

OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO

Rapporto Regionale
2009

a cura di:



DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA,
INTESE. RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI

PROGRAMMA ANNUALE NUOVAQUASCO 2009

DELIBERA G.R. 2457/2008

PROGETTO C3

O.R.S.A.

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

a cura di:



Area Politiche Abitative e Qualità Edilizia

Committente:

Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna

Assessorato Regionale	Programmazione e Sviluppo Territoriale. Cooperazione col sistema delle autonomie. Organizzazione.
Direzione Generale	Programmazione Territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali
Servizio	Politiche Abitative

Unità di Ricerca O.R.S.A.:

Raffaele Lungarella	Regione Emilia-Romagna - Responsabile del Servizio Politiche Abitative <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserri	NuovaQuasco – ricercatrice
Elena Bortolotti	NuovaQuasco – ricercatrice senior
Carlo Foresti	NuovaQuasco – coordinatore delle rilevazioni del progetto O.R.S.A.
Sara Brondelli	NuovaQuasco – rilevatrice
Barbara Petrachin	NuovaQuasco – rilevatrice
Daniele Ganapini	NuovaQuasco - Responsabile Area Politiche Abitative e Qualità Edilizia <i>Responsabile del Progetto ORSA per NuovaQuasco</i>

Si ringraziano per il loro contributo: l'Agazia del Territorio e l'Agazia delle Entrate; le Amministrazioni Regionale, Provinciali, Municipali e le ACER dell'Emilia-Romagna; le associazioni regionali di categoria ANCE, Arcab-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e AGCI; la Banca d'Italia, l'ERVET, gli Istituti Guglielmo Tagliacarte e ISTAT; le organizzazioni sindacali regionali UIL CISL e CGIL e provinciali di categoria di Bologna, Forlì-Cesena, Modena e Piacenza; l'Unioncamere Emilia-Romagna e in particolare il personale direttamente contattato nel corso della ricerca.

Indice

PREMESSA.....	5
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE.....	7
I.1. LA POPOLAZIONE CRESCE COME MAI OSSERVATO IN PRECEDENZA	7
I.1.1. Dove cresce la popolazione: province e capoluoghi.....	8
I.1.2. Come cresce la popolazione: flussi naturali e migratori	11
I.1.3. Quanto e quando cresce: il dettaglio degli anni 2000.....	12
I.2. LA POPOLAZIONE CAMBIA.....	15
I.2.1. La popolazione cambia: la presenza straniera.....	15
I.2.2. La popolazione cambia: la struttura per età.....	19
I.2.3. La popolazione cambia: le famiglie.....	21
I.3. LE TENDENZE DEMOGRAFICHE	23
I.3.1. Le proiezioni	23
I.3.2. I confronti provinciali	27
II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO	35
II.1. PATRIMONIO E REDDITI DELLE FAMIGLIE	35
II.2. LE CONDIZIONI DI DISAGIO	42
II.3. LA SPESA PER L'ABITAZIONE.....	46
II.4. I PRESTITI PER LA CASA	53
II.5. GLI ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO	56
II.6. LE SOFFERENZE BANCARIE	60
II.7. SONDAGGIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA.....	64
II.7. ALCUNI APPROFONDIMENTI DALL'ANALISI DEI BILANCI DELLE FAMIGLIE.....	86
III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO	89
III.1. I LIVELLI DELLE LOCAZIONI	91
III.2. GLI SFRATTI	96
III.3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	102
III.4. IL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO	109
III.5. ALIQUOTE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	114
III.6. I CANONI CONCORDATI.....	117
III.7. GLI STUDENTI UNIVERSITARI DOMICILIATI.....	127
III.8. L'ABITAZIONE PRIVATA A FINI SOCIALI: UN PRIMO ASPETTO.....	131
IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA	133
IV.1. L'ATTIVITA' EDILIZIA	133
IV.2. AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI	142
IV.3. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	146
V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....	153
V.1. L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	153
V.2. ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI COLLEGATI	160
V.3. L'ANDAMENTO E I LIVELLI DEI PREZZI IMMOBILIARI.....	165

VI.	CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO	171
VI.1.	CONTESTO SOCIO-ECONOMICO REGIONALE	171
VI.2.	RIEPILOGO E RIFLESSIONI	177
VI.2.1.	<i>Popolazione e domanda abitativa</i>	<i>178</i>
VI.2.2.	<i>Condizioni economiche e fenomeno abitativo.....</i>	<i>179</i>
VI.2.3.	<i>Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto.....</i>	<i>180</i>
VI.2.4.	<i>Parco alloggi ed attività edilizia</i>	<i>181</i>
VI.2.5.	<i>Mercato immobiliare e aspetti collegati</i>	<i>182</i>
VI.3.	INDICI E CLASSIFICAZIONI: ALCUNI SPUNTI PER ANALISI SUCCESSIVE	185

PREMESSA

Il presente rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo, pur mantenendo la struttura e le finalità delle precedenti edizioni, si caratterizza per una maggior ricchezza di informazioni e prende in considerazione le principali esigenze conoscitive che le Amministrazioni Provinciali hanno segnalato nell'autunno 2009.

Una accurata riflessione sulla natura e le modalità di osservazione, nonché sulla restituzione dei dati, è resa peraltro necessaria dalle innovazioni di cui alla L..R. 6/2009, anche per finalità di presidio delle politiche regionali in materia e di specifiche disposizioni della norma, soprattutto per quanto concerne misure legate allo sviluppo dell'edilizia abitativa e di quella sociale in particolare.

Il rapporto, curato da NuovaQuasco, si articola in cinque capitoli di analisi e uno di riepilogo e approfondimento, alla luce del contesto socio-economico generale.

I capitoli sono dedicati a:

- **Popolazione e domanda residenziale.**

Con un esame di dove, come e quanto cresca la popolazione portatrice di domanda abitativa. Su come cambi e quali tendenze abbia nel breve e medio periodo, delineando come negli anni 2000 la popolazione sia davvero cresciuta come mai visto in precedenza.

- **Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo.**

A partire dai dati patrimoniali e reddituali e sulle condizioni di disagio o povertà per poi passare all'indebitamento delle famiglie per l'acquisto dell'alloggio, a approfondimenti su una categoria di cittadini particolarmente importante e messa a rischio dalla crisi economica.

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

Livelli delle locazioni e dinamiche dei provvedimenti di sfratto introducono informazioni sulle politiche pubbliche in materia ERP, con dati sulla domanda e l'offerta di servizi residenziali e una analisi di dettaglio sui livelli dei canoni concordati.

- **Parco alloggi e attività edilizia.**

Il capitolo propone una analisi delle serie statistiche sugli interventi edilizi ma soprattutto una analisi delle trasformazioni del patrimonio immobiliare a

destinazione residenziale esistente in regione, evidenziando le consistenti modifiche intervenute.

- **Mercato immobiliare e aspetti collegati.**

Il testo riprende informazioni sull'andamento delle compravendite, dei prezzi e del fatturato del settore, con alcune considerazioni sulla complessa situazione venutasi a delineare nel 2009.

L'ultimo capitolo offre un riepilogo e quadri sintetici utili ad assumere una visione d'insieme delle problematiche prima citate, con attenzione specifica al tema dell'abitazione ma anche proponendo nella sua parte finale una rielaborazione statistica di dati finalizzati ad una miglior comprensione delle dinamiche in essere sul territorio.

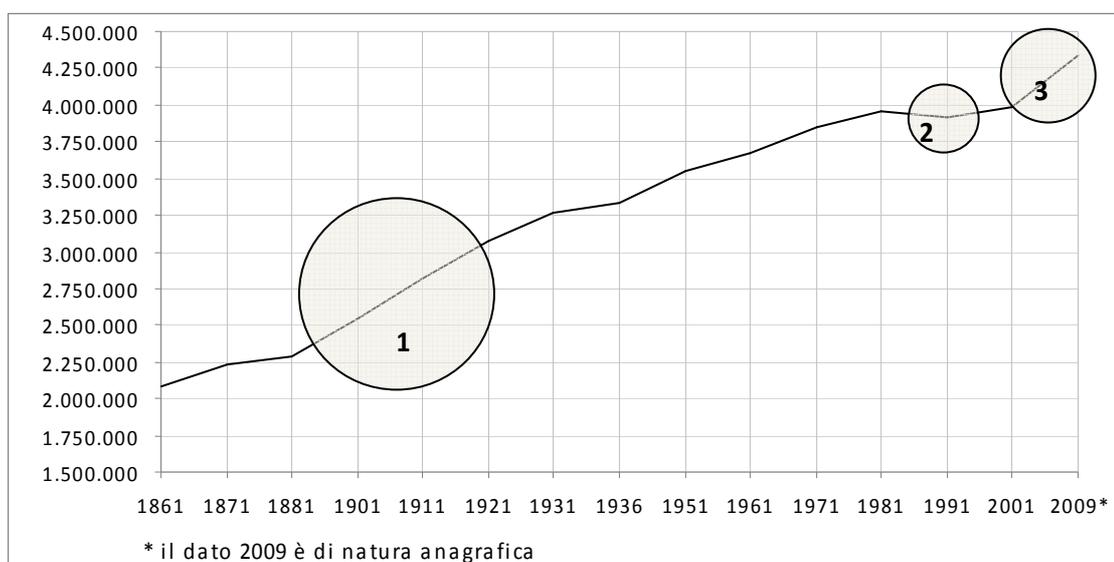
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE

Al 1° gennaio 2009 risiedono in Emilia-Romagna 4.337.966 persone, 62.123 in più rispetto alla medesima data dell'anno precedente, aumento che corrisponde ad una crescita della popolazione pari all'1,5% sull'anno precedente, valore più che doppio rispetto al corrispondente dato nazionale (0,7%).

I.1. La popolazione cresce come mai osservato in precedenza

Prima di entrare in dettaglio nelle caratteristiche delle variazioni demografiche degli ultimi anni, nella Figura I.1., si può osservare l'andamento della popolazione residente in regione a partire dal 1° censimento della popolazione del 1861 ad oggi: dall'unità d'Italia ad oggi (1/1/2009) la popolazione emiliano-romagnola è più che raddoppiata (dai 2,083 milioni del 1861 ai 4,337 milioni al 1° gennaio del 2009). La variabilità della pendenza della curva rappresentata nel grafico rivela come il tasso di crescita sia risultato pressoché costante in alcuni periodi (come ad esempio nell'area 1, tra il 1881 ed il 1921) e più variabile in altri, comunque sempre positivo ad eccezione degli anni '80 (area 2 in figura) quando si rileva una contrazione demografica. Dal censimento del 1991 la popolazione regionale ricomincia a crescere, dapprima con tasso analogo a quello dei decenni precedenti, poi molto più rapidamente (la pendenza della curva nell'area 3 risulta infatti decisamente più elevata).

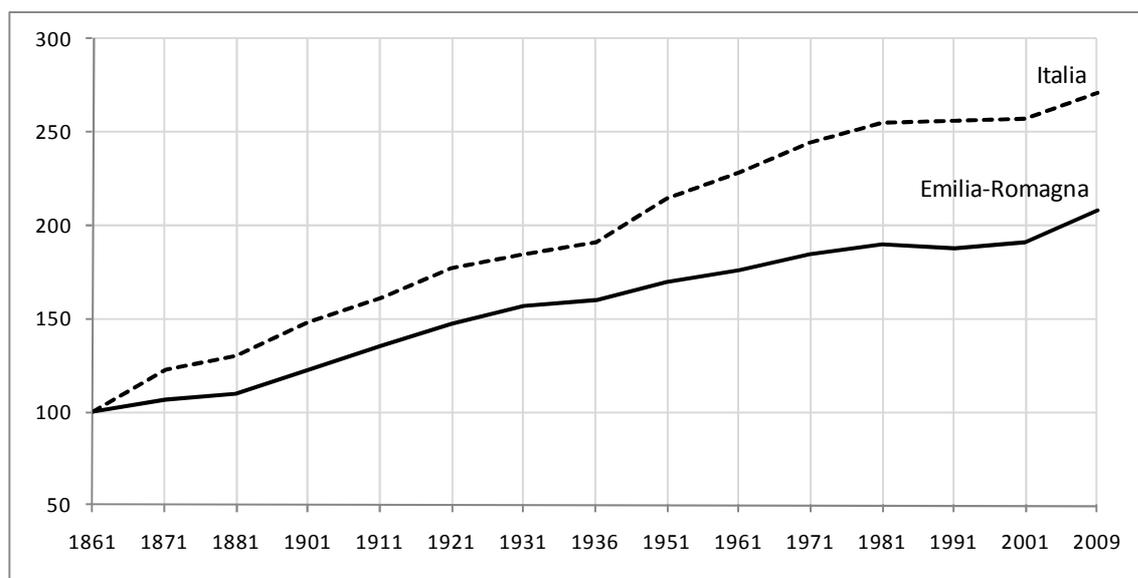
Figura I.1. Popolazione residente in Emilia-Romagna dall'unità d'Italia ad oggi



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT, anno 2009 Demo-Istat

Nella Figura I.2., sono posti a confronto gli andamenti registrati in regione con quelli calcolati per l'Italia. Rispetto alla popolazione emiliano-romagnola quella italiana è cresciuta in modo più consistente: il grafico pone pari a 100 la popolazione al 1° censimento, le curve rappresentano pertanto le variazioni registrate ai censimenti successivi, per l'intera popolazione italiana con la curva in tratteggio e per quella emiliano-romagnola con la linea continua.

Figura I.2. Variazione della Popolazione residente in Italia ed in Emilia-Romagna dall'unità d'Italia ad oggi – Anno 1861 = 100



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Demo-ISTAT.

I due andamenti registrano picchi sincroni ma con tassi di crescita diversificati, si osservino le differenti pendenze delle due curve. In particolare fino al 1981 la popolazione italiana cresce con intensità maggiore, tra il 1981 ed il 2001 quando la popolazione emiliano-romagnola segna una lieve contrazione quella italiana aumenta lievemente, dal 2001 in poi è la popolazione emiliano-romagnola che cresce con maggior intensità.

I.1.1. Dove cresce la popolazione: province e capoluoghi

A fronte della contrazione demografica degli anni ottanta possiamo osservare due periodi di analoga durata e verificare come già a partire dagli anni novanta abbia avuto luogo una consistente crescita demografica, prima solo in alcuni territori poi ampiamente generalizzata su tutta la regione. A questo fine sono stati esaminati due ventenni in parziale sovrapposizione fra loro proprio al fine di cogliere meglio il delinearsi di tendenze a medio e lungo termine.

Nel periodo compreso tra i censimenti del 1981 e del 2001, nonostante la popolazione regionale presa nel suo insieme cresca di 25mila unità, sono solo quattro le province che registrano incrementi demografici e esclusivamente due con incrementi superiori al saldo regionale (Reggio Emilia con 40.496 e Modena con 37.968 abitanti); gli effetti della contrazione demografica degli anni '80 prevalgono su buona parte del territorio regionale e la popolazione a fine periodo risulta inferiore a quella del momento iniziale in ben cinque province: Piacenza, Parma, Bologna, Ferrara e Ravenna.

Nel ventennio tra il 1991 ed il 2009 la crescita demografica si estende progressivamente a tutto il territorio regionale: avviene così che il saldo della popolazione nel periodo risulti negativo soltanto per la provincia di Ferrara (la cui popolazione ha ricominciato a crescere a partire dal 2002). In questo periodo l'aumento di popolazione a livello regionale diventa davvero consistente, tra il 1991 ed il 2009 si contano oltre 428mila nuovi abitanti (l'equivalente di una nuova provincia) e questi si concentrano per quasi il 60% su tre province: Reggio Emilia (+99.049 abitanti), Modena (+83.606 abitanti) e Bologna (aggiunta negli anni successivi ma con +69.314 abitanti).

Nella Tabella I.3. viene rappresentata la popolazione residente nelle province e nei capoluoghi dell'intera regione ai censimenti del 1981, 1991, 2001 ed al 1° gennaio del 2009, sono inoltre rappresentati i saldi demografici calcolati tra i successivi censimenti e quello complessivo del periodo 1981-2009, il peso dei differenti territori sull'intera popolazione regionale e l'incidenza dei diversi territori sui saldi demografici. L'articolazione dei dati consente di osservare differenti dinamiche territoriali: la prima, quella più vistosa, è che a fronte di una crescita della popolazione regionale complessiva i capoluoghi, nel loro insieme, perdono popolazione. Per tutti gli anni '80 e '90 la popolazione residente nei comuni capoluogo della regione diminuisce (rispettivamente di 87.354 cittadini nel primo decennio e di 44.824 in quello successivo), ciononostante Reggio Emilia e Rimini risultano in crescita demografica sin dagli anni '80, Cesena comincia a aumentare durante gli anni '90, nel nuovo decennio tutte le città risultano invece in espansione demografica. Il saldo complessivo, calcolato tra il 1981 ed il 2009, è positivo per la maggior parte dei capoluoghi ad esclusione di Piacenza, Bologna e Ferrara che perdono rispettivamente 7.261, 84.136 e 14.989 residenti.

