

AMMINISTRAZIONE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA

**C.9 - ORSA 2019**  
**OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO E**  
**ATTIVITA' CONNESSE**

VERSO UN SISTEMA INFORMATIVO  
A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE

Versione dicembre 2020

## Amministrazione Regionale Emilia-Romagna

Attività del programma annuale ERVET/ART-ER anno 2019

DGR 179/2019 PROGETTO C.9 - ORSA 2019 OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO E ATTIVITA' CONNESSE

DGR 2324/2019 INTEGRAZIONE A PROGETTO "C9 ORSA 2019 OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO E ATTIVITA' CONNESSE"

## Direzione Generale cura del territorio e dell'ambiente

### Regione Emilia-Romagna

Marcello Capucci	Responsabile del <b>Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative</b>
Daniela Saverino	Referente indagini ACER
Andrea Schiassi	Referente indagini Comunali

### Unità operativa ART-ER:

Anna Baldisserri	Coordinamento interno
Elena Bortolotti	Ricercatrice
Gianluigi Chiaro	Ricercatore
Daniele Ganapini	Responsabile di progetto

PRIMA PARTE – DGR 179/2019, versione in bozza dell'aprile 2020

*a cura di Anna Baldisserri (capitolo 1.1 e 1.3) e Gianluigi Chiaro (capitolo 1.2 e 1.3)*

SECONDA PARTE – DGR 2324/2019, versione in bozza del maggio 2020

*a cura di Gianluigi Chiaro, con la collaborazione di Anna Baldisserri e Elena Bortolotti*

*Versione integrata del dicembre 2020, con introduzione e collaborazione di Daniele Ganapini*

*Si ringraziano le Amministrazioni Municipali coinvolte, ANCI Emilia-Romagna, le ACER e gli uffici statistici fornitori delle informazioni utilizzate.*

## INDICE

### Verso un sistema informativo a supporto delle politiche abitative

#### I.1 – Metodologia e strumenti

I.1.1. Metodologia e obiettivo dell'analisi

I.1.2. Indicatori semplici considerati – schede di dettaglio

#### I.2 – Indicatori di sintesi del disagio abitativo in Emilia Romagna

I.2.1 Condizione abitativa demografica - Famiglie e popolazione residente

I.2.2. Condizione abitativa economica- Redditi familiari

I.2.3. Offerta abitativa

I.1.4. Mercato immobiliare

I.1.5. Rango complessivo

#### I.3 - Confronto esemplificativo tra alcuni Comuni

#### II.1 – Analisi delle politiche abitative in Emilia Romagna e confronto con gli indicatori di sintesi

II.1.1. Analisi dei nuclei assegnatari di Edilizia Residenziale Pubblica (2018) e dei nuclei in graduatoria per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (2011-2019)

II.1.2. Analisi dei nuclei in graduatoria per il Bando Affitto (2015)

II.1.3. Confronto tra graduatorie E.R.P. e graduatorie Bando Affitto 2015 e indicatori di sintesi

II.1.4. Matrice fabbisogni - politiche abitative

## **II.2 – Indicatori di sintesi del disagio abitativo nelle Province dell’Emilia-Romagna**

II.2.1. Piacenza

II.2.2. Parma

II.2.3. Reggio Emilia

II.2.4. Modena

II.2.5. Bologna

II.2.6. Ferrara

II.2.7. Forlì – Cesena

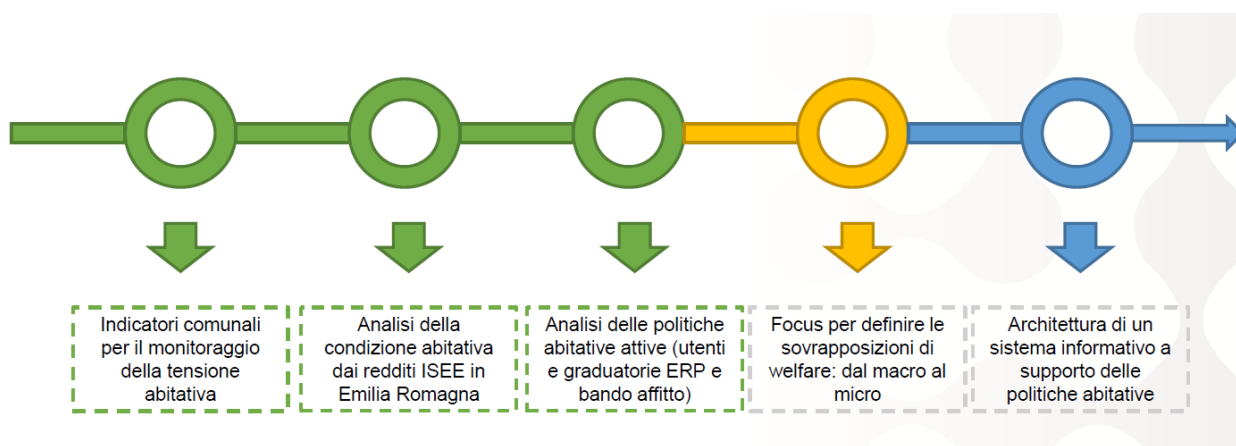
II.2.8. Ravenna

II.2.9. Rimini

## **II.3 – Glossario**

## VERSO UN SISTEMA INFORMATIVO A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE

Il presente rapporto contiene una proposta operativa a supporto delle politiche abitative che si incardina in un percorso costituito di passaggi consequenziali e progressivi arricchimenti di conoscenza. Un percorso che intende mettere a regime raccolte di dati e loro analisi per focalizzare il campo del welfare abitativo e dotarlo di un sistema informativo atto a valutarne potenzialità e impatti. Se questo documento corrisponde soltanto al primo anello della catena, proprio per tale motivo ne rappresenta un momento saliente.



La finalità di consentire una miglior valutazione non solo delle condizioni abitative ma anche dell'efficacia delle politiche per la Casa attraverso monitoraggi costanti nel tempo comporta, a fianco del mantenimento delle attività già in essere, una consistente riorganizzazione e integrazione dei dati da raccogliere e analizzare, tramite:

- Lo sviluppo delle basi dati ORSA e del loro utilizzo per indagare e misurare situazioni comunali e territoriali nel contesto di scenari abitativi più ampi, anche con avvio di indagini di sintesi in collaborazione con ANCI e altre istituzioni e operatori.
- L'attivazione di nuovi canali di informazione e approfondimento rispetto alle caratteristiche, alla dimensione e alla profilazione delle persone e delle famiglie in situazioni di disagio abitativo per motivi legati alla loro condizione economica.
- La 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 facilitare l'aggiornamento delle relative ANAGRAFICHE in collaborazione con le ACER e altri soggetti.
- La verifica di possibili sovrapposizioni tra le politiche sociali promosse dallo Stato, dalla Regione e dai singoli Comuni per capire meglio la loro articolazione, i conseguenti effetti e i livelli di copertura rispetto al fabbisogno potenziale.
- La progettazione di rilevazioni omogenee sulle famiglie richiedenti risorse a sostegno dell'abitare (fondo sociale, fondo affitto, fondo per la morosità incolpevole ecc.) e in particolare sul ventaglio delle esigenze manifestate sul territorio, per la stima dei BISOGNI.

Azioni che, se attuate tramite l'utilizzo di idonei strumenti informatici, potrebbero rappresentare fattori di conoscenza puntuale se non di vero e proprio recepimento di tutte le domande riguardanti la fornitura di servizi (e relativi contributi) per la Casa, dando vita a un ideale e articolato SISTEMA INFORMATIVO A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE.

Il quadro nel quale questi dati si contestualizzano, che contribuiscono a formare e nei quali essi stessi vengono diffusi è accessibile alle pagine web regionali dedicate al TERRITORIO e, nello specifico, all'indirizzo <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/osservatorio-delle-politiche-abitative/orsa>.

Tale spazio web, curato da ARTER, 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 appunto uno scenario complessivo secondo i livelli territoriali e le serie statistiche via via rese disponibili dalle diverse fonti.

The screenshot shows the website interface for the Regional Housing Policy Observatory. The header includes the 'Territorio' logo and a search bar. The navigation menu contains 'Aree tematiche', 'Come fare per', 'Leggi Atti Bandi', and 'Piani Programmi Progetti'. The main content area is titled 'Nota Orsa regionale - aggiornamenti' and features a list of documents with their titles and file sizes:

- > 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)

On the right side, there is a 'Condividi' button and a section titled 'In questa sezione' with a dropdown menu containing 'Fabbisogno abitativo', 'Offerta abitativa', and 'Incontro tra domanda e offerta abitativa'.

Attraverso il sito sarà pertanto possibile non solo consultare l'attuale documentazione riferita al database comunale ORSA ma anche i suoi successivi aggiornamenti e avere a disposizione informazioni più ampie relativamente alle tendenze dei fenomeni esaminati.

Questo il contesto generale di riferimento nel quale si colloca il lavoro di studio e analisi che ha portato alla redazione del presente rapporto; documento che è costituito di due parti:

- una di ordine prevalentemente metodologico e dedicata all'individuazione di indicatori per la valutazione della condizione abitativa a livello comunale;
- una maggiormente legata all'ERP e al rapporto tra fabbisogni e politiche, con la produzione di quadri di riferimento, ovvero di strumenti di contestualizzazione e confronto.

In particolare, la prima parte riporta l'attività di ricerca effettuata con l'obiettivo di strutturare da subito un sistema informativo utile a monitorare la condizione abitativa all'interno della Regione, evidenziare dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, verificare l'efficacia delle politiche abitative.

Per raggiungere tale obiettivo sono state individuate più serie di variabili statistiche descrittive della situazione in essere nei principali ambiti d'indagine e che, a seguire, sono state sintetizzate in indicatori relativi a macro-aree di analisi.

Questa impostazione riprende, integra e innova, portando a pieno compimento una iniziativa che trova testimonianza nella nota pubblicata in conclusione del Rapporto ORSA 2009, allo scopo di offrire uno strumento statistico dedicato a inquadrare contesto e andamenti per supportare operativamente il processo decisionale e le scelte politiche della Regione.

Tali indicatori consentono di ordinare i singoli Comuni in relazione all'intensità di fenomeni riguardanti la condizione abitativa, attribuendo loro differenti ranghi non tanto nell'ottica di creare altrettante classifiche di potenziali stati di disagio quanto di restituirne livelli di crescente complessità mantenendo intatta la capacità di lettura offerta dalla specificità degli indicatori, ragionando secondo priorità territoriali e tenendo conto delle cause primarie delle tensioni esistenti e del loro articolarsi.

Si ritiene, in prima approssimazione, che gli elementi selezionati possano contribuire significativamente a impostare un sistema informativo permanente e aggiornabile: un "cruscotto" sintetico del sistema abitativo per monitorare diverse variabili e nel contempo valutare l'efficacia delle misure messe in campo in parallelo alla rendicontazione delle risorse assegnate al territorio.

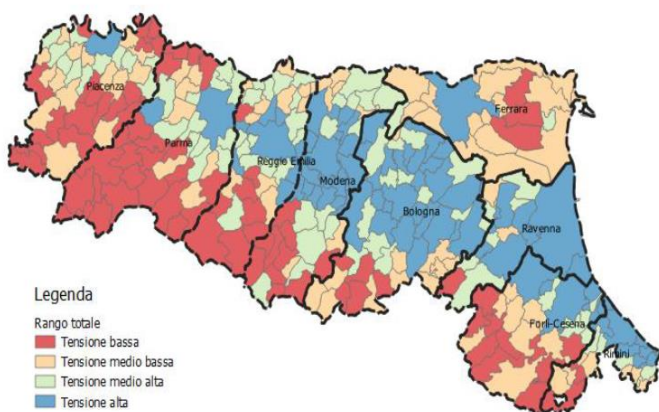
Il primo capitolo è dedicato alla presentazione della metodologia adottata e alla rassegna di tutti gli indicatori utilizzati con indicazione dell'ambito e delle Macro-aree di riferimento.

Il secondo capitolo affronta invece gli indicatori sotto il profilo del disagio abitativo in regione Emilia-Romagna per ogni Macro-area e in termini complessivi.

Infine, nel terzo capitolo vengono fornite a titolo esemplificativo le caratterizzazioni di alcuni Comuni per far meglio comprendere i risultati e le potenzialità dell'azione intrapresa.

E' difficile restituire in estrema sintesi il significato di questa operazione, che ha portato a individuare ventidue indicatori di Tensione Abitativa calcolandone i valori per ogni Comune e ad analizzarli contestualmente con riferimento alle quattro Macro-aree rispettivamente dedicate a: CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA, CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA, OFFERTA ABITATIVA, MERCATO IMMOBILIARE, mentre pare agevole evidenziare le possibilità di riaggregazione geografica, tipologica, normativa, analitica consentita dai dati.

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				Totale complessivo 328 comuni
	A maggior tensione Abitativa 82	A tensione Abitativa Medio Alta 82	A tensione Abitativa Medio Bassa 82	A minor tensione Abitativa 82	
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

La tabella riportata a fianco della mappa generale ricavata dal complesso degli indicatori e delle Marco-aree mostra per esempio elementi di correlazione tra la classificazione derivante da provvedimenti normativi e l'ordinamento dei Comuni rispetto ad una valutazione statistica dei disagi. Come visibile, l'insieme dei casi ricadenti in una situazione di maggior tensione relativa secondo gli indicatori ORSA conferma la gran parte dei Comuni riconosciuti ufficialmente come ad alta tensione (ATA), diversi tra quelli ad alta densità (ADA) ma anche altre realtà proponendo una chiave di lettura diversa, maggiormente dinamica e esplicativa delle dinamiche specifiche, come appunto spiegato negli esempi del terzo capitolo.

La seconda parte è invece finalizzata ad analizzare gli effetti attuali delle azioni intraprese in Emilia-Romagna nel recente passato, fornire le dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, verificare l'efficacia delle attuali politiche abitative attraverso un aggiornamento costante nel tempo.

E' stata quindi approfondita la relazione tra gli indicatori e il fabbisogno osservabile ad oggi tramite le banche dati a disposizione (E.R.P., bando affitto, ecc.) mentre nel capitolo conclusivo sono invece riportate le schede di sintesi a livello provinciale dei principali indicatori di sintesi.

Si tratta proprio di alcuni degli indicatori che potrebbero contribuire a implementare un sistema informativo permanente e aggiornabile utile a alimentare un "cruscotto" sintetico del sistema abitativo, così da supportare le politiche abitative future e aiutare a misurare l'efficacia delle misure messe in campo, oltre a fornire elementi per rendicontare le risorse utilizzate sul territorio.

Anche in questo caso i dati possono essere "letti" per aggregazioni, per esempio proprio con riferimento a livelli di maggiore tensione/minor disagio definiti appunto con riferimento alla globalità degli indicatori. In tabella i 60mila alloggi ERP coi dati sulle graduatorie e i canoni aiutano a comprendere quanto la loro localizzazione possa corrispondere alle richieste del territorio.

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

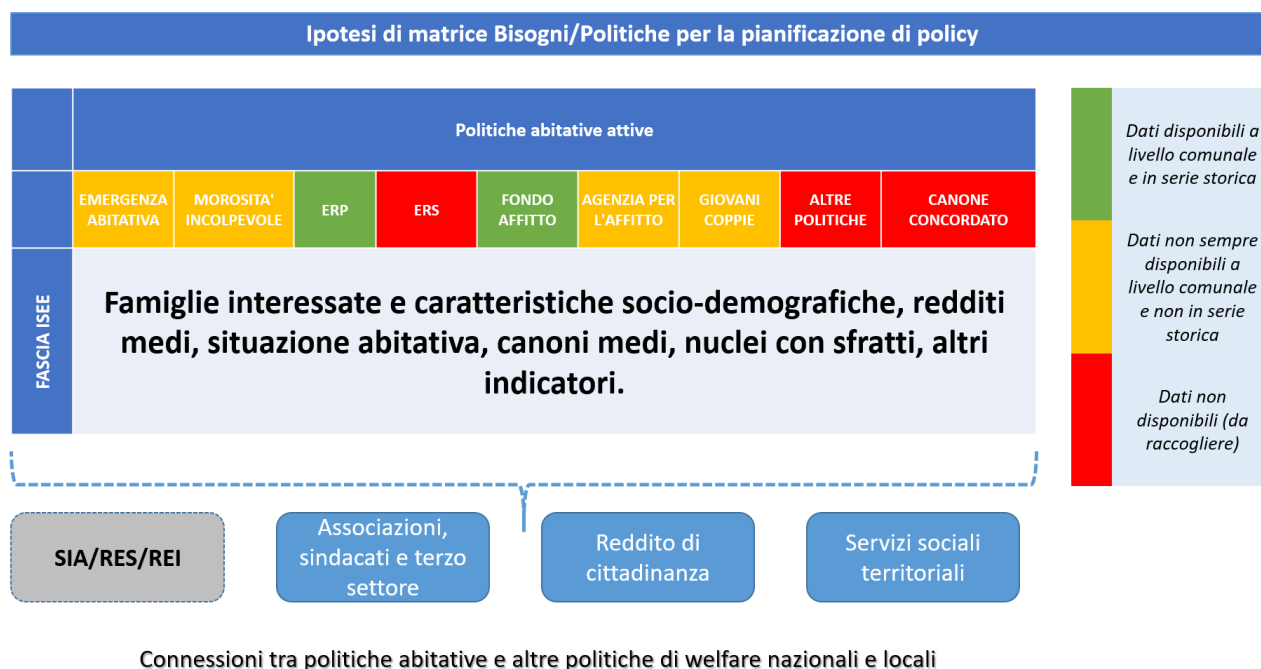
Indicatore	A maggior Tensione Abitativa	Tensione Abitativa Medio Alta	Tensione Abitativa Medio Bassa	A minor Tensione Abitativa	Totale della Regione
Totale alloggi ERP (gestione ACER e non ACER)	45.784	7.178	5.270	1.904	60.136
Quota alloggi ERP (gestione ACER e non ACER) rispetto al totale	76,1%	11,9%	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 €

In particolare sono stati analizzati i database relativi alle politiche abitative a partire dall'Edilizia Residenziale Pubblica vista la maggiore disponibilità di dati.

A seguire è stata analizzata la graduatoria del Bando Affitto 2015 in attesa di poter disporre dei dati di consuntivo del bando 2019. Per quanto riguarda le altre *policy*, i dati a disposizione sono pochi e non strutturati.



Sulle prospettive di monitoraggio delle politiche abitative in generale si rimanda al paragrafo relativo alla matrice dei fabbisogni di politiche abitative a livello regionale contenente uno schema riassuntivo che qui pare opportuno anticipare perché restituisce bene la complessità della questione affrontata.



In conclusione va sottolineato come la riflessione avviata abbia portato a una rinnovata idea di osservatorio, che integra gli strumenti posti in essere dalla L.R. 24/2001 e che guarda ad una loro evoluzione.

I quadri prodotti consentono di classificare i singoli Comuni in contesti ampi e differenziabili ma soprattutto di ricostruire con precisione i motivi che ne determinano le attribuzioni, comprendendone il rilievo assunto localmente, mentre i prossimi aggiornamenti potranno restituire e misurare le dinamiche di cambiamento sviluppatasi all'interno del contesto regionale.

Ulteriori indagini di approfondimento, già in corso, hanno invece lo scopo di affrontare meglio il difficile tema delle politiche di sostegno alle famiglie e delle vulnerabilità corrispondenti: secondo la logica tratteggiata in apertura della presente introduzione e la sequenzialità del percorso impostato, è attualmente in predisposizione la pubblicazione del rapporto relativo alla prima indagine concernente la popolazione per fasce di ISEE.



**AMMINISTRAZIONE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**

**DGR 179/2019**

**VERSO UN SISTEMA INFORMATIVO  
A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE  
PARTE PRIMA**



## I.1. METODOLOGIA E STRUMENTI

### I.1.1. METODOLOGIA E OBIETTIVO DELL'ANALISI

Nelle pagine che seguono si illustra il percorso metodologico adottato per la definizione di un set di indicatori territoriali, utili a descrivere le dinamiche demografiche, sociali, economiche, edilizie e immobiliari nei singoli Comuni dell'Emilia-Romagna in riferimento alla condizione e al potenziale disagio abitativi.

L'avvio del percorso ha visto la realizzazione di attività preliminari articolate nelle seguenti fasi:

- Individuazione degli ambiti di analisi e delle fonti informative,
- Indagine di dettaglio sulle fonti e raccolta dei dati,
- strutturazione di un database contenente tutte le variabili di interesse,
- elaborazione dei dati raccolti e restituzione dei risultati

Dati gli obiettivi, gli ambiti di analisi prioritariamente posti sotto osservazione hanno avuto come temi di riferimento:

- FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE
- REDDITI FAMILIARI
- UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE
- LOCAZIONI E CANONI
- COMPRAVENDITE UNITA' ABITATIVE
- QUOTAZIONI COMPRAVENDITE

Con riferimento a questi sei ambiti sono state quindi indagate diverse fonti, tra cui: Istat, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-(OMI), Banca d'Italia, Ministero delle Finanze, Regione Emilia-Romagna, ANCI e Amministrazioni Municipali.

Il lavoro è proseguito con l'individuazione di variabili socio-demografiche considerate appropriate per valutare la condizione abitativa e la conseguente definizione degli indicatori semplici utili alla strutturazione di un quadro sistematico di analisi dei livelli di tensione esistenti nei singoli territori comunali.

In particolare, l'attività svolta ha dapprima portato alla selezione di 28 indicatori semplici appartenenti ai sei ambiti di riferimento. Grazie ad una ulteriore azione di affinamento e verifica dei livelli interni di correlazione è stato successivamente focalizzato un set composto dai 22 indicatori ritenuti maggiormente idonei a rilevare cause di tensione abitativa, declinandoli più razionalmente in 4 Macro-aree, corrispondenti a un solo ambito oppure ad un loro accorpamento. In sintesi, nel caso di elevati gradi di correlazione tra indicatori semplici si è preferito evitare ridondanze escludendo quelli considerati meno significativi rispetto al fenomeno abitativo.

