

ORSA Osservatorio Regionale Sistema Abitativo

ABITARE LA RIGENERAZIONE

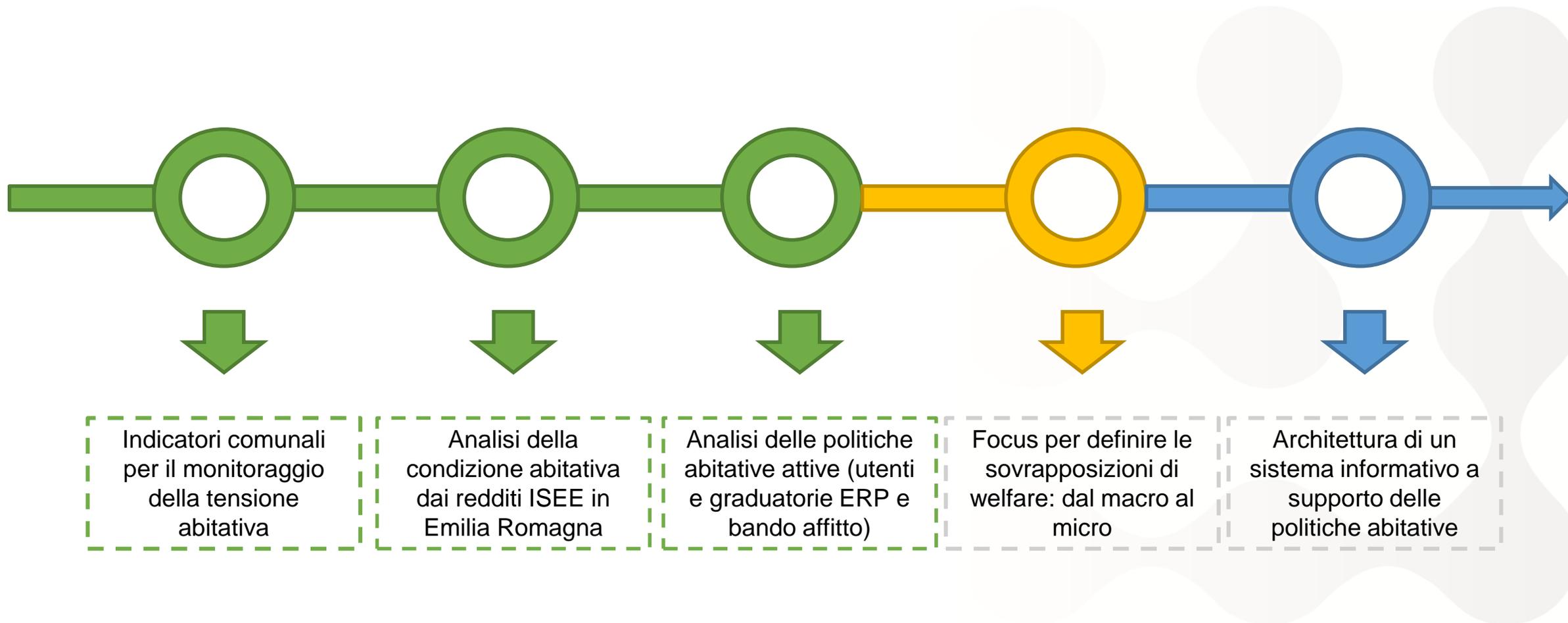
DATI PER CONOSCERE, CAPIRE E DECIDERE

17 dicembre 2020

Presentazione dei dati disponibili nell'Osservatorio Regionale e della roadmap di lavoro

coordina Marcello Capucci, Responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative

IL PERCORSO AVVIATO



ORSA Osservatorio Regionale Sistema Abitativo

L'EVOLUZIONE DELL'OSSERVATORIO ORSA

17 dicembre 2020

Intervento a cura di

Anna Baldisserri e Daniele Ganapini (ART-ER)



Osservatorio delle politiche abitative

ORSA Osservatorio Regionale Sistema Abitativo

[Condividi](#)


L'Osservatorio regionale del sistema abitativo è stato costituito nel 2001 sulla base di precedenti attività di monitoraggio risalenti al 1997. Si tratta quindi di una esperienza tra le più longeve e consolidate in Italia.

Con la L.R. 13/12/2013 n. 24 la Regione ne ha confermato le funzioni definendo il ruolo che i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative svolgono nell'articolazione dei compiti e obiettivi dell'Osservatorio.

Cosa fa la Regione

La Regione, ai sensi dell'arti 16 della L.R. 24/2001, ha istituito l'Osservatorio regionale del sistema abitativo (in sigla O.R.S.A.) al fine di disporre di uno strumento per accertare i fabbisogni abitativi, supportare l'elaborazione delle politiche abitative,

In questa sezione

[Fabbisogno abitativo](#)

[Offerta abitativa](#)

[Incontro tra domanda e offerta abitativa](#)

[Misure di sostegno alle famiglie](#)

[Contesto socio-economico](#)




Osservatorio delle politiche abitative

Nota Orsa regionale - aggiornamenti

Condividi



- > [Tendenze congiunturali riguardanti la condizione abitativa e contesto socio-economico regionale \(quadro 2018/19\) \(1.07 MB\)](#)
- > [Gli scenari previsionali aggiornati a novembre 2017 \(183.62 KB\)](#)
- > [Contesto economico-demografico al 2016 \(220.49 KB\)](#)
- > [Orsa-contesto socio economico al 2015 \(1.32 MB\)](#)

In questa sezione

Fabbisogno abitativo



Offerta abitativa



Incontro tra domanda e offerta abitativa



ORSA: una rinnovata idea di osservatorio

- Obiettivi, Strumenti, Metodologia
- Gli indicatori del disagio abitativo
- Un focus territoriale esplicativo: il caso di un singolo Comune
- Edilizia residenziale pubblica e altre misure: approfondimenti