Tabella I.3. Popolazione residente ai censimenti del 1981, 1991, 2001 e anagrafica 1/1/09, variazioni in valore assoluto e percentuale e pesi sul totale regionale

Popolazione residente						Saldi demografici in v.a.			
Provincia	Comuni	1981	1991	2001	2009	'81 - '91	'91 - '01	'01 - '09	'81 - '09
Piacenza	Provincia	278.424	267.633	263.872	285.937	-10.791	-3.761	22.065	7.513
	Capoluogo	109.039	102.268	95.594	101.778	-6.771	-6.674	6.184	-7.261
Parma	Provincia	400.192	391.330	392.976	433.096	-8.862	1.646	40.120	32.904
	Capoluogo	179.019	170.520	163.457	182.389	-8.499	-7.063	18.932	3.370
Reggio Emilia	Provincia	413.396	420.431	453.892	519.480	7.035	33.461	65.588	106.084
	Capoluogo	130.376	132.030	141.877	165.503	1.654	9.847	23.626	35.127
Modena	Provincia	596.025	604.680	633.993	688.286	8.655	29.313	54.293	92.261
	Capoluogo	180.312	176.990	175.502	181.807	-3.322	-1.488	6.305	1.495
Bologna	Provincia	930.284	906.856	915.225	976.170	-23.428	8.369	60.945	45.886
	Capoluogo	459.080	404.378	371.217	374.944	-54.702	-33.161	3.727	-84.136
Ferrara	Provincia	381.118	360.763	344.323	357.979	-20.355	-16.440	13.656	-23.139
	Capoluogo	149.453	138.015	130.992	134.464	-11.438	-7.023	3.472	-14.989
Ravenna	Provincia	358.654	350.454	347.847	385.729	-8.200	-2.607	37.882	27.075
	Capoluogo	138.034	135.844	134.631	155.997	-2.190	-1.213	21.366	17.963
Forlì - Cesena	Provincia	349.092	348.647	358.542	388.019	-445	9.895	29.477	38.927
	Forlì	110.806	109.541	108.335	116.208	-1.265	-1.206	7.873	5.402
	Cesena	89.455	88.487	90.948	95.525	-968	2.461	4.577	6.070
Rimini	Provincia	250.328	258.718	272.676	303.270	8.390	13.958	30.594	52.942
	Capoluogo	127.813	127.960	128.656	140.158	147	696	11.502	12.345
Regione	Province	3.957.513	3.909.512	3.983.346	4.337.966	-48.001	73.834	354.620	380.453
	Capoluoghi	1.673.387	1.586.033	1.541.209	1.648.773	-87.354	-44.824	107.564	-24.614

Peso % sul totale regionale						Saldi demografici in %			
Provincia	Comuni	1981	1991	2001	2009	'81 - '91	'91 - '01	'01 - '09	'81 - '09
Piacenza	Provincia	7,0%	6,8%	6,6%	6,6%	-3,9%	-1,4%	8,4%	2,7%
	Capoluogo	2,8%	2,6%	2,4%	2,3%	-6,2%	-6,5%	6,5%	-6,7%
Parma	Provincia	10,1%	10,0%	9,9%	10,0%	-2,2%	0,4%	10,2%	8,2%
	Capoluogo	4,5%	4,4%	4,1%	4,2%	-4,7%	-4,1%	11,6%	1,9%
Reggio Emilia	Provincia	10,4%	10,8%	11,4%	12,0%	1,7%	8,0%	14,5%	25,7%
	Capoluogo	3,3%	3,4%	3,6%	3,8%	1,3%	7,5%	16,7%	26,9%
Modena	Provincia	15,1%	15,5%	15,9%	15,9%	1,5%	4,8%	8,6%	15,5%
	Capoluogo	4,6%	4,5%	4,4%	4,2%	-1,8%	-0,8%	3,6%	0,8%
Bologna	Provincia	23,5%	23,2%	23,0%	22,5%	-2,5%	0,9%	6,7%	4,9%
	Capoluogo	11,6%	10,3%	9,3%	8,6%	-11,9%	-8,2%	1,0%	-18,3%
Ferrara	Provincia	9,6%	9,2%	8,6%	8,3%	-5,3%	-4,6%	4,0%	-6,1%
	Capoluogo	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%	-7,7%	-5,1%	2,7%	-10,0%
Ravenna	Provincia	9,1%	9,0%	8,7%	8,9%	-2,3%	-0,7%	10,9%	7,5%
	Capoluogo	3,5%	3,5%	3,4%	3,6%	-1,6%	-0,9%	15,9%	13,0%
Forlì - Cesena	Provincia	8,8%	8,8%	9,1%	9,8%	-0,1%	2,8%	8,2%	11,2%
	Forlì	6,6%	6,9%	7,0%	7,0%	-1,1%	-1,1%	7,3%	4,9%
	Cesena	5,3%	5,6%	5,9%	5,8%	-1,1%	2,8%	5,0%	6,8%
Rimini	Provincia	6,3%	6,6%	6,8%	7,0%	3,4%	5,4%	11,2%	21,1%
	Capoluogo	7,6%	8,1%	8,3%	8,5%	0,1%	0,5%	8,9%	9,7%
Regione	Province	100%	100%	100%	100%	-1,2%	1,9%	8,9%	9,6%
	Capoluoghi	100%	100%	100%	100%	-5,2%	-2,8%	7,0%	-1,5%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat (1981,1991,2001) e Regione Emilia-Romagna (2009)

Considerando gli aggregati provinciali si osserva inoltre come le dinamiche descritte ad inizio paragrafo abbiano determinato consistenti variazioni del peso delle province sul totale regionale, in particolare lo incrementano le province di Reggio Emilia, Modena, Forlì-Cesena e Rimini e le città di Reggio Emilia, Ravenna, Forlì, Cesena e Rimini. Da segnalare le situazioni di Modena e Ravenna dove nel primo caso aumenta l'incidenza provinciale ma diminuisce quello del capoluogo e nell'altro, al contrario, diminuisce il peso provinciale ed aumenta quello del capoluogo.

I.1.2. Come cresce la popolazione: flussi naturali e migratori

L'analisi dei movimenti della popolazione degli ultimi due decenni, non inserita in dettaglio nel rapporto per ragione di sinteticità, rivela come fino alla seconda metà degli anni '90 gli incrementi della popolazione siano dovuti prevalentemente a movimenti interni al Paese (iscritti da altri comuni) e solamente a partire dalla fine del decennio e dai primi anni 2000 si fanno prevalenti su tutti i territori i saldi della componente migratoria dall'estero.

Nella Tabella I.4. sono rappresentati i bilanci demografici della popolazione residente nelle province emiliano-romagnole ed in Italia per gli anni che vanno dal 2000 al 2008, si evidenzia gli effetti degli andamenti demografici precedentemente osservati. Partendo dai dati regionali il saldo naturale, che risulta negativo per tutti gli anni seppur in forma contenuta, determina una perdita complessiva nel periodo di circa 66mila cittadini (a fronte di un saldo nazionale di meno 89.360 unità, al quale l'Emilia-Romagna figura contribuire per quasi $\frac{3}{4}$ del totale). Il picco massimo lo si rileva nell'anno 2003 quando la differenza tra nascite e decessi raggiunge le 12.440 unità, derivando dai saldi negativi di tutte le province ma in particolare da quelle di Piacenza, Parma e Bologna che in quell'anno perdono rispettivamente 1.584, 1.911 e 3.445 residenti. Negli anni successivi le province di Reggio Emilia, Modena e Rimini segnano una inversione di valori col saldo che diventa così positivo ma sempre modesto. Il saldo migratorio, per contro, appare positivo in tutti i territori e per tutti gli anni rappresentati in tabella, portando ad un incremento complessivo in regione di 447mila residenti. Il picco massimo lo si rileva nel 2004 con 77.787 persone, dovuto prevalentemente ai valori registrati nelle province di Parma (14.622), Reggio Emilia (14.488) e Ravenna (10.877), talvolta per effetto anche di aggiustamenti anagrafici piuttosto che per effettivi ingressi (nel caso di Ravenna circa la metà del valore di saldo è dovuta alla voce iscritti per altri motivi). Il saldo demografico calcolato nell'intero periodo porta ad un incremento medio regionale dell'ordine dell'11%: rispetto a questo valore il contributo delle province è ovviamente differente, in particolare sono le province di Reggio Emilia e Modena che si distinguono per incidenza dei saldi anche se in termini assoluti il maggior saldo spetta ancora a Bologna.

Tabella I.4. Bilanci demografici della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna e Italia - Anni 2000 – 2008

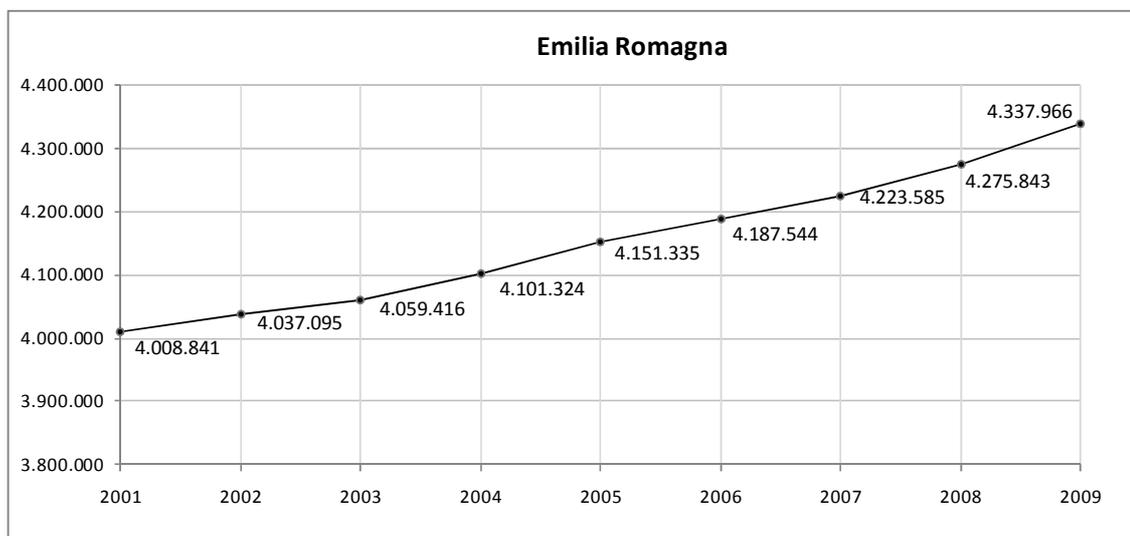
Area	Dati	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	00-08
PC	Pop.iniziale	266.085	263.855	267.274	270.946	273.689	275.861	278.224	281.616	15.531
	Saldo nat.le	-1.366	-1.299	-1.584	-1.159	-1.206	-1.104	-1.067	-1.042	-9.827
	Saldo migr.o	2.268	4.718	5.256	3.902	3.378	3.467	4.459	5.348	32.796
PR	Pop.iniziale	397.092	393.353	396.782	399.738	413.198	416.803	420.077	425.702	28.610
	Saldo nat.le	-1.545	-1.644	-1.911	-1.162	-1.115	-1.044	-841	-977	-10.239
	Saldo migr.o	4.439	5.073	4.867	14.622	4.720	4.318	6.466	8.429	52.934
RE	Pop.iniziale	449.285	454.798	462.637	471.912	487.003	494.212	501.364	510.124	60.839
	Saldo nat.le	-339	-157	-276	603	217	470	517	672	1.707
	Saldo migr.o	7.057	7.996	9.551	14.488	6.992	6.682	8.243	8.662	69.671
MO	Pop.iniziale	625.766	634.713	643.043	651.996	659.925	665.367	670.098	677.672	51.906
	Saldo nat.le	-485	-285	-587	-36	171	237	161	431	-393
	Saldo migr.o	7.345	8.615	9.540	7.965	5.271	4.494	7.413	10.183	60.826
BO	Pop.iniziale	917.110	914.809	926.637	934.983	944.297	949.825	954.682	964.074	46.964
	Saldo nat.le	-3.154	-2.612	-3.445	-2.132	-2.620	-2.080	-2.102	-2.306	-20.451
	Saldo migr.o	7.951	14.440	11.791	11.446	8.148	6.937	11.494	14.407	86.614
FE	Pop.iniziale	348.705	344.202	344.025	347.360	349.774	351.452	353.303	355.809	7.104
	Saldo nat.le	-2.311	-2.181	-2.233	-2.040	-1.880	-1.832	-1.843	-1.784	-16.104
	Saldo migr.o	1.207	2.004	5.568	4.454	3.558	3.683	4.349	3.955	28.778
RA	Pop.iniziale	350.646	347.849	351.193	355.395	365.369	369.427	373.449	379.468	28.822
	Saldo nat.le	-1.620	-1.227	-1.449	-903	-942	-655	-713	-641	-8.150
	Saldo migr.o	3.199	4.571	5.651	10.877	5.000	4.677	6.732	6.902	47.609
FC	Pop.iniziale	354.426	358.525	362.245	366.805	371.318	374.678	377.993	383.043	28.617
	Saldo nat.le	-780	-712	-868	-167	-467	-230	-285	-392	-3.901
	Saldo migr.o	3.013	4.432	5.428	4.680	3.827	3.545	5.335	5.368	35.628
RN	Pop.iniziale	272.031	272.422	276.384	281.344	286.796	289.932	294.074	298.294	26.263
	Saldo nat.le	69	128	-87	99	233	165	221	289	1.117
	Saldo migr.o	2.569	3.834	5.047	5.353	2.903	3.977	3.999	4.673	32.355
RER	Pop.iniziale	3.981.146	3.984.526	4.030.220	4.080.479	4.151.369	4.187.557	4.223.264	4.275.802	294.656
	Saldo nat.le	-11.531	-9.989	-12.440	-6.897	-7.609	-6.073	-5.952	-5.750	-66.241
	Saldo migr.o	39.048	55.683	62.699	77.787	43.797	41.780	58.490	67.927	447.211
ITA	Pop.iniziale	57.679.895	56.993.742	57.321.070	57.888.245	58.462.375	58.751.711	59.131.287	59.619.290	1.939.395
	Saldo nat.le	-17.202	-19.195	-42.405	15.941	-13.282	2.118	-6.868	-8.467	-89.360
	Saldo migr.o	181.324	346.523	609.580	558.189	302.618	377.458	494.871	434.245	3.304.808

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT.

I.1.3. Quanto e quando cresce: il dettaglio degli anni 2000

A fronte di un aumento, nel periodo 1981-2009, di circa 380mila residenti in regione, si è osservato come i primi due decenni si caratterizzino per dinamica demografica estremamente contenuta (diminuzione di 48mila unità e successivo incremento di 74mila, con saldo positivo ventennale di appena 26mila unità) e, viceversa, una crescita di oltre 354mila persone fra 2001 e 2009.