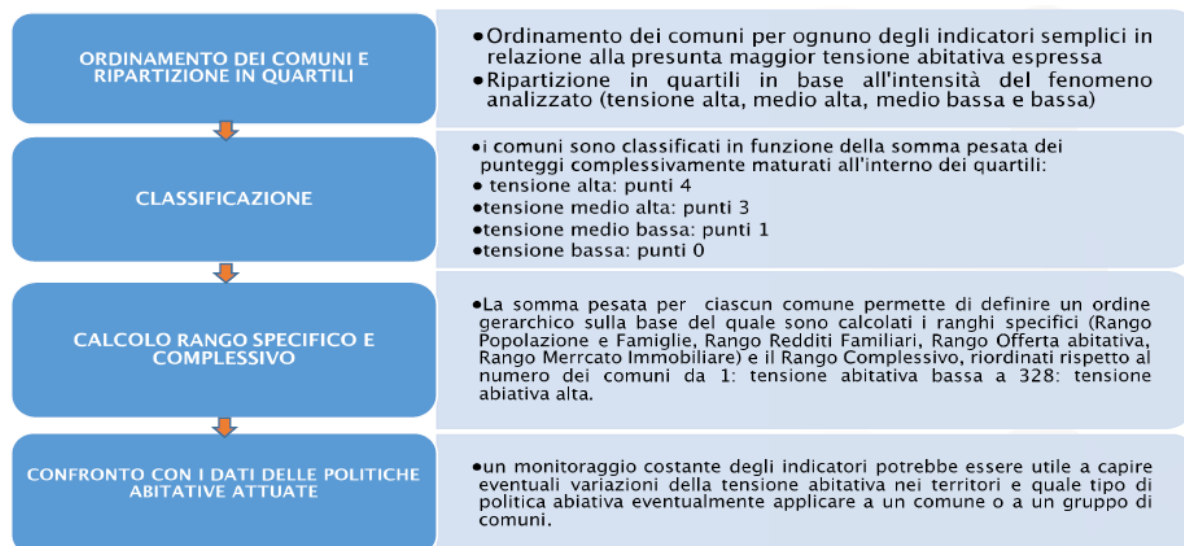
Una volta definito in tal modo il set di indicatori semplici, si è provveduto a:

- ordinare i Comuni, per ognuno degli indicatori semplici, in base all'intensità del fenomeno assunta come potenziale fattore di tensione abitativa, attribuendo poi un valore di rango in base alla posizione in graduatoria (da 1=tensione abitativa minima; a 328=tensione abitativa massima)
- analizzare tale distribuzione dei Comuni utilizzando i valori quartili, ovvero suddividendoli in quattro livelli definibili come di maggior tensione, tensione medio alta, tensione medio bassa, minor tensione, per ogni indicatore semplice.

- classificare i Comuni in base alla somma pesata dei punteggi complessivamente maturati e, all'interno delle quattro classi individuate, attribuendo un punteggio relativo per i quattro gruppi individuati in corrispondenza dei quartili secondo la seguente scala: maggior tensione =4; tensione medio alta=3; tensione medio bassa=1; minor tensione =0.
- la somma pesata per ciascun Comune ha permesso di definire un ordine gerarchico generale sulla base del quale sono stati calcolati sia i ranghi per ciascuna macro-area sia per il rango complessivo riordinato rispetto al numero dei comuni (da 1=tensione abitativa minima a 328=tensione abitativa massima).

In tal modo si sono così definiti i ranghi per ciascun indicatore semplice e per Macro-area nonché in termini complessivi. Gli indicatori così ottenuti sono stati messi a confronto con i dati a disposizione delle politiche abitative attivate a livello regionale.

## ORSA - Calcolo del rango specifico e complessivo



La figura nel testo sintetizza schematicamente il processo prima descritto mentre nella tabella successiva è possibile vedere l'elenco degli indicatori per i singoli ambiti inizialmente esaminati.

A tal proposito è opportuno sottolineare come il patrimonio informativo contenuto nel database copra, salvo alcuni casi, l'arco temporale dal 2013 al 2018, per tutti i 328 comuni della Regione Emilia Romagna. Le tipologie di analisi territoriali possibili riguardano oltre ai singoli Comuni, le loro Unioni, le Province, i Comuni classificati ad Alta Tensione Abitativa (ATA) e ad Alta Densità Abitativa (ADA), i distretti sanitari ma possono essere liberamente prodotte altre sulla base di nuovi criteri.

**ELENCO DEI 22 INDICATORI IN RIFERIMENTO AI SEI AMBITI INIZIALMENTE ESAMINATI**

AMBITO	INDICATORI SEMPLICI	RIF.
<b>1. FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE</b>	VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE NEGLI ULTIMI SEI ANNI	<b>1.1</b>
	DENSITÀ DEMOGRAFICA	<b>1.2</b>
	VARIAZIONE DELLE FAMIGLIE E CONVIVENZE NEGLI ULTIMI SEI ANNI	<b>1.3</b>
	DIMENSIONE MEDIA DELLE FAMIGLIE	<b>1.4</b>
	INCIDENZA DEGLI STRANIERI SU POPOLAZIONE TOTALE	<b>1.5</b>
	VARIAZIONE DEGLI STRANIERI NEGLI ULTIMI SEI ANNI	<b>1.6</b>
	QUOTA DI POPOLAZIONE COMPRESA TRA 25 E 64 ANNI SU TOTALE DELLA POPOLAZIONE	<b>1.7</b>
	SALDO MIGRATORIO TOTALE	<b>1.8</b>
<b>2. REDDITI FAMILIARI</b>	QUOTA DI CONTRIBUENTI CON REDDITO NULLO O 0-15000 € RISPETTO AL TOTALE	<b>2.1</b>
	INDICE DI GINI (RAPPORTO TRA CLASSI DI REDDITO ELEVATO E REDDITO BASSO) 2017	<b>2.2</b>
	INDICE DI GINI (RAPPORTO TRA CLASSI DI REDDITO ELEVATO E REDDITO BASSO): DIFFERENZA TRA 2017 E 2013	<b>2.3</b>
<b>3. UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE</b>	VARIAZIONE DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE ULTIMI CINQUE ANNI	<b>3.1</b>
	NUMERO U.I.U. A DISPOSIZIONE PER OGNI NUCLEO RICONOSCIUTO DI RESIDENTI (FAM+CONVIVENTI)	<b>3.2</b>
<b>4. LOCAZIONI E CANONI</b>	INCIDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE MASSIMO SUL REDDITO FAMILIARE (2017)	<b>4.1</b>
	DISTANZA DEL CANONE MEDIO TRA CENTRO E PERIFERIA 2016-2019	<b>4.2</b>
	VARIAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE MASSIMO 2016-2019	<b>4.3</b>
<b>5. COMPRAVENDITE UNITA' ABITATIVE</b>	IMI (MEDIA ULTIMI 5 ANNI)	<b>5.1</b>
	VARIAZIONE NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	<b>5.2</b>
	MEDIA NTN 2013-2018	<b>5.3</b>
<b>6. QUOTAZIONI COMPRAVENDITE</b>	ANNUALITÀ DI REDDITO PER L'ACQUISTO DI UNA CASA – 2017	<b>6.1</b>
	DISTANZA DEL PREZZO MEDIO TRA CENTRO E PERIFERIA 2016-2019	<b>6.2</b>
	VARIAZIONE DEL PREZZO DI COMPRAVENDITA MASSIMO 2016-2019	<b>6.3</b>

Di seguito vengono ora invece presentate le schede di dettaglio degli stessi 22 indicatori di Tensione Abitativa individuati, con specifica delle caratteristiche e descrizione delle modalità applicate per la determinazione del rango, con riferimento alla loro riaggregazione nelle 4 Macro-aree contrassegnate con le prime lettere dell'alfabeto e rispettivamente dedicate a:

- A. CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA,
- B. CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA,
- C. OFFERTA ABITATIVA,
- D. MERCATO IMMOBILIARE.

## I.1.2. INDICATORI SEMPLICI CONSIDERATI – SCHEDE DI DETTAGLIO

### MACRO-AREA A – CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA

Macro-area	CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE	
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Popolazione residente	
Indicatore relativo	Variazione della popolazione residente negli ultimi sei anni	1.1
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	ISTAT; Regione ER	
Metodologia per la definizione del rango	Una variazione bassa della popolazione è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1). Ad una variazione elevata della popolazione corrisponde una tensione abitativa alta (rango=328)	

Macro-area	CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE	
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Popolazione residente e superficie	
Indicatore relativo	Densità demografica	1.2
Unità di misura (indicatore)	abitanti/kmq	
Fonte	ISTAT; Regione ER; Ancitel	
Metodologia per la definizione del rango	Una densità bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1). Ad una densità elevata corrisponde una tensione abitativa alta (rango=328)	



Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore	Numero delle famiglie residenti e convivenze		
Indicatore relativo	Variazione delle famiglie e convivenze negli ultimi sei anni		1.3
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	ISTAT; Regione ER		
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state sommate le famiglie e i nuclei in convivenza		
Metodologia per la definizione del rango	Una variazione bassa delle famiglie e convivenze è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1). Ad una variazione elevata delle famiglie e convivenze corrisponde una tensione abitativa alta (rango=328)		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Popolazione residente e Numero delle famiglie, residenti e conviventi in famiglia		
Indicatore relativo	Dimensione media delle famiglie residenti		1.4
Unità di misura (indicatore)	abitanti/famiglie		
Fonte	ISTAT/Regione ER		
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una dimensione media bassa è assunta come causa di tensione abitativa alta (rango=328); ad una dimensione media alta corrisponde tensione abitativa bassa (rango=1).</p> <p><i>N.B: si ipotizza che l'aumento dei nuclei unipersonali si traduca in aumento di richiesta di abitazioni. Resta da approfondire l'eventuale tensione abitativa derivante dal sovraffollamento che questo indicatore non restituisce.</i></p>		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Popolazione residente e Stranieri residenti		
Indicatore relativo	Incidenza degli stranieri su popolazione totale		1.5
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	ISTAT/Regione ER		
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una incidenza di stranieri bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1); ad una incidenza degli stranieri elevata corrisponde tensione abitativa alta (rango=328).</p> <p><i>N.B: i nuclei stranieri tendono a dare maggiore compressione al mercato della locazione rispetto al mercato delle compravendite</i></p>		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Stranieri residenti		
Indicatore relativo	Variazione degli stranieri negli ultimi sei anni (2013-2018)		1.6
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	ISTAT; Regione ER		
Metodologia per la definizione del rango	Una variazione degli stranieri bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1); ad una variazione degli stranieri elevata corrisponde tensione abitativa alta (rango=328)		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Popolazione per età		
Indicatore relativo	Quota di popolazione compresa tra 25 e 64 anni su totale della popolazione		1.7
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	ISTAT; Regione ER		
Metodologia per la definizione del rango	Una incidenza bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango =1); ad una incidenza elevata corrisponde tensione abitativa alta (rango=328). <i>N.B.: si ipotizza che se aumenta la quota di popolazione in età lavorativa aumenta la tensione abitativa sia in proprietà che in affitto.</i>		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA	
Ambito	FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Immigrati ed Emigrati		
Indicatore relativo	Saldo migratorio totale		1.8
Unità di misura (indicatore)	numero		
Fonte	ISTAT/Regione ER		
Note per la realizzazione dell'indicatore	Somma del saldo migratorio totale 2014-2018 (cumulata, non media)		
Metodologia per la definizione del rango	Una somma bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1); ad una somma elevata corrisponde tensione abitativa alta (rango=328)		

## MACRO-AREA B – CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA	
Ambito	REDDITI FAMILIARI		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Reddito per classi		
Indicatore relativo	Quota di contribuenti con reddito nullo o 0-15000 € rispetto al totale		2.1
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	Ministero delle Finanze		
Metodologia per la definizione del rango	Una quota elevata di contribuenti con reddito nullo o tra 0-15000€ è assunta come causa di maggiore povertà relativa e maggiore fabbisogno di E.R.P. (rango= 328) viceversa, a quota bassa corrisponde minore fabbisogno di E.R.P. (rango=1).		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA	
Ambito	REDDITI FAMILIARI		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Reddito per classi		
Indicatore relativo	Indice di Gini (Rapporto tra classi di reddito elevato e reddito basso) 2017		2.2
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	Ministero delle Finanze		
Metodologia per la definizione del rango	Ad un valore dell'indice di Gini elevato corrisponde maggiore disomogeneità reddituale e quindi è assunto come causa di tensione abitativa (rango=328); viceversa ad un indice basso corrisponde minore disomogeneità e minore tensione abitativa (rango=1).		

Macro-area		CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA	
Ambito	REDDITI FAMILIARI		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Reddito per classi		
Indicatore relativo	Indice di Gini (Rapporto tra classi di reddito elevato e reddito basso): differenza fra 2017 e 2013		2.3
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	Ministero delle Finanze		
Metodologia per la definizione del rango	Se la differenza dell'Indice di Gini tra 2017 e 2013 è positiva si ipotizza un aumento della disuguaglianza nella distribuzione dei redditi e, pertanto, una tensione abitativa potenzialmente in crescita (rango=328); se viceversa, è negativa si ipotizza una tensione abitativa in calo (rango=1)		

## MACRO-AREA C – OFFERTA ABITATIVA

Macro-area		OFFERTA ABITATIVA	
Ambito	UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE		
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Patrimonio immobiliare per categoria catastale		
Indicatore relativo	Variazione del patrimonio residenziale ultimi cinque anni (2013-2018)	3.1	
Unità di misura (indicatore)	%		
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)		
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una variazione bassa del patrimonio residenziale è assunta come causa di tensione abitativa alta (rango=328); ad una variazione alta, viceversa, corrisponde una tensione abitativa bassa (rango=1).</p> <p><i>N.B.: si ipotizza che al crescere dello stock immobiliare le famiglie possano accedere ad un numero maggiore di abitazioni</i></p>		

Macro-area		OFFERTA ABITATIVA	
Ambito	UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE		
Dati necessari a comporre l'indicatore	Patrimonio immobiliare per categoria catastale		
Indicatore relativo	Numero Unità Immobiliari Urbane (U.I.U) a disposizione per ogni nucleo riconosciuto di residenti (famiglie+conviventi)	3.2	
Unità di misura (indicatore)	numero		
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI); Regione ER		
Note per la realizzazione dell'indicatore	Stock immobiliare U.I.U./famiglie+conviventi (media 2013-2018)		
Metodologia per la definizione del rango	<p>Un rapporto tra U.I.U e famiglie elevato è assunto come causa di tensione abitativa bassa (rango=1) mentre se il rapporto tra U.I.U e famiglie è basso la tensione abitativa è alta (rango=328).</p> <p><i>N.B.: Si ipotizza che un rapporto più basso tra U.I.U e famiglie tenda a comprimere la domanda e l'offerta di abitazioni e, dunque, ad aumentare la tensione abitativa al netto degli andamenti di mercato dei prezzi e dei canoni.</i></p>		

**MACRO-AREA D – MERCATO IMMOBILIARE**

Macro-area	MERCATO IMMOBILIARE	
Ambito	LOCAZIONI E CANONI	
Dati necessari a comporre l'indicatore relativo	Canoni di locazione	
Indicatore relativo	Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	4.1
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI) e Ministero delle Finanze	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale	
Metodologia per la definizione del rango	Una incidenza del canone sul reddito bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1), se l'incidenza del canone sul reddito è alta la tensione abitativa è alta (rango=328). <i>N.B.: Si ipotizza che un'incidenza del canone sul reddito superiore al 30% aumenti la tensione abitativa.</i>	

Macro-area	MERCATO IMMOBILIARE	
Ambito	LOCAZIONI E CANONI	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Canoni di locazione	
Indicatore relativo	Distanza del canone medio tra centro e periferia (2016-2019)	4.2
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale. Per ogni anno considerato si è calcolata la variazione del canone medio tra centro e periferia. Dopodiché si è calcolato il valore medio 2016-2019	
Metodologia per la definizione del rango	Una distanza bassa tra centro e periferia è assunta come causa di tensione abitativa elevata (rango=328) se invece la distanza del canone tra centro e periferia è più alta la tensione abitativa è più bassa (rango=1). <i>N.B.: Si ipotizza che una distanza minore dei canoni tra il centro e la periferia tenda ad aumentare la tensione abitativa al netto dei livelli dei canoni nelle zone centrali.</i>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	LOCAZIONI E CANONI	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Canoni di locazione	
Indicatore relativo	Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	4.3
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale. E' stata calcolata la variazione % tra il 2019 e il 2016 dell'importo annuale del canone di locazione massimo.	
Metodologia per la definizione del rango	Una variazione del canone alta è assunta come causa di tensione abitativa elevata (rango=328) mentre una variazione del canone bassa implica una tensione abitativa bassa (rango=1). <i>N.B.: Si ipotizza che una crescita dei canoni, a prescindere dal livello dei redditi, vada ad aumentare la tensione abitativa (accesso alla casa in locazione).</i>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	COMPRAVENDITE DI UNITÀ ABITATIVE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Compravendite residenziali misurate tramite Numero delle Transazioni Normalizzato NTN comunale e Stock (2013-2018)	
Indicatore relativo	Intensità del Mercato Immobiliare IMI (media 2013-2018)	5.1
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Metodologia per la definizione del rango	Un IMI basso è assunto come causa di tensione abitativa bassa (rango=1), viceversa ad un IMI alto corrisponde una tensione abitativa alta (rango=328). <i>N.B.: si ipotizza che ad un turnover più elevato corrisponda una domanda maggiore che vada a comprimere il mercato immobiliare e tenda così a far aumentare i prezzi oltre a diminuire la disponibilità di abitazioni in acquisto.</i>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	COMPRAVENDITE DI UNITÀ ABITATIVE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Compravendite residenziali misurate tramite Numero delle Transazioni Normalizzato NTN comunale	
Indicatore relativo	Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	5.2
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Metodologia per la definizione del rango	Una variazione bassa delle NTN è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1), viceversa, ad una variazione alta delle NTN la tensione abitativa è alta (rango=328). <i>N.B.: si ipotizza che una crescita delle NTN comporti un aumento dei prezzi e una maggiore tensione abitativa oltre a diminuire la disponibilità di abitazioni in acquisto.</i>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	COMPRAVENDITE DI UNITÀ ABITATIVE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Compravendite residenziali misurate tramite Numero delle Transazioni Normalizzato NTN comunale	
Indicatore relativo	NTN (media 2013-2018)	5.3
Unità di misura (indicatore)	numero	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una media del numero di compravendite elevata è assunta come causa di tensione abitativa elevata (rango=328), se la media del numero di compravendite è bassa la tensione abitativa è bassa (rango=1).</p> <p><i>N.B.: Un maggior numero di compravendite comprime il mercato della locazione e aumenta i valori di compravendita</i></p>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	QUOTAZIONI COMPRAVENDITE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Prezzi di compravendita OMI al metro quadro	
Indicatore relativo	Annualità di reddito per l'acquisto di una casa - 2017	6.1
Unità di misura (indicatore)	Numero	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale e un'abitazione di 80 mq	
Metodologia per la definizione del rango	<p>Un numero di annualità basso è assunto come causa di tensione abitativa bassa (rango=1), mentre un numero di annualità alto implica tensione abitativa elevata (rango=328).</p> <p><i>N.B.: si ipotizza che al crescere del numero di annualità necessarie ad acquistare abitazioni, il mercato sia sempre meno accessibile a nuclei con redditi medio-bassi. Per i comuni all'interno delle zone terremotate sono stati considerati i valori di compravendita relativi al 2019, in quanto i dati degli anni precedenti non sono disponibili.</i></p>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	QUOTAZIONI COMPRAVENDITE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Prezzi di compravendita OMI al metro quadro	
Indicatore relativo	Distanza del prezzo medio tra centro e periferia (2016-2019)	6.2
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale	
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una distanza del prezzo medio tra centro e periferia bassa è assunta come causa di tensione abitativa alta (rango=328), se invece la distanza del prezzo medio tra centro e periferia è alta, la tensione abitativa è bassa (rango=1).  <i>N.B.: si ipotizza che mercati più compressi (distanza tra centro e periferia bassa) abbiano una maggiore tensione abitativa al netto dei valori di compravendita del centro. Dove sono assenti i valori di compravendita delle zone periferiche non è stato possibile calcolare l'indicatore (pari a 0%).</i></p>	

Macro-area		MERCATO IMMOBILIARE
Ambito	QUOTAZIONI COMPRAVENDITE	
Dati necessari a comporre l'indicatore	Prezzi di compravendita OMI al metro quadro	
Indicatore relativo	Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	6.3
Unità di misura (indicatore)	%	
Fonte	Agenzia delle Entrate (OMI)	
Note per la realizzazione dell'indicatore	Sono state considerate le abitazioni civili in stato normale. Prezzo massimo €/mq	
Metodologia per la definizione del rango	<p>Una variazione dei prezzi bassa è assunta come causa di tensione abitativa bassa (rango=1), se la variazione dei prezzi è alta la tensione abitativa è alta (rango=328).</p>	

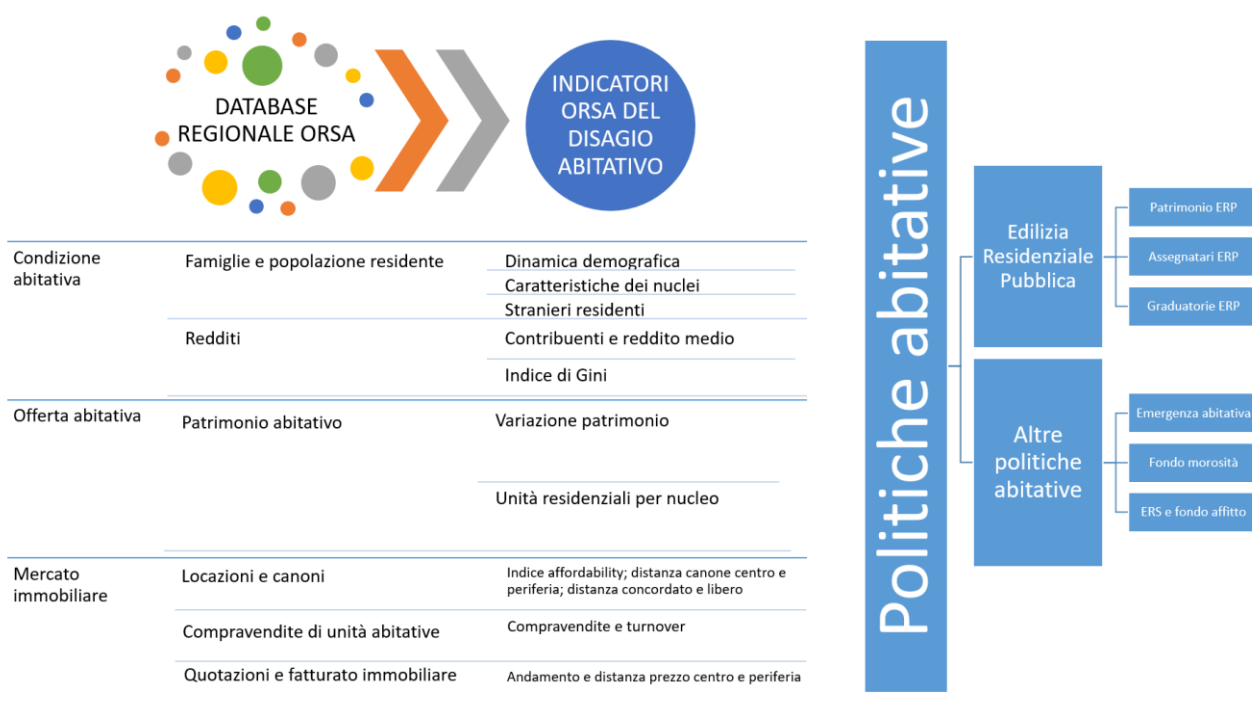


## I.2. INDICATORI DI SINTESI DEL DISAGIO ABITATIVO IN EMILIA ROMAGNA

A partire dal database regionale ORSA aggiornato e arricchito dai dati indicati nella nota metodologica, sono state selezionate 22 variabili statistiche per arrivare ad indicatori del disagio abitativo. Come riportato nel capitolo precedente, si è cercato di definire per ciascun indicatore la coerenza rispetto all’obiettivo dell’analisi, la correlazione da un lato e la causalità dall’altro rispetto alla presenza o meno di disagio o tensione abitativa. La tensione abitativa può assumere diverse forme e avere differenti definizioni poiché è un fenomeno che dipende da una molteplicità di fattori che non sempre possono essere ricondotti ad una misura condivisa e tracciabile nel tempo. Nel corso dell’analisi si è cercato di esplorare tutte le banche dati a disposizione (regionali e nazionali) in modo tale da spiegare al meglio le condizioni abitative delle famiglie emiliano romagnole. La disponibilità di *open data* e di basi dati sempre più strutturate e granulari rispetto al passato ha permesso di definire quattro fattori del disagio abitativo da sviluppare a partire da dati comunali: la condizione abitativa, suddivisa tra andamento demografico e condizioni reddituali delle famiglie, l’offerta abitativa presente e, infine, gli equilibri del mercato immobiliare.