ORSA – Obiettivi

Finalità generale	<p>Riorganizzare e integrare il sistema di osservazione della condizione abitativa all'interno della Regione e, in prospettiva, valutare l'efficacia delle attuali politiche abitative attraverso un aggiornamento costante nel tempo.</p> <p>A tal scopo l'Osservatorio andrà progressivamente arricchito anche in termini di una miglior informazione sull'utilizzo delle risorse pubbliche utilizzate.</p>
Obiettivi specifici	<ul style="list-style-type: none"> • ORSA: Sviluppare l'uso e l'analisi di informazioni esistenti per una valutazione di situazioni comunali e territoriali nel contesto di scenari abitativi più ampi, anche con avvio di rilevazioni di sintesi in collaborazione coi Comuni, le ACER e altri soggetti. • ANAGRAFE ERP/NON ERP: Revisione dei flussi di dettaglio legati all'edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di potenziarne le utilità, definendo una piattaforma comune in grado di condividere dati e facilitarne l'aggiornamento • SISTEMA DI RILEVAZIONE DEI FABBISOGNI ABITATIVI: Progettare modalità di raccolta di dati omogenei dalle domande dei nuclei familiari per disporre di dati aggiornati, del ventaglio delle richieste e porle in relazione con le misure realizzate o ipotizzate. • <i>Quest'ultimo, se attuato tramite sistema informativo dedicato, potrebbe rappresentare una dorsale di recepimento di tutte le richieste riguardanti la fornitura di servizi (e relativi contributi) per l'abitare, per arrivare a definire un SISTEMA INFORMATIVO A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE.</i>

ORSA – Strumenti

ORSA web	<p>Analisi sui vari argomenti oggetto di stabile osservazione sono pubblicati da ARTER in https://territorio.regione.emilia-romagna.it/osservatorio-delle-politiche-abitative/orsa. ORSA fornisce dati e studi sul sistema abitativo dell'Emilia-Romagna con riferimento a fabbisogno, offerta, incontro tra domanda e offerta, misure a sostegno delle famiglie, contesto socio-economico che nel loro insieme offrono uno scenario complessivo secondo i livelli territoriali e le serie statistiche via via rese disponibili dalle diverse fonti.</p>
Database comunale ORSA	<p>L'analisi comunale ORSA nasce invece, a partire dall'esperienza del precedente indice ORSA, per disporre di uno strumento statistico finalizzato non solo a inquadrare contesto e andamenti ma per supportare ulteriormente le decisioni politiche della Regione.</p>
Aggiornamento	<p>Per l'analisi 2019/2020 sono stati utilizzati i dati degli anni 2013-2018 (salvo alcuni casi) in quanto l'aggiornamento delle fonti non è sempre tempestivo e perché risulta sovente molto impegnativo «pulire» e standardizzare i dati, colmare eventuali lacune, ottenere le necessarie precisazioni o correzioni.</p>
Livelli territoriali	<p>I livelli di analisi che il database comunale consente, corrispondono ai singoli Comuni e alle loro Unioni, ai Distretti sanitari e alle Province, a insiemi trasversali quali i comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) o i comuni ad Alta Densità Abitativa (ADA).</p>

ORSA – Metodologia

Metodologia di rilevazione e analisi ORSA

individuato un set di variabili statistiche descrittive della situazione che sono state sintetizzate in 22 indicatori, raggruppati a loro volta in 4 macro-ambiti di analisi rappresentativi del disagio abitativo e che hanno permesso di creare indicatori di tensione abitativa. I macro-ambiti sono:

- **Condizione abitativa demografica – Famiglie e popolazione residente**
- **Condizione abitativa economica – Redditi familiari**
- **Offerta abitativa**
- **Mercato immobiliare abitativo (locazioni e canoni, compravendite e quotazioni)**

Metodologia di ordinamento e calcolo ORSA

Gli indicatori sono utilizzati per attribuire differenti ranghi ai Comuni considerandone:

- **le cause primarie della tensione abitativa**
- **le priorità territoriali**
- **la specificità**

Calcolo del rango specifico di ambito e rango complessivo: i comuni sono ordinati in base alla presunta maggior tensione abitativa in relazione al fenomeno analizzato (Alta, medio alta, medio bassa, bassa). Il caso correlato alla presunta maggior tensione ha rango 328, alla minore 1

Confronto con i dati a disposizione delle politiche abitative attivate a livello regionale

A seguire l'elenco dei 22 indicatori per ogni ambito e, in sintesi, la metodologia applicata per il calcolo del rango

ORSA – Indicatori del disagio abitativo: macroambito 1

CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	INDICATORI SEMPLICI ANALIZZATI
FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE	1) variazione della popolazione negli ultimi sei anni
	2) densità demografica
	3) variazione delle famiglie e convivenze negli ultimi sei anni
	4) dimensione media delle famiglie
	5) incidenza degli stranieri su popolazione totale
	6) variazione degli stranieri negli ultimi sei anni
	7) quota di popolazione compresa tra 25 e 64 anni su totale della popolazione
	8) saldo migratorio totale