Figura I.5. Popolazione residente in Emilia-Romagna dal 2001 al 2009 (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)

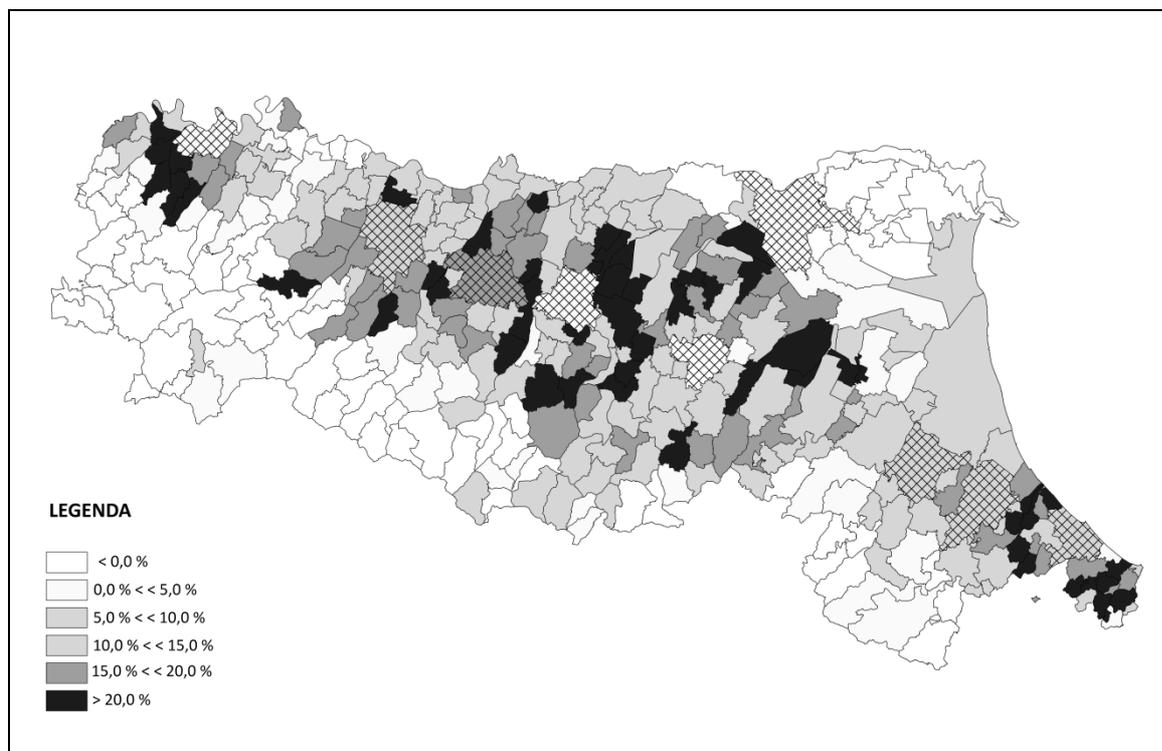


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT.

Restringendo pertanto il periodo di osservazione agli anni 2000 i dati delle anagrafi comunali evidenziano l'uniformità degli andamenti che risultano tutti in crescita ma che localmente si differenziano per l'intensità delle variazioni annue. Il territorio provinciale in cui si evidenzia la crescita demografica più consistente è ancora una volta quello di Reggio Emilia, a partire dal 2001 la popolazione cresce annualmente mediamente dell'1,6% (nel periodo complessivo l'incremento corrisponde al 13,6%). Per contro è la provincia di Ferrara ove si registrano le variazioni più modeste, con valori nel 2002 e 2003 ancora di segno negativo: la crescita media annua corrisponde pertanto allo 0,4% e nell'intero periodo 2001-2009 l'incremento ammonta al 3,0%.

Nella Figura I.6. sono rappresentati i comuni emiliano-romagnoli distinti secondo sei classi di variazione % della popolazione (in retinato sono indicati i comuni capoluogo). I comuni in cui si è registrata una contrazione demografica sono segnati in bianco mentre le altre fasce sono indicate con tonalità via via più scure in ordine all'intensità dell'incremento demografico.

Figura I.6. Comuni emiliano - romagnoli secondo sei classi di variazione demografica calcolata nel periodo 2000-2009



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

La mappa mette bene in evidenza come l'incremento percentuale sia articolato in:

- una riduzione dei residenti
 - o nell'Appennino occidentale e in altri comuni montani di crinale,
 - o nella Bassa ferrarese e tra Parma e Piacenza,
- notevoli dinamiche di rafforzamento in pianura e in collina
 - o nelle corone dei capoluoghi lungo la via Emilia,
 - o in città quali Parma, Reggio, Ravenna ma anche Forlì, Cesena e Rimini (dove cresce tutta la provincia),
 - o in aree di media pianura a nord di Bologna e Reggio,
 - o nelle vallate a sud di Parma, Reggio, Modena e Bologna,
 - o lungo la Costa,
- incrementi positivi
 - o nelle restanti parti della pianura,
 - o nella fascia montana di Modena, Bologna e della Romagna.

I.2. La popolazione cambia

Il dettaglio delle componenti del bilancio demografico dell'Emilia-Romagna nell'anno 2008, esposto nella Tabella I.7., permette di valutare meglio il peso della componente migratoria sul saldo complessivo. Se è vero che vi è un consistente movimento di popolazione da e verso altri comuni, il cui saldo rimane tuttavia contenuto, il movimento di popolazione da e verso l'estero comporta invece un ingente flusso di cittadini stranieri nella regione.

Tabella I.7. Bilancio demografico dell'Emilia-Romagna - Anno 2008

Popolazione al 1 gennaio	4.275.802
Nati	41.915
Morti	47.665
Saldo naturale	-5.750
Iscritti da altri comuni	135.616
Iscritti dall'estero	57.852
Altri iscritti	5.013
Cancellati per altri comuni	115.624
Cancellati per l'estero	5.948
Altri cancellati	8.982
Saldo Migratorio estero	51.904
Saldo Migratorio	67.927
Saldo complessivo	62.177
Popolazione al 31 Dicembre	4.337.979

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

Gli effetti dei movimenti della popolazione degli ultimi anni sulla struttura demografica della popolazione residente consistono prevalentemente nella crescita e stabilizzazione di numero di cittadini stranieri crescente di anno in anno, nella Figura I.8 è riportato il numero di cittadini stranieri in Emilia-Romagna negli anni che vanno dal 1998 al 2009 (al 1° gennaio di ogni anno).

I.2.1. La popolazione cambia: la presenza straniera

Alla data dell'1/1/2009 risultano residenti in regione 421.482 stranieri, il 9,7% della popolazione. Questa situazione è frutto di una continua e vigorosa e crescita avvenuta prevalentemente nel corso degli ultimi dieci anni.

Figura I.8. Tendenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna

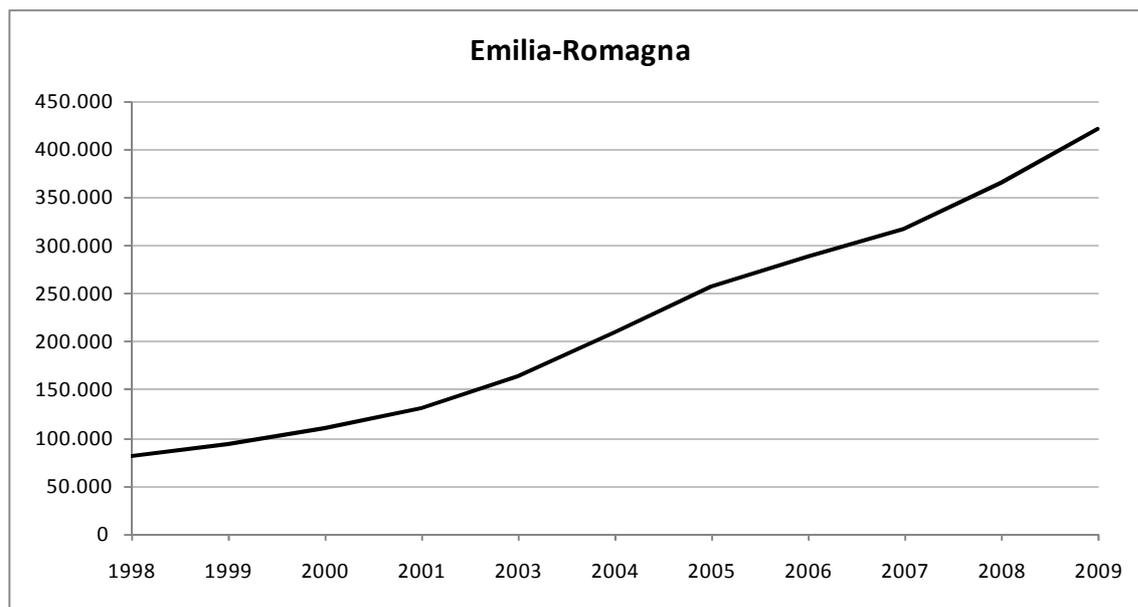
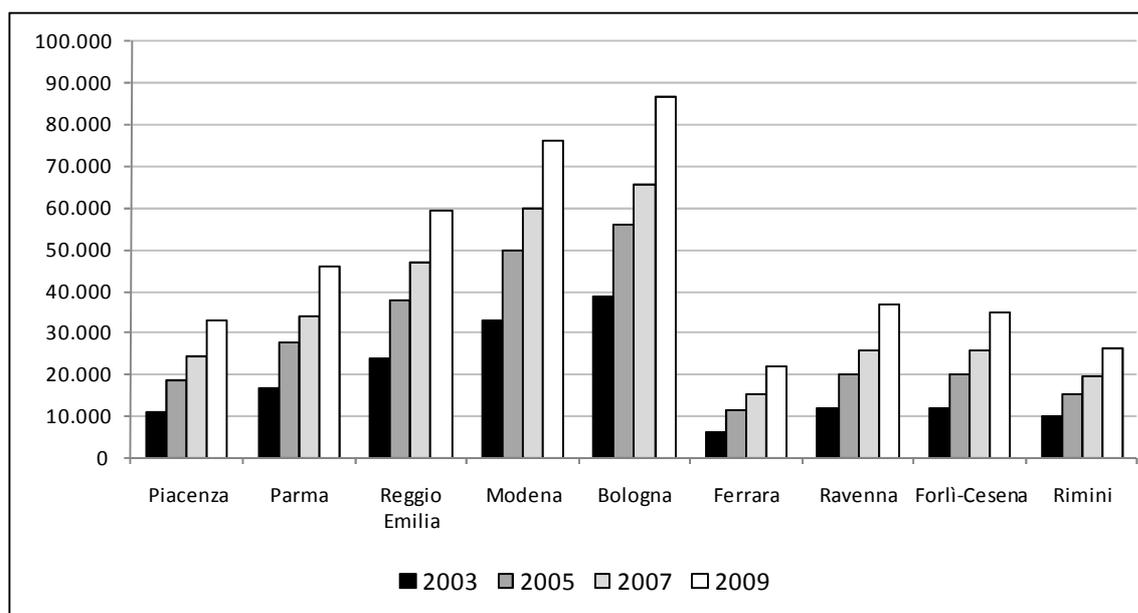


Figura I.9. Tendenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna per provincia



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

Una crescita che, prossima alle centomila unità già al 1999, ha superato le 200mila nel 2004 e le 300mila nel 2007, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti a seguito riportati. Al 1998 solo le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia avevano un numero di cittadini stranieri superiore alle diecimila unità, ma questa soglia era già stata raggiunta ovunque nel 2005 e in quelle stesse tre province oggi supera abbondantemente quella delle 50mila unità.

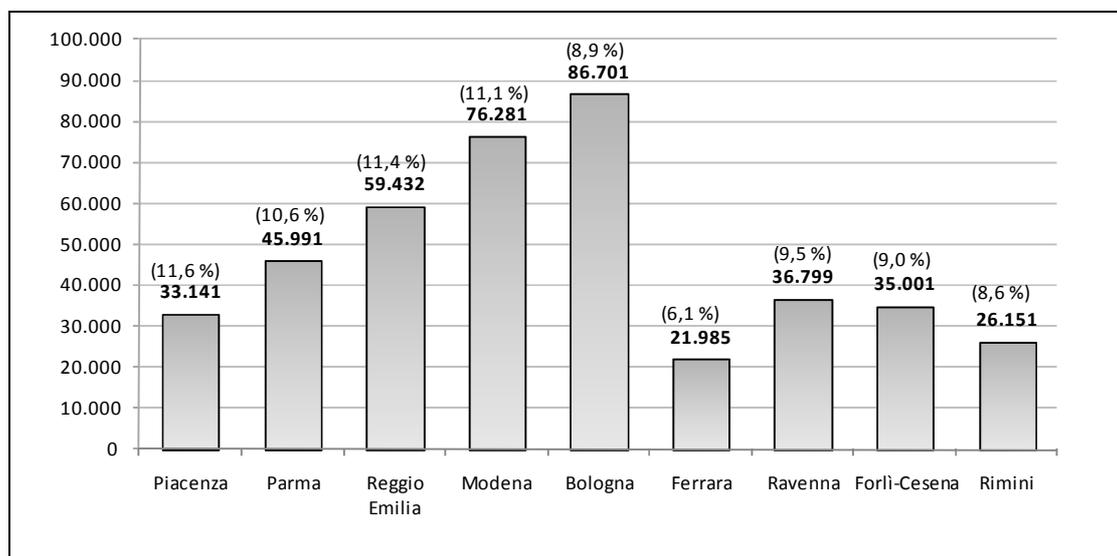
Tabella I.10. Andamento della popolazione residente straniera in Emilia-Romagna

Area	1998	1999	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PC	4.492	5.366	6.671	8.224	11.007	15.382	18.690	21.531	24.357	28.435	33.141
PR	9.521	10.789	12.489	14.968	16.822	22.035	27.716	30.808	33.950	39.147	45.991
RE	12.386	14.511	16.628	19.597	23.877	30.324	38.046	42.725	46.722	52.397	59.432
MO	15.937	18.312	21.567	25.553	33.146	41.639	49.922	55.088	59.944	67.316	76.281
BO	21.244	24.389	28.481	32.632	38.720	47.431	55.840	61.569	65.785	75.277	86.701
FE	2.481	2.838	3.432	4.125	6.163	8.453	11.294	13.442	15.516	18.857	21.985
RA	5.758	6.458	7.417	8.983	12.011	15.978	20.142	23.263	26.099	31.234	36.799
FC	4.058	4.856	6.307	7.900	12.046	16.219	20.070	22.912	25.757	30.509	35.001
RN	5.388	6.036	7.176	8.322	10.046	12.936	15.441	17.506	19.758	22.515	26.151
RER	81.265	93.555	110.168	130.304	163.838	210.397	257.161	288.844	317.888	365.687	421.482

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

La ripartizione territoriale evidenzia come la provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna ma, in termini percentuali, si registrano valori superiori al 10% in tutte le province occidentali. Sono poi numerosi i piccoli comuni ove la presenza di questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2009 sono già undici i Comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15%.

Figura I.11. Popolazione straniera residente e incidenza sulla popolazione totale nelle province dell'Emilia-Romagna al 01.01.2009



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

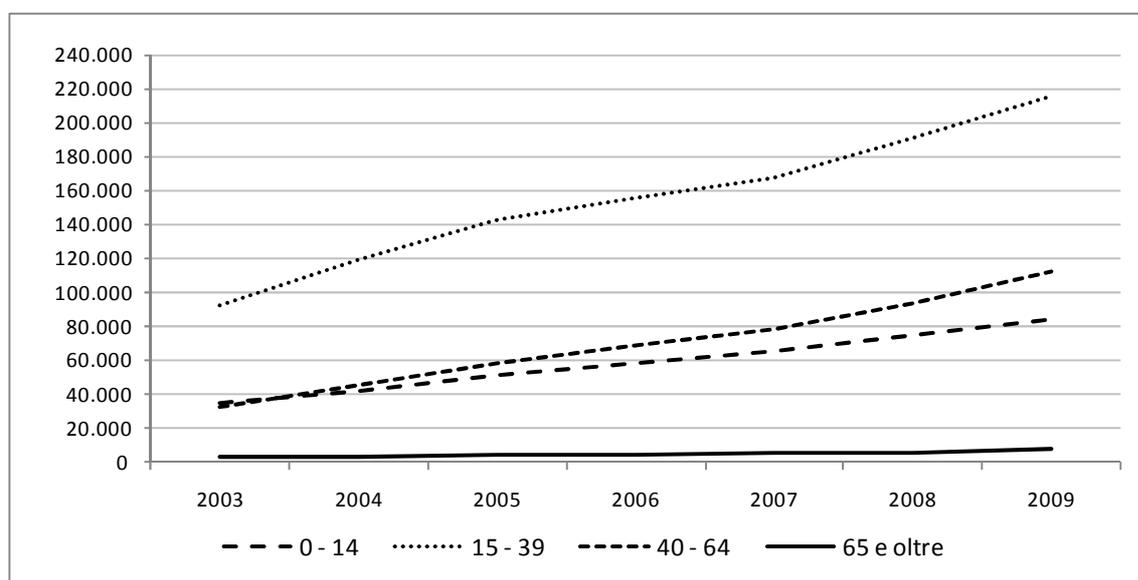
Tabella I.12. Ripartizione dei comuni emiliano-romagnoli per provincia e fasce di incidenza della popolazione straniera

Area	< 3%	3% - 5%	5% - 10%	10% - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	4	5	23	14	2	48
Parma	3	5	21	16	2	47
Reggio Emilia		5	22	13	5	45
Modena		3	18	25	1	47
Bologna		2	41	17		60
Ferrara	4	10	11	1		26
Ravenna			12	6		18
Forlì-Cesena		3	17	9	1	30
Rimini			16	4		20
Emilia-Romagna	11	33	181	105	11	341

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

Estremamente interessante è infine la struttura per età di tale componente, per l'effetto di ringiovanimento che genera nell'immediato e in prospettiva grazie anche ai ricongiungimenti familiari.