Gli indicatori così raggruppati sono stati messi a confronto con i dati a disposizione delle politiche abitative attivate a livello regionale. La carenza di dati su tali temi è risultata uno dei problemi nella ricerca e sarà certamente il punto dal quale partire per conoscere al meglio i mutamenti dei nuclei in difficoltà così da rendere più efficaci e efficienti le policy in materia.

Di seguito si riporta un quadro riassuntivo del processo seguito:



Una ulteriore importante precisazione, prima di analizzare il disagio abitativo riguardante le quattro Macro-aree prima ricordate, riguarda il livello di analisi territoriale. Disponendo di dati a livello comunale è possibile già in questa sede confrontare i vari indicatori a livello aggregato dal livello provinciale e rispetto

all'appartenenza agli insiemi dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) secondo la delibera aggiornata dal CIPE<sup>1</sup> nel 2004 e i comuni ad Alta Densità Abitativa (ADA<sup>2</sup>).

In tabella si riporta un breve riepilogo del numero di Comuni ATA e ADA a livello regionale secondo l'ultimo aggiornamento del CIPE. Nonostante la scelta di questi Comuni risulti coerente con le analisi successive, la selezione risulta limitata rispetto all'eterogeneità dei fabbisogni territoriali. Anche includendo i Comuni cosiddetti ADA, tali raggruppamenti tendono ad includere solo una parte dei comuni con disagio abitativo sia per l'evoluzione costante delle situazioni familiari sia per il combinato effetto di una riduzione della capacità reddituale e una divaricazione dei mercati immobiliari a seconda della posizione. Nel corso 2004, come accennato, il CIPE ha aggiornato l'elenco dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) previsti dalla legge n. 431 del 1998, art. 8.

**Tavola I.2.a - Elenco dei Comuni dell'Emilia-Romagna considerati ad alta "tensione abitativa", in vigore dal 18 febbraio 2004 (Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004)**

Provincia	Comuni ATA
Bologna	Anzola dell'Emilia - Bologna - Calderara di Reno - Casalecchio di Reno - Castel Maggiore - Castenaso - Granarolo dell'Emilia - Imola - Pianoro - San Lazzaro di Savena - Sasso Marconi - Zola Predosa
Ferrara	Cento - Ferrara
Forlì-Cesena	Cesena - Cesenatico - Forlì
Modena	Campogalliano - Carpi - Castelfranco Emilia - Formigine - Modena - Sassuolo
Parma	Fidenza – Parma
Piacenza	Fiorenzuola d'Arda – Piacenza
Ravenna	Faenza - Lugo – Ravenna
Reggio Emilia	Casalgrande - Correggio - Montecchio Emilia - Reggio Emilia - Rubiera - Scandiano
Rimini	Cattolica - Riccione – Rimini

Sotto il profilo statistico l'indice di disagio abitativo utilizzato dal CIPE è il risultato delle seguenti operazioni: standardizzazione delle variabili, assegnazione di un peso a ciascuna variabile, composizione dell'indice additivo pesato, trasformazione in percentuale. Una volta giunti al risultato sono stati compresi o meno comuni all'interno del raggruppamento fino al raggiungimento del totale della popolazione che si stima essere esposta a disagio abitativo. Le variabili utilizzate sono state: la quota di nuclei in povertà, il rapporto tra sfratti e famiglie, la quota di famiglie in affitto al censimento 2011 e il rapporto tra stranieri e il totale della popolazione residente. Al di là dell'invecchiamento di alcuni indicatori (censimento 2011), il presente lavoro ha cercato di allargare il più possibile il numero di indicatori utile a definire dei raggruppamenti territoriali a partire dal disagio abitativo espresso e potenziale.

Di seguito viene riportata la suddivisione del territorio regionale nei due raggruppamenti (Comuni ATA e ADA). In aggiunta, nell'analisi successiva verranno sempre messi a confronto tali raggruppamenti con la suddivisione derivante dal rango sintetico dei Comuni in disagio abitativo secondo la metodologia riportata. Tale indicatore di rango sintetico non intende essere una misura esaustiva ma un punto di partenza per la costruzione di un vero e proprio sistema informativo che integri indicatori della dinamica socio-economica dei territori, fabbisogno abitativo per fasce di popolazione ed elementi strutturali o congiunturali del disagio così da regolare le politiche abitative di volta in volta applicate.

<sup>1</sup> Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE)

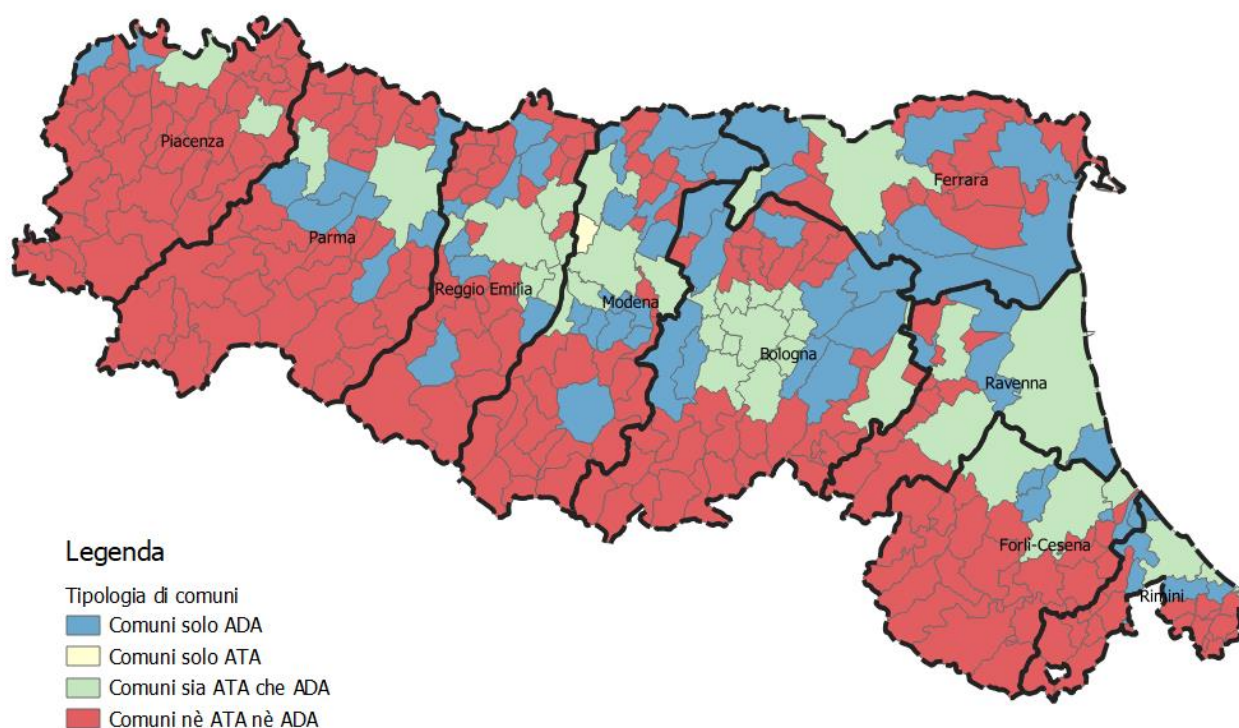
<sup>2</sup> Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

Tavola I.2.b – Comuni ATA e ADA per province

Provincia	Comuni ATA	Comuni non ATA	Comuni ADA	Comuni non ADA	Totale dei Comuni
Bologna	12	43	22	33	55
Ferrara	2	19	9	12	21
Forlì-Cesena	3	27	8	22	30
Modena	6	41	19	28	47
Parma	2	42	9	35	44
Piacenza	2	44	4	42	46
Ravenna	3	15	8	10	18
Reggio Emilia	6	36	14	28	42
Rimini	3	22	8	17	25
<b>Totale</b>	<b>39</b>	<b>289</b>	<b>101</b>	<b>227</b>	<b>328</b>

Fonte: CIPE e Regione Emilia Romagna. Nota: I comuni ADA sono comuni con oltre 10.000 abitanti residenti.

Figura I.2.c - Mappa dei comuni ATA-ADA in Emilia Romagna



Fonte: CIPE e Regione Emilia Romagna. Nota: i comuni ADA sono comuni con oltre 10.000 abitanti residenti.

Di seguito vengono riportati i dati utilizzati per ogni singola Macro-area, l'indicatore di rango calcolato e un'analisi del territorio e dei dati rispetto ai comuni ATA e ADA. Per ognuna delle variabili riportate, i Comuni sono stati ordinati per rango (dalla prima alla trecentoventottesima posizione) a seconda delle condizioni attestanti criticità e del nesso di correlazione (positivo o negativo) indicato nella nota metodologica. Successivamente, i comuni sono stati ripartiti su quattro differenti livelli in base all'intensità del fenomeno (tensione alta, tensione medio alta, tensione medio bassa e tensione bassa) attribuendo loro un punteggio relativo. Successivamente si è proceduto a classificare i Comuni in base alla somma dei punteggi complessivamente maturati e, all'interno di quattro classi individuate (corrispondenti ai quartili della distribuzione), a graduarli in base al rango medio ricavato dai quattro ordinamenti iniziali.

## I.2.1. CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA - FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE

Nella tavola seguente sono riportati gli indicatori semplici utilizzati per definire il rango dei comuni per quanto riguarda l'ambito di analisi relativo alla dinamica della popolazione e che, in questo caso, si è deciso corrisponda anche alla Macro-area A denominata "condizione abitativa demografica". In generale, è possibile osservare come le varie province manifestino andamenti del tutto differenti tra loro con alcune peculiarità proprie di determinati territori. Un primo dato riguarda la variazione della popolazione tra il 2013 e il 2018: la provincia di Bologna è l'unica a registrare una variazione positiva (+0,7%) mentre il resto delle province risulta in flessione. La provincia di Rimini è caratterizzata da una densità abitativa (abitanti per chilometro quadrato) doppia rispetto alla media regionale mentre la provincia di Parma risulta la meno densa. L'andamento dei nuclei risulta positivo per sei province e in media le famiglie crescono dello 0,45% a livello regionale. La costante riduzione dei nuclei familiari numerosi e l'emergere di nuclei unipersonali sono tendenze in atto a livello regionale e nazionale già da diversi anni e il loro permanere potrebbe, dato il rallentamento della produzione edilizia, modificare consistentemente l'assetto del mercato immobiliare soprattutto per quanto riguarda i nuclei più fragili. Un indicatore rilevante è certamente quello relativo alla quota di popolazione straniera rispetto al totale. Le condizioni economiche e familiari di gran parte della popolazione straniera in Italia rendono tali nuclei tra i più esposti a problematiche abitative sia da un punto di vista economico che, purtroppo, per discriminazioni. La quota di stranieri in Emilia Romagna tra il 2013 e il 2018 è risultata pari a 10,2% con differenze territoriali marcate. Anche la variazione della popolazione straniera residente è risultata positiva per la maggior parte delle province ed ha contribuito a contenere la flessione demografica ormai in atto. Il mutato assetto familiare si accompagna, ormai da anni, ad una riduzione lenta e graduale della quota di persone in età lavorativa. Tale riduzione comporta una sempre maggiore difficoltà nell'accesso al bene casa poiché gli equilibri generazionali una volta esistenti risultano ormai difficili da mantenere. L'ultimo dato osservato ha riguardato la somma dei saldi della popolazione per avere una misura totale delle persone che, negli anni, afferiscono o si allontanano da un determinato territorio. Al di là della denatalità che è un fenomeno comune a tutti i comuni emiliano romagnoli, l'unico fattore che sostiene un saldo positivo è la migrazione di persone provenienti da altre zone del Paese o dall'Estero. Senza tale apporto, la popolazione regionale tenderebbe a diminuire in misura maggiore. Un saldo della popolazione positivo tende a comprimere il sistema abitativo di un territorio poiché si traduce in una domanda abitativa in crescita rispetto ad un'offerta stabile o in lieve crescita ma soprattutto inadeguata rispetto ai minimi standard di abitabilità.

Un indicatore particolarmente utile all'interno di questa Macro-area di disagio sarebbe quello relativo agli sfratti. Tuttavia, attualmente il dato pubblicato dal Ministero dell'Interno con cadenza annuale si riferisce all'aggregato provinciale. Si è cercato di arrivare ad un dato comunale sia tramite uffici statistici regionali sia tramite le prefetture ma non è stato possibile raggiungere lo scopo. In futuro si dovrà immaginare come rendere noto tale dato che risulta assolutamente necessario per definire la tensione abitativa a livello territoriale.

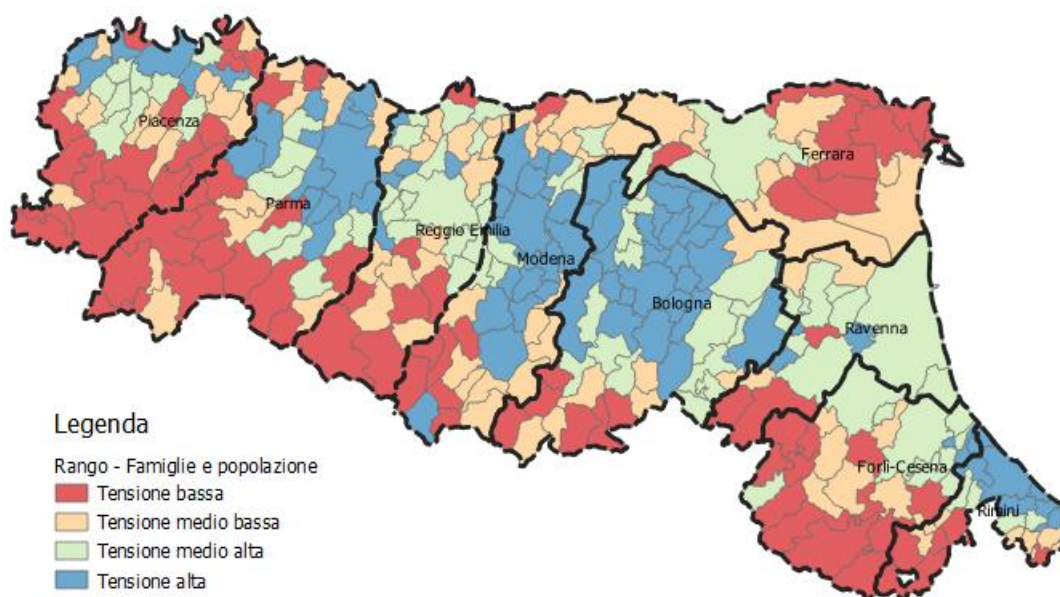
Tavola I.2.d – Variabili selezionate per la Macro-area A Condizione abitativa demografica (ambito 1)

Province	Variazione della popolazione e media 2013-2018	Densità abitativa media (Ab/kmq)	Variazione delle famiglie e convivenze media 2013-2018	Numero medio di componenti per famiglia (2013-2018)	Incidenza media della Popolazione e straniera su Popolazione e totale 2013-2018	Variazione media della Popolazione e Straniera 2013-2018 (%)	Quota media della popolazione e in fascia di età da lavoro (25-64) 2013-2018	Somma del saldo della popolazione e totale 2014-2018
Bologna	0,70%	270,2	2,10%	2,20	9,6%	6,7%	64,8%	13.449,0
Ferrara	-3,83%	131,6	-1,26%	2,20	7,3%	12,4%	62,0%	- 9.410,0
Forlì-Cesena	-1,95%	238,8	0,72%	2,29	10,5%	-0,8%	63,8%	-2.009,0
Modena	-0,83%	267,3	1,33%	2,28	11,4%	0,4%	64,5%	4.475,0
Parma	-1,90%	112,7	-0,62%	2,13	10,5%	5,1%	61,6%	8.455,0
Piacenza	-1,06%	108,2	-1,42%	2,10	10,1%	0,8%	60,0%	-1.331,0
Ravenna	-1,09%	219,2	0,49%	2,23	11,9%	2,7%	63,3%	-2.902,0
Reggio Emilia	-0,89%	255,6	0,80%	2,39	10,9%	-5,7%	65,4%	-2.367,0
Rimini	-1,08%	479,3	0,94%	2,36	8,5%	-5,5%	66,5%	4.763,0
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>-1,09%</b>	<b>225,5</b>	<b>0,45%</b>	<b>2,23</b>	<b>10,2%</b>	<b>1,7%</b>	<b>63,5%</b>	<b>13.123,0</b>

Fonte: Istat e Regione Emilia Romagna.

Come descritto in metodologia, i valori dei singoli Comuni per i dati sopra riportati sono stati considerati in relazione alla potenziale causa di disagio abitativo ed è stato calcolato il rango complessivo di macroambito con successiva ripartizione di quattro gruppi (suddivisione in base ai quartili) utili a creare un ordine di priorità, e non una classifica, rispetto ai livelli della tensione legata al fattore della dinamica della popolazione.

Figura I.2.e – Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa – Condizione abitativa demografica



Fonte: ART-ER

Nota: in legenda va letto tensione bassa per i livelli di minor tensione, tensione alta per quelli di maggior tensione

## I.2.2. CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA– REDDITI FAMILIARI

Un secondo gruppo di indicatori semplici ha riguardato le condizioni reddituali delle famiglie residenti nella Regione e anche in questo caso, analogamente, si è ritenuto di far corrispondere ambito e Macro-area B.

L'accesso all'abitazione è strettamente legato al reddito familiare, sia nel caso della proprietà che dell'affitto. In particolare, sono le famiglie con i redditi inferiori a risultare maggiormente esposte al disagio abitativo soprattutto nel caso della locazione. In generale, i redditi medi a livello regionale sono aumentati tra il 2013 e il 2017 in misura pari al 4,7% con una variazione maggiore nelle province di Reggio e Parma, minore in provincia di Rimini. La quota di contribuenti con un reddito lordo compreso tra 0 e 15.000 € va considerata uno dei dati più rilevanti poiché all'interno di questa popolazione è maggiore la frequenza delle famiglie che potenzialmente vivono, o potrebbero accedere con diritto, ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. In alternativa, all'interno di questa fascia reddituale sono comprese molte delle famiglie in affitto che ogni anno fanno richiesta del bando affitto per contenere l'incidenza del canone rispetto ai redditi percepiti. Un ulteriore indicatore che è stato calcolato è stato l'indice di Gini. L'indice di Gini è uno degli strumenti più diffusi per calcolare la disuguaglianza di reddito e la distribuzione della ricchezza all'interno di un territorio. L'indice varia tra 0 e 100: zero indica una situazione in cui tutti i cittadini hanno eguale reddito, mentre il valore 100 corrisponde alla situazione dove una sola persona percepisce l'intero reddito complessivo e tutti i restanti ne sono privi. Un aumento dell'indice di Gini implica quindi un aumento della disuguaglianza nella distribuzione del reddito. L'indice di Gini medio in Emilia Romagna è pari a 16,9 nel 2013 e al 18,7 nel 2017 ossia una distribuzione dei redditi relativamente equa anche se in lieve peggioramento negli anni osservati.

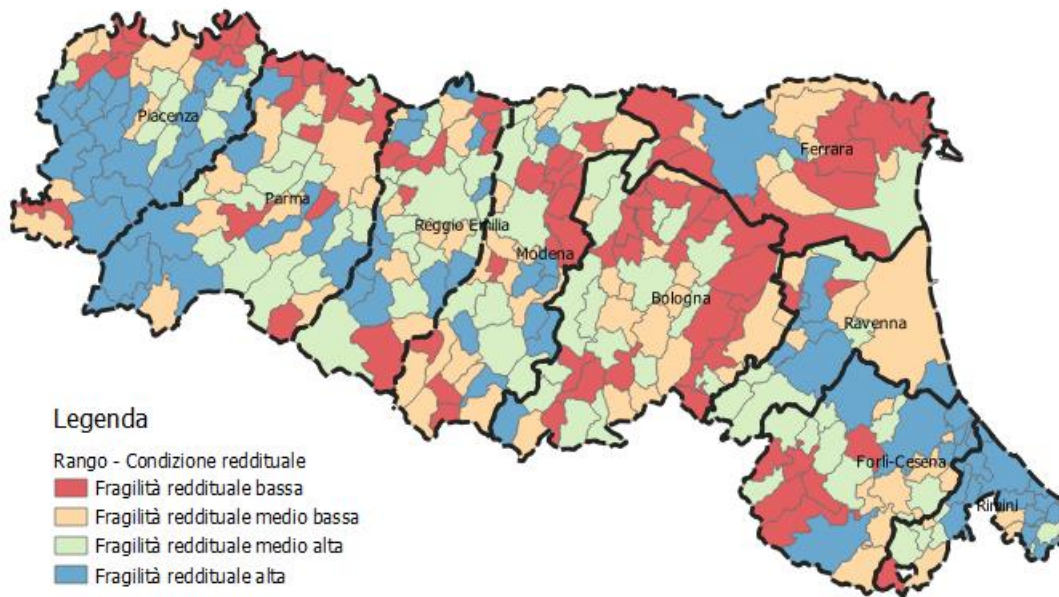
**Tavola I.2.f – Variabili selezionate per la Macro-area B Condizione abitativa economica (ambito 2)**

Province	Media di Variazione del reddito complessivo negli ultimi 5 anni 2013-2017	Media di Quota di contribuenti 0-15.000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	Media di Indice di GINI 2013	Media di Indice di GINI 2017	Media di Differenze tra indice di GINI 2017-2013
Bologna	3,9%	34,7%	17,030	18,635	1,606
Ferrara	3,5%	45,4%	14,354	15,857	1,502
Forlì-Cesena	3,8%	44,4%	15,315	17,088	1,772
Modena	5,5%	39,9%	17,485	18,883	1,398
Parma	6,0%	40,6%	17,107	18,883	1,776
Piacenza	4,5%	43,8%	17,920	19,723	1,803
Ravenna	5,2%	41,6%	16,734	18,782	2,048
Reggio Emilia	6,1%	37,6%	17,548	19,510	1,962
Rimini	3,1%	50,0%	16,461	18,956	2,495
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>4,7%</b>	<b>41,0%</b>	<b>16,909</b>	<b>18,681</b>	<b>1,773</b>

Fonte: MEF – Statistiche fiscali.