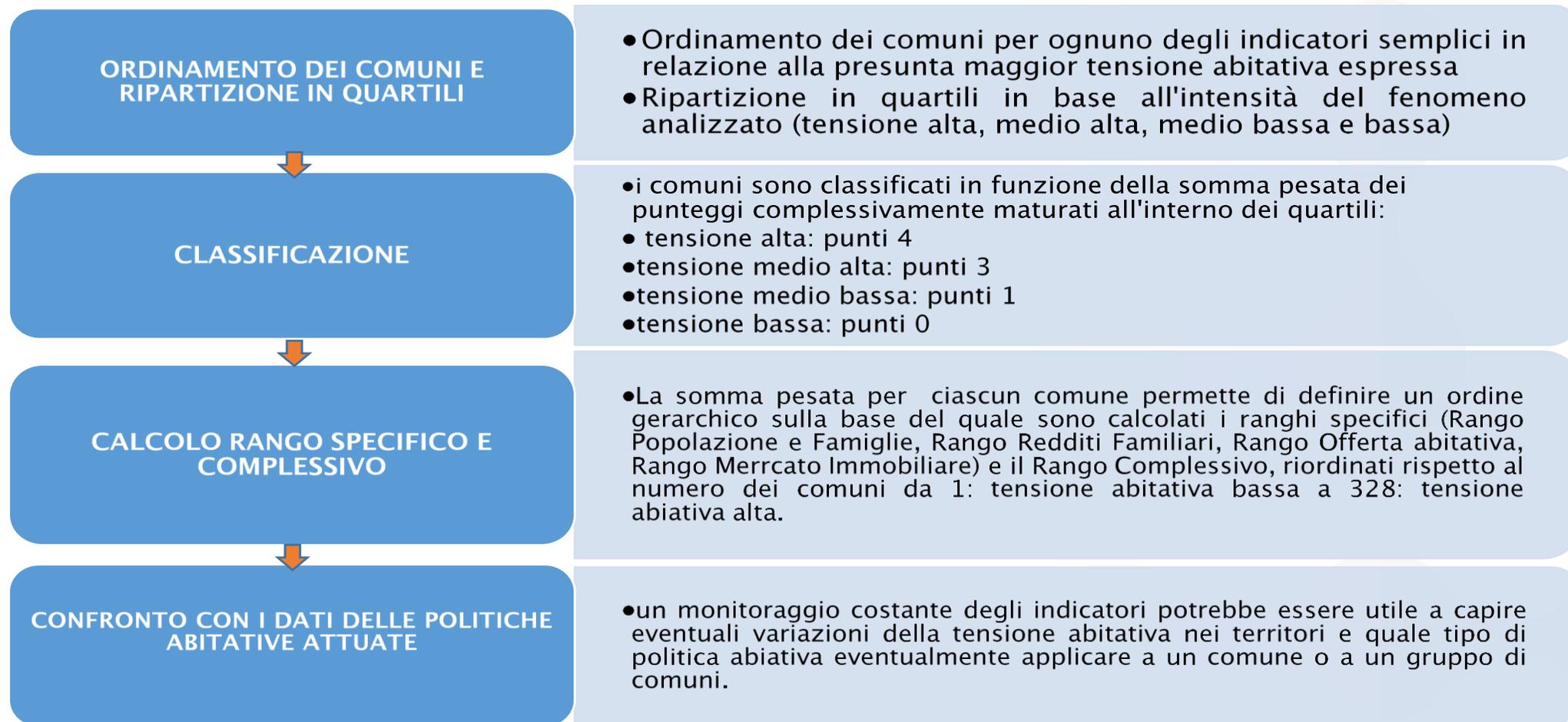
ORSA – Indicatori del disagio abitativo: macroambiti 2 e 3

CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA	INDICATORI SEMPLICI ANALIZZATI
REDDITI FAMILIARI	1) quota di contribuenti con reddito nullo o 0-15000 € rispetto al totale
	2) indice di Gini (rapporto tra classi di reddito elevato e reddito basso) 2017
	3) indice di Gini (rapporto tra classi di reddito elevato e reddito basso): differenza tra 2017 e 2013
OFFERTA ABITATIVA	INDICATORI SEMPLICI ANALIZZATI
UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE	1) variazione del patrimonio residenziale ultimi cinque anni
	2) numero delle unità immobiliari a destinazione abitativa mediamente a disposizione per ogni nucleo riconosciuto di residenti (famiglie +conviventi)

ORSA – Indicatori del disagio abitativo: macroambito 4

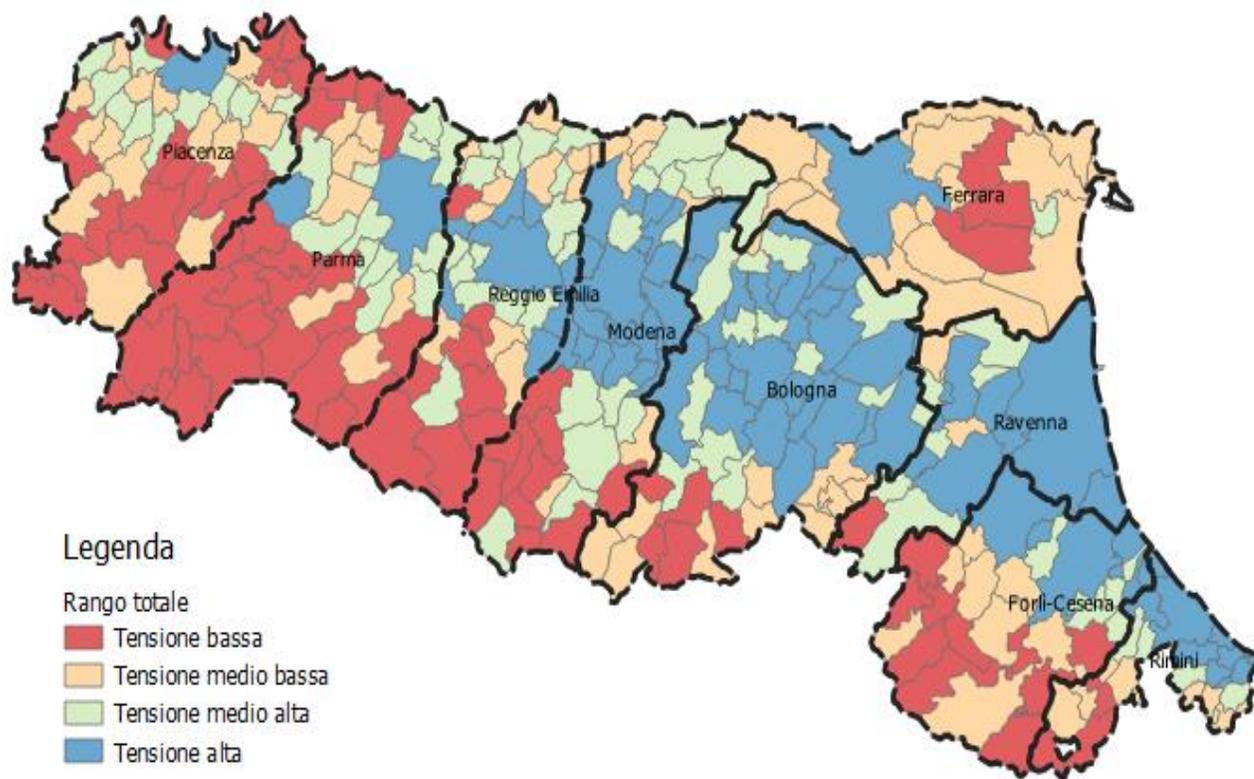
MERCATO IMMOBILIARE	INDICATORI SEMPLICI ANALIZZATI
LOCAZIONI E CANONI	1) incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)
	2) distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019
	3) variazione del canone di locazione massimo 2016-2019
COMPRAVENDITE UNITA' ABITATIVE	4) Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), media ultimi 5 anni
	5) Variazione delle nuove transazioni «normalizzate» (NTN) 2018-2016 / NTN 2015-2013
	6) media delle nuove transazioni «normalizzate» (NTN) 2013-2018
QUOTAZIONI COMPRAVENDITE	7) annualità di reddito per l'acquisto di una casa - 2017
	8) distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019
	9) variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019