Figura I.13. Andamento della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna per fasce d'età

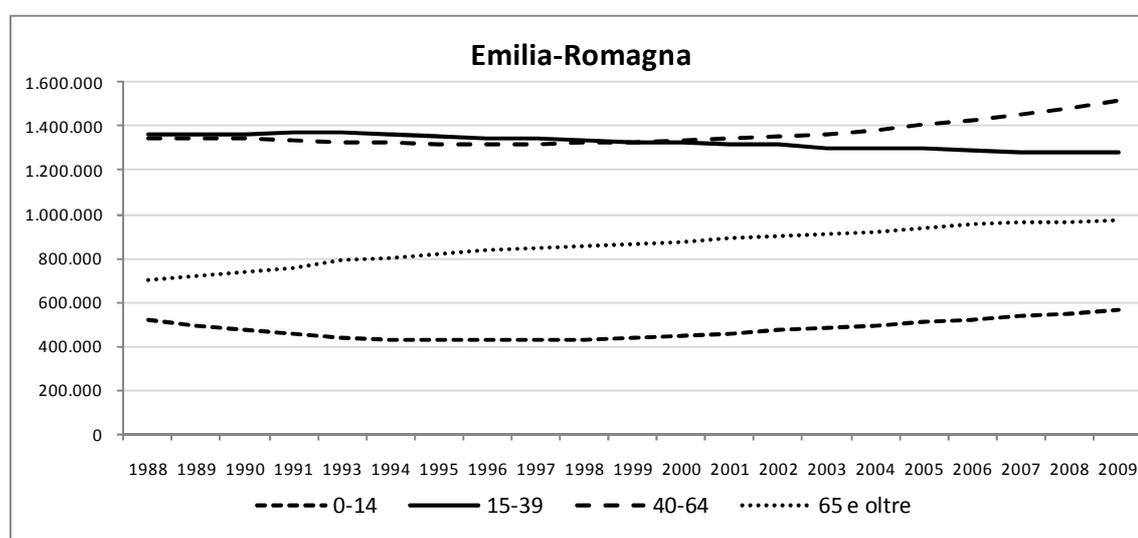


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

I.2.2. La popolazione cambia: la struttura per età

La ripresa demografica e i forti fenomeni migratori hanno già determinato una consistente modifica nella struttura per età della popolazione, con incremento dei residenti della fascia 0-14 e un rallentamento delle precedenti dinamiche di invecchiamento, dovuto prevalentemente sia all'età media della popolazione immigrata sia ai nuovi livelli di fecondità e fertilità a questo fenomeno collegati. Effetti che ben si colgono nel diagramma sotto riportato e nelle tabelle che riepilogano l'età media e gli indici di dipendenza totale, giovanile, senile e di struttura.

Figura I.14. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna per fasce d'età



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

Tabella I.15. Popolazione residente per classi di età, incidenza sulla popolazione totale

	0-14 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	15-39 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	40-64 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	65 e oltre	Incidenza sulla popolazione (%)	Totale
1/1/2009	564.045	13,0	1.283.569	29,6	1.515.144	34,9	975.208	22,5	4.337.966
1/1/2001	457.973	11,4	1.320.841	32,9	1.342.011	33,5	888.016	22,1	4.008.841
Cens. 1991	444.887	11,5	1.367.930	34,9	1.328.180	34,0	765.515	19,5	3.909.512

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

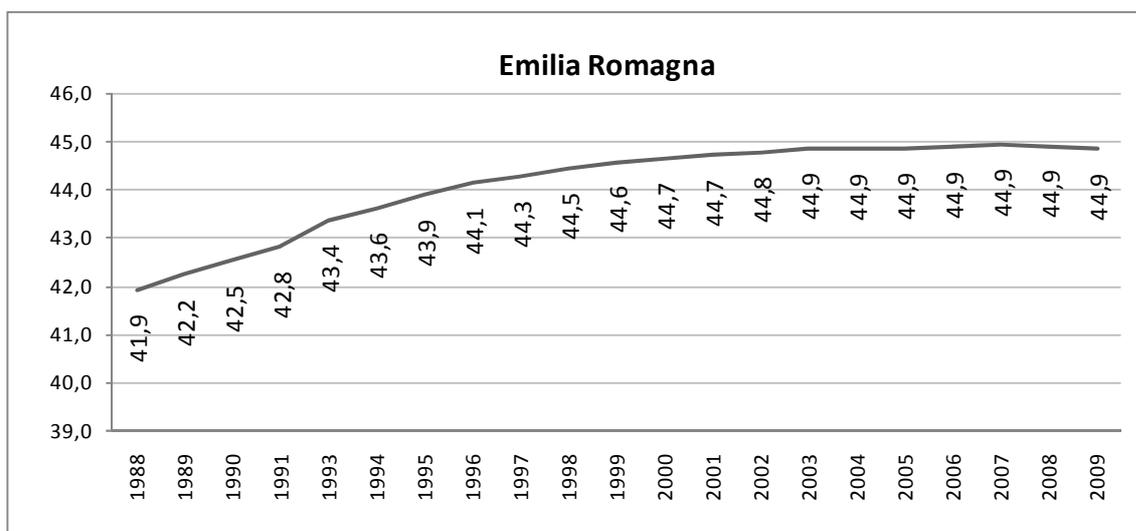
Tabella I.16. Età media ed alcuni indici di stato della popolazione

	età media	indice di vecchiaia	indice di dip totale	indice di dip giovanile	indice di dip senile	indice di struttura
1/1/2009	44,85	172,90	55,00	20,15	34,84	118,04
1/1/2001	44,72	193,90	50,55	17,20	33,55	101,50
Censi. 1991	42,95	170,92	45,01	16,61	28,39	97,09

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

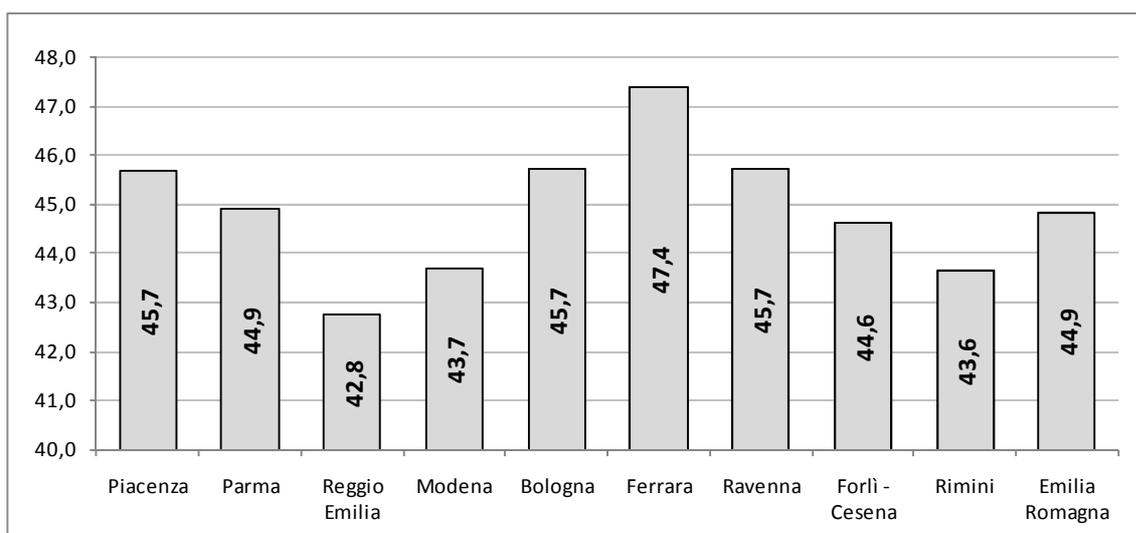
Se la crescita delle fasce estreme (anziani e adolescenti) reclama uno sviluppo di servizi, spazi, mobilità specifici, il quadro pone in evidenza l'aumento relativo di tutte le componenti a detrimento di quella 15-39, quella tradizionalmente legata alla formazione di nuove famiglie e alla ricerca di alloggi. Naturalmente la situazione non è omogenea sul territorio, a fronte di un permanere dell'età media a 44,9 anni, alcune province segnano valori medi consistentemente più elevati, per es. Ferrara (47,4) mentre la provincia più "giovane" è Reggio Emilia, con 42,8.

Figura I.17. Andamento dell'età media della popolazione residente in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Figura I.18. Età media nelle province dell'Emilia-Romagna al 01/01/2009



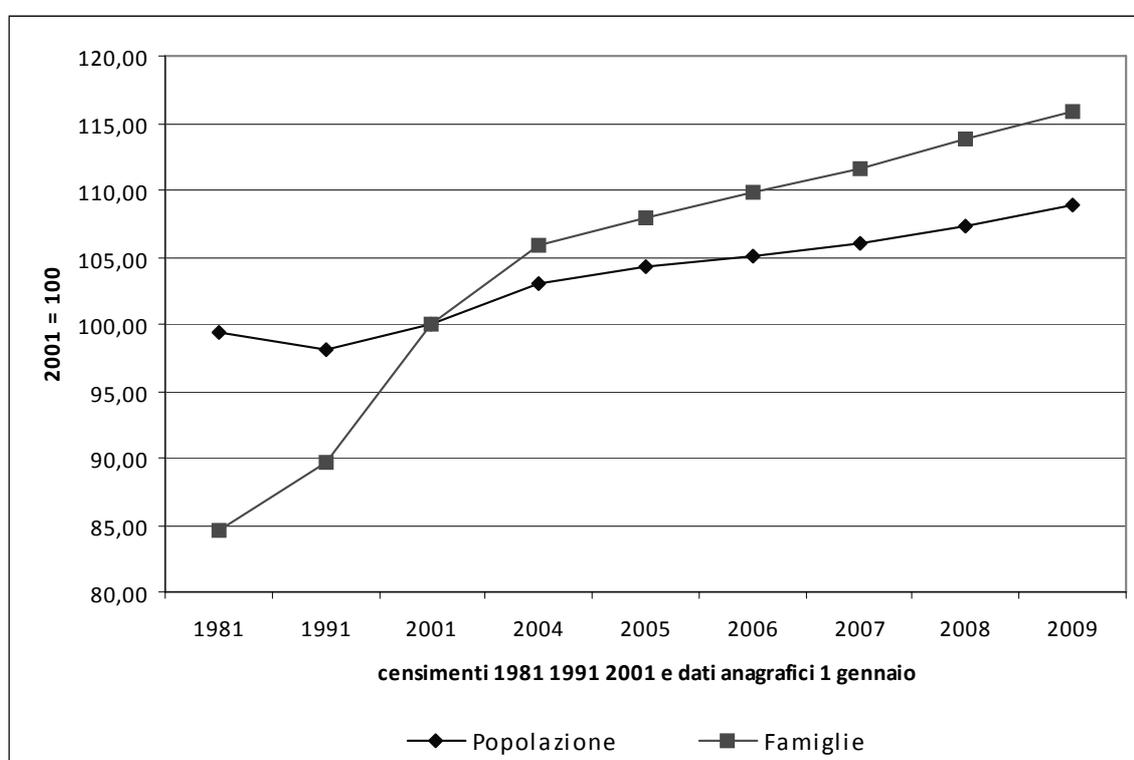
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

I.2.3. La popolazione cambia: le famiglie

Importanza centrale, rispetto al fenomeno abitativo, assume l'articolazione della popolazione per famiglie il cui rapporto, nel corso degli ultimi anni, è andato via modificandosi verso una dimensione media sempre più bassa, oggi pari in regione ad appena a 2,3 componenti.

Con un numero di famiglie che sale da 1.399 a 1.452 migliaia fra 1981 e 1991, ulteriormente cresciuto al 2001 a 1.652.425 unità e a 1.915.435 al 31/12/2008 le famiglie hanno infatti mostrato una dinamica assai superiore a quella della popolazione.

Figura I.19. Andamento della popolazione e delle famiglie in Emilia-Romagna (2001=100)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

L'analisi territoriale dei dati rileva come i capoluoghi concentrino una quota delle famiglie significativamente più alta rispetto alla popolazione residente, pari a entrambi i momenti indagati a circa 2 punti percentuali ma che varia da un minimo dell'1% (a Piacenza e a Forlì) a un massimo di oltre 4% a Bologna, che da sola vale oltre un decimo delle famiglie della regione.

Purtroppo non sono disponibili dati aggiornati sulla composizione delle famiglie se non per i capoluoghi e che mostrano, appunto, una dimensione media relativamente bassa con appena 26.481 famiglie con oltre 4 componenti su 733.904, contro le 21.468 del 2001 (rispettivamente pari al 3,3 e al 3,4% del totale).

La quota delle famiglie dei capoluoghi rimane sostanzialmente stazionaria poco oltre il 38% (un dato che salirebbe al 40,4% includendo anche Cesena) con una variazione complessiva del 15,5% contro il 15,9% totale: si distinguono, per un aumento superiore a quello provinciale e in tutti e tre i casi al 20%, i Comuni di Parma, Reggio e Ravenna.

Tabella I.20. Famiglie e popolazione per provincia dell'Emilia-Romagna e nei capoluoghi: valori assoluti e variazioni al censimento 2001 e all'1/1/2009

Area	Censimento 2001						incidenza cap.(%)		variazione assoluta			
	Famiglie totali	incidenza % su regione	Residenti totale	Famiglie capoluogo	incidenza % su regione	Residenti capoluogo	Famiglie totali	Residenti totale	Famiglie totali	Residenti totale	Famiglie capoluogo	Residenti capoluogo
PC	113.101	6,8	263.872	41.694	2,5	95.594	36,9	36,2	13.822	22.065	4.636	6.184
PR	167.862	10,2	392.976	72.491	4,4	163.457	43,2	41,6	29.042	40.120	14.784	18.932
RE	180.055	10,9	453.892	59.333	3,6	141.877	33,0	31,3	37.904	65.588	15.369	23.626
MO	254.218	15,4	633.993	74.502	4,5	175.502	29,3	27,7	36.142	54.293	7.681	6.305
BO	401.785	24,3	915.225	177.680	10,8	371.217	44,2	40,6	59.705	60.945	20.128	3.727
FE	143.236	8,7	344.323	57.202	3,5	130.992	39,9	38,0	17.460	13.656	6.744	3.472
RA	144.182	8,7	347.847	56.986	3,4	134.631	39,5	38,7	26.885	37.882	14.164	21.366
FC	140.758	8,5	358.542	44.251	2,7	108.335	31,4	30,2	21.161	29.477	5.768	7.873
RN	107.228	6,5	272.676	51.168	3,1	128.656	47,7	47,2	20.889	30.594	9.323	11.502
Regione	1.652.425	100	3.983.346	635.307	38,4	1.450.261	38,4	36,4	263.010	354.620	98.597	102.987

Area	01/01/2009						incidenza cap.(%)		variazione percentuale (%)			
	Famiglie totali	incidenza % su regione	Residenti totale	Famiglie capoluogo	incidenza % su regione	Residenti capoluogo	Famiglie totali	Residenti totale	Famiglie totali	Residenti totale	Famiglie capoluogo	Residenti capoluogo
PC	126.923	6,6	285.937	46.330	2,4	101.778	36,5	35,6	12,2	8,4	11,1	6,5
PR	196.904	10,3	433.096	87.275	4,6	182.389	44,3	42,1	17,3	10,2	20,4	11,6
RE	217.959	11,4	519.480	74.702	3,9	165.503	34,3	31,9	21,1	14,5	25,9	16,7
MO	290.360	15,2	688.286	82.183	4,3	181.807	28,3	26,4	14,2	8,6	10,3	3,6
BO	461.490	24,1	976.170	197.808	10,3	374.944	42,9	38,4	14,9	6,7	11,3	1,0
FE	160.696	8,4	357.979	63.946	3,3	134.464	39,8	37,6	12,2	4,0	11,8	2,7
RA	171.067	8,9	385.729	71.150	3,7	155.997	41,6	40,4	18,6	10,9	24,9	15,9
FC	161.919	8,5	388.019	50.019	2,6	116.208	30,9	29,9	15,0	8,2	13,0	7,3
RN	128.117	6,7	303.270	60.491	3,2	140.158	39,9	46,2	19,5	11,2	18,2	8,9
Regione	1.915.435	100	4.337.966	733.904	38,3	1.553.248	38,3	35,8	15,9	8,9	15,5	7,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna e dei Comuni capoluogo