La condizione reddituale della popolazione e la distribuzione dei redditi nei territori ha un legame diretto con l'accesso alla casa. L'Emilia non mostra situazioni di particolare preoccupazione rispetto ad altre regioni ma la differenza tra aree interne (soprattutto nell'Appennino) e i capoluoghi di provincia o i comuni in cui si concentrano le attività produttive risulta anche piuttosto marcata e, pertanto, direttamente legata ad una differente tensione abitativa. La mappa successiva, in cui è riportato il rango calcolato a partire dai dati descritti, restituisce tale divergenza territoriale e la fragilità reddituale dei vari comuni.

Figura I.2.g – Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione reddituale – Condizione abitativa economica



Fonte: ART-ER

Nota: in legenda va letto tensione bassa per i livelli di minor tensione, tensione alta per quelli di maggior tensione

### I.2.3. OFFERTA ABITATIVA

La raccolta dei dati relativi all'offerta abitativa è risultata assai impegnativa e alcune database sono stati esclusi perché parziali o utilizzati per altri fini e quindi fruibili solo in seguito di un processo di rimodulazione che potrebbe essere avviato in futuro. Si tratta, ad esempio, del database relativo alle notifiche preliminari e degli oneri di urbanizzazione versati ai comuni. Entrambi i dati potrebbe essere utilizzati per monitorare l'attività edilizia progettata e l'andamento delle costruzioni ma sono stati scartati per l'attuale impossibilità di definire con sufficiente esattezza quali cantieri fossero ad uso residenziale o meno. I dati utilizzati, pertanto, fanno riferimento alle sole statistiche catastali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e riportate nella tavola seguente.

Tavola I.2.h – Variabili selezionate per la Macro-area C Offerta abitativa (ambito 3)

Province	Numero di abitazioni medio per ogni famiglia 2013-2018	Variazione dello stock residenziale 2013-2018
Bologna	1,41	1,07%
Ferrara	1,34	0,08%
Forlì-Cesena	1,41	1,16%
Modena	1,73	0,80%
Parma	1,76	0,79%
Piacenza	2,07	1,31%
Ravenna	1,20	0,87%
Reggio Emilia	1,36	1,00%
Rimini	1,50	1,52%
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>1,58</b>	<b>0,99%</b>

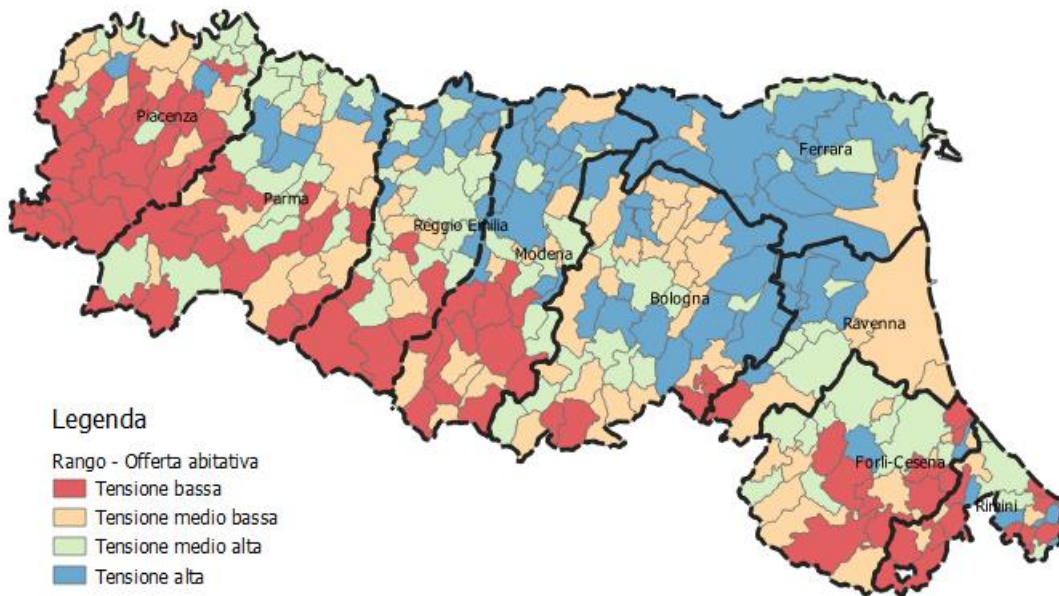
Fonte: Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il primo dato riguarda il numero di abitazioni mediamente esistente per ogni famiglia residente tra il 2013 e il 2018. Tale indicatore, pur risultando sempre maggiore dell'unità in tutta la Regione, è concettualmente legato alla maggiore o minore tensione abitativa ma occorrerebbe conoscere l'effettiva disponibilità in relazione alle modalità di utilizzo e al titolo di godimento. In alcune casi, come in provincia di Piacenza, il numero di abitazioni per ciascun nucleo appare elevato (2,07) e, pertanto, si ipotizza che l'accesso alla casa, al netto del suo costo e della condizione reddituale della famiglia, possa essere più semplice. Al contrario, in provincia di Ravenna, il rapporto pari a 1,2 porterebbe a supporre una maggiore tensione abitativa (frutto, in questo caso, di un elevato numero di seconde case che vengono sottratte alla destinazione residenziale in senso stretto) ma non è irrilevante anche la presenza di abitazioni in Comuni oggetto di dinamiche di spopolamento, come accade in diverse aree interne. Il secondo dato utilizzato è la variazione dello stock residenziale tra il 2013 e il 2018. Tale indicatore è stato utilizzato quale *proxy* per delineare le trasformazioni urbane nei vari Comuni, ossia l'espansione edilizia residenziale degli ultimi anni. In particolare, si è ipotizzato che al crescere dello stock immobiliare le famiglie possano accedere ad una offerta più ampia di soluzioni abitative.

Il rango emerso dai dati suddivide in maniera abbastanza netta il contesto appenninico da quello costiero e, infine, da quello della pianura. La maggiore tensione non si registra nei capoluoghi di provincia, quanto nelle zone produttive della Regione dove la domanda di abitazioni è maggiore rispetto all'offerta attuale.



Figura I.2.i – Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa – Offerta abitativa



Fonte: ART-ER

Nota: in legenda va letto tensione bassa per i livelli di minor tensione, tensione alta per quelli di maggior tensione

## I.2.4 MERCATO IMMOBILIARE

I dati selezionati in relazione al mercato immobiliare sono numerosi e per questo vengono presentati in tre tavole. Nella prima sono riportati l'indicatore relativo al rapporto tra compravendite e stock abitativo (IMI), alla variazione delle compravendite residenziali negli ultimi sei anni, la somma delle compravendite a livello comunale. Nonostante nel corso degli anni inclusi nell'analisi la crisi immobiliare sia stata piuttosto marcata, la situazione in Emilia Romagna, risulta sostanzialmente positiva con un turnover medio pari all'1,32% e una crescita del numero delle compravendite rispetto agli anni più difficili della crisi pari al 40%. Tale rimbalzo ha registrato nell'ultimo triennio, in media, un numero di compravendite di poco superiore alle 40.000 unità.

Tavola I.2.j – Variabili selezionate per la Macro-area D Mercato Immobiliare (ambito 5)

Province	IMI 2013-2017	Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	Media NTN 2013-2018
Bologna	1,69%	39,85%	10.977,70
Ferrara	1,19%	44,47%	3.183,27
Forlì-Cesena	1,22%	46,64%	3.000,32
Modena	1,29%	45,50%	6.109,35
Parma	1,21%	34,93%	4.435,11
Piacenza	1,17%	31,74%	2.659,50
Ravenna	1,46%	42,54%	3.756,95
Reggio Emilia	1,31%	49,46%	4.176,32
Rimini	1,19%	24,95%	2.614,98
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>1,32%</b>	<b>40,02%</b>	<b>40.913,50</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tavola I.2.k – Variabili selezionate per la Macro-area D Mercato Immobiliare (ambito 4)

Province	Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019
Bologna	17,06%	-10,59%	-0,30%
Ferrara	19,61%	-16,48%	0,96%
Forlì-Cesena	21,62%	-13,09%	-3,25%
Modena	20,53%	-15,03%	4,17%
Parma	10,16%	-5,96%	-8,10%
Piacenza	14,61%	-18,14%	-1,49%
Ravenna	23,29%	-23,75%	23,26%
Reggio Emilia	13,35%	-17,56%	0,34%
Rimini	28,46%	-3,29%	-1,00%
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>17,60%</b>	<b>-13,33%</b>	<b>0,26%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Gli indicatori nella tavola intermedia riguardano il mercato della locazione. L'incidenza del canone di locazione rispetto al reddito familiare è forse l'indicatore più utile a focalizzare l'impegno di risorse mirato a soddisfare un disagio abitativo. L'informazione riportata, tuttavia, non testimonia particolari criticità dato che non è possibile accedere a dati suddivisi per fascia reddituale ma solo a livello aggregato. Una maggiore incidenza si traduce, comunque, in una maggiore tensione abitativa. L'indicatore della distanza del canone tra centro e periferia ipotizza che una distanza minore dei canoni tra il centro e la periferia tenda ad aumentare la tensione abitativa al netto dei livelli dei canoni nelle zone centrali. Infine si è ragionato sulla variazione del canone di locazione massimo come ulteriore dato rilevante poiché una crescita dei canoni, a prescindere dal livello dei redditi, va ad aumentare la tensione abitativa (accesso alla casa in locazione).

Tavola I.2.I – Variabili selezionate per la Macro-area D Mercato Immobiliare (ambito 6)

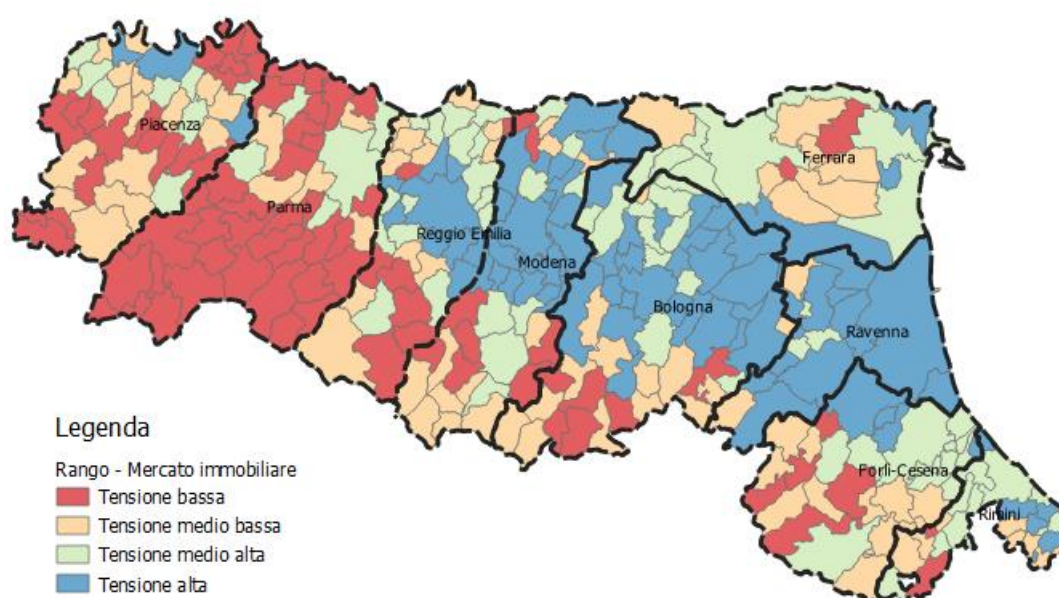
Province	Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019
Bologna	3,55	-17,15%	-4,05%
Ferrara	3,03	-26,80%	-3,97%
Forlì-Cesena	4,28	-26,14%	-3,42%
Modena	3,09	-23,53%	-1,26%
Parma	2,09	-42,98%	-10,53%
Piacenza	3,01	-30,60%	-1,41%
Ravenna	4,01	-32,12%	-4,32%
Reggio Emilia	2,33	-26,45%	0,07%
Rimini	5,50	-20,32%	1,83%
<b>Regione Emilia Romagna</b>	<b>3,26</b>	<b>-27,11%</b>	<b>-3,13%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'ultimo set di dati riguarda le compravendite. Oltre alla variazione del prezzo nell'ultimo triennio, che è una variabile determinante per stimare la maggiore o minore tensione abitativa, sono calcolati il numero medio di annualità necessarie ad acquistare un'abitazione e la distanza tra prezzi in periferia e prezzi in centro. Nel primo caso si è ipotizzato che, al crescere delle annualità necessarie ad acquistare abitazioni, il mercato sia sempre meno accessibile a nuclei con redditi medio-bassi. Per i comuni all'interno delle zone terremotate vengono considerati i valori di compravendita relativi al 2019, in quanto i dati degli anni precedenti non sono disponibili. Per il secondo indicatore, si ipotizza che mercati più compressi (distanza tra centro e periferia bassa) abbiano una maggiore tensione abitativa al netto dei valori di compravendita del centro. Dove sono assenti i valori di compravendita delle zone periferiche non è stato possibile calcolare l'indicatore (pari a 0%).

Il rango calcolato a partire dai dati riportati è riportato nella mappa successiva.

Figura I.2.m – Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa – Mercato immobiliare



Fonte: ART-ER

Nota: in legenda va letto tensione bassa per i livelli di minor tensione, tensione alta per quelli di maggior tensione

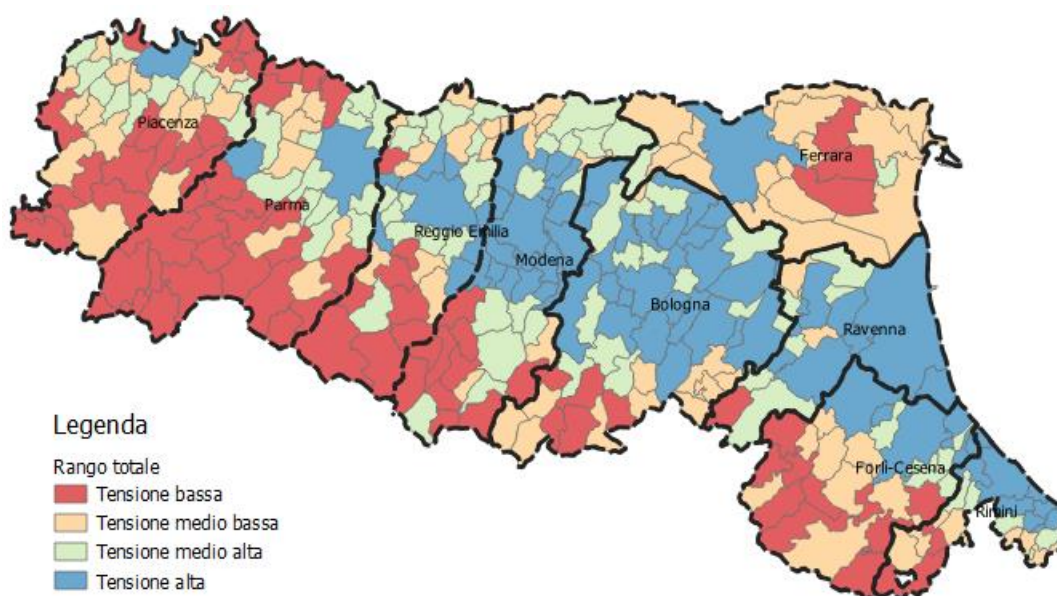
### I.2.5. RANGO COMPLESSIVO

Dopo aver analizzato i ranghi dei Comuni dell’Emilia-Romagna per ogni Macro-area individuata, è stato calcolato il rango complessivo per poter restituire un quadro generale di sintesi dell’insieme dei dati registrati quali indicatori della tensione abitativa. Anche per il calcolo del rango complessivo si è proceduto ordinando i Comuni per ogni indicatore semplice assegnando così un rango per ognuno. Dopodiché i comuni sono stati suddivisi in quattro gruppi in base ai valori quartili ai quali è stata attribuita una diversa tensione abitativa (minore ovvero “bassa”, medio bassa, medio alta e maggiore ovvero “alta”).

La somma pesata della frequenza con cui il comune presentava indicatori attribuibili ad ognuna (secondo la scala: maggior tensione =4; tensione medio alta=3; tensione medio bassa=1; minor tensione =0) ha rappresentato il punto di arrivo nel calcolo del rango complessivo.

Tale suddivisione territoriale, come si è detto all’inizio del capitolo, è un mero ordinamento gerarchico utile a definire gruppi omogenei di comuni sui quali ipotizzare interventi differenti di politiche abitative oltre a confrontarli con i raggruppamenti “classici” ossia ATA e ADA.

Figura I.2.n – Comuni in Emilia Romagna per classi di tensione abitativa – Rango complessivo



Fonte: ART-ER

Nota: in legenda va letto tensione bassa per i livelli di minor tensione, tensione alta per quelli di maggior tensione

Tavola I.2.o – 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				Totale complessivo
	Maggior Tensione Abitativa (Alta)	Tensione Abitativa Medio Alta	Tensione Abitativa Medio Bassa	Minor Tensione Abitativa (Bassa)	
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

Fonte: ART-ER

Tavola I.2.p – Indicatori semplici ORSA suddivisi per comuni per classi di tensione abitativa (rango complessivo)

Indicatori	Maggior Tensione Abitativa (Alta)	Tensione Abitativa Medio Alta	Tensione Abitativa Medio Bassa	Minor Tensione Abitativa (Bassa)	Regione
Variazione media della popolazione 2013-2018	1,5%	2,8%	-2,5%	-6,1%	-1,1%
Densità media abitativa (Ab/kmq)	527,11	217,76	114,78	42,19	225,46
Variazione media delle famiglie e convivenze 2013-2018	3,0%	2,1%	-0,4%	0,4%	3,0%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,30	2,33	2,24	2,06	2,23
Incidenza media della Popolazione straniera su Popolazione totale 2013-2018	11%	11%	10%	8%	10%
Variazione media Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	6%	2%	1%	-2%	2%
Quota media popolazione in fascia di età da lavoro sul totale (25-64) 2013-2018	66%	66%	63%	59%	64%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	32.757	3.129	-12.516	-10.247	13.123
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	38%	38%	43%	46%	41%
Indice di GINI 2017	0,20	0,19	0,18	0,17	0,19
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	0,02	0,02	0,02	0,01	0,02
Variazione stock 2013-2018	1,16%	1,05%	0,67%	1,06%	0,99%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,17	1,28	1,59	2,27	1,58
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	23,6%	17,6%	15,8%	13,4%	17,6%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-14,1%	-14,5%	-14,1%	-10,6%	-13,3%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	4,2%	0,7%	-0,7%	-3,3%	0,3%
IMI 2013-2018	1,8%	1,5%	1,1%	0,9%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	49,6%	51,7%	31,9%	26,9%	40,0%
Media NTN 2013-2018	28.597	6.577	3.899	1.841	40.913
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	4,18	3,15	3,02	2,70	3,26
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-20,9%	-25,8%	-26,1%	-35,6%	-27,1%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-1,8%	-3,2%	-2,8%	-4,6%	-3,1%

Fonte: ART-ER

### I.3. CONFRONTO ESEMPLIFICATIVO TRA COMUNI

Di seguito vengono riportati i dati di alcuni Comuni selezionati sulla base di una serie di criteri. I criteri utilizzati sono stati: la localizzazione (comune montano, costiero, in pianura, urbano), comune terremotato o meno, differente tensione abitativa definita attraverso l'indicatore sintetico calcolato e, infine, sono stati esclusi i comuni senza alloggi E.R.P. sul territorio comunale. Nella tavola seguente sono riportati i Comuni selezionati e i criteri utilizzati.