ORSA – Calcolo del rango specifico e complessivo



ORSA – Rango complessivo e livelli di tensione abitativa

Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa - Rango complessivo



Confronto tra Comuni ATA e ADA e Comuni per classi di tensione abitativa (rango complessivo)

Comuni	Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa – Rango complessivo				
	A maggior tensione Abitativa 82	A tensione Abitativa Medio Alta 82	A tensione Abitativa Medio Bassa 82	A minor tensione Abitativa 82	Totale complessivo 328 comuni
Comuni ATA	30	8	1		39
Comuni NON ATA	52	74	81	82	289
Comuni ADA	58	32	11		101
Comuni NON ADA	24	50	71	82	227

Edilizia Residenziale Pubblica per livelli di tensione

Patrimonio e graduatorie ERP per comuni per classi di tensione abitativa (rango complessivo)

Indicatore	A maggior Tensione Abitativa	Tensione Abitativa Medio Alta	Tensione Abitativa Medio Bassa	A minor Tensione Abitativa	Totale della Regione
Totale alloggi ERP (gestione ACER e non ACER)	45.784	7.178	5.270	1.904	60.136
Quota alloggi ERP (gestione ACER e non ACER) rispetto al totale	76,1%	11,9%	8,8%	3,2%	100,0%
Totale alloggi ERP gestiti da ACER	42.245	6.729	4.871	1.723	55.568
Alloggi ERP gestiti da ACER non occupati	4.780	850	619	280	6.529
Patrimonio totale ERP / stock abitativo totale	1,8%	1,5%	1,6%	1,0%	1,5%
Totale famiglie in graduatoria E.R.P.	20.567	3.640	1.817	661	26.685
Quota famiglie in graduatoria ERP rispetto al totale	77,1%	13,6%	6,8%	2,5%	100,0%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie	8,8%	11,6%	9,1%	7,3%	9,4%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	136 €	125 €	133 €	126 €	130 €

Graduatorie ERP e Bando affitti per livelli di tensione

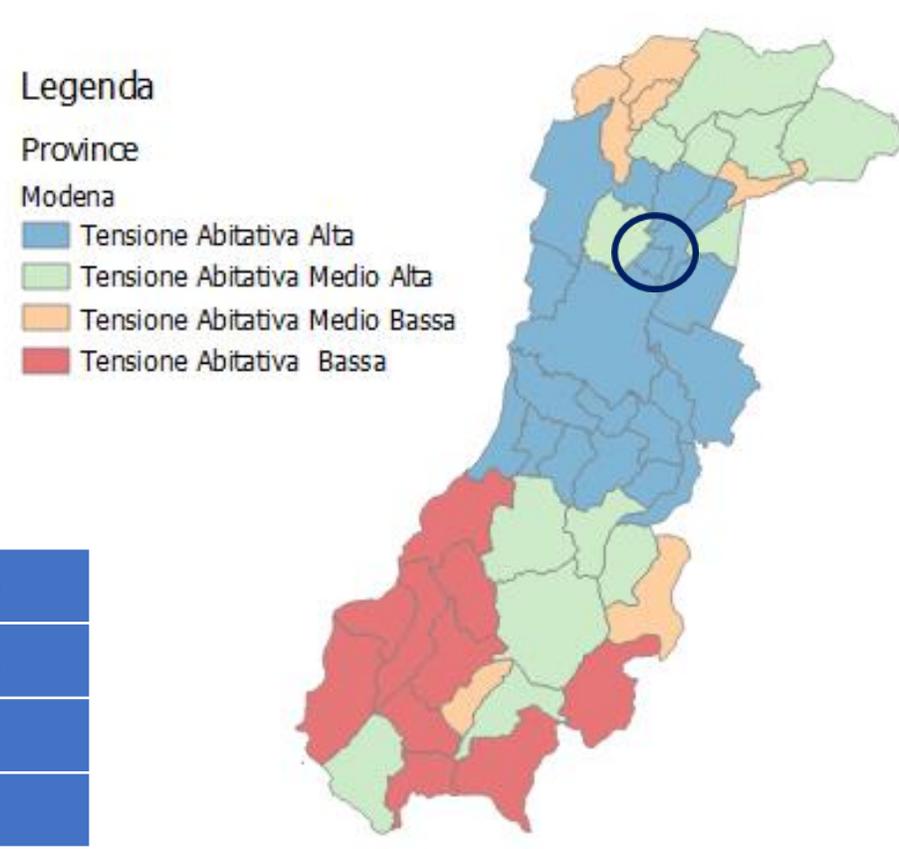
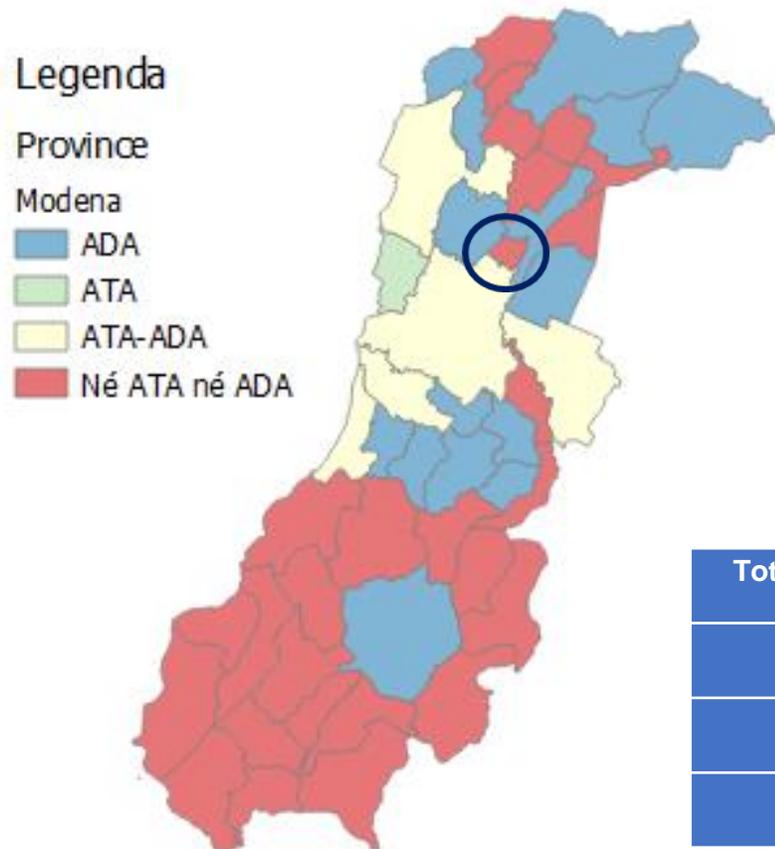
Classi di comuni	Numero di comuni	Nuclei in graduatoria E.R.P.	Nuclei in graduatoria E.R.P. (% rispetto al totale)	Nuclei in graduatoria Bando Affitto 2015	Nuclei in graduatoria Bando Affitto 2015 (% rispetto al totale)
Comuni ATA	39	18.568	69,6%	20.693	67,7%
Di cui con maggior tensione abitativa	30	17.323	64,9%	19.392	63,4%
Di cui con tensione abitativa medio alta	8	1.082	4,1%	1.176	3,8%
Di cui con tensione abitativa medio bassa	1	163	0,6%	125	0,4%
Comuni NON ATA	289	8.117	30,4%	9.884	32,3%
Di cui con maggior tensione abitativa	52	3.244	12,2%	4.384	14,3%
Di cui con tensione abitativa medio alta	74	2.558	9,6%	3.057	10,0%
Di cui con minor tensione abitativa	82	1.654	6,2%	601	2,0%
Di cui con tensione abitativa medio bassa	81	661	2,5%	1.842	6,0%
Totale	328	26.685	100,0%	30.577	100,0%