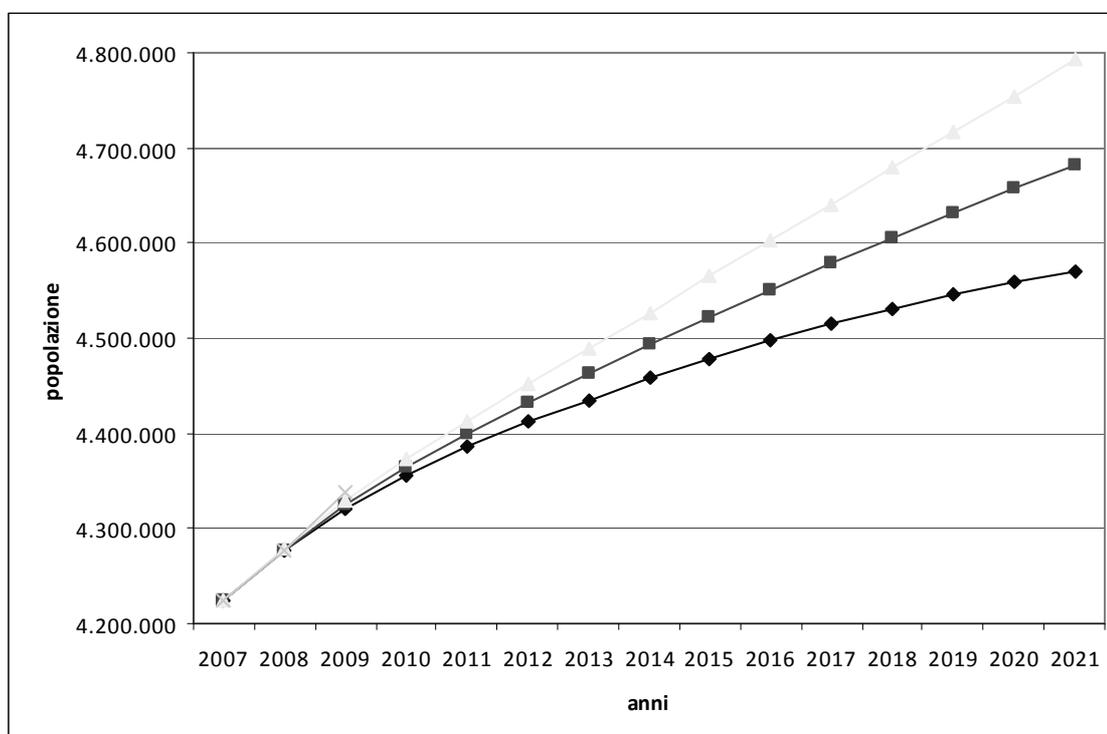
Alcuni dati provenienti da indagini campionarie consentono di seguire almeno parzialmente le dinamiche intervenute: la crescita delle persone sole (531mila nel biennio 2006/07) per oltre la metà anziani con almeno 60 anni di età (283mila), la scarsa dinamica delle coppie con figli (625mila in media nel periodo) e l'aumento delle famiglie con un solo genitore (da 138 a 172mila fra 2003/05 e 2006/07), la parallela riduzione delle coppie senza figli (da 461 a 439mila) contestualmente ad un aumento della famiglie da 1.722 a 1.782mila, per una popolazione media 2006/07 di 4,2 milioni.

I.3. Le tendenze demografiche

I.3.1. Le proiezioni

Gli scenari previsionali demo-Istat elaborati su base 2007 consentono già oggi una importante considerazione: i dati all'1/1/2009 della popolazione anagrafica hanno subito sopravanzato lo scenario massimo ed è pertanto tutt'altro che improponibile che il superamento dei 4,5 milioni di persone in regione possa avvenire già al 2016.

Figura I.21. Scenari demografici regionali Emilia-Romagna 2007 - 2021

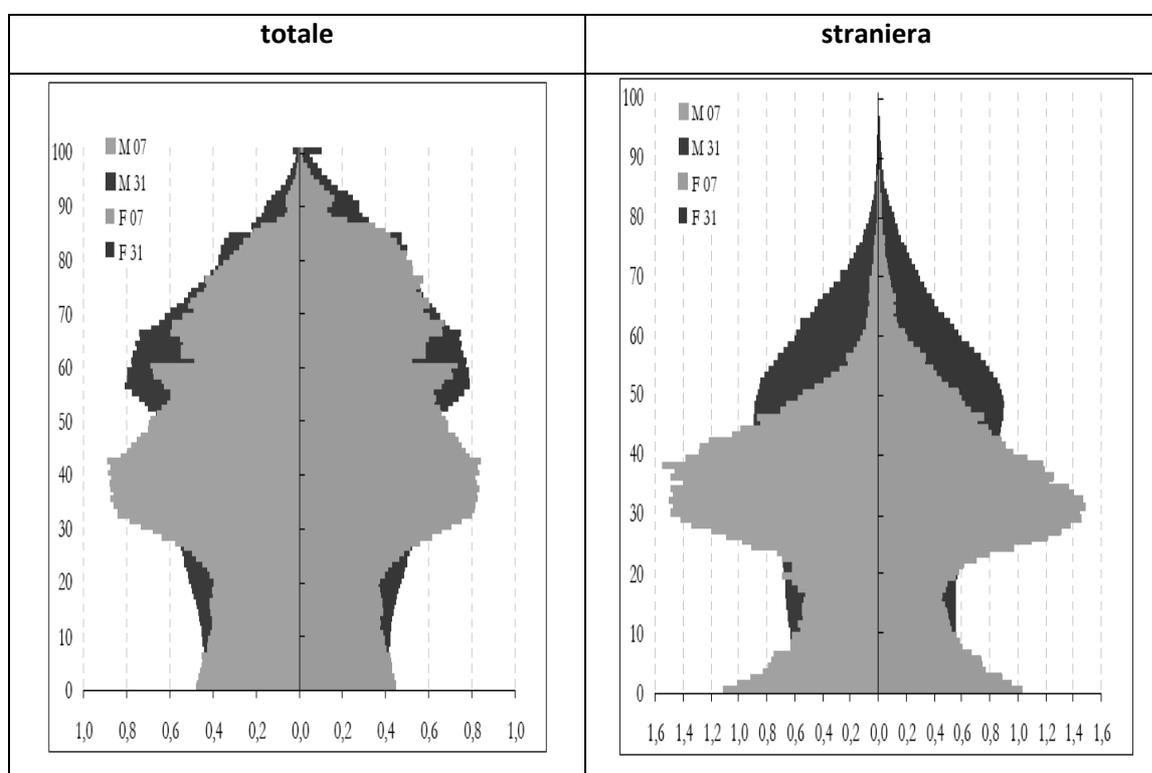


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Una prima analisi di questi risultati pubblicata sul sito web della regione, assumendo l'ipotesi intermedia, propone le piramidi per età della popolazione al 2007 e al 2031, complessiva e straniera.

Secondo tale ipotesi, si assisterebbe nel tempo a un invecchiamento relativo anche della componente straniera, con una situazione al 2031 di riduzione delle età intermedie (da 64,6 a 60,8%), un leggero aumento della fascia sotto i 15 anni (13%) e un deciso aumento di quella oltre i 65 (da 22,8 a 26,2%) con un permanere di saldi naturali positivi limitato a sole tre province, e ad una sola al 2031: un ringiovanimento reale può derivare quindi solo da aumenti demografici maggiori.

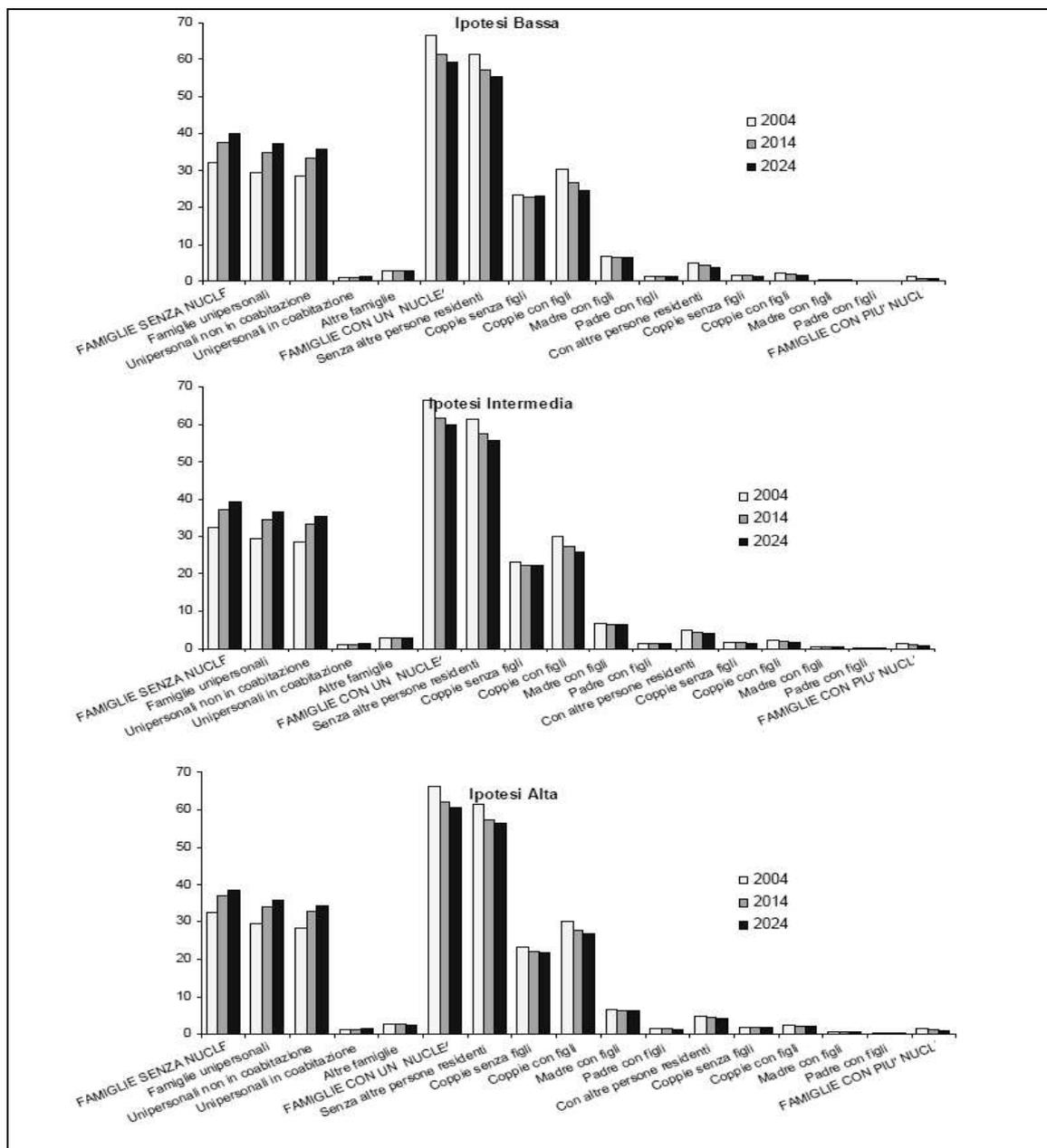
Figura I.22. Piramidi per età della popolazione residente in Emilia-Romagna a 1/1/2007 e a 1/1/2031



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Un altro studio pubblicato dalla Regione nel 2008 procede ad un approfondimento della precedente proiezione effettuata dal Servizio statistico regionale in collaborazione con l'Università di Pisa su base 2004.

Figura I.23. Famiglie residenti nell'Emilia-Romagna per tipologia. Dati 2004 e proiezioni al 2014 e al 2024 nei tre scenari



Fonte dati: Regione Emilia-Romagna, Le famiglie emiliano-romagnole tra passato e futuro

Tale studio mette in luce la potenziale e progressiva crescita percentuale delle famiglie senza nuclei e unipersonali, di quelle composte da due persone (coppie senza figli e monogenitoriali, seppure in misura minore) e uno più limitato, tranne che nell'ipotesi alta, di quelle con tre componenti.

I dati qui a seguito, relativi alle proiezioni su popolazione e famiglie, individuano dimensioni medie in calo dai 2,3 componenti del 2004 ai 2,2 del 2014 e ai 2,1 al 2024.

Tabella I.24. Popolazione e Famiglie residenti per provincia dell’Emilia-Romagna. Dati 2004 e proiezioni al 2014 e al 2024 nei tre scenari

Area	2004	2014			2024		
		Basso	Intermedio	Alto	Basso	Intermedio	Alto
Bologna	927.594	971.747	991.404	1.011.258	993.812	1.053.895	1.114.931
Forlì-Cesena	364.166	388.256	395.272	402.662	402.542	424.759	447.991
Ferrara	345.176	337.121	342.315	347.883	322.955	339.361	356.765
Modena	648.542	713.423	728.122	743.008	759.508	805.093	851.647
Piacenza	268.830	276.971	282.989	289.020	281.163	299.189	317.503
Parma	405.020	429.311	438.114	447.158	446.668	473.791	501.567
Ravenna	358.386	377.381	384.349	391.649	388.040	409.873	432.771
Reggio Emilia	475.460	530.567	543.754	557.156	571.605	612.670	654.602
Rimini	281.123	300.484	306.767	313.536	310.588	330.057	350.864
Regione	4.074.297	4.325.261	4.413.086	4.503.330	4.476.881	4.748.688	5.028.641

Area	2004	2014			2024		
		Basso	Intermedio	Alto	Basso	Intermedio	Alto
Bologna	427.768	485.219	492.070	499.061	518.465	541.726	565.250
Forlì-Cesena	148.770	167.095	169.008	171.050	179.674	186.501	193.580
Ferrara	150.725	157.429	158.962	160.606	156.207	161.600	167.289
Modena	267.841	311.877	316.178	320.530	345.798	360.519	375.427
Piacenza	118.683	124.224	125.965	127.623	127.676	133.320	138.807
Parma	182.329	206.039	208.852	211.746	222.106	231.712	241.551
Ravenna	154.926	175.255	177.309	179.537	187.131	194.375	202.111
Reggio Emilia	195.943	229.918	233.634	237.491	256.983	269.879	283.106
Rimini	115.346	134.071	135.784	137.660	145.733	151.772	158.268
Regione	1.762.331	1.991.127	2.017.762	2.045.304	2.139.773	2.231.404	2.325.389

Fonte: Regione Emilia-Romagna, Le famiglie emiliano-romagnole tra passato e futuro