**Tavola I.3.a CRITERI UTILIZZATI E COMUNI SELEZIONATI**

Criteri	Comuni selezionati
Comune montano - Tensione alta - Con alloggi ERP	VERUCCHIO
Comune montano - Tensione bassa - Con alloggi ERP	BORGIO VAL DI TARO
Comune terremotato - Tensione alta - Con alloggi ERP	BASTIGLIA
Comune terremotato - Tensione medio bassa - Con alloggi ERP	FABBRICO
Comune costiero - Tensione alta - Con alloggi ERP	CESENATICO
Comune costiero - Tensione bassa - Con alloggi ERP	CODIGORO
Comune pianura (no terremotato) - Tensione alta - Con alloggi ERP	BAGNACAVALLLO
Comune urbano (no terremotato) - Tensione alta - Con alloggi ERP	CASALECCHIO DI RENO
Comune pianura (no terremotato) - Tensione bassa - Con alloggi ERP	MONTICELLI D'ONGINA

Tavola I.3.b MACRO-AREA A - CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA - FAMIGLIE E POPOLAZIONE (ambito 1)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Variazione Popolazione e 2013-2018	Densità abitativa (Ab/kmq)	Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	-0,6%	211,0	0,58%	2,2
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	2,7%	406,8	2,61%	2,4
BORG VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	-3,9%	45,2	-2,12%	2,1
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	1,1%	2118,0	2,22%	2,1
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	0,2%	576,1	2,60%	2,2
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	-4,7%	68,7	-1,79%	2,1
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	-2,2%	280,8	0,33%	2,5
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	-2,7%	113,3	-1,12%	2,3
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	0,7%	370,7	4,07%	2,5
COMUNE MEDIANO								-0,8%	138,6	1,1%	2,3

Tavola I.3.c MACRO-AREA A - CONDIZIONE ABITATIVA DEMOGRAFICA - FAMIGLIE E POPOLAZIONE (ambito 1)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Incidenza della Popolazione e straniera 2013-2018	Variazione Popolazione e Straniera 2013-2018 (%)	Quota popolazione e in fascia di età da lavoro (25-64) 2013-2018	Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	RANGO FAMIGLIE E POPOLAZIONE
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	11,8%	16,3%	62,2%	-10	232
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	12,6%	24,1%	69,9%	128	313
BORGIO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	8,8%	-1,3%	59,6%	-274	22
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	11,8%	10,2%	62,4%	217	314
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	8,8%	-5,2%	66,0%	-23	228
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	6,9%	21,3%	60,4%	-629	77
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	16,0%	-9,2%	65,5%	-151	131
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	10,2%	-11,9%	61,9%	-134	67
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	8,7%	-5,4%	67,4%	10	216
COMUNE MEDIANO								9,8%	0,1%	64,6%	-49	164



Tavola I.3.d MACRO-AREA B - CONDIZIONE ABITATIVA ECONOMICA- REDDITI FAMILIARI (ambito 2)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Quota di contribuenti reddito 0-15000 € sul totale 2013-2017	Indice di GINI 2017	Differenza tra indice di GINI 2017-2013	RANGO REDDITO
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	41,5%	0,175	0,014	146
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	33,6%	0,166	0,003	3
BORGO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	44,7%	0,194	0,020	263
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	31,0%	0,217	0,008	107
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	53,5%	0,223	0,026	325
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	45,8%	0,149	0,013	81
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	33,5%	0,172	0,010	7
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	40,3%	0,166	0,011	79
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	45,5%	0,178	0,025	252
COMUNE MEDIANO								39,2%	0,18	0,017	164

Tavola I.3.e MACRO-AREA C - OFFERTA ABITATIVA (ambito 3)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Variazione stock 2013-2018	Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	RANGO OFFERTA ABITATIVA
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	0,13%	1,11	327
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	0,15%	1,15	321
BORGIO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	0,22%	1,75	177
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	0,09%	1,04	325
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	1,29%	1,67	59
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	-0,12%	1,22	291
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	0,73%	1,18	252
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	-0,23%	1,33	214
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	0,60%	1,21	271
COMUNE MEDIANO								0,9%	1,24	164

Tavola I.3.f MACRO-AREA D – MERCATO IMMOBILIARE- LOCAZIONI E CANONI (ambito 4)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	RANGO MERCATO IMMOBILIARE
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	21,4%	-28,1%	21,3%	284
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	19,5%	-9,4%	15,3%	296
BORGIO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	11,0%	-7,7%	-10,0%	47
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	25,2%	-11,5%	0,0%	274
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	55,3%	-29,0%	-11,6%	232
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	23,5%	-32,6%	30,0%	199
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	11,6%	-31,1%	0,0%	155
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	15,4%	-30,2%	-4,4%	66
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	30,5%	6,1%	-7,0%	211
COMUNE MEDIANO								17,3%	-13,5%	0,0%	164

Tavola I.3.g MACRO-AREA D – MERCATO IMMOBILIARE- COMPRAVENDITE DI UNITA' ABITATIVE (ambito 5)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	IMI 2013-2018	Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	Media NTN 2013-2018	RANGO MERCATO IMMOBILIARE
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	1,21%	25,1%	104	284
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	1,53%	105,8%	31	296
BORGO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	1,10%	33,8%	64	47
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	2,06%	18,4%	378	274
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	1,55%	56,0%	300	232
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	0,96%	39,3%	66	199
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	1,58%	46,4%	50	155
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	1,03%	39,9%	32	66
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	1,19%	67,1%	57	211
COMUNE MEDIANO								1,30%	38%	46	164

Tavola I.3.h MACRO-AREA D – MERCATO IMMOBILIARE – QUOTAZIONI COMPRAVENDITE (ambito 6)

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	Variazione del prezzo di compravendite a massimo 2016-2019	RANGO MERCATO IMMOBILIARE
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	5,0	-26,6%	-3,1%	284
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	3,4	-7,8%	0,0%	296
BORGIO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	4,1	-39,7%	-8,7%	47
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	5,1	-14,3%	-1,8%	274
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	9,5	-46,9%	-13,6%	232
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	3,0	-28,0%	-8,7%	199
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	1,7	-37,2%	0,0%	155
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	2,9	-42,7%	-3,7%	66
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	5,6	-6,1%	-4,2%	211
COMUNE MEDIANO								3,0	-27,8%	-0,9%	164

Tavola I.3.i QUADRO DI SINTESI DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI PER LE POLITICHE ABITATIVE

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Totale alloggi ERP (gestione ACER e non ACER)	Patrimonio totale ERP / stock abitativo totale	Alloggi ERP gestiti da ACER occupati	Alloggi ERP gestiti da ACER dismessi o da dismettere	Alloggi ERP gestiti da ACER non occupati
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	220	2,5%	194		20
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	23	1,1%	23		
BORGO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	138	2,3%	110		9
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	596	3,2%	456		60
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	204	1,0%	167		8
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	129	1,8%	125		4
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	92	2,9%	67	2	11
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	43	1,4%	32		5
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	42	0,9%	32		2
COMUNE MEDIANO								50	1,24%	44	2	6

Tavola I.3.j QUADRO DI SINTESI DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI PER LE POLITICHE ABITATIVE

Comune	Provincia	Tensione abitativa (rango totale)	Comune terremotato	Comune montano	Comune costiero	Comuni ADA 2018	Comuni ATA	Quota di ERP gestito dalle ACER non assegnato sul totale gestito	Totale famiglie in graduatoria E.R.P.	Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	Quota di famiglie in sovraffollamento o rispetto al totale delle famiglie	Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)
BAGNACAVALLO	RA	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	NO	9,3%	67	2,5%	4,1%	125
BASTIGLIA	MO	Tensione Abitativa Alta	SI	NO	NO	NO	NO	0,0%	19	1,3%	43,5%	117
BORGO VAL DI TARO	PR	Tensione Abitativa Bassa	NO	SI	NO	NO	NO	7,6%	33	3,3%	7,3%	116
CASALECCHIO DI RENO	BO	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	NO	SI	SI	11,6%	233	2,6%	5,7%	137
CESENATICO	FC	Tensione Abitativa Alta	NO	NO	SI	SI	SI	4,6%	153	1,4%	7,2%	122
CODIGORO	FE	Tensione Abitativa Medio Bassa	NO	NO	SI	SI	NO	3,1%	55	2,3%	0,8%	138
FABBRICO	RE	Tensione Abitativa Medio Bassa	SI	NO	NO	NO	NO	13,8%	22	2,5%	10,4%	129
MONTICELLI D'ONGINA	PC	Tensione Abitativa Bassa	NO	NO	NO	NO	NO	13,5%	18	1,4%	15,6%	105
VERUCCHIO	RN	Tensione Abitativa Alta	NO	SI	NO	SI	NO	5,9%	47	0,8%	0,0%	157
COMUNE MEDIANO								11,1%	22	1,3%	7,3%	127





**AMMINISTRAZIONE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**

**DGR 2324/2019**

**VERSO UN SISTEMA INFORMATIVO  
A SUPPORTO DELLE POLITICHE ABITATIVE  
PARTE SECONDA**



## II.1 – ANALISI DELLE POLITICHE ABITATIVE ATTIVE E CONFRONTO CON GLI INDICATORI DI SINTESI

### II.1.1. ANALISI DEI NUCLEI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (2018) E DEI NUCLEI IN GRADUATORIA PER L'ACCESSO ALL'E.R.P. (2011-2019)

Le nove ACER operanti in Emilia-Romagna gestiscono la quasi totalità del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica in locazione e forniscono i dati attualmente raccolti dal competente Servizio Regionale sulla Qualità Urbana e le Politiche Abitative relativamente all'anagrafe dell'utenza<sup>3</sup>.

A dicembre 2018, il patrimonio E.R.P. in locazione gestito dalle nove ACER dell'Emilia-Romagna risulta ubicato all'interno di 6.581 fabbricati comprensivi di 11.881 scale: il complesso dei fabbricati è cresciuto a livello regionale di 82 unità rispetto al 2013 (1,3%) e di 133 scale (1,1%), con una dinamica in linea con quella degli alloggi, cresciuti -come si vede più avanti- del 2,1%. La tendenza alla frammentazione, in passato originata in modo significativo dai processi di vendita, è attualmente assai contenuta e deriva principalmente da nuove costruzioni e dall'assegnazione di altri alloggi da parte dei Comuni.

Per quanto concerne gli alloggi non affidati in gestione alle ACER e i fabbricati in cui sono situati, spesso non risultano purtroppo disponibili analoghe informazioni aggiornate. La quasi totalità delle Amministrazioni Municipali e tutti i Comuni capoluogo risultano comunque aver sottoscritto convenzioni/concessioni in materia di gestione degli alloggi E.R.P. con le ACER territorialmente competenti e questa situazione consente un soddisfacente e tempestivo monitoraggio. Nella tavola seguente si riporta la distribuzione di tale parco alloggi, ripartendolo in relazione all'effettiva assegnazione. Poiché però l'insieme di queste 59.650 abitazioni non rappresenta la totalità del patrimonio immobiliare disponibile per l'E.R.P. è stata successivamente effettuata una ricerca approfondita riguardante i Comuni che non hanno conferito alle ACER la gestione dei propri alloggi.

Tav II.1.a - Disponibilità degli alloggi totali gestiti dalle ACER per provincia nel 2018

Province	Occupati		Non assegnati		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	2.679	85,65	449	14,35	3.128	100
Parma	6.062	89,50	711	10,50	6.773	100
Reggio Emilia	4.063	86,03	660	13,97	4.723	100
Modena	5.663	88,36	746	11,64	6.409	100
Bologna	17.202	87,11	2.546	12,89	19.748	100
Ferrara	5.762	83,93	1.103	16,07	6.865	100
Ravenna	4.431	92,54	357	7,46	4.788	100
Forlì-Cesena	4.047	88,34	534	11,66	4.581	100
Rimini	2.493	94,61	142	5,39	2.635	100
<b>Regione</b>	<b>52.402</b>	<b>87,85</b>	<b>7.248</b>	<b>12,15</b>	<b>59.650</b>	<b>100</b>

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati ACER e Regione Emilia-Romagna

<sup>3</sup> I dati più recenti relativi al patrimonio e agli utenti E.R.P. in Emilia Romagna sono contenuti all'interno del Rapporto Edilizia Residenziale Pubblica in Locazione (Confronto 2013-2018) in corso di pubblicazione.

Un esempio della divergenza tra alloggi riportati nella tavola e la totalità delle abitazioni a disposizione risulta evidente se si osserva la gestione di Solaris Srl<sup>4</sup>, società in house che opera in favore e sotto indirizzo e controllo dei Comuni soci (Castel San Pietro Terme, Ozzano dell'Emilia, Dozza e Monterenzio) per la gestione di servizi pubblici locali. Gli alloggi gestiti nei Comuni indicati sommano a 521 che vanno pertanto aggiunti ai 59.650 riportati.

Una volta conclusa l'analisi del patrimonio E.R.P. è stato predisposto un file di confronto tra il numero di alloggi E.R.P. gestiti da Acer (E.R.P. e non E.R.P.) e da altri enti pubblici o privati e il numero di famiglie in graduatoria (dati indagine ART-ER e dati data base regionale dal 2011 al 2019). Il dato relativo alle graduatorie è stato aggiornato al 2019 sia tramite il data base regionale sia tramite la ricerca sui siti dei Comuni (Amministrazione Trasparente).

Infine è stato calcolato un indicatore di assorbimento del numero di famiglie in anni. A partire dai dati degli alloggi si è ipotizzato un turnover degli appartamenti per comune del 3,5% in media (pari a rapporto tra il numero di alloggi che si liberano ogni anno e il totale del patrimonio gestito). Il rapporto tra il numero di famiglie in graduatorie per comune e il dato del turnover annuo degli alloggi per comune restituisce una stima dell'assorbimento potenziale in anni, necessario ad esaurire la graduatoria (ipotizzando anche che le graduatorie rimangano immutate nel tempo e che gli alloggi siano resi tutti fruibili).

Tale indicatore relativo è utile a evidenziare i comuni in cui la «tensione abitativa» sull'E.R.P. è elevata a prescindere dalla numerosità degli alloggi o dei nuclei in graduatoria. Di seguito si riportano le tavole di confronto tra i tre indicatori E.R.P. analizzati e le mappe degli alloggi E.R.P. e dei nuclei in graduatoria a livello comunale.

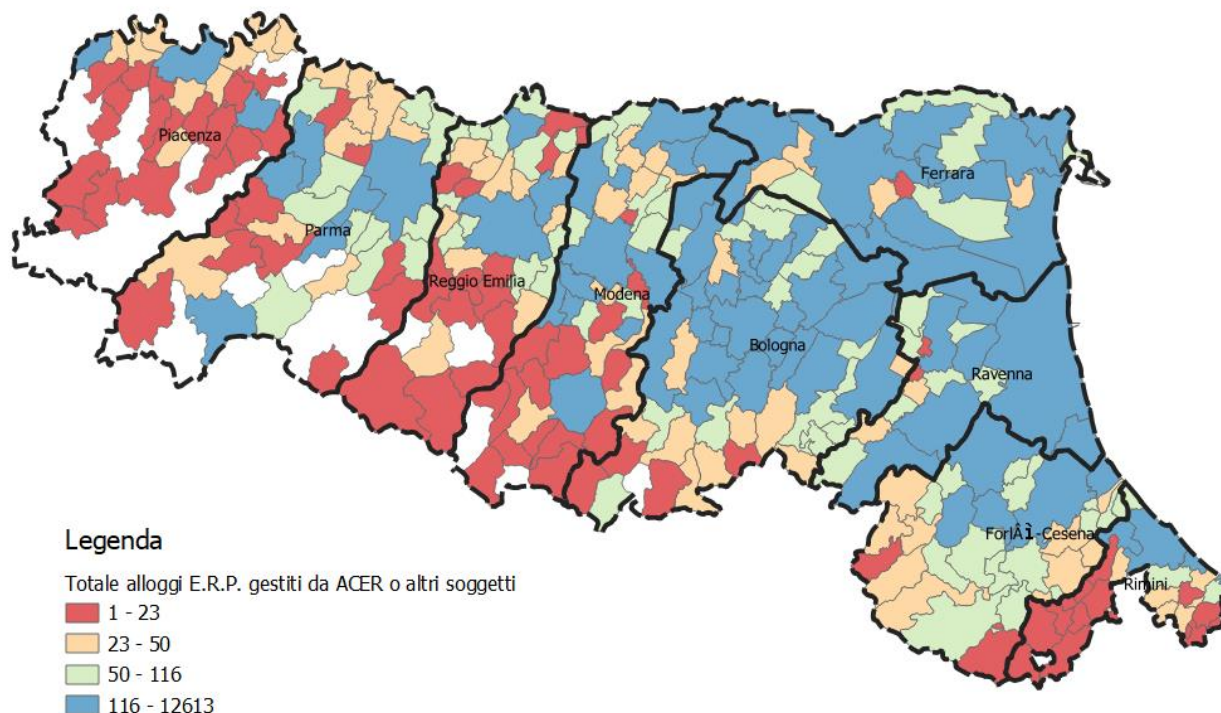
**Tav. II.1.b - Indicatori relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica per Provincia**

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
<b>Totale</b>	<b>26.685</b>	<b>100,0%</b>	<b>60.136</b>	<b>100,0%</b>	<b>19,2</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna e Comuni

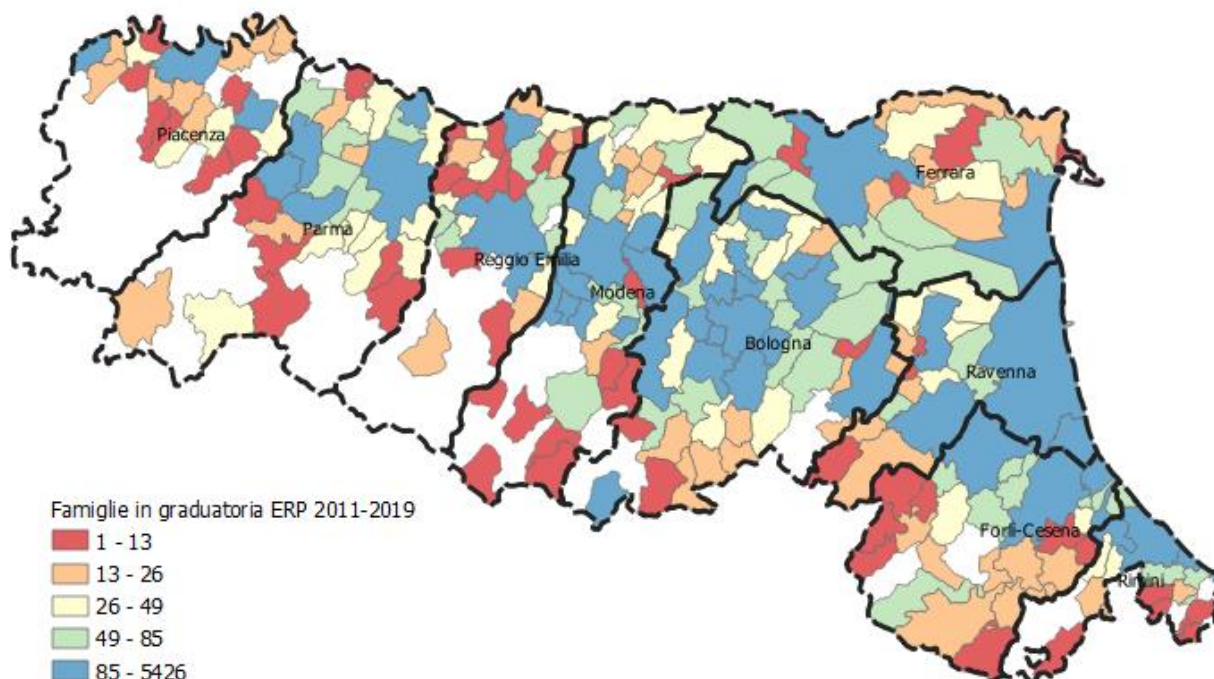
<sup>4</sup> [www.solaris.srl](http://www.solaris.srl)

Fig. II.1.c –Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in Emilia Romagna gestiti da ACER e da altri soggetti (2018)



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

Fig. II.1.d - Famiglie in graduatoria E.R.P. 2011-2019



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

L'elevato numero di anni necessario ad assorbire gli oltre 26.600 nuclei attualmente presenti in graduatoria, induce a ragionare su strategie alternative rispetto alla manutenzione ordinaria degli alloggi o ad interventi straordinari a tantum sul patrimonio con fondi comunali. Al di là dei circa 270 alloggi da dismettere o già dismessi (in gestione ACER), circa 6.500 alloggi risultano attualmente non occupati. Un monitoraggio costante della situazione degli alloggi e dei fondi ad essi destinati da parte delle Regione al fine di renderli agibili, si rende assolutamente necessario e urgente per dare una risposta immediata ad altrettanti nuclei in attesa e ridurre la tensione territoriale.

**Tav II.1.e – 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
<b>Totale / Media</b>	<b>60.136</b>	<b>1,5%</b>	<b>6.529</b>	<b>271</b>	<b>130</b>

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

In aggiunta, è possibile pianificare tale monitoraggio e, di conseguenza, gli interventi su base territoriale. Nella tavola successiva è possibile osservare come le tempistiche di assorbimento siano più elevate nei comuni non ATA, in cui la presenza di alloggi E.R.P è inferiore rispetto ai capoluoghi di Provincia o ai comuni limitrofi. Un piano di intervento dovrebbe ipotizzare un corretto equilibrio di risorse per evitare che tutto si concentri nei comuni ad elevata densità abitativa, con ulteriore incremento delle disuguaglianze abitative a livello regionale.

**Tav. II.1.f – Indicatori relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica per Comuni ATA e/o ADA**

Comuni ATA / ADA (2018)	Numero di comuni	Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	Alloggi totali 2018 (ACER e extra ACER)	Assorbimento medio graduatorie (anni)
Comuni non ATA	289	8.117	16.669	19,5
Comuni non ATA non ADA	226	3.754	8.518	18,7
Comuni non ATA ma ADA	63	4.363	8.151	21,3
Comuni ATA	39	18.568	43.467	17,7
Comuni ATA non ADA	1	43	92	13,4
Comuni ATA e ADA	38	18.525	43.375	17,8
<b>Totale</b>	<b>328</b>	<b>26.685</b>	<b>60.136</b>	<b>19,2</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna e Comuni

A conclusione del confronto tra nuclei in graduatorie E.R.P. e alloggi disponibili a livello comunale, si riportano due tavole che incrociano i dati a disposizione. Nella prima tavola il numero di famiglie in graduatoria è

suddiviso per classi e incrociato con le classi dei comuni per numero di alloggi. Nella seconda tavola, invece, è il numero di alloggi di E.R.P. suddiviso per classi ad essere confrontato con le classi di famiglie in graduatorie E.R.P.. In questo modo è possibile evidenziare dove si concentra il fabbisogno e che tipo di risposta abitativa (intesa come stock a disposizione) sia attualmente presente.

**Tav.II.1.g - Numero di famiglie in graduatoria E.R.P. per classi familiari in graduatoria e classi di alloggi a livello comunale**

Classi di alloggi /Classi di famiglie in graduatoria	0-25 famiglie	25-50 famiglie	50-100 famiglie	Oltre 100 famiglie	Totale
Comuni con 0-25 alloggi	368	224	54		646
Comuni con 26-50 alloggi	587	423	545		1.555
Comuni con 51-100 alloggi	274	777	1.539	376	2.966
Comuni con oltre 100 alloggi	77	555	1.772	19.114	21.518
<b>Totale</b>	<b>1.306</b>	<b>1.979</b>	<b>3.910</b>	<b>19.490</b>	<b>26.685</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna e Comuni

**Tav. II.1.h - Numero di alloggi E.R.P. e non E.R.P. per classi familiari in graduatoria e classi di alloggi a livello comunale**

Classi di alloggi /Classi di famiglie in graduatoria	0-25 famiglie	25-50 famiglie	50-100 famiglie	Oltre 100 famiglie	Totale
Comuni con 0-25 alloggi	850	123	24		997
Comuni con 26-50 alloggi	1.734	447	358		2.539
Comuni con 51-100 alloggi	1.453	1.538	1.753	251	4.995
Comuni con oltre 100 alloggi	536	2.650	4.604	43.815	51.605
<b>Totale</b>	<b>4.573</b>	<b>4.758</b>	<b>6.739</b>	<b>44.066</b>	<b>60.136</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna e Comuni

A partire dal data base regionale degli utenti attualmente (2018) residenti in alloggi E.R.P., è stato possibile effettuare anche un'analisi del sovraffollamento dei nuclei rispetto alla dimensione delle abitazioni. Prima di procedere alla descrizione dei risultati occorre riportare le metodologie seguite per definire se una famiglia si trovi o meno in una situazione di sovraffollamento. I riferimenti utilizzati sono due: da un lato i regolamenti di assegnazione delle ACER e dall'altro i parametri definiti dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

Il regolamento regionale, poi declinato dalle diverse Aziende Casa sul territorio, prevede tra le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica una serie di limiti nelle superfici a seconda delle dimensioni del nucleo. In particolare, si indica che l'alloggio è proposto agli aventi diritto nel rispetto di massima dei seguenti parametri di superficie:

- Fino a 45 mq per nuclei di 1 persona
- Da 45 mq a 60 mq per nuclei da 2 persone
- Da 61 a 80 mq per nuclei da 3/4 persone
- Da 81 mq a 94 mq per nuclei da 5 persone
- Da 95 per nuclei da 6 persone o più.