ORSA – un focus territoriale comunale

Di seguito, a titolo esemplificativo, si riportano i dati relativi agli indicatori di tensione abitativa e al patrimonio ERP del Comune di **Bastiglia** (comune terremotato, con alloggi ERP) rapportati a quelli del comune mediano e della provincia di Modena (tabelle 1,2,4), unitamente ai valori del rango (totale e per gruppo di indicatori di riferimento – tabella 3).

Il caso di Bastiglia è stato selezionato in quanto relativo a un Comune non appartenente né alla categoria ATA né a quella ADA ma fortemente caratterizzato da alcune dinamiche rilevanti in merito alla condizione abitativa.

Focus territoriale: Bastiglia nel contesto provinciale



Totale famiglie in graduatoria E.R.P.	19
Domande FNL 2015	33
Domande FNL 2019	31
Stima Fabbisogno (Base dati Redditi ISEE)	42

ORSA – Focus Bastiglia – tabella 1

TABELLA 1

Denominazione Comune	BASTIGLIA	Comune Mediano - Emilia Romagna	Provincia di Modena (escluso Bastiglia)
Comuni selezionati	SI		
Comuni terremoto	SI		
Comuni montani	NO		
Comuni costieri	NO		
Distretto Sanitario	Distretto Castelfranco Emilia (Modena)		
Comuni ADA 2018	NO		
Comuni ATA	NO		
Variazione Popolazione 2013-2018	2,7%	-0,8%	-0,9%
Densità abitativa (Ab/kmq)	407	139	264
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	2,6%	1,1%	1,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,4	2,3	2,3
Incidenza media della Popolazione straniera su Popolazione totale 2013-2018	12,6%	9,8%	11,4%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	24,1%	0,1%	-0,1%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro sul totale (25-64) 2013-2018	69,9%	64,6%	64,4%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	128	-49	4.347
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	33,6%	39,2%	40,1%
Indice di GINI 2017	0,166	0,18	0,19
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	0,03	0,017	0,04

ORSA – Focus Bastiglia – tabella 2

TABELLA 2

Denominazione Comune	BASTIGLIA	Comune Mediano - Emilia Romagna	Provincia di Modena (escluso Bastiglia)
Comuni selezionati	SI		
Comuni terremoto	SI		
Comuni montani	NO		
Comuni costieri	NO		
Distretto Sanitario	Distretto Castelfranco Emilia (Modena)		
Comuni ADA 2018	NO		
Comuni ATA	NO		
Variazione stock 2013-2018	0,2%	0,9%	0,8%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,15	1,24	1,74
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	19,5%	17,3%	20,5%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-9,4%	-13,5%	-15,1%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	15,3%	0,0%	3,9%
IMI 2013-2018	1,5%	1,3%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	105,8%	38,4%	44,2%
Media NTN 2013-2018	30,7	45,7	132,1
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,4	3,0	3,1
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-7,8%	-27,8%	-23,9%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	0,0%	-0,9%	-1,3%