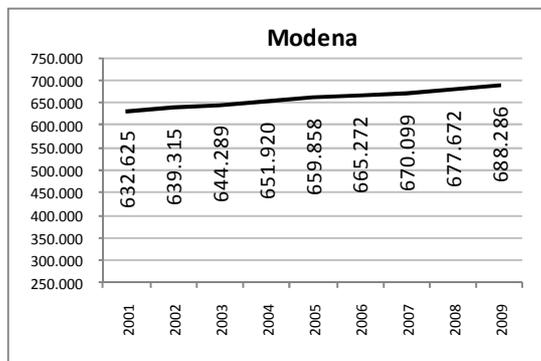
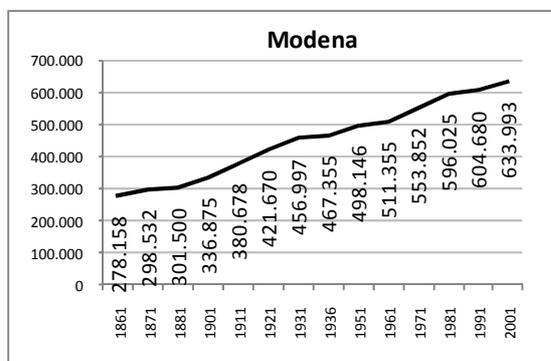
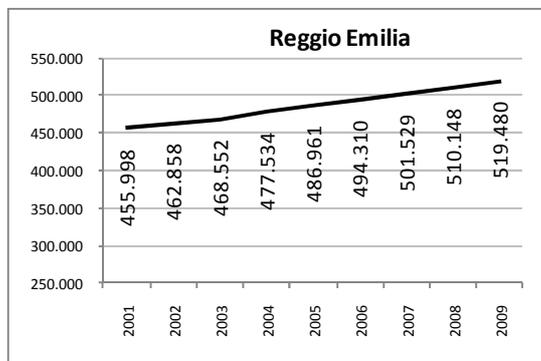
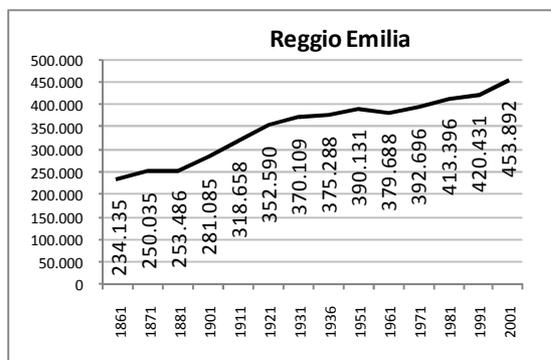
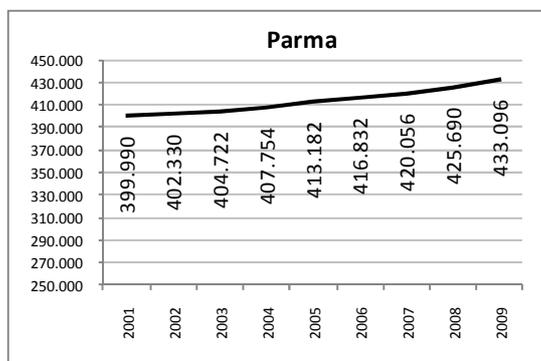
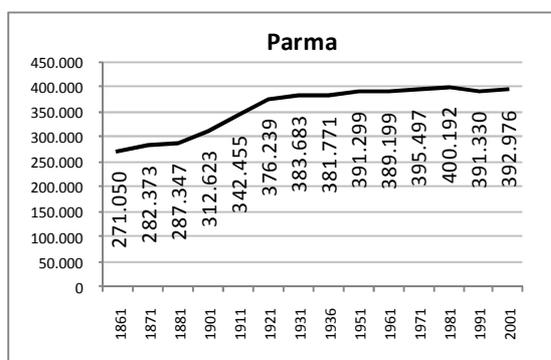
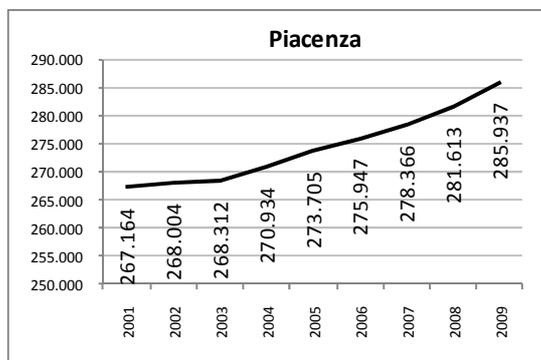
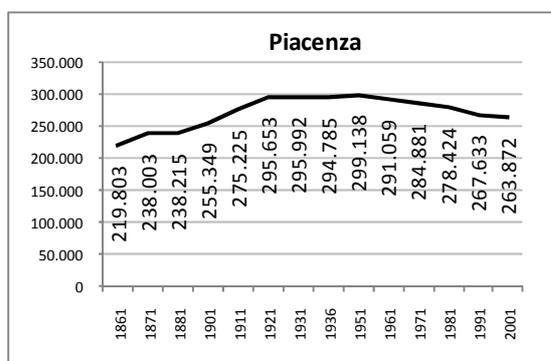
Senza voler prevedere se e quando la Regione raggiungerà i 5 milioni di residenti, per gli anni '10 sono comunque attesi ulteriori aumenti di popolazione anche nelle proiezioni “basse” e impongono una riflessione sulla possibile localizzazione nel territorio regionale a medio termine (2014) dell’ordine di 4,5 milioni di abitanti e di oltre 2,05 milioni di famiglie

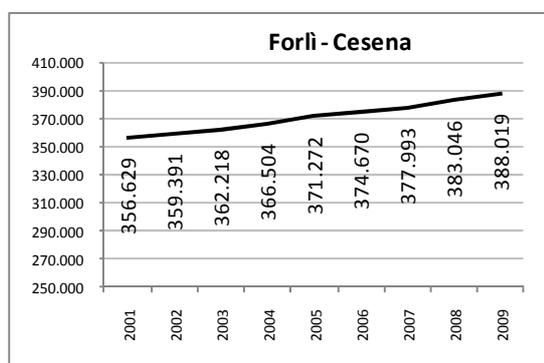
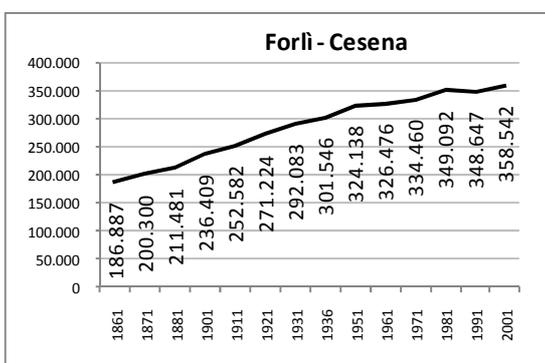
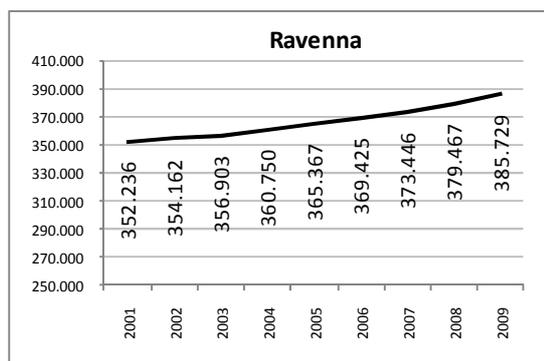
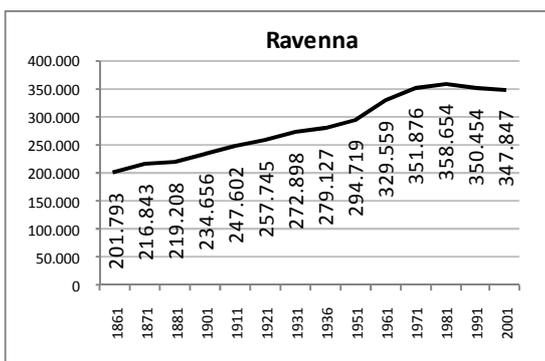
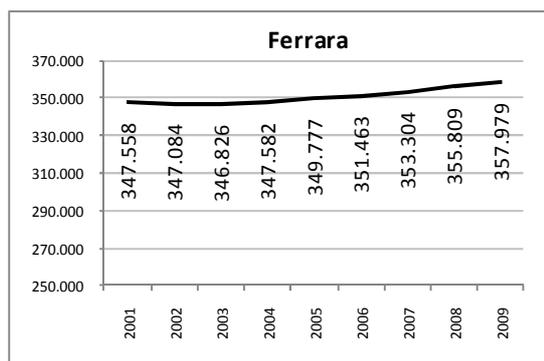
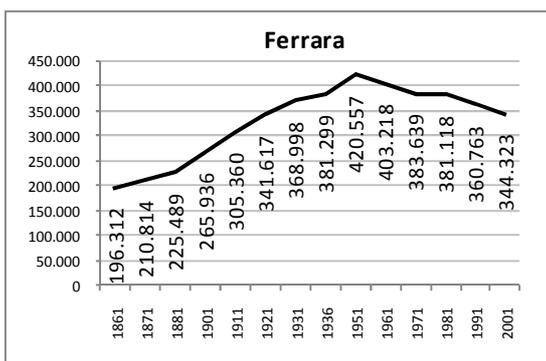
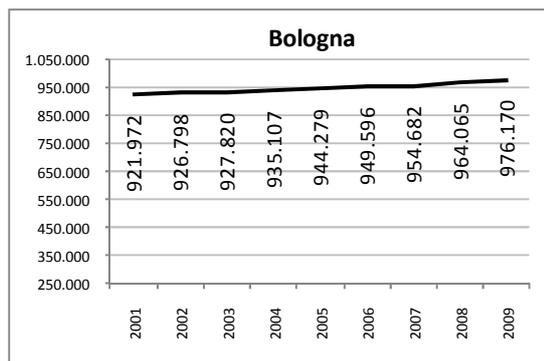
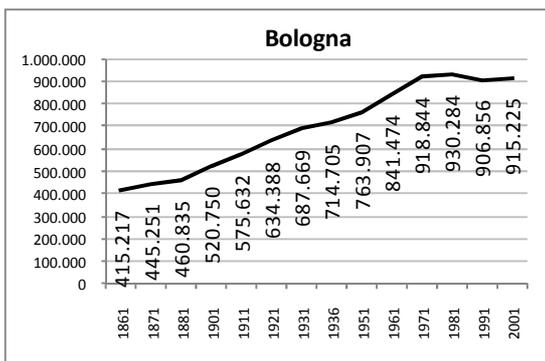
I.3.2. I confronti provinciali

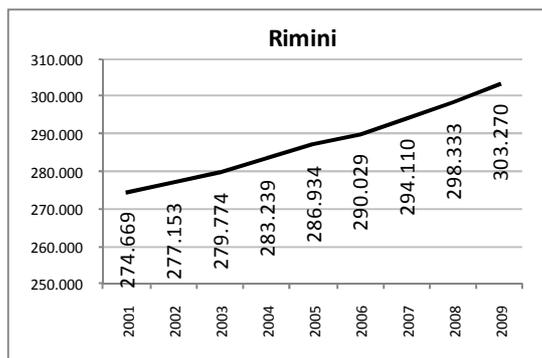
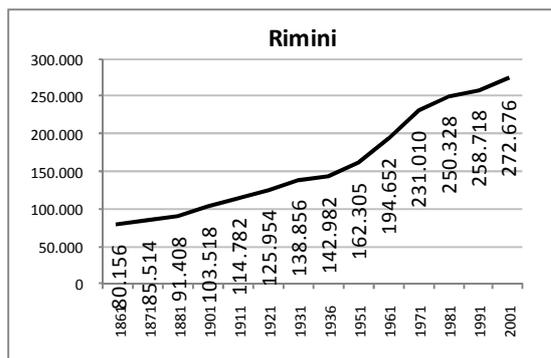
Nei diagrammi successivi sono presentati andamenti e dati demografici a livello provinciale relativi a:

- complesso della popolazione, suddivisi in due periodi di tempo: il periodo 1861-2001 in cui sono rappresentati i dati censuari ed il periodo 2001-2009 in cui sono rappresentati i dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno.
- Stranieri residenti nelle province dell'Emilia-Romagna dal 1998 al 2009
- Struttura per età della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data dell'1 gennaio 2009
- Struttura per età della popolazione straniera residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data dell'1 gennaio 2009

Figura I.25. Popolazione residente nelle Province dell'Emilia-Romagna dal 2001 al 2009 – Dati al 01 gennaio di ogni anno







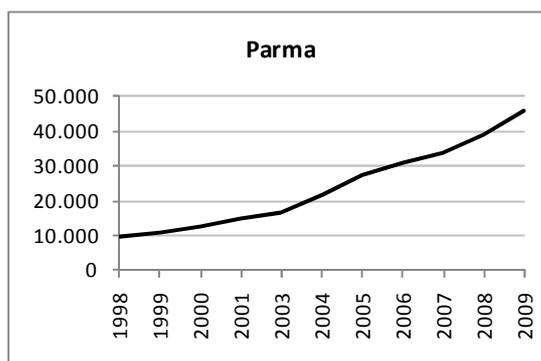
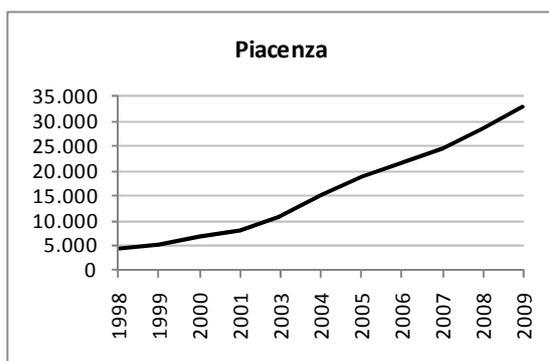
Nota:

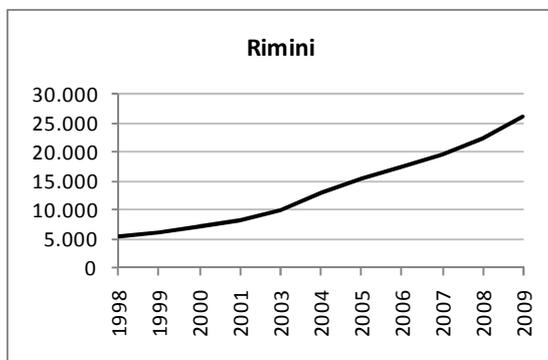
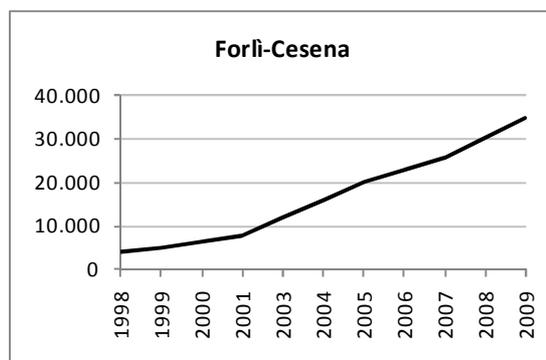
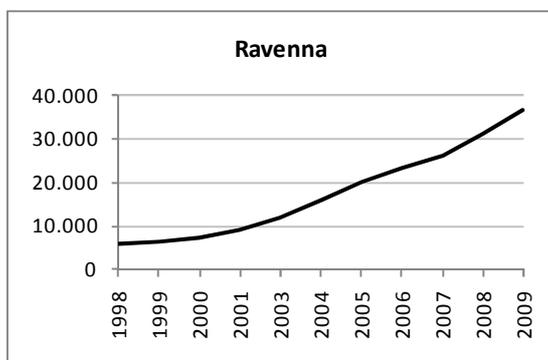
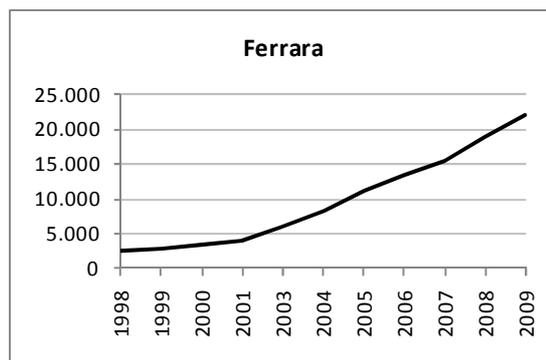
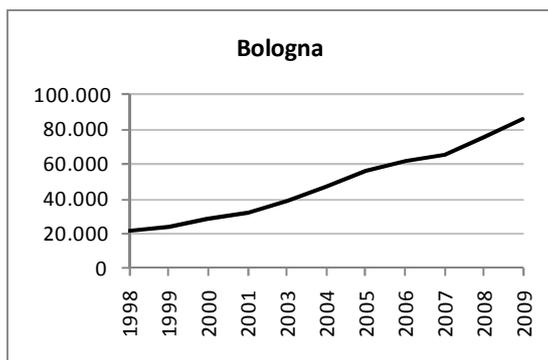
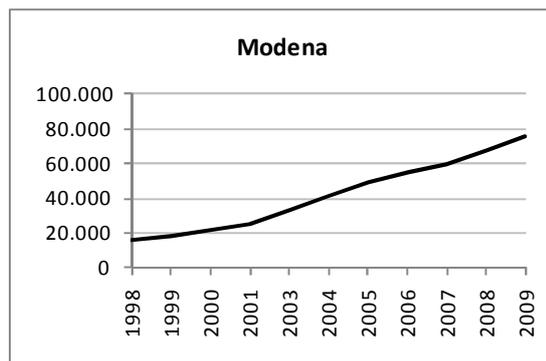
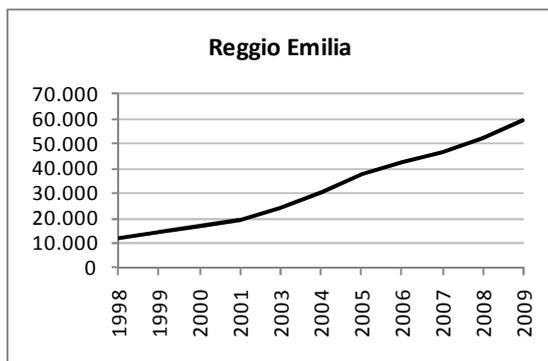
La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

Per gli anni precedenti, al fine della verifica degli andamenti demografici, la popolazione provinciale è stata ricostruita conteggiando la popolazione dei Comuni ad essa appartenenti alla data del 01.01.2009.