Una seconda indicazione di limiti delle superfici degli alloggi è riportata all'interno dell'art. 2 del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975. All'interno del decreto si definiscono una serie di parametri superati i quali è vietato consentire la permanenza ad uso abitativo nei locali adibiti ad abitazione di più di una persona (condizioni di sovraffollamento ad uso abitativo). In particolare, i parametri da applicare sono i seguenti: per

ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

A partire dalle definizioni di sovraffollamento riportate, è stata calcolata la quota di famiglie assegnatarie attualmente in sovraffollamento all'interno dell'Edilizia Residenziale Pubblica gestita dalle Aziende Casa. Di seguito sono riportate le quote di famiglie in sovraffollamento calcolate sia sulla base dei regolamenti E.R.P. sia sulla base delle indicazioni del D.M. del 1975. La percentuale di famiglie che dovrebbe abitare in alloggi di maggiore superficie oscilla, a livello regionale, tra il 6,4% e il 19,7%. Ipotizzando di intervenire prioritariamente dai nuclei in sovraffollamento secondo il D.M. del 1975, la popolazione di riferimento sarebbe pari a circa 3.000 nuclei concentrati soprattutto nelle province di Bologna, Modena e Piacenza. La possibilità di spostare nuclei in diversi alloggi è prevista dal regolamento (mobilità interna) ma si basa sulla disponibilità di alloggi che, di volta in volta, vengono liberati o ristrutturati. Tale mobilità è certamente utile per alleggerire alcune situazioni di sovraffollamento, ma non riesce a dare una risposta definitiva al problema. Si potrebbe ipotizzare, in coordinamento con la Regione e con le Aziende Casa, di definire un programma di razionalizzazione degli alloggi con superfici maggiori e di riallocazione dei nuclei una volta effettuate le ristrutturazioni o gli interventi necessari. Tale programma risulterebbe meno oneroso di nuove costruzioni che restano comunque necessarie nell'ottica di un fabbisogno (graduatorie E.R.P.) superiore all'attuale offerta di alloggi E.R.P. in Regione.

Tav. II.1.i – Numero e quota di famiglie in sovraffollamento all'interno di alloggi E.R.P. in Emilia Romagna

Province	Famiglie in sovraffollamento secondo il regolamento E.R.P.	Quota di famiglie in sovraffollamento secondo il regolamento E.R.P.	Famiglie in sovraffollamento secondo il D.M. 5 luglio 1975	Quota di famiglie in sovraffollamento secondo il D.M. 5 luglio 1975	Totale nuclei in E.R.P.
Bologna	3.360	21,0%	1.221	7,6%	16.028
Ferrara	776	19,8%	221	5,6%	3.914
Forlì-Cesena	729	13,1%	187	3,4%	5.567
Modena	1.212	22,3%	403	7,4%	5.445
Parma	442	17,0%	117	4,5%	2.599
Piacenza	1.182	21,5%	429	7,8%	5.489
Ravenna	843	19,5%	236	5,5%	4.315
Reggio Emilia	841	22,9%	248	6,8%	3.670
Rimini	266	13,0%	58	2,8%	2.050
<b>Totale Regione</b>	<b>9.651</b>	<b>19,7%</b>	<b>3.120</b>	<b>6,4%</b>	<b>49.077</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna e ART-ER



## II.1.2. ANALISI DEI NUCLEI IN GRADUATORIA PER IL BANDO AFFITTO 2015

Anche a partire dalle analisi sulle graduatorie del Bando Affitto 2015, sono emerse una serie di evidenze utili a definire meglio i criteri di Bandi Affitto futuri (ad esempio per il Bando Affitto 2019) e le modalità di selezione dei nuclei potenzialmente interessati, a partire dal fatto che i fondi stanziati per il Bando Affitto riescono ormai storicamente a coprire circa la metà del fabbisogno espresso.

Una prima riflessione ha riguardato l'estensione territoriale del Bando tra comuni ATA, comuni ADA o tutti i comuni. La scelta di non estendere il bando a tutti i Comuni comporterebbe infatti l'esclusione di circa 10.000 famiglie nel caso dei NON ATA ed 4.500 se limitata ai NON ADA.

**Tav. II.1.j - Numero di domande totali e con contributo per classi di Comuni – Bando Affitto 2015**

Classi di comuni	Numero domande valide	Domande con contributo concesso	Contributo erogato totale (€)
Comuni ATA	20.693	7.055	9.790.441
Comuni NON ATA	9.986	2.504	2.928.643
Comuni ADA	26.147	8.435	11.375.218
Comuni NON ADA	4.532	1.124	1.343.867
<b>Regione</b>	<b>30.679</b>	<b>9.559</b>	<b>12.719.084</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna

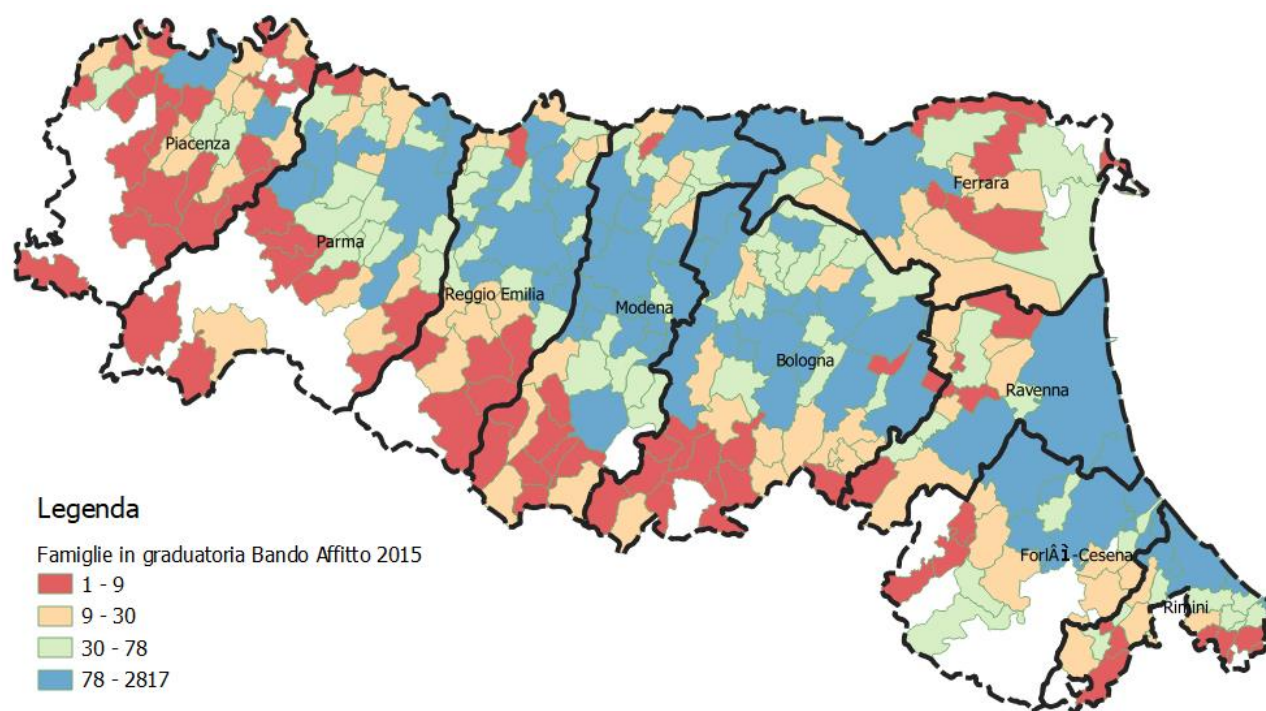
Una seconda riflessione ha riguardato il riparto delle risorse a disposizione. Su questo tema negli anni precedenti si è sempre scelto di suddividere le risorse in base al numero complessivo di famiglie residenti nel Comune oppure sulla base del riparto del precedente bando per l'affitto. A seguito di confronti tra i vari referenti comunali responsabili delle politiche abitative si è posta la questione di imporre un limite reddituale più elevato rispetto all'E.R.P. .

**Tav. II.1.k - Numero di domande totali e con contributo 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
<b>Totale</b>	<b>30.675</b>	<b>21.116</b>	<b>9.559</b>	<b>12.719.084</b>	<b>1.331</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna

Fig. II.1.1 - Famiglie in graduatoria per il Bando Affitto 2015



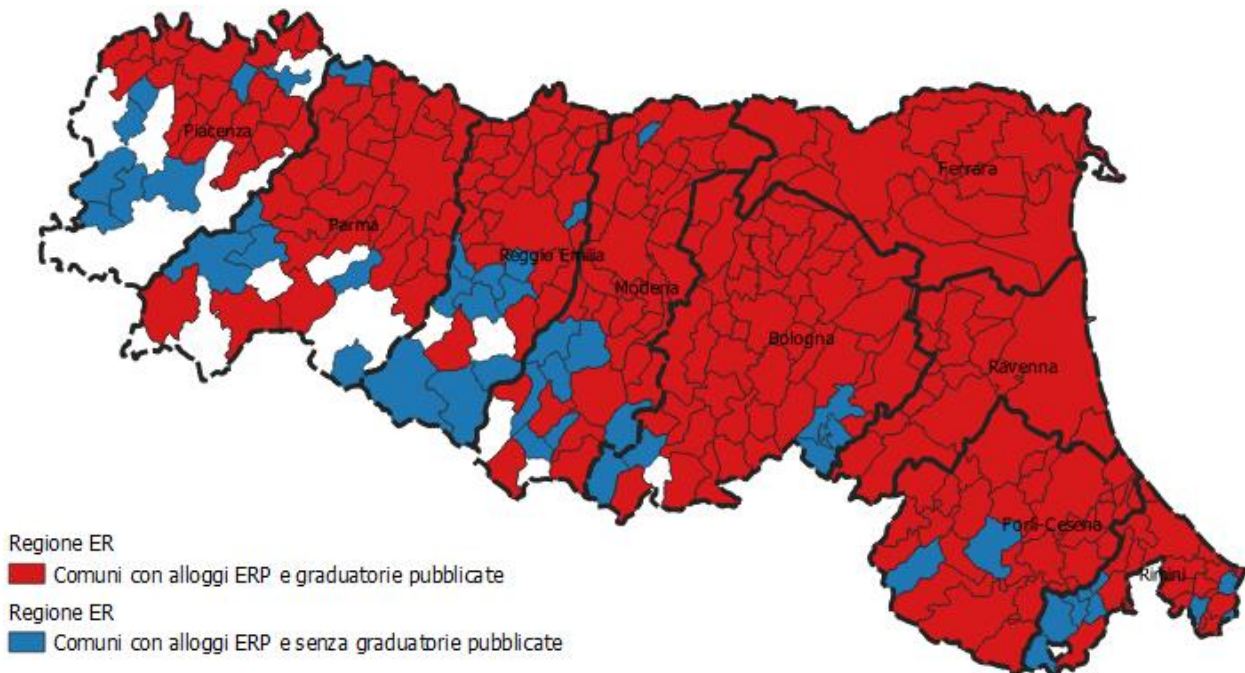
Fonte: Regione Emilia Romagna. Nota: Le classi di famiglie indicate nel grafico sono suddivise per quartili.

### II.1.3. CONFRONTO TRA GRADUATORIE E.R.P. E GRADUATORIE BANDO AFFITTO 2015 E INDICATORI DI SINTESI

Occorre ricordare come, attualmente, non esista un monitoraggio complessivo delle graduatorie di E.R.P. in Emilia Romagna. Un rilievo annuale viene effettuato da alcuni anni da ART-ER per quanto riguarda i comuni capoluogo e i comuni ATA, ma non copre l'intera Regione. In aggiunta, un secondo database di fonte regionale riporta altri dati sulle graduatorie, che non sono verificati e il cui aggiornamento non è obbligatorio da parte degli enti interessati. Come indicato all'inizio del capitolo, a partire dall'unione del database ART-ER e del database regionale sulle graduatorie E.R.P. sono state verificate eventuali graduatorie valide nei Comuni in cui non si avevano informazioni. Questo ha portato a tracciare oltre 26.600 nuclei presenti nelle graduatorie in Emilia Romagna. Tale dato, tuttavia, non rappresenta il fabbisogno di E.R.P. nel complesso poiché alcune graduatorie non sono aggiornate ormai da anni e alcuni Comuni, pur avendo patrimonio E.R.P. sul proprio territorio, non hanno pubblicato graduatorie recentemente. In particolare, occorre implementare il prima possibile, in coordinamento con ANCI, AR-TER e Regione Emilia Romagna, un monitoraggio annuale delle graduatorie valide a livello comunale per tutti i Comuni in possesso di alloggi E.R.P..

Nella mappa riportata di seguito, in blu sono evidenziati i comuni in cui esistono alloggi E.R.P. ma per i quali non sono disponibili informazioni riguardanti le famiglie in graduatoria E.R.P.. In rosso, invece, sono evidenziati i comuni in cui sono presenti alloggi E.R.P. e l'informazione sui nuclei in graduatoria. I Comuni senza alloggi E.R.P., e di conseguenza senza graduatorie, sono lasciati in bianco anche se potrebbe sussistere un bisogno abitativo che attualmente sfugge alla pianificazione territoriale.

Fig – Confronto tra comuni con graduatorie E.R.P. e comuni con alloggi E.R.P.



Fonte: Regione Emilia Romagna

Per quanto riguarda, invece, il database relativo alle graduatorie del Bando Affitto del 2015, l’affidabilità risulta maggiore poiché gestito direttamente alla Regione Emilia Romagna a partire dai dati inviati dai singoli Comuni.

A partire da tali precisazioni, di seguito si riporta una breve analisi di confronto tra i raggruppamenti dei comuni derivanti dal rango sintetico, elaborato a partire dai dati socio-economici raccolti, e le graduatorie di E.R.P. e del Bando Affitto 2015, ossia i fabbisogni abitativi ad oggi monitorati. Tale confronto è utile a definire se gli indicatori selezionati, e la clusterizzazione da questi derivante, possono essere utilizzati come strumenti previsionali o indicativi del fabbisogno e, di conseguenza, utili ad indirizzare politiche abitative, risorse e futuri bandi a livello territoriale.

Nella tavola seguente si riporta il numero di famiglie in graduatorie E.R.P. e in graduatorie relative al Bando Affitto del 2015 suddivise tra comuni ATA e non ATA e, in secondo luogo, in comuni ad alta, medio alta, medio bassa e bassa tensione derivati dall’analisi sugli indicatori (vedi prima parte). Risulta evidente come la quota maggiore di nuclei sia concentrata in prevalenza all’interno della lista dei comuni ATA e, in particolare, all’interno dei 30 comuni ATA considerati, in aggiunta, ad elevato disagio sulla base della clusterizzazione emersa. All’interno dei comuni NON ATA, solitamente poco considerati nella pianificazione delle politiche abitative, si riscontra una ripartizione abbastanza netta tra i comuni con una tensione abitativa elevata e medio elevata (126 comuni) e quelli con livelli minori (163 enti). In entrambi i casi, ossia E.R.P. e bando affitto 2015, circa il 24% dei nuclei in graduatoria si concentra nei comuni NON ATA, con un indicatore di tensione elevato (alto e medio alto). Infine, tra l’8% e il 10% delle famiglie in graduatoria si trova nei comuni con minori problemi, anche se tali situazioni non devono comunque essere sottovalutati dalle amministrazioni pubbliche perché posizionati in maggioranza in zone montane nelle quali lo spopolamento e l’invecchiamento sono fenomeni prevalenti, ma sono presenti anche problematiche abitative legate, principalmente, ad un patrimonio in condizioni scarse e, soprattutto, famiglie con redditi bassi esposte, pertanto a vulnerabilità.

Tav. II.1.m – Confronto tra nuclei in graduatoria E.R.P. e Bando Affitto 2015 per classi di Comuni

Classi di comuni	Numero di comuni	Nuclei in graduatori a E.R.P.	Nuclei in graduatori a E.R.P. (% rispetto al totale)	Nuclei in graduatori a Bando Affitto 2015	Nuclei in graduatori a Bando Affitto 2015 (% rispetto al totale)
Comuni ATA	39	18.568	69,6%	20.693	67,7%
Di cui con tensione abitativa alta	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 tensione abitativa alta	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 tensione abitativa bassa	82	1.654	6,2%	601	2,0%
Di cui con tensione abitativa medio bassa	81	661	2,5%	1.842	6,0%
<b>Totale</b>	<b>328</b>	<b>26.685</b>	<b>100,0%</b>	<b>30.577</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Regione Emilia Romagna

#### II.1.4. MATRICE FABBISOGNI - POLITICHE ABITATIVE

Nel corso dell'analisi è stata sempre più esplicita ed importante la necessità di poter disporre di dati omogenei, aggiornati e certi a livello comunale o sub-comunale. Se per gli indicatori semplici selezionati non si sono riscontrati particolari problemi, al contrario, i dati relativi alle politiche abitative sono risultati solo parzialmente disponibili. A tal proposito, al termine del presente capitolo si è deciso di proporre una matrice utile a pianificare policy che attualmente non trovano informazioni utili in basi dati. Attraverso la creazione di un sistema informativo costantemente aggiornato sarebbe possibile ipotizzare analisi di efficacia o solamente di monitoraggio utili al decisore politico per offrire politiche strutturali o congiunturali a seconda dei bisogni abitativi di volta in volta mutati o emersi.

Di seguito si riportano i fabbisogni che andrebbero conosciuti o monitorati dalla Regione Emilia Romagna e dai comuni e uno schema di matrice che incrocia le politiche abitative con le fasce ISEE dei nuclei interessati e le caratteristiche socio-demografiche:

- Domanda espressa dalle famiglie in **emergenza abitativa** o in situazioni di sfratto per **morosità incolpevole**
- Domanda espressa dalle famiglie in disagio economico da locazione – caratteristiche sociodemografiche delle domande accolte nelle **graduatorie E.R.P.**
- Domanda in disagio soddisfatta dall'E.R.P. – caratteristiche sociodemografiche degli **utenti E.R.P.**
- Domanda in disagio soddisfatta dal **fondo per l'affitto** regionale o dalle Agenzie per l'affitto.
- Domanda interessata dai recenti bandi "**Giovani Coppie**" o domanda interessata da iniziative di nuova **edilizia ERS.**
- Domanda appartenente alla cosiddetta "fascia grigia" intercettata da **altre forme di politiche abitative** messe in campo non solo da ACER Reggio Emilia ma anche dal Comune o da associazioni e/o terzo settore.
- Diffusione del **canone concordato** sul territorio (in collaborazione con associazioni inquilini/proprietari)

Ipotesi di matrice Bisogni/Politiche per la pianificazione di policy

		Politiche abitative attive								
		EMERGENZA ABITATIVA	MOROSITA' INCOLPEVOLE	ERP	ERS	FONDO AFFITTO	AGENZIA PER L'AFFITTO	GIOVANI COPPIE	ALTRE POLITICHE	CANONE CONCORDATO
FASCIA ISEE	<p><b>Famiglie interessate e caratteristiche socio-demografiche, redditi medi, situazione abitativa, canoni medi, nuclei con sfratti, altri indicatori.</b></p>									

Dati disponibili a livello comunale e in serie storica

Dati non sempre disponibili a livello comunale e non in serie storica

Dati non disponibili (da raccogliere)

SIA/RES/REI

Associazioni, sindacati e terzo settore

Reddito di cittadinanza

Servizi sociali territoriali

Connessioni tra politiche abitative e altre politiche di welfare nazionali e locali

## II.2 – INDICATORI DI SINTESI DEL DISAGIO ABITATIVO NELLE PROVINCE DELL'EMILIA-ROMAGNA

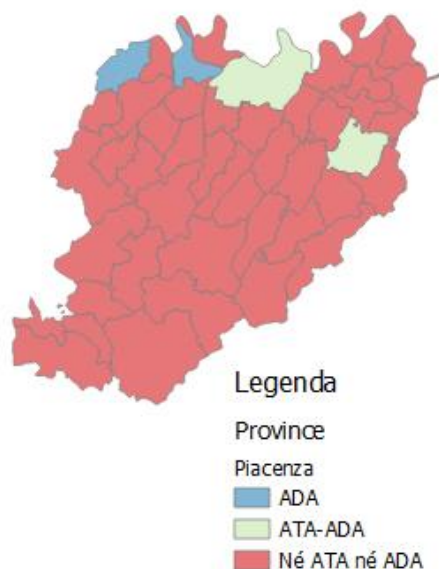
Qui a seguito il riepilogo dei principali indicatori elaborati con riferimento alle nove province dell'Emilia-Romagna

RIF	INDICATORI SEMPLICI / PROVINCE	PC	PR	RE	MO	BO	FE	FC	RA	RN	RER
1.1	Variazione Popolazione 2013-2018	-1,1%	-1,9%	-0,9%	-0,8%	0,7%	-3,8%	-1,9%	-1,1%	-1,1%	-1,3%
1.2	Densità abitativa (Ab/kmq)	108,22	112,70	255,57	267,33	270,19	131,56	238,78	219,21	479,28	231,43
1.3	Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	-1,4%	-0,6%	0,8%	1,3%	2,1%	-1,3%	0,7%	0,5%	0,9%	0,3%
1.4	Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,10	2,13	2,39	2,28	2,20	2,20	2,29	2,23	2,36	2,24
1.5	Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	10,1%	10,5%	10,9%	11,4%	9,6%	7,3%	10,5%	11,9%	8,5%	10,1%
1.6	Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	0,8%	5,1%	-5,7%	0,4%	6,7%	12,4%	-0,8%	2,7%	-5,5%	1,8%
1.7	Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	60,0%	61,6%	65,4%	64,5%	64,8%	62,0%	63,8%	63,3%	66,5%	63,6%
1.8	Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-1331	8455	-2367	4475	13449	-9410	-2009	-2902	4763	1458
2.1	Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	43,8%	40,6%	37,6%	39,9%	34,7%	45,4%	44,4%	41,6%	50,0%	42,0%
2.2	Indice di GINI 2017	19,7%	18,9%	19,5%	18,9%	18,6%	15,9%	17,1%	18,8%	19,0%	18,5%
2.3	Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,8%	1,8%	2,0%	1,4%	1,6%	1,5%	1,8%	2,0%	2,5%	1,8%
3.1	Variazione stock 2013-2018	1,3%	0,8%	1,0%	0,8%	1,1%	0,1%	1,2%	0,9%	1,5%	1,0%
3.2	Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	2,07	1,76	1,36	1,73	1,41	1,34	1,41	1,20	1,50	1,53
4.1	Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	14,6%	10,2%	13,4%	20,5%	17,1%	19,6%	21,6%	23,3%	28,5%	18,7%
4.2	Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-18,1%	-6,0%	-17,6%	-15,0%	-10,6%	-16,5%	-13,1%	-23,8%	-3,3%	-13,8%
4.3	Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-1,5%	-8,1%	0,3%	4,2%	-0,3%	1,0%	-3,3%	23,3%	-1,0%	1,6%
5.1	IMI 2013-2018	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,7%	1,2%	1,2%	1,5%	1,2%	1,3%
5.2	Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	31,7%	34,9%	49,5%	45,5%	39,9%	44,5%	46,6%	42,5%	25,0%	40,0%
5.3	Media NTN 2013-2018	578	101	99	130	200	152	100	209	105	128
6.1	Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,01	2,09	2,33	3,09	3,55	3,03	4,28	4,01	5,50	3,43
6.2	Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-30,6%	-43,0%	-26,5%	-23,5%	-17,1%	-26,8%	-26,1%	-32,1%	-20,3%	-27,3%
6.3	Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-1,4%	-10,5%	0,1%	-1,3%	-4,1%	-4,0%	-3,4%	-4,3%	1,8%	-3,0%