ORSA – Focus Bastiglia – tabella 3

TABELLA 3

Denominazione Comune	BASTIGLIA		
Comuni selezionati	SI	Comune Mediano - Emilia Romagna	Provincia di Modena (escluso Bastiglia)
Comuni terremoto	SI		
Comuni montani	NO		
Comuni costieri	NO		
Distretto Sanitario	Distretto Castelfranco Emilia (Modena)		
Comuni ADA 2018	NO		
Comuni ATA	NO		
Rango Famiglie e popolazione	313,0	164,5	182,8
Rango Reddito	3,0	164,5	145,8
Rango Offerta abitativa	321,0	164,5	173,3
Rango Mercato immobiliare	296,0	164,5	203,9
RANGO TOTALE	307,0	164,5	193,0

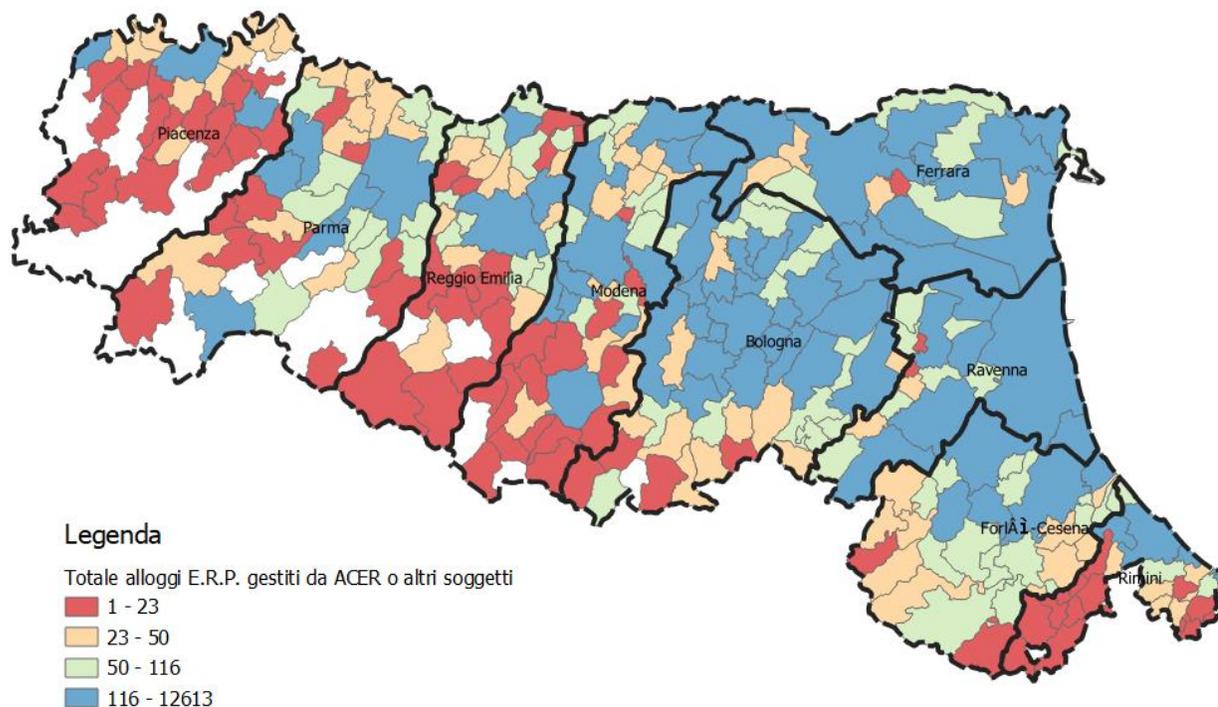
ORSA – Focus Bastiglia – tabella 4

TABELLA 4

Denominazione Comune	BASTIGLIA	Comune Mediano - Emilia Romagna	Provincia di Modena (escluso Bastiglia)
Comuni selezionati	SI		
Comuni terremoto	SI		
Comuni montani	NO		
Comuni costieri	NO		
Distretto Sanitario	Distretto Castelfranco Emilia (Modena)		
Comuni ADA 2018	NO		
Comuni ATA	NO		
Totale alloggi ERP (gestione ACER e non ACER)	23,00	50,00	6.397,00
Patrimonio totale ERP / stock abitativo totale	1,1%	1,2%	1,0%
Alloggi ERP gestiti da ACER occupati	23,00	44,00	5.422,00
Alloggi ERP gestiti da ACER dismessi o da dismettere	-	2,00	63,00
Alloggi ERP gestiti da ACER non occupati	-	6,00	683,00
Totale alloggi ERP gestiti da ACER	23,00	41,00	6.168,00
Quota di ERP gestito dalle ACER non assegnato sul totale gestito	0,0%	11,1%	15,5%
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,3%	1,3%	1,1%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie	43,5%	7,3%	9,6%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	117,2	127,0	144,2

Edilizia residenziale pubblica: alloggi e canoni

Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in Emilia Romagna gestiti da ACER e da altri soggetti (2018)



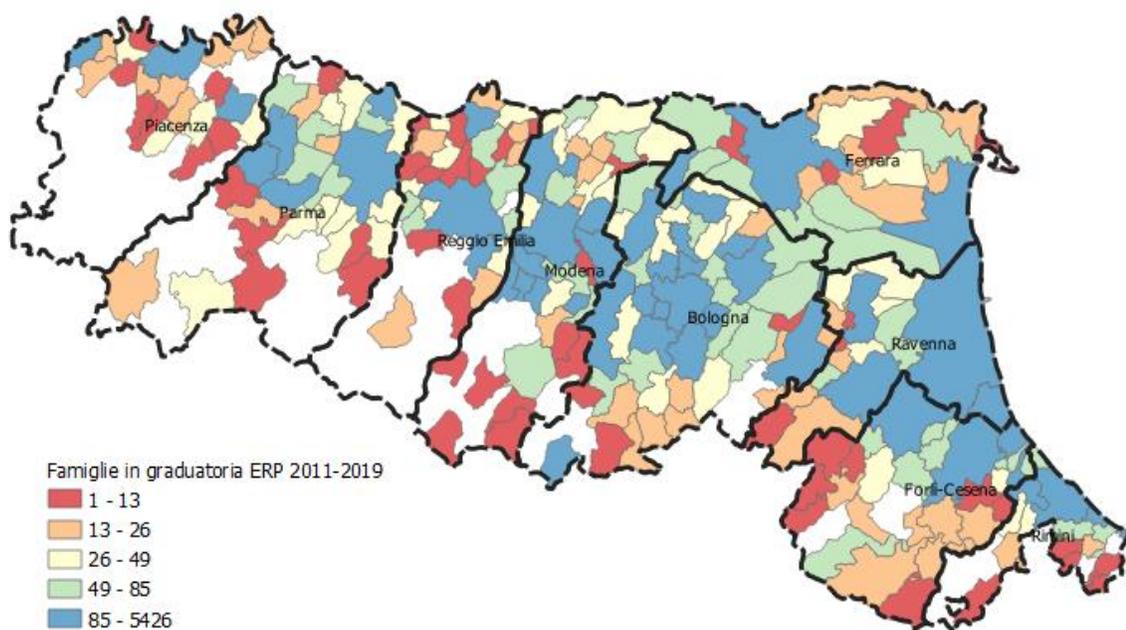
Alloggi E.R.P. in Emilia Romagna (totale, occupati o dismessi), quota di E.R.P. rispetto allo stock, e canoni medi applicati