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Servizio controllo strategico e statistica Regione Emilia-Romagna

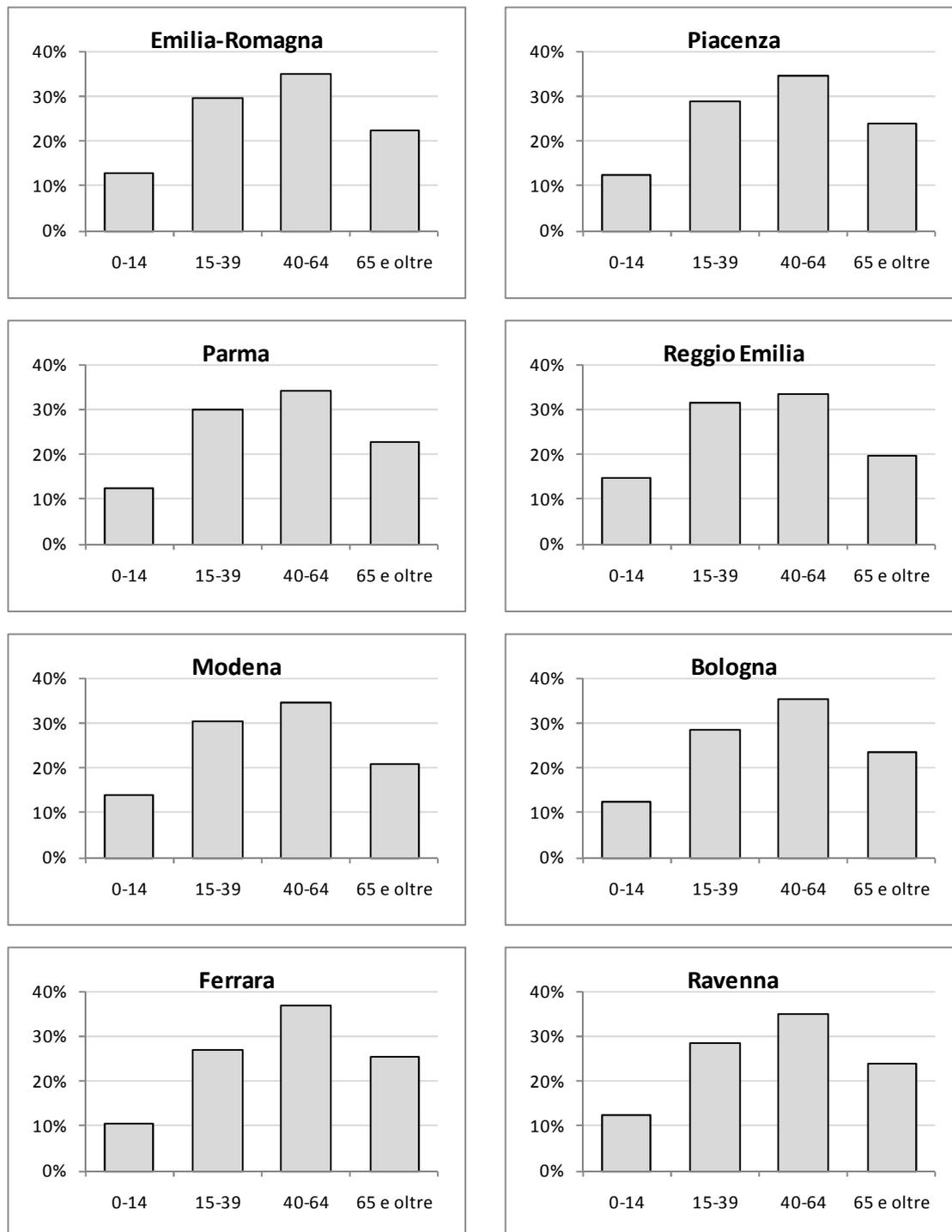
Figura I.26. Popolazione straniera residente nelle Province dell'Emilia-Romagna dal 2001 al 2009 – Dati al 01 gennaio di ogni anno

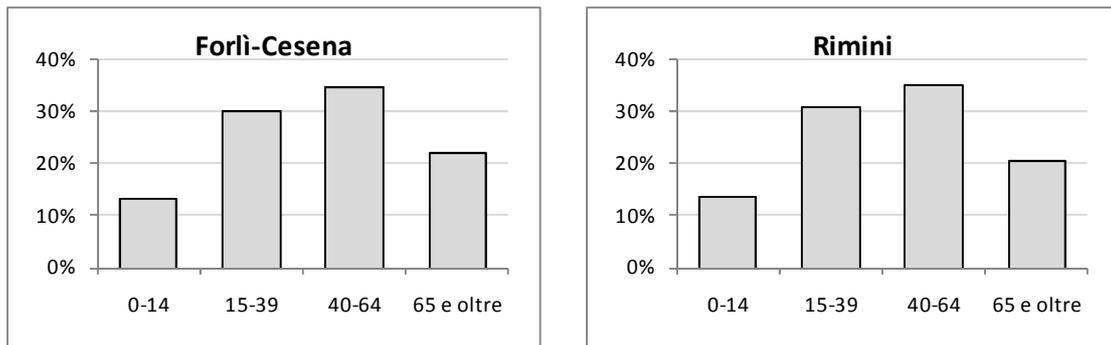




Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Servizio controllo strategico e statistica Regione Emilia-Romagna

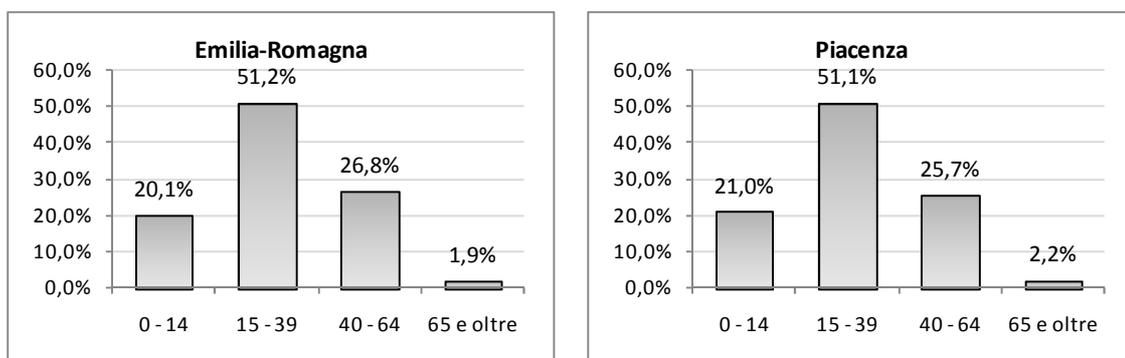
Figura I.27. Ripartizione della popolazione residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età all'1/1/2009

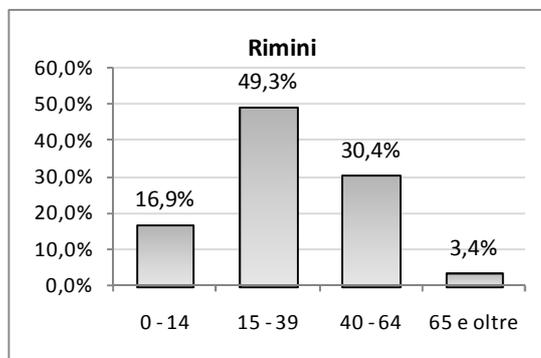
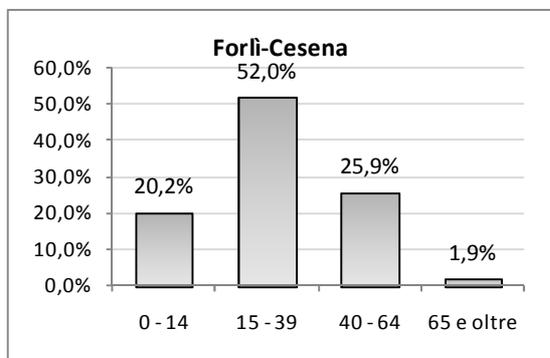
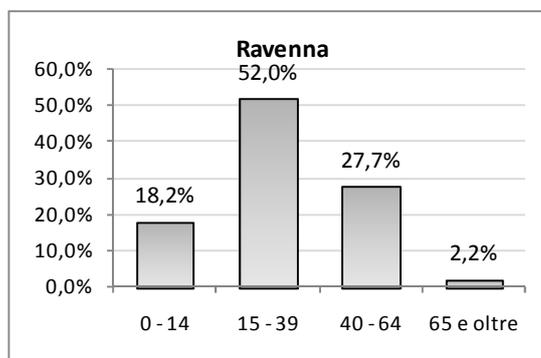
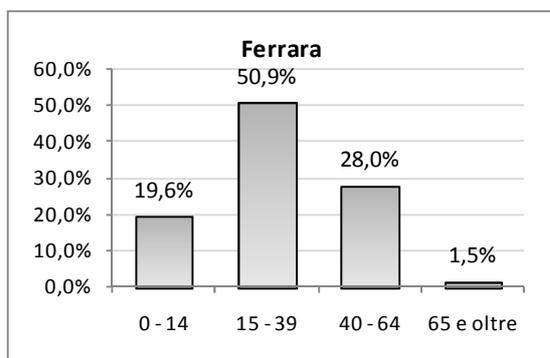
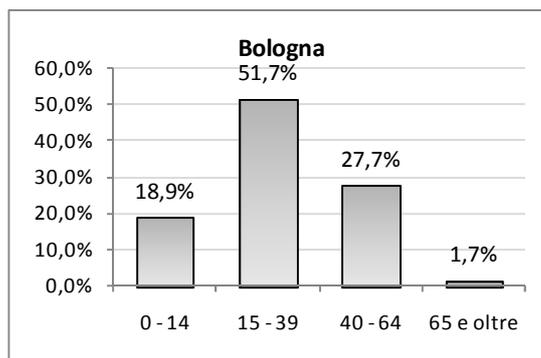
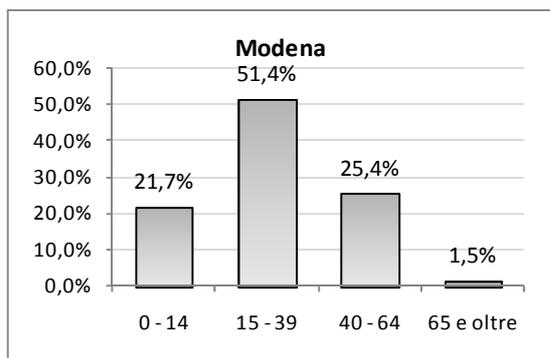
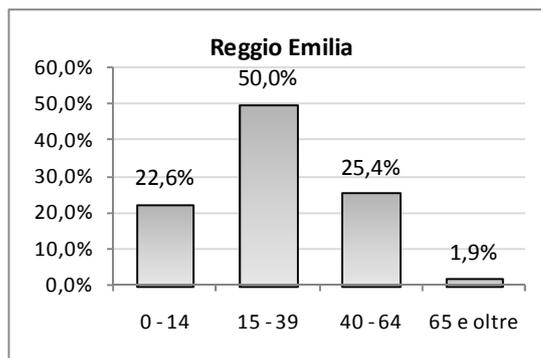
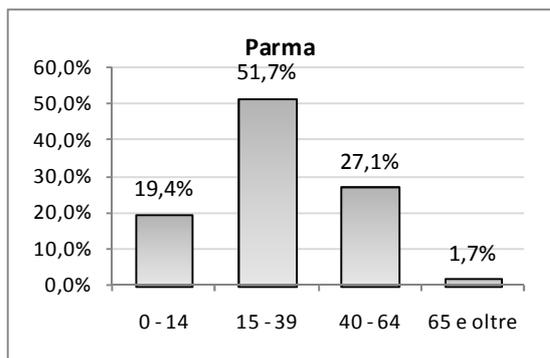




Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Servizio controllo strategico e statistica Regione Emilia-Romagna

Figura I.28. Ripartizione della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età lavorativa all'1/1/2009





Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Servizio controllo strategico e statistica Regione Emilia-Romagna

II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO

II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie

Le rilevazioni e i dati dell'Istituto Guglielmo Tagliacarne, in parte riportati e rielaborati nelle Tabelle II.1. e II.2., propongono stime del valore patrimoniale delle famiglie e dei redditi lordi annui delle stesse a scala provinciale.

Nella prima tabella, si evidenziano le caratteristiche e l'aumento del patrimonio delle famiglie in termini nominali: un dato che al 2007 raggiunge mediamente in Italia il valore di 382.770 euro e di 470.769 euro nel caso dell'Emilia-Romagna. Ad aumenti assoluti maggiori in regione corrispondono incrementi percentuali migliori a livello nazionale: nel periodo 2004-2007 il valore patrimoniale delle famiglie italiane è infatti aumentato di circa il 18,2% contro il 14,8% dell'Emilia-Romagna.

Tabella II.1. Valori medi patrimoniali delle famiglie e loro composizione Province dell'Emilia-Romagna ed Italia

Area	Anno	Attività reali		Attività finanziarie			Totale
		Abitazioni	Terreni	Depositi	Valori mobiliari	Riserve	
Piacenza	2007	247.210	30.758	38.971	128.378	34.881	480.199
Parma	2007	257.434	21.348	36.627	100.169	39.975	455.553
Reggio Emilia	2007	233.436	16.453	35.167	124.191	34.062	443.308
Modena	2007	260.677	15.536	36.447	137.606	38.380	488.646
Bologna	2007	263.114	13.698	37.063	128.317	35.351	477.544
Ferrara	2007	223.969	42.648	28.692	108.809	25.860	429.978
Ravenna	2007	245.176	25.720	32.226	123.053	32.829	459.003
Forlì-Cesena	2007	233.156	19.320	38.735	179.431	30.063	500.705
Rimini	2007	274.243	7.491	37.390	149.841	27.109	496.075
Emilia-Romagna	2004	210.202	20.203	32.380	118.780	28.565	410.129
	2005	221.367	20.959	33.055	125.345	29.730	430.456
	2006	237.057	19.512	34.733	125.131	32.250	448.684
	2007	251.031	19.792	35.861	130.000	34.085	470.769
	<i>composizione</i>	2007	<i>53,3%</i>	<i>4,2%</i>	<i>7,6%</i>	<i>27,6%</i>	<i>7,2%</i>	100%
Italia	2004	187.722	9.257	31.474	72.242	23.192	323.887
	2005	198.034	9.418	32.350	76.333	25.147	341.282
	2006	215.665	9.280	35.402	75.683	26.430	362.460
	2007	226.135	9.329	36.221	81.762	29.323	382.770
	<i>composizione</i>	2007	<i>59,1%</i>	<i>2,4%</i>	<i>9,5%</i>	<i>21,4%</i>	<i>7,7%</i>	100%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

Dall'analisi delle serie storiche, oltre a rilevare un campo di variazione 2007 delle province dell'Emilia-Romagna tra i 430mila euro di Ferrara (12% in più del dato nazionale) e i 500mila della Romagna (circa il 30% oltre la media) e come il rapporto fra valore regionale e nazionale scenda fra 2004 e 2007 da 1,27 a 1,23, emergono anche altre differenze significative. Si nota che l'investimento in valori mobiliari risulta più

elevato in Emilia-Romagna di circa il 60% rispetto alla media nazionale (130.000 contro 81.762 euro) ma alla differenza tra i valori del patrimonio complessivo concorrono anche le abitazioni, il cui valore mediamente ammonta a 251.031 euro in regione ed a 226.135 euro in Italia (con una differenza di oltre l'11% del valore medio).

La composizione del valore patrimoniale per tipologia dei beni (i valori percentuali indicati in corsivo nella tabella) mostra come, in Emilia-Romagna, nonostante il maggior valore delle abitazioni queste abbiano una minore incidenza sul valore complessivo.

Nella seconda tabella si osserva invece che, se il reddito medio annuo lordo delle famiglie emiliano-romagnole risulta mediamente più elevato sia rispetto al valore medio delle famiglie italiane sia a quello calcolato per il Nord-Est, questo non registra variazioni nel periodo 2002-2007 migliori rispetto a tali aggregati ma, sostanzialmente in linea col dato nazionale, con un incremento del 10,6% contro il 10,7%, vede ridurre il proprio divario rispetto al Nord-Est (12,0%): a penalizzare il dato regionale sembrano essere soprattutto le variazioni delle province orientali.

Tabella II.2. Reddito medio lordo annuo delle famiglie – Valori assoluti e variazioni annue.