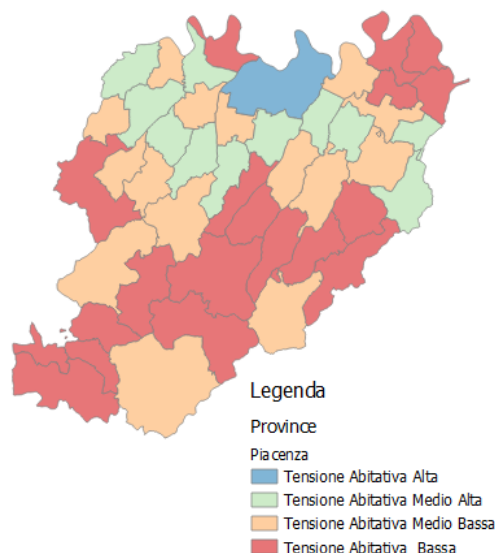
Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

## II.2.1. PIACENZA

Comuni ATA e ADA



Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

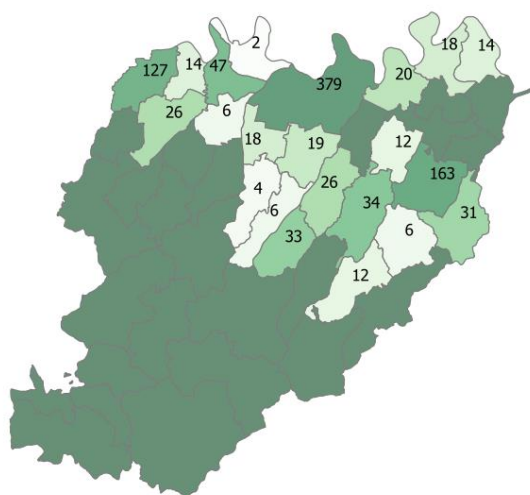


Provincia	Comuni ATA
Piacenza	Fiorenzuola d'Arda - Piacenza

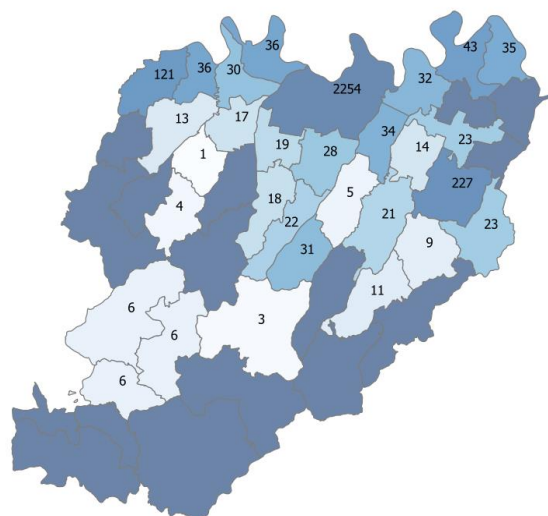
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCE	PC	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-1,1%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	108,22	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	-1,4%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,10	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	10,1%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	0,8%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	60,0%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-1331	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	43,8%	42,0%
Indice di GINI 2017	19,7%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,8%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	1,3%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	2,07	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	14,6%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-18,1%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-1,5%	1,6%
IMI 2013-2018	1,2%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	31,7%	40,0%
Media NTN 2013-2018	56	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,01	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-30,6%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-1,4%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Piacenza (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Piacenza (2018)



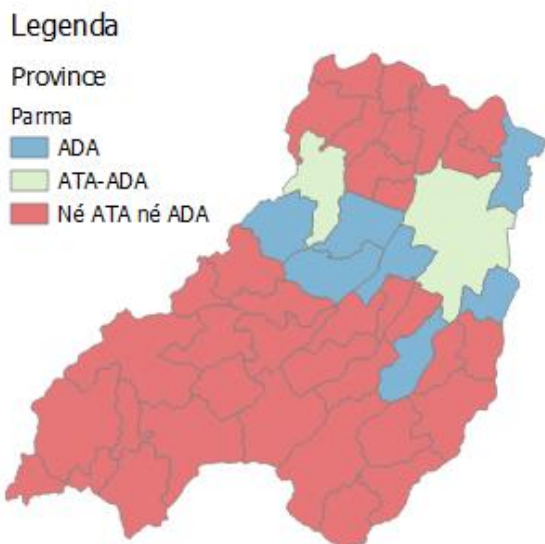
Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Piacenza	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	2.254	282	390	202	3.128
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	3,8%	0,5%	0,7%	0,4%	0,6%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	1.882	230	327	160	2.599
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	-	-	-	-	-
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	348	25	49	27	449
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	2.230	255	376	187	3.048
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	15,6%	9,8%	13,0%	14,4%	14,7%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	379	266	281	91	1017
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	3,9%	0,5%	0,7%	0,5%	0,7%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	4,3%	5,2%	5,3%	3,6%	4,7%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	107	99	124	113	113

Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

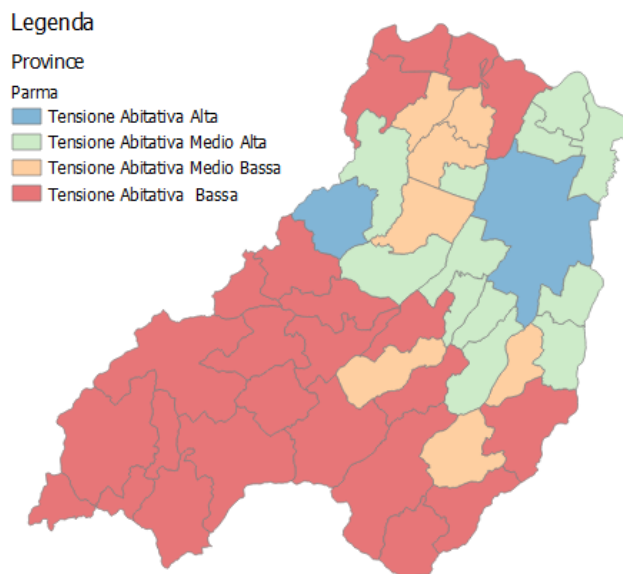


## II.2.2. PARMA

### Comuni ATA e ADA



### Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

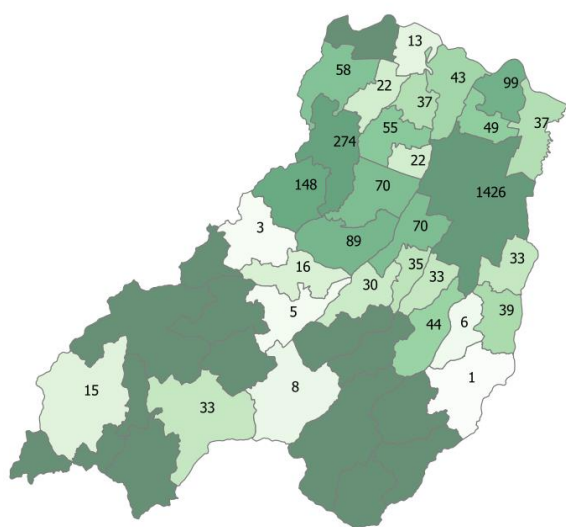


Provincia	Comuni ATA
Parma	Fidenza - Parma

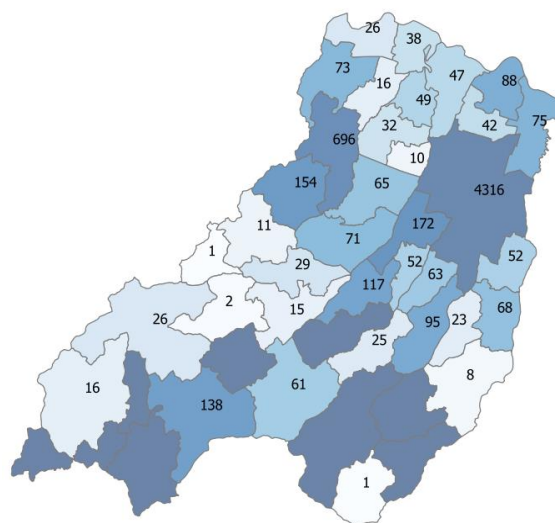
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCIA	PR	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-1,9%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	112,70	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	-0,6%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,13	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	10,5%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	5,1%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	61,6%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	8455	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	40,6%	42,0%
Indice di GINI 2017	18,9%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,8%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	0,8%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,76	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	10,2%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-6,0%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-8,1%	1,6%
IMI 2013-2018	1,2%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	34,9%	40,0%
Media NTN 2013-2018	101	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	2,09	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-43,0%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-10,5%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Parma (2011-2019)



Alloggi E.R.P. in Provincia di Parma (2018)

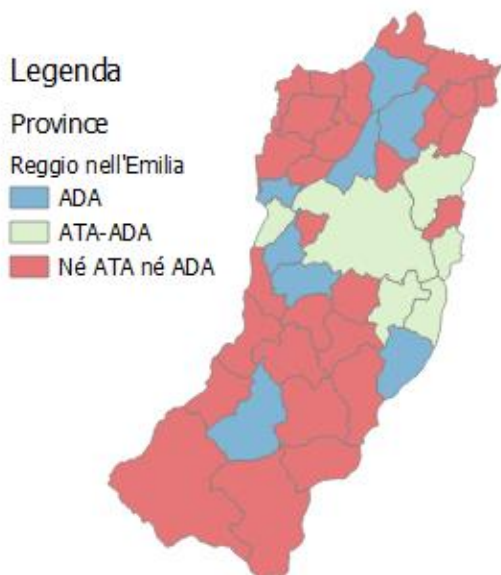


Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Parma	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	4.470	1.484	185	634	6.773
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	2,6%	1,7%	0,7%	0,9%	1,1%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	3.592	1.279	134	484	5.489
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	7	1	-	12	20
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	386	98	17	75	576
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	3.985	1.378	151	571	6.085
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	9,7%	7,1%	11,3%	13,1%	9,5%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	1574	824	190	225	2.813
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	2,6%	1,7%	0,7%	1,2%	1,3%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	4,1%	22,3%	13,6%	6,5%	12,6%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	117	116	117	123	120

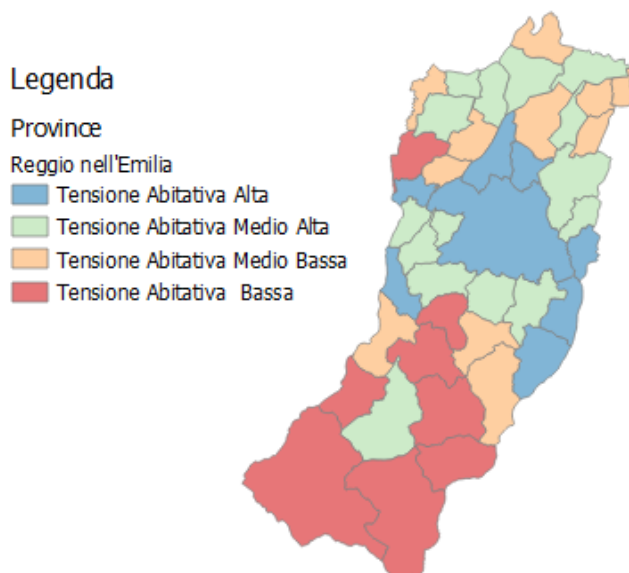
Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

## II.2.3. REGGIO EMILIA

### Comuni ATA e ADA



### Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

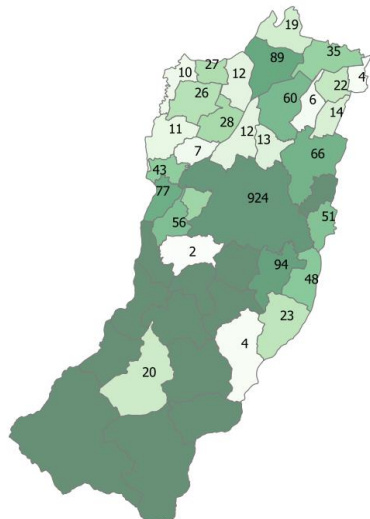


Provincia	Comuni ATA
Reggio Emilia	Casalgrande - Correggio - Montecchio Emilia - Reggio Emilia - Rubiera - Scandiano

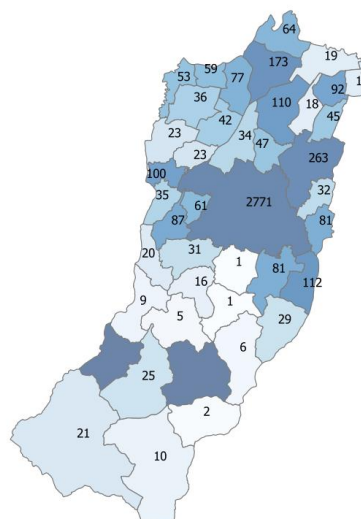
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCIA	RE	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-0,9%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	255,57	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	0,8%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,39	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	10,9%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	-5,7%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	65,4%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-2367	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	37,6%	42,0%
Indice di GINI 2017	19,5%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	2,0%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	1,0%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,36	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	13,4%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-17,6%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	0,3%	1,6%
IMI 2013-2018	1,3%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	49,5%	40,0%
Media NTN 2013-2018	99	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	2,33	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-26,5%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	0,1%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

## Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Reggio Emilia (2011-2019)



## Alloggi E.R.P. in Provincia di Reggio Emilia (2018)

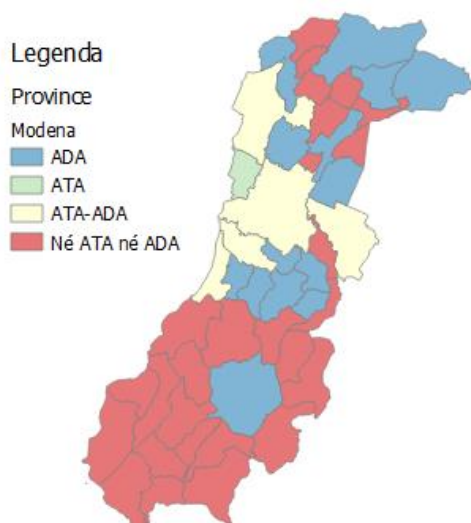


Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Reggio nell'Emilia	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	3.194	998	464	77	4.733
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	1,3%	1,2%	1,2%	0,3%	1,0%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	2.465	778	372	55	3.670
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	3	2	4	-	9
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	365	152	50	21	588
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	2.833	932	426	76	4.267
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	12,9%	16,3%	11,7%	27,6%	13,8%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	1.114	539	168	11	1.832
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,2%	1,1%	1,1%	0,3%	1,0%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	9,1%	10,9%	12,6%	7,0%	10,4%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	118	119	116	97	115

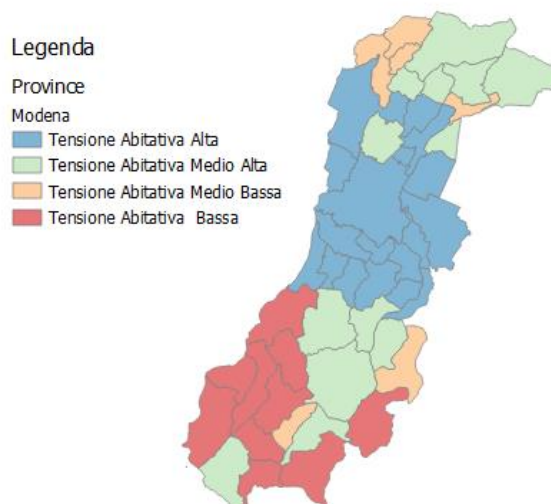
Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

## II.2.4. MODENA

### Comuni ATA e ADA



### Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

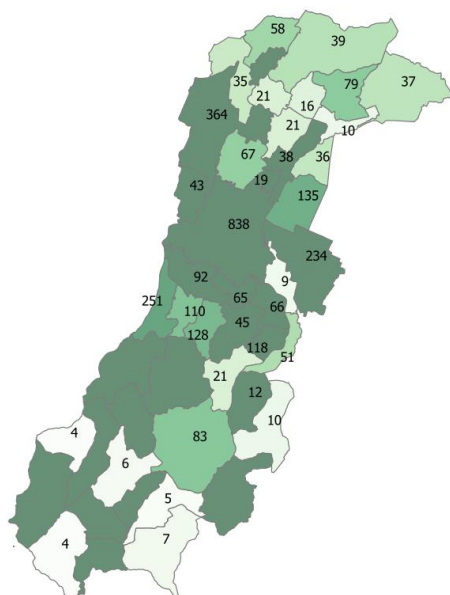


Provincia	Comuni ATA
Modena	Campogalliano - Carpi - Castelfranco Emilia - Formigine - Modena - Sassuolo

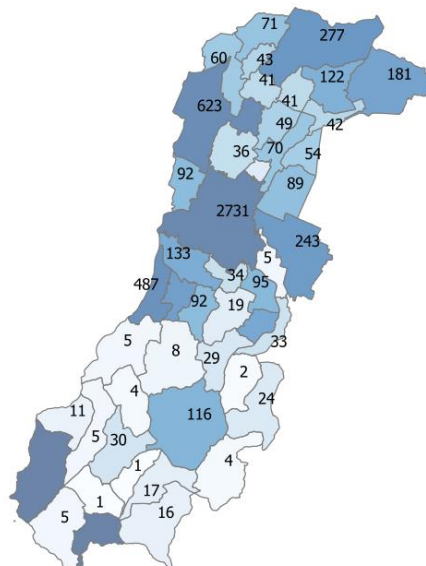
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCE	MO	RE
Variazione Popolazione 2013-2018	-0,8%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	267,33	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	1,3%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,28	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	11,4%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	0,4%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	64,5%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	4475	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	39,9%	42,0%
Indice di GINI 2017	18,9%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,4%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	0,8%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,73	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	20,5%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-15,0%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	4,2%	1,6%
IMI 2013-2018	1,3%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	45,5%	40,0%
Media NTN 2013-2018	130	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,09	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-23,5%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-1,3%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Modena (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Modena (2018)

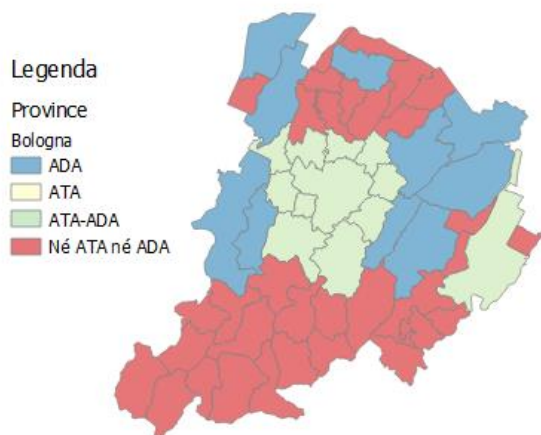


Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Modena	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Basso	Comuni con Tensione Abitativa Basso	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	5.174	929	241	76	6.420
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	1,4%	1,1%	1,4%	0,2%	1,0%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	4.441	762	202	40	5.445
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	52	5	4	2	63
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	512	123	26	22	683
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	5.005	890	232	64	6.191
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	10,2%	13,8%	11,2%	34,4%	11,0%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	2.627	420	113	17	3.177
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,3%	1,2%	1,5%	0,3%	1,1%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	10,8%	8,2%	19,3%	5,2%	10,4%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	148	145	131	133	144

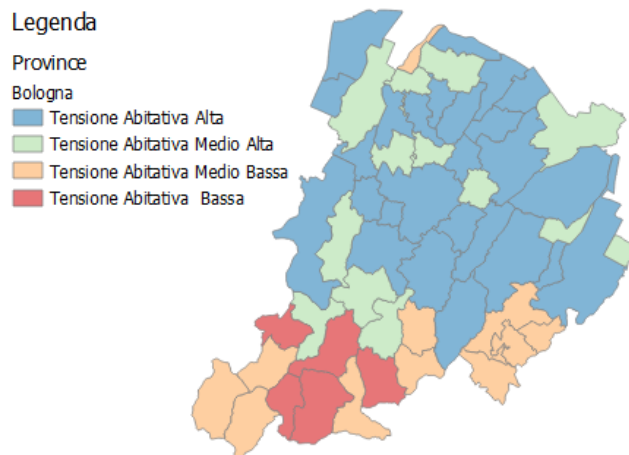
Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

## II.2.5. BOLOGNA

### Comuni ATA e ADA



### Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

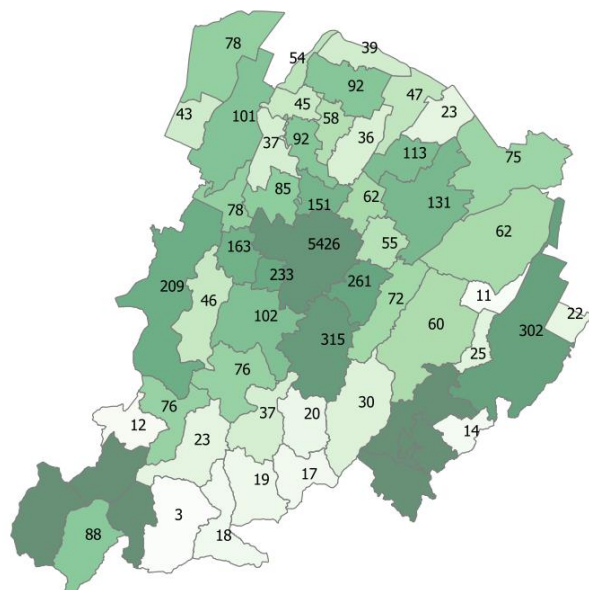


Provincia	Comuni ATA
Bologna	Anzola dell'Emilia - Bologna - Calderara di Reno - Casalecchio di Reno - Castel Maggiore - Castenaso - Granarolo dell'Emilia - Imola - Pianoro - San Lazzaro di Savena - Sasso Marconi - Zola Predosa

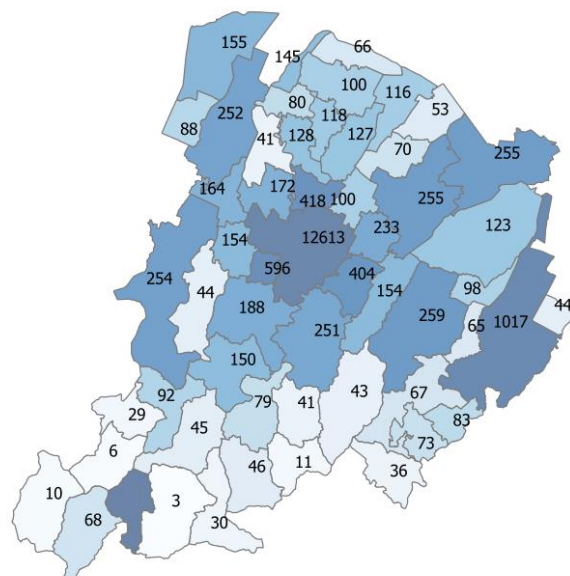
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCE	BO	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	0,7%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	270,19	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	2,1%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,20	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	9,6%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	6,7%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	64,8%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	13.449	1.458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	34,7%	42,0%
Indice di GINI 2017	18,6%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,6%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	1,1%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,41	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	17,1%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-10,6%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-0,3%	1,6%
IMI 2013-2018	1,7%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	39,9%	40,0%
Media NTN 2013-2018	200	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,55	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-17,1%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-4,1%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Bologna (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Bologna (2018)



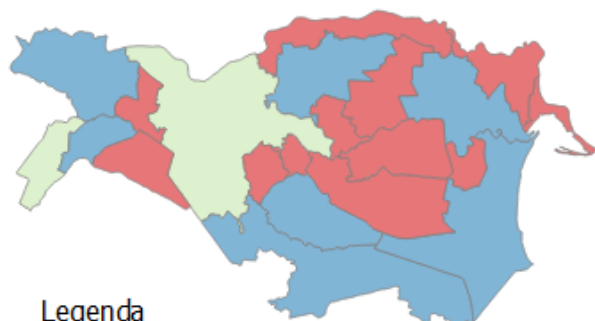
Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Bologna	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	17.602	2.017	570	123	20.312
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	2,4%	2,6%	2,2%	0,7%	2,2%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	13.985	1.518	476	49	16.028
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	119	8	1	6	134
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	1.922	301	91	22	2.336
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	16.026	1.827	568	77	18.498
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	12,0%	16,5%	16,0%	28,6%	12,6%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	8.097	872	211	57	9.237
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	2,0%	2,4%	2,8%	0,7%	2,1%
Quota di famiglie in sovrappollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	12,0%	14,9%	16,8%	16,7%	14,1%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	126	122	119	126	124

Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.