Province	Alloggi totali 2018 (ACER e extra ACER)	Quota di E.R.P. / stock abitativo totale	Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	Canone medio in E.R.P. gestita da ACER
Bologna	20.312	2,2%	2.336	134	124
Ferrara	6.745	2,5%	1.007	1	143
Forlì-Cesena	4.581	2,5%	444	42	144
Modena	6.420	1,0%	683	63	144
Parma	6.773	1,1%	576	20	120
Piacenza	3.128	0,6%	449		113
Ravenna	4.809	2,0%	341		125
Reggio Emilia	4.733	1,0%	588	9	115
Rimini	2.635	1,2%	105	2	159
Totale / Media	60.136	1,5%	6.529	271	130

Fonte: Regione Emilia Romagna. Nota: Le classi di famiglie indicate nel grafico sono suddivise per quartili.

Edilizia residenziale pubblica: famiglie e attese

Famiglie in graduatoria E.R.P. 2011-2019



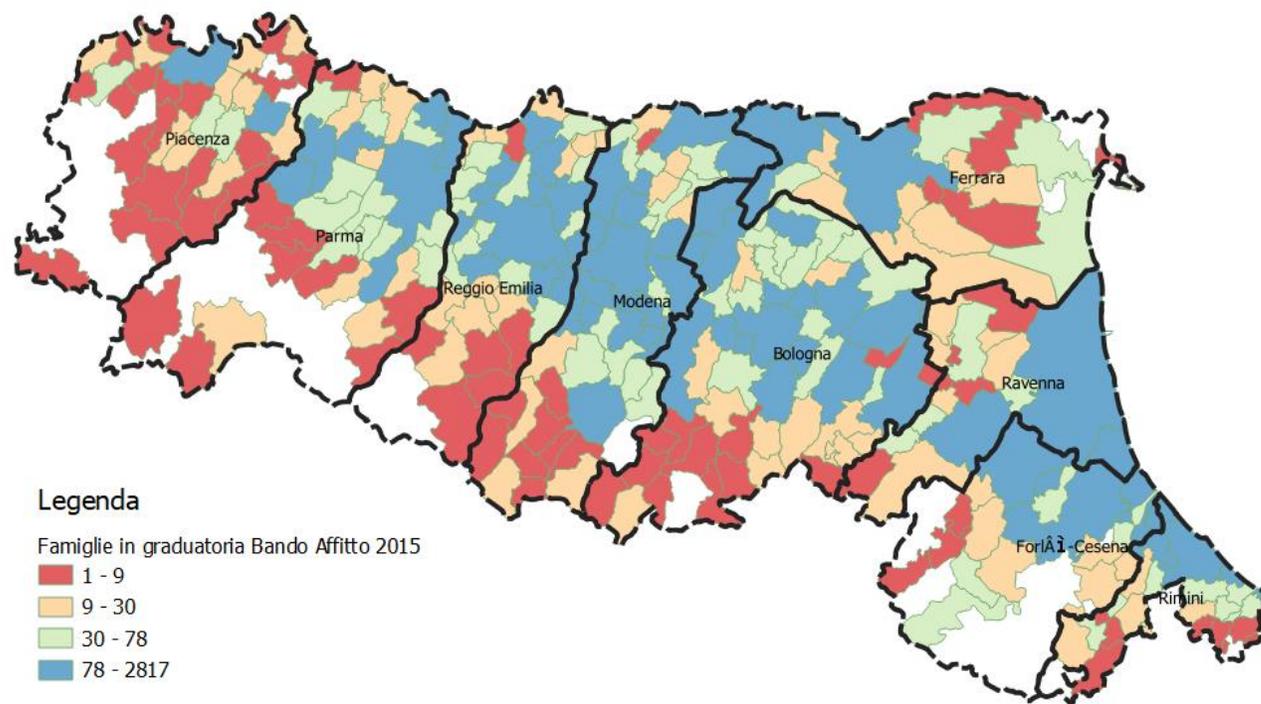
Indicatori relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica per Provincia

Province	Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	% Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	Alloggi totali 2018 (ACER e extra ACER)	% Alloggi totali 2018 (ACER e extra ACER)	Assorbimento medio nuclei in graduatoria(anni)
Bologna	9.237	34,6%	20.312	33,8%	17,1
Ferrara	1.398	5,2%	6.745	11,2%	9,2
Forlì-Cesena	2.592	9,7%	4.581	7,6%	15,4
Modena	3.177	11,9%	6.420	10,7%	26,2
Parma	2.813	10,5%	6.773	11,3%	20,3
Piacenza	1.017	3,8%	3.128	5,2%	28,2
Ravenna	2.226	8,3%	4.809	8,0%	12,9
Reggio Emilia	1.832	6,9%	4.733	7,9%	16,0
Rimini	2.393	9,0%	2.635	4,4%	27,5
Totale	26.685	100,0%	60.136	100,0%	19,2

