,13</i>	<i>12,38</i>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato

Legenda:

- Altri Comuni (AC)
- Alta Tensione (AT)
- Non Alta Tensione (NAT)

Nella tabella sono riportate le medie dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona periferica nei Comuni campione al primo semestre del 2016, sono inoltre indicate separatamente anche le medie dei Comuni ad alta tensione e non.

Come si evince dalla differenza dei valori medi dei Comuni ad alta tensione rispetto a quelli non relativizzata all'insieme dei Comuni campione i prezzi di compravendita nei Comuni campione non ad alta tensione sono generalmente inferiori come dimostra anche il valore medio generale.

Fa eccezione in particolare la Provincia di Ravenna (-48% per i valori minimi e -56% per i massimi) dove si rammenta che è inserito il Comune di Cervia, non ad alta tensione, comprendente la località balneare di Milano Marittima che influenza notevolmente tale andamento. Segue la Provincia di Piacenza che segna prezzi di compravendita mediamenti superiori di 50 Euro nei Comuni non ad alta tensione.

Esaminando l'andamento medio regionale dal 2010 al 2016 dei Comuni capoluogo e dei Comuni campione totali e suddivisi ad alta tensione e non, si osserva una diminuzione dei prezzi di compravendita dei Comuni capoluogo e una differenza tra i prezzi di compravendita dei Comuni ad alta tensione e quelli non sempre positiva ma in costante diminuzione. Nel 2010 si registrava una differenza relativizzata a tutti i Comuni campione pari al 27,5% per i valori medi minimi e al 22,1% per quelli massimi, diminuite nel corso dei sei anni considerati rispettivamente al 14,1% e al 12,4%.

Se si considerano tutti Comuni campione a tale trend fanno eccezione: la Provincia di Rimini che presenta un consistente aumento (circa 20% per i minimi e 26% per i massimi), seguita da Ferrara che presenta valori di crescita inferiori (9% e 16% rispettivamente), Ravenna, Forlì-Cesena e Modena intorno al 2%.

Considerando invece i soli Comuni ad alta tensione l'aumento dei prezzi di compravendita si registra unicamente sempre in Provincia di Rimini (14,8% e 21,6% rispettivamente per i minimi e i massimi), occorre evidenziare che i Comuni ad alta tensione di questa area sono le località balneari di Cattolica e Riccione, seguita da Forlì-Cesena (9% e 4%), anche in questa Provincia tra i Comuni ad alta tensione è compresa una località balneare: Cesenatico.

Esaminando i soli Comuni non ad alta tensione l'andamento dal 2010 ad oggi è sempre il medesimo: il maggior aumento dei prezzi di compravendita si registra in Provincia di Ferrara (16,9% per i minimi e 24,2%

per i massimi), anche in questo caso evidenziamo che nell'area considerata è ricompresa la zona marittima dei lidi di Comacchio, seguita da Rimini (8,7% e 10,6%) in questo caso la località balneare considerata è Bellaria Igea-Marina, infine, si rileva un aumento anche in Provincia di Modena pari circa al 10% per i minimi e al 7% per i massimi, in tale zona l'aumento dei prezzi è da imputare probabilmente alla ricostruzione post sisma.

Concludendo la crisi del mercato immobiliare che ha investito l'intero paese, secondo i dati ISTAT raggiungendo il minimo storico alla fine del 2012, ha generalizzato una diminuzione dei prezzi di compravendita, come si è visto ad eccezione delle aree balneari, spostando parte della richiesta verso i Comuni non ad alta tensione i quali dal 2010 ad oggi presentano in Regione mediamente un aumento dei prezzi sia minimi che massimi intorno al 5%.

**Tabella IV.27. Serie storica della media dei prezzi di compravendita regionali di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Capoluoghi e nei Comuni Campione dell’Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre dell’anno considerato**

Media generale	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Capoluoghi	1.834	2.492	1.848	2.503	1.837	2.494	1.797	2.432	1.723	2.329	1.677	2.229	1.663	2.177
Altri Comuni (AC)	1.591	2.026	1.585	2.016	1.587	2.016	1.535	1.953	1.556	1.987	1.541	2.021	1.509	1.982
AC Alta Tensione (AT)	1.741	2.179	1.731	2.168	1.723	2.155	1.667	2.088	1.655	2.082	1.624	2.119	1.582	2.066
AC Non Alta Tensione (NAT)	1.303	1.732	1.303	1.723	1.311	1.734	1.274	1.687	1.358	1.798	1.373	1.825	1.369	1.821
(AT-NAT)/AC	27,52	22,05	27,02	22,07	25,94	20,88	25,58	20,54	19,11	14,28	16,29	14,54	14,13	12,38