## II.2.6. FERRARA

Comuni ATA e ADA



Legenda

Province

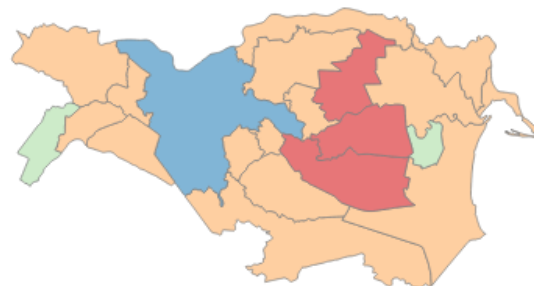
Ferrara

ADA

ATA-ADA

Né ATA né ADA

Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)



Legenda

Province

Ferrara

Tensione Abitativa Alta

Tensione Abitativa Medio Alta

Tensione Abitativa Medio Bassa

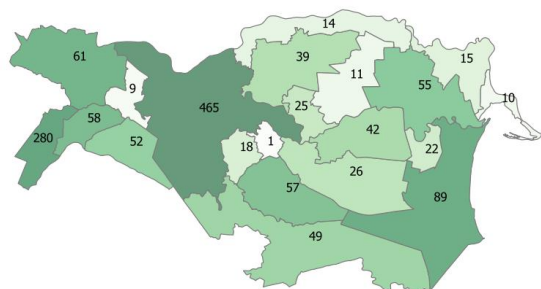
Tensione Abitativa Bassa

Provincia	Comuni ATA
Ferrara	Cento - Ferrara

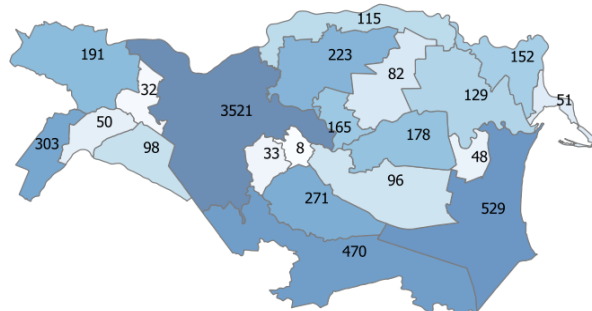
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCIA	FE	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-3,8%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	131,56	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	-1,3%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,20	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	7,3%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	12,4%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	62,0%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-9410	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	45,4%	42,0%
Indice di GINI 2017	15,9%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,5%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	0,1%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,34	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	19,6%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-16,5%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	1,0%	1,6%
IMI 2013-2018	1,2%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	44,5%	40,0%
Media NTN 2013-2018	152	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	3,03	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-26,8%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-4,0%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Ferrara (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Ferrara (2018)



Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Ferrara	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	3.521	351	2.517	356	6.745
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	4,4%	1,7%	2,3%	3,6%	2,5%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	2.742	297	1.941	278	5.258
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	-	-	1	-	1
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	610	47	292	58	1.007
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	3.352	344	2.234	336	6.266
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	18,2%	13,7%	13,1%	17,3%	16,1%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	465	302	552	79	1.398
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	4,2%	1,9%	2,2%	3,8%	2,5%
Quota di famiglie in sovrappollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	3,3%	1,4%	2,5%	1,5%	2,3%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	134	132	144	147	143

Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

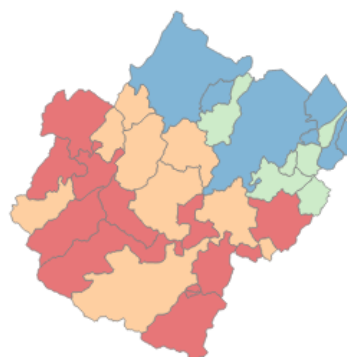
## II.2.7. FORLÌ - CESENA

Comuni ATA e ADA



**Legenda**  
Province  
Forlì - Cesena  
ADA  
ATA-ADA  
Né ATA né ADA

Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)



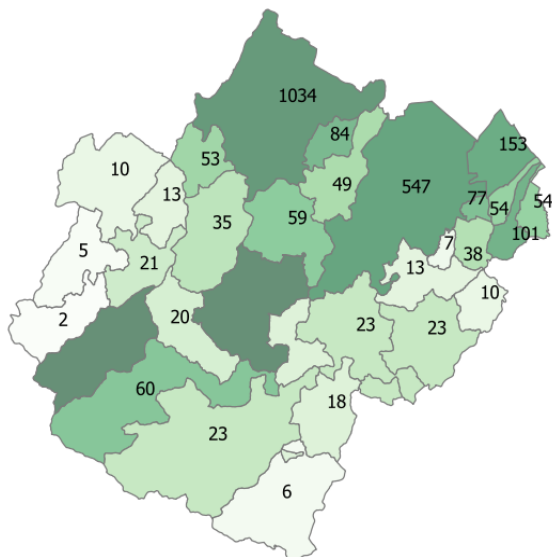
**Legenda**  
Province  
Forlì - Cesena  
Tensione Abitativa Alta  
Tensione Abitativa Medio Alta  
Tensione Abitativa Medio Bassa  
Tensione Abitativa Bassa

Provincia	Comuni ATA
Forlì-Cesena	Cesena - Cesenatico - Forlì

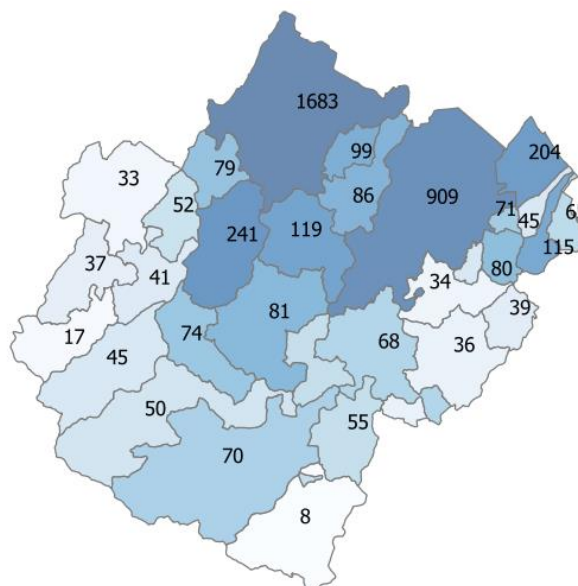
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCE	FC	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-1,9%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	238,78	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	0,7%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,29	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	10,5%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	-0,8%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	63,8%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-2009	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	44,4%	42,0%
Indice di GINI 2017	17,1%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	1,8%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	1,2%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,41	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	21,6%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-13,1%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-3,3%	1,6%
IMI 2013-2018	1,2%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	46,6%	40,0%
Media NTN 2013-2018	100	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	4,28	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-26,1%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-3,4%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Forlì-Cesena (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Forlì-Cesena (2018)

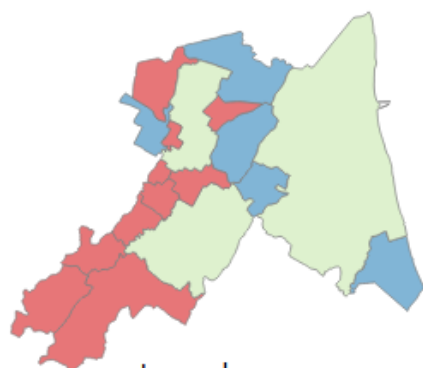


Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Forlì - Cesena	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	3.146	329	727	379	4.581
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	1,6%	2,4%	3,1%	2,7%	2,5%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	2.697	289	632	296	3.914
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	23	2	11	6	42
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	275	36	78	55	444
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	2.995	327	721	357	4.400
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	9,2%	11,0%	10,8%	15,4%	10,1%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	2.050	171	208	163	2.592
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,6%	2,6%	3,7%	3,7%	3,0%
Quota di famiglie in sovrappollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	6,2%	9,0%	7,0%	7,0%	7,2%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	131	144	150	148	144

Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

## II.2.8. RAVENNA

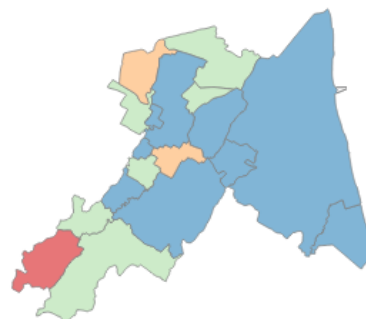
Comuni ATA e ADA



Legenda

Province  
Ravenna  
ADA  
ATA-ADA  
Né ATA né ADA

Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)



Legenda

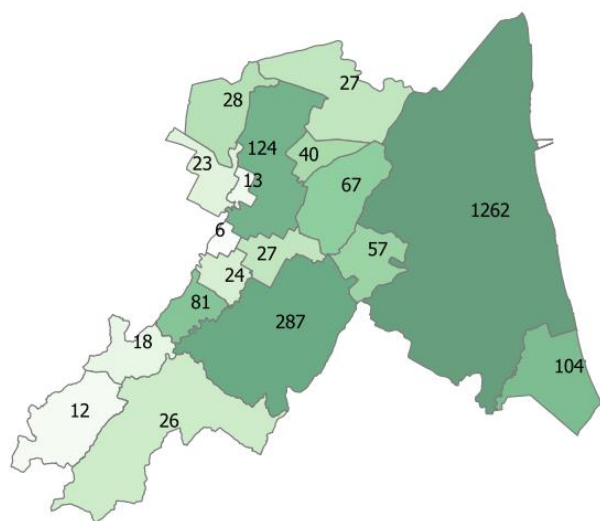
Province  
Ravenna  
Tensione Abitativa Alta  
Tensione Abitativa Medio Alta  
Tensione Abitativa Medio Bassa  
Tensione Abitativa Bassa

Provincia	Comuni ATA
Ravenna	Faenza - Lugo - Ravenna

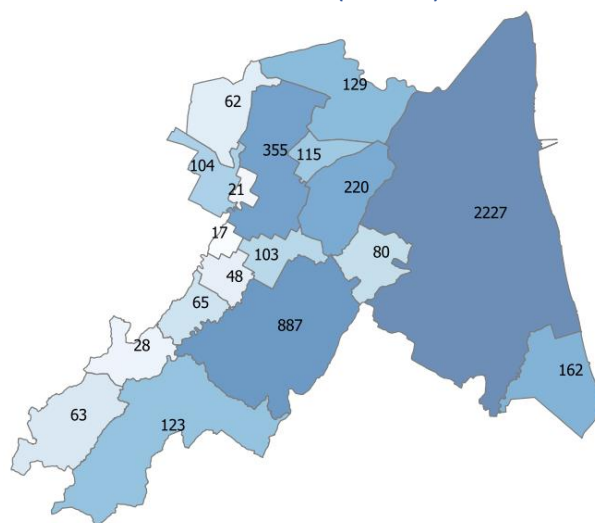
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCIA	RA	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-1,1%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	219,21	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	0,5%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,23	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	11,9%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	2,7%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	63,3%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	-2902	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	41,6%	42,0%
Indice di GINI 2017	18,8%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	2,0%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	0,9%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,20	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	23,3%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-23,8%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	23,3%	1,6%
IMI 2013-2018	1,5%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	42,5%	40,0%
Media NTN 2013-2018	209	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	4,01	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-32,1%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	-4,3%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Ravenna (2011-2019)



Alloggi E.R.P. in Provincia di Ravenna (2018)

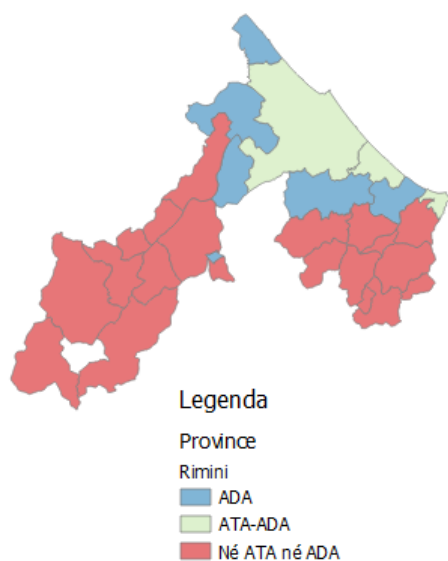


Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Ravenna	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	4.034	547	165	63	4.809
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	1,7%	2,1%	2,0%	3,5%	2,0%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	3.613	502	141	59	4.315
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	-	-	-	-	-
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	285	44	9	3	341
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	3.898	546	150	62	4.656
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	7,3%	8,1%	6,0%	4,8%	7,3%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	2.001	158	55	12	2.226
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,7%	2,3%	2,0%	5,1%	2,2%
Quota di famiglie in sovraffollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	8,1%	9,2%	11,7%	13,6%	9,2%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	121	126	132	137	125

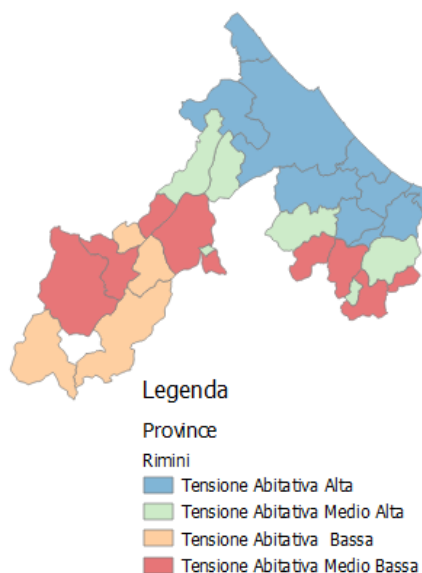
Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.

## II.2.9. RIMINI

Comuni ATA e ADA



Comuni per classi di tensione abitativa (rango totale)

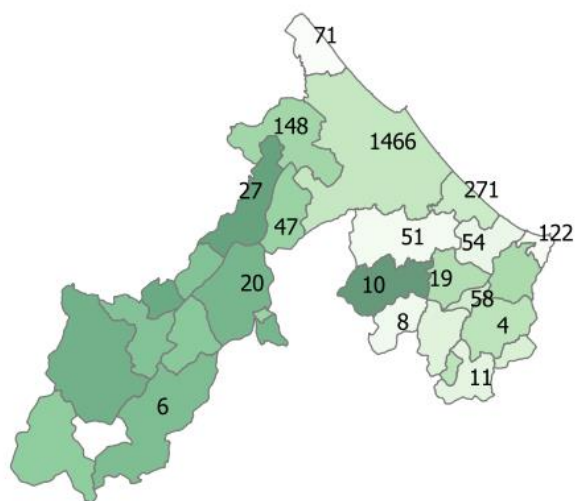


Provincia	Comuni ATA
Rimini	Cattolica - Riccione - Rimini

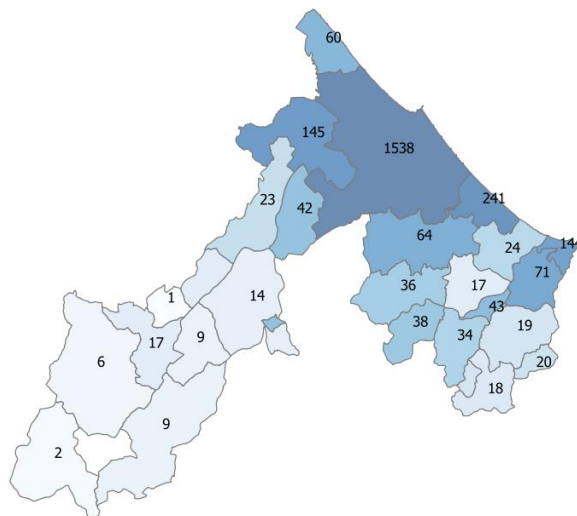
INDICATORI SEMPLICI / PROVINCIA	RN	RER
Variazione Popolazione 2013-2018	-1,1%	-1,3%
Densità abitativa (Ab/kmq)	479,28	231,43
Variazione delle famiglie e convivenze 2013-2018	0,9%	0,3%
Media del numero di componenti per famiglia (2013-2018)	2,36	2,24
Incidenza media della Popolazione straniera sul totale (2013-2018)	8,5%	10,1%
Variazione Popolazione Straniera 2013-2018 (%)	-5,5%	1,8%
Quota popolazione in fascia di età da lavoro (25-64) sul totale 2013-2018	66,5%	63,6%
Somma del saldo migratorio totale 2014-2018	4763	1458
Quota di contribuenti 0-15000 sul totale dei contribuenti 2013-2017	50,0%	42,0%
Indice di GINI 2017	19,0%	18,5%
Differenze tra indice di GINI 2017-2013	2,5%	1,8%
Variazione stock 2013-2018	1,5%	1,0%
Numero U.I.U. a disp. Per ogni famiglia (media 2013-2018)	1,50	1,53
Incidenza del canone di locazione massimo sul reddito familiare (2017)	28,5%	18,7%
Distanza del canone medio tra centro e periferia 2016-2019	-3,3%	-13,8%
Variazione del canone di locazione massimo 2016-2019	-1,0%	1,6%
IMI 2013-2018	1,2%	1,3%
Variazione NTN 2018-2016 / NTN 2015-2013	25,0%	40,0%
Media NTN 2013-2018	105	128
Annualità di reddito familiare per l'acquisto di una casa (2017)	5,50	3,43
Distanza del prezzo medio tra centro e periferia 2016-2019	-20,3%	-27,3%
Variazione del prezzo di compravendita massimo 2016-2019	1,8%	-3,0%

Fonte: Istat, Regione Emilia Romagna, Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

### Famiglie in graduatoria E.R.P. in Provincia di Rimini (2011-2019)



### Alloggi E.R.P. in Provincia di Rimini (2018)



Indicatori relativi all'E.R.P. in provincia di Rimini	Comuni con Tensione Abitativa Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Alta	Comuni con Tensione Abitativa Medio Bassa	Comuni con Tensione Abitativa Bassa	Totale provinciale
Totale alloggi E.R.P. (gestione ACER e extra ACER)	2.347	120	147	21	2.635
Patrimonio totale E.R.P. / stock abitativo totale	1,1%	0,9%	2,0%	0,6%	1,2%
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER occupati	1.810	102	122	16	2.050
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER dismessi o da dismettere	2	-	-	-	2
Alloggi E.R.P. gestiti da ACER non occupati	75	6	20	4	105
Totale alloggi E.R.P. gestiti da ACER	1.887	108	142	20	2.157
Quota di E.R.P. gestito dalle ACER non occupati sul totale gestito	4,0%	5,6%	14,1%	20,0%	4,9%
Famiglie in graduatoria E.R.P. (2011-2019)	2.260	88	39	6	2.393
Utenti in alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER / Famiglie residenti	1,1%	1,0%	2,6%	1,0%	1,5%
Quota di famiglie in sovrappollamento rispetto al totale delle famiglie (D.M. 1975)	2,9%	5,8%	5,7%	16,7%	5,9%
Canone medio di un alloggio E.R.P. gestito da Acer (€)	168	149	166	121	159

Fonte: ART-ER e Regione Emilia Romagna.



## II.3 - GLOSSARIO

Indicatore	Descrizione
Indice di vecchiaia	Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2019 l'indice di vecchiaia per l'Italia dice che ci sono 173,1 anziani ogni 100 giovani.
Indice di dipendenza strutturale	Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, in Italia nel 2019 ci sono 56,3 individui a carico, ogni 100 che lavorano.
Indice di ricambio della popolazione attiva	Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, in Italia nel 2019 l'indice di ricambio è 132,8 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.
Indice di struttura della popolazione attiva	Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).
Indice di dipendenza senile	Dipendenza anziani (indice di): rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione in età attiva (15-64 anni), moltiplicato per 100.
Indice di dipendenza giovanile	Rapporto tra i giovani in età non attiva (0-14 anni) e 100 persone in età attiva (15-64 anni).
Saldo migratorio con l'estero	Differenza tra il numero degli iscritti per trasferimento di residenza dall'estero ed il numero di cancellati per trasferimento di residenza all'estero.
Saldo complessivo	Somma algebrica del saldo naturale e del saldo migratorio.
Saldo naturale	Differenza tra il numero di iscritti per nascita e il numero di cancellati per decesso dai registri anagrafici dei residenti