Fonte: Regione Emilia Romagna e Comuni

Altre misure: Bando affitto 2015 per fasce ISEE

Famiglie in graduatoria per il Bando Affitto 2015



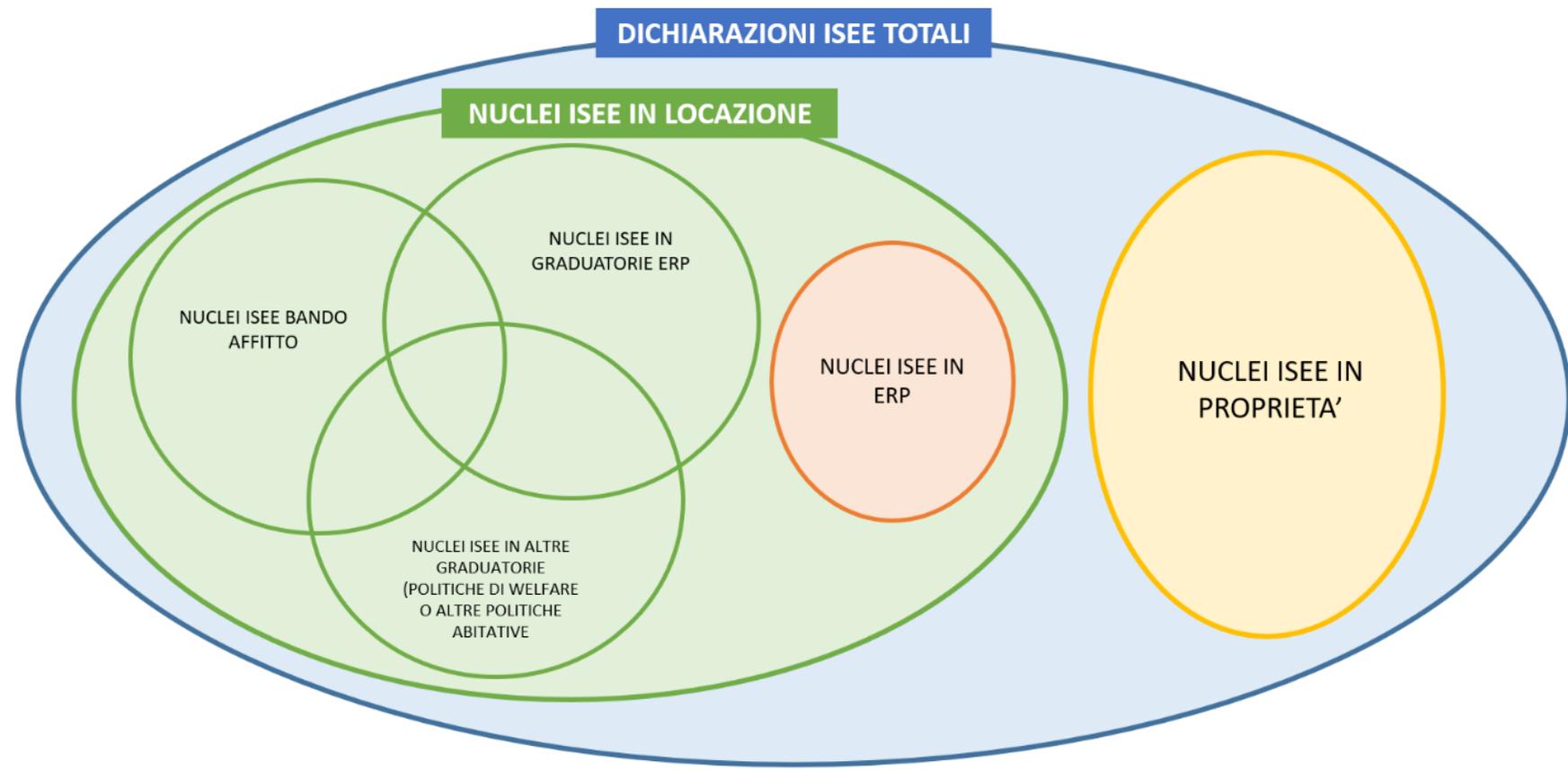
Numero di domande totali, domande con contributo e contributo concesso per fasce ISEE – Bando Affitto 2015

Fasce ISEE	Numero domande valide	Domande senza contributo	Domande con contributo concesso	Contributo concesso totale €	Contributo concesso per nucleo €
Isee < 6000	20.765	11.805	8.960	12.462.903	1.391
Isee tra 6.000 e 9360	6.980	6.554	426	197.044	463
Isee tra 9.360 e 12.000	1.667	1.560	107	37.718	353
Isee > 12000	1.263	1.197	66	21.420	325
Totale	30.675	21.116	9.559	12.719.084	1.331

Fonte: Regione Emilia Romagna

ORSA – Condizione abitativa e redditi ISEE

REDDITI ISEE IN EMILIA ROMAGNA E POLITICHE ABITATIVE



Our Offices

MAIN OFFICES

RESEARCH AND INNOVATION DIVISION

at CNR – Bologna Research Area
Via P. Gobetti, 101
40129 – Bologna
Phone +39 051 6398099

SUSTAINABLE TERRITORIAL DEVELOPMENT DIVISION

Via G.B. Morgagni, 6
40122 – Bologna
Phone +39 051 6450411

OTHER OFFICES

Infrastructures for the Development Unit
Piazza Costituzione, 5/c – 40128 – Bologna
Phone + 39 051 4151011

Le Serre – Startups Incubator
Via Castiglione, 136 – first floor – 40136 – Bologna
serredegiardini@art-er.it

S3 AREAS – for Innovation Career Guidance
At the Emilia–Romagna Technopoles
infoareaS3@art-er.it

HUBS ABROAD

Brussels
at Delegation to the EU Emilia–Romagna Region
Rue Montoyer 21 – 1000 Bruxelles, Belgium
Phone +32 (0) 25132456
bruxelles@art-er.it

San Francisco
Bespoke, 845 Market Street, Suite 450 San Francisco
+1 415–230–9376
siliconvalley@art-er.it



info@art-er.it | www.art-er.it
[Twitter](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [Linkedin](#) | [YouTube](#)