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- *Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato*

Legenda:

- *Altri Comuni (AC)*
- *Alta Tensione (AT)*
- *Non Alta Tensione (NAT)*

Rilevando un notevole disallineamento tra i dati di fonte Consulente Immobiliare e di fonte OMI, è stato elaborato il confronto ed valore medio delle quotazioni di dette fonti relative alle abitazioni civili in zona periferica nei capoluoghi di Provincia dell'Emilia-Romagna.

In tabella IV.28 sono riportati i valori medi di compravendita in €/mq ricavati dai dati del Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2016, le quotazioni derivanti dalle medie dei prezzi rilevati dall'OMI nel primo semestre 2016.

In questa particolare tabella riferita ai soli capoluoghi viene elaborata una stima a livello di ogni singolo capoluogo e la media regionale, differentemente rispetto a quanto stimato nelle precedenti tabelle, viene calcolata come media aritmetica dei nove capoluoghi indicati a prescindere dal numero di zone catastali di interesse ricadenti nel loro territorio.

Tra i valori del Consulente Immobiliare e le quotazioni OMI, il divario maggiore, pari a quasi 1.650 €/mq, si rileva a Parma, nelle altre Province la differenza oscilla tra i 969 €/mq di Modena e i 609 €/mq di Rimini. A Forlì e a Ravenna i dati presentano un divario inferiore ai 500 €/mq, la minor differenza si osserva a Ravenna (379 €/mq). Dal confronto risulta evidente la notevole dimensione del disallineamento, che implica una congruente forte cautela nel trarre considerazioni particolari e specifiche. Le valutazioni più generali di andamento e di tendenza rimangono invece essenzialmente confermate.

Valore medio delle differenze assolute paria 2.057, valore mediano pari a 1.767 coincidente con la differenza rilevata a Ravenna, testimoniando l'esistenza di una significativa differenza (40,9% circa in media).

**Tabella IV.28. Riepilogo comparativo delle quotazioni immobiliari nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna per abitazioni civili in "zona periferica" e loro valor medio di riferimento: stime al I semestre 2016**

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio	Differenza assoluta	Peso su media
Piacenza	2.100	1.213	1.656	888	53,58
Parma	3.000	1.350	2.175	1.650	75,86
Reggio Emilia	2.100	1.363	1.731	738	42,60
Modena	2.600	1.631	2.116	969	45,79
Bologna	3.400	2.461	2.930	939	32,04
Ferrara	2.200	1.260	1.730	940	54,34
Ravenna	1.900	1.521	1.711	379	22,16
Forlì	2.000	1.533	1.767	467	26,42
Rimini	3.000	2.391	2.695	609	22,60
<i>media di riferimento</i>	<i>2.478</i>	<i>1.636</i>	<i>2.057</i>	<i>842</i>	<i>40,94</i>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia delle Entrate

Nota: Quotazioni in euro per mq

Il Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia relativamente al Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni del terzo trimestre 2016, al quale hanno partecipato 1.404 Agenzie Immobiliari del territorio nazionale, indica che sono prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta la quota di agenti che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine, passando dal 54,4% del trimestre precedente al 64%, tale miglioramento riflette particolarmente le aree urbane dell'Italia Centrale dove l'incidenza di risposte di flessione si è pressochè dimezzata.

Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito e si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti.

Le principali cause di cessazione dell'incarico da parte delle agenzie sono legate al divario tra prezzi offerti e domandati, anche se la quota di chi segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore

si è ridotta, mentre la percentuale di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è rimasta pressoché stabile. Anche la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà degli acquirenti di ottenere un mutuo è risultata sostanzialmente stazionaria rispetto al trimestre precedente.

Il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è sceso a 8,9 mesi da 9,4 nell'indagine precedente; i tempi medi per la vendita degli immobili rimangono più brevi di circa due mesi nelle aree urbane rispetto alla parte restante del Paese.

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita all'80,2% (dal 77,1% dell'indagine precedente), con andamenti analoghi nelle principali macro aree eccetto che nel Mezzogiorno, dove si è stabilizzata. Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato, il livello più elevato dall'inizio della serie nel 2009.

Le condizioni favorevoli nel mercato del credito, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui e il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile sono ulteriormente aumentati. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.