Area	Valori assoluti in Euro					Variazioni percentuali					
	2002	2003	2004	2005	2007	'03-'02	'04-'03	'05-'04	'07-'05	Var. m.	Periodo
Piacenza	42.557	42.948	43.379	43.990	47.459	0,90	1,00	1,40	7,90	2,80	11,50
Parma	42.737	41.668	41.959	42.862	47.229	-2,50	0,70	2,20	10,20	2,65	10,50
Reggio Emilia	45.520	44.595	46.444	46.830	50.540	-2,00	4,10	0,80	7,90	2,70	11,00
Modena	47.273	47.751	49.829	50.143	52.607	1,00	4,40	0,60	4,90	2,73	11,30
Bologna	42.346	43.205	45.217	45.474	48.580	2,00	4,70	0,60	6,80	3,53	14,70
Ferrara	42.183	42.851	43.346	43.454	44.264	1,60	1,20	0,30	1,90	1,25	4,90
Ravenna	45.557	44.131	45.547	45.837	47.971	-3,10	3,20	0,60	4,70	1,35	5,30
Forlì-Cesena	48.145	49.183	49.662	50.139	52.418	2,20	1,00	1,00	4,50	2,18	8,90
Rimini	47.681	46.162	49.273	49.502	52.054	-3,20	6,70	0,50	5,20	2,30	9,20
Emilia-Romagna	44.612	44.627	46.105	46.484	49.334	0	3,30	0,80	6,10	2,55	10,60
RER/ITA	1,138	1,140	1,150	1,141	1,137						0,99
Nord-est	43.407	43.334	43.996	44.443	48.611	-0,20	1,50	1,00	9,40	2,93	12,00
Italia	39.195	39.134	40.081	40.743	43.376	-0,20	2,40	1,70	6,50	2,60	10,70

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

Altre interessanti valutazioni per esaminare la situazione economica esistente derivano dalle stime del prodotto interno lordo assoluto e pro-capite, nonché dai dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze inerenti gli imponibili IRPEF

Il PIL è stato unanimemente considerato per molto tempo la misura sintetica principale della condizione economica e probabilmente lo è tuttora, nonostante negli ultimi anni sia stato posto in discussione per la sua incapacità di offrire una reale e univoca valutazione delle diverse e reali condizioni sociali di vita in un territorio.

Pur coi suoi limiti esso ci consente di notare come, nel periodo 2003-2008, il numero indice del valore pro-capite dell'Emilia-Romagna abbia oscillato attorno a una media sostanzialmente analoga al valore registrato nel 2008, pari al 123,3% del dato nazionale, con una dinamica sostanzialmente parallela ma significativamente superiore a quella registrata dal reddito disponibile delle famiglie (dell'ordine del 14% in più della media nazionale).

Si tenga presente come quest'ultimo dato si riferisca alle famiglie e il precedente alle persone residenti, ma anche i rispettivi aggregati economici di riferimento siano assai differenti: appunto il reddito disponibile e il valor aggiunto prodotto e questi prevedano, all'interno dei sistemi territoriali, modalità di generazione e di destinazione differenti in base ai sistemi produttivi e ai diversi livelli di propensione al risparmio e al consumo.

Tabella II.3. Prodotto interno lordo pro-capite e altri indicatori relativi al valor aggiunto e ai consumi – Valori assoluti, variazioni annue, numeri indice.

Anni	Popolazione residente (residenti a metà anno)	Unità di lavoro (migliaia)			PIL ai prezzi di mercato Valori in euro correnti		Consumi finali interni	Redditi da lavorodip.	Variazioni annue				
		Totali	Dipend.	Indip.	Per abitante	Per u.d.l.	Per abitante	per u.d.l.	Pil p-c- udl	Cons. ab.	Red. dip.		
2001	RER	3.975,4	2.051,7	1.385,7	666,0	27.778,7	53.824,5	20.154,1	30.105,9	3,38%	2,62%	3,49%	3,06%
2002	RER	4.007,4	2.083,4	1.423,3	660,1	28.378,1	54.585,0	20.779,6	30.931,5	2,16%	1,41%	3,10%	2,74%
2003	RER	4.055,4	2.084,8	1.406,4	678,4	28.739,0	55.903,7	21.388,1	31.979,7	1,27%	2,42%	2,93%	3,39%
2004	RER	4.115,9	2.066,3	1.412,8	653,5	29.314,5	58.392,1	21.932,3	33.075,3	2,00%	4,45%	2,54%	3,43%
2005	RER	4.169,5	2.084,6	1.456,0	628,6	29.784,1	59.572,4	22.384,4	33.888,0	1,60%	2,02%	2,06%	2,46%
2006	RER	4.205,4	2.130,7	1.504,1	626,6	31.021,1	61.226,8	23.062,6	34.622,8	4,15%	2,78%	3,03%	2,17%
2007	RER	4.249,5	2.181,8	1.552,6	629,2	32.130,2	62.580,1	23.303,9	35.202,8	3,58%	2,21%	1,05%	1,68%
2008	RER	4.306,9	2.199,6	1.576,6	623,0	32.396,7	63.434,0	....	36.276,1	0,83%	1,36%		3,05%
2001	ITALIA	56.977,2	23.828,6	16.653,8	7.174,8	21.914,9	52.401,2	17.396,9	29.620,6	4,77%	3,00%	4,19%	3,17%
2002	ITALIA	57.157,4	24.132,2	16.958,3	7.173,9	22.660,7	53.672,1	17.924,7	30.428,2	3,40%	2,43%	3,03%	2,73%
2003	ITALIA	57.604,7	24.282,9	16.992,3	7.290,6	23.181,3	54.991,5	18.507,0	31.557,2	2,30%	2,46%	3,25%	3,71%
2004	ITALIA	58.175,3	24.373,0	17.042,9	7.330,1	23.919,6	57.093,1	19.046,1	32.593,4	3,18%	3,82%	2,91%	3,28%
2005	ITALIA	58.607,0	24.411,6	17.306,9	7.104,7	24.390,9	58.557,4	19.611,9	33.627,9	1,97%	2,56%	2,97%	3,17%
2006	ITALIA	58.941,5	24.788,7	17.633,4	7.155,3	25.200,9	59.921,6	20.238,7	34.529,0	3,32%	2,33%	3,20%	2,68%
2007	ITALIA	59.375,3	25.024,7	17.899,1	7.125,6	26.019,5	61.735,6	20.679,7	35.274,6	3,25%	3,03%	2,18%	2,16%
2008	ITALIA	59.832,2	24.996,3	17.981,0	7.015,3	26.277,6	62.899,1	....	36.426,6	0,99%	1,88%		3,27%

Province	Prodotto interno lordo pro-capite in euro correnti							Numeri indici - Italia = 100					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	rango	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bologna	31.516,0	32.372,7	33.134,7	34.715,1	35.673,8	36.360,7	2	136,0	135,4	136,5	138,3	137,2	138,4
Ferrara	23.816,0	24.435,2	24.438,6	24.223,6	26.354,4	26.270,7	48	102,7	102,2	100,6	96,5	101,3	100,0
Forlì-Cesena	26.671,9	27.178,1	27.745,5	29.224,0	30.331,2	29.829,0	23	115,1	113,7	114,3	116,4	116,6	113,5
Modena	31.336,0	31.897,0	32.145,7	31.794,0	33.631,1	33.725,1	5	135,2	133,4	132,4	126,6	129,3	128,3
Parma	30.399,3	30.209,3	30.801,2	32.305,3	32.254,2	31.864,8	12	131,1	126,4	126,9	128,7	124,0	121,3
Piacenza	25.159,7	25.548,5	26.066,8	28.130,8	29.765,4	30.059,2	21	108,5	106,9	107,4	112,0	114,5	114,4
Ravenna	27.995,4	28.361,0	28.576,9	28.906,1	29.662,4	29.110,3	40	120,8	118,7	117,7	115,1	114,1	110,8
Reggio E.	27.680,4	28.099,0	28.204,6	30.154,1	32.299,8	33.518,2	6	119,4	117,6	116,2	120,1	124,2	127,5
Rimini	26.815,5	27.193,6	27.906,4	27.439,1	29.071,4	30.343,8	18	115,7	113,8	114,9	109,3	111,8	115,5
RER	28.739,0	29.314,5	29.784,1	31.021,1	32.130,2	32.396,7		124,0	122,6	122,7	123,5	123,6	123,3
ITALIA	23.181,3	23.902,6	24.281,2	25.109,3	26.004,2	26.278,6		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione NuovaQuasco su dati Istituto Tagliacarne - Basi dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: gli archivi disponibili on line (valomedi.xls e proc9107) propongono una stima nazionale leggermente dissimile ma assai prossima a quella della parte superiore

L'insieme di questi dati, superiori alla situazione nazionale ma sostanzialmente non dissimili dalla situazione consolidata negli anni antecedenti, attestano la miglior condizione media (e vedremo più avanti cosa possa significare questa media rispetto alla distribuzione reale di ricchezza e redditi ma anche ai livelli dei prezzi immobiliari e delle locazioni) con la quale le famiglie della regione hanno affrontato prima l'aumento dei costi dell'abitare e, successivamente, la fase iniziale della crisi economica nel biennio 2008/09.

A chiusura di questa disamina, l'osservazione di un ultimo aggregato riguardante non la totalità dei cittadini e delle famiglie ma un gran numero di loro, ovvero le persone fisiche con imposta netta IRPEF in base alla dichiarazione dei redditi dell'anno 2007 per l'anno d'imposta 2006.

L'imponibile IRPEF non costituisce propriamente un indicatore di ricchezza o del reddito dei cittadini, esso infatti è riferito ai soli redditi delle persone fisiche e non include altre fonti di reddito come ad esempio redditi mobiliari ed immobiliari, azionari o da titoli ed obbligazioni, tuttavia è utile analizzarlo con riferimento ad aspetti specifici quali il rapporto tra l'imponibile complessivo ed il numero di contribuenti con imposta netta.

Il valore medio dell'imponibile calcolato nel 2007 per l'anno d'imposta 2006 corrisponde a 21.648 euro ma si osservano sensibili differenze territoriali: l'imponibile varia dal minimo della provincia di Rimini (19.085 euro) al massimo della provincia di Bologna (23.878 euro). Il confronto con i dati del 2005 per l'anno d'imposta 2004 indica una crescita dell'imponibile medio pari al 3,3%.

Nell'anno 2007 il numero totale di contribuenti è stato pari in Regione a 3.327.389 (si ricorda che le famiglie al 31/12/2006 erano 1.844.228 e che la popolazione all'1/1/2007 contava 4.223.585 residenti) di cui 533.637 con età inferiore a 14 anni e che quelli con imposta netta sono stati circa l'80,9% del totale. Rispetto all'anno 2005 il totale dei contribuenti è cresciuto dello 0,9% (se ne contavano 3.298.386) mentre il numero di quelli con imposta netta è aumentato del 2,8% (nel 2005 erano 2.620.015), conseguentemente diminuisce la quota dei contribuenti senza imposte (nel 2005 il 20,6% del totale contro il 19,1% del 2007).

Per chiarezza di esposizione si ritiene doveroso premettere alcune specificazioni sul significato dei dati riportati in tabella: in primo luogo il numero totale dei contribuenti corrisponde al numero delle persone fisiche che hanno percepito reddito; il numero dei contribuenti con imposta netta corrisponde al numero di quei contribuenti i nonostante le deduzioni e riduzioni risultano a debito di imposta. La differenza tra il totale dei contribuenti e quelli con imposta netta (635.308 casi in regione) indica il numero di coloro che hanno avuto redditi inferiori alla soglia di tassazione unitamente a coloro che, pur avendo redditi più elevati, scendono al di sotto di questa soglia per effetto delle deduzioni e detrazioni d'imposta. Purtroppo i dati non consentono di discernere tra contribuenti che hanno usufruito di deduzioni o riduzioni d'imposta e coloro che invece hanno reddito inferiore all'imponibile.

Tabella II.4. Imponibile IRPEF presentato dalle persone fisiche nel 2007 per l'anno di imposta 2006 e per l'anno d'imposta 2004 (Totale regionale).

Province	Numero totale di contribuenti	Numero di contribuenti con imposta netta	Imponibile totale (Euro)	Imponibile medio (*) (Euro)
Piacenza	217.691	174.265	3.766.435.855	21.613
Parma	328.663	268.213	6.146.599.646	22.917
Reggio Emilia	380.439	311.431	6.723.920.075	21.590
Modena	522.071	428.779	9.378.135.562	21.872
Bologna	763.078	636.597	15.200.400.585	23.878
Ferrara	286.107	230.400	4.475.796.796	19.426
Ravenna	304.045	241.782	4.815.929.680	19.918
Forlì-Cesena	300.764	233.145	4.573.685.079	19.617
Rimini	224.531	167.469	3.196.175.595	19.085
Regione	3.327.389	2.692.081	58.277.078.873	21.648

Dichiarazioni anno 2005 per l'anno d'imposta 2004				
Regione	3.298.386	2.620.015	54.898.046.872	20.953
Δ '05 – '04	0,9%	2,8%	6,2%	3,3%

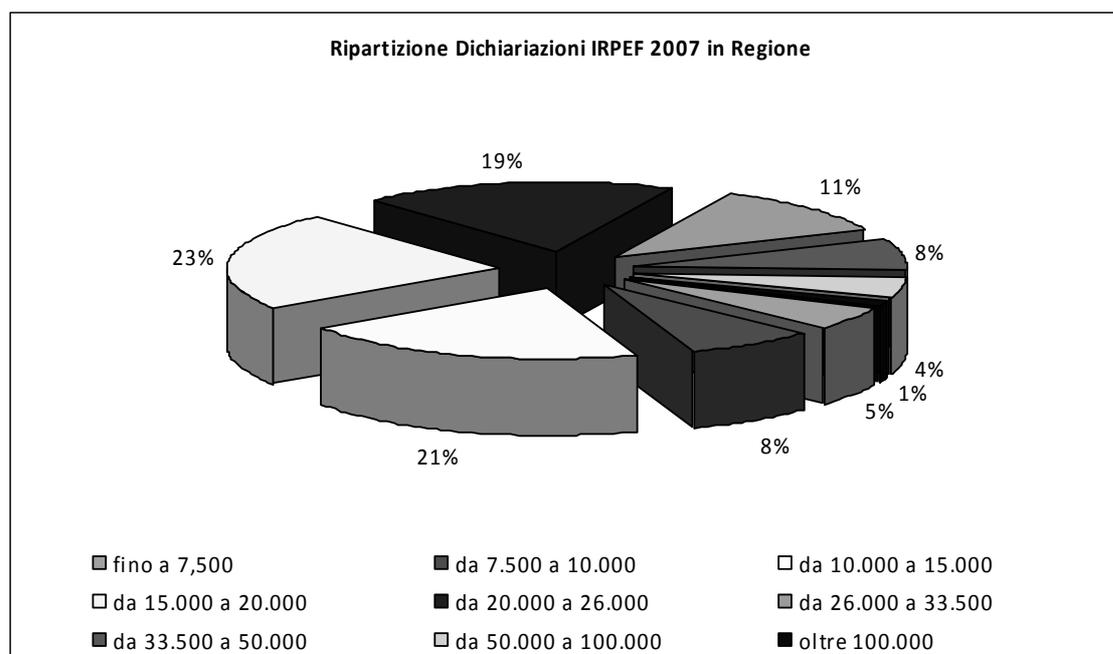
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

(*) Imponibile medio = Imponibile totale / Numero contribuenti con imposta netta

Ancora in tema di dichiarazioni IRPEF ed altrettanto interessante è il diagramma che presenta l'articolazione dei contribuenti con imposta netta secondo alcune fasce di reddito imponibile definite in base alle aliquote d'imposta dell'anno 2006. La maggior parte dei contribuenti, circa il 70% (1.882.303 casi) è compreso nella fascia tra 7.500 e 26.000 euro, corrispondente all'aliquota d'imposta 2006 fissata al 23%. Nella fascia di reddito inferiore, al di sotto dei 7.500 euro, rientrano circa il 5% dei contribuenti (142.141 casi), nelle due fasce di reddito superiori, tra 26.000 e 33.500 euro e la successiva, il 12% degli utenti in entrambi i casi.

Si ricorda che il grafico non considera i 635.308 casi in regione di contribuenti con imposta nulla o negativa.

Figura II.5. Distribuzione delle dichiarazioni IRPEF anno 2007 per l'anno d'imposta 2006 per fasce di reddito in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Di seguito, nella Tabella II.6., è indicata la frequenza delle dichiarazioni per provincia articolato su un ventaglio di fasce di reddito di maggior dettaglio.

Tabella II.6. Frequenza delle dichiarazioni IRPEF del 2007 per l'anno di imposta 2006 per classi di reddito e provincia.

Classi di reddito in Euro	Area									Totale
	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN	
<i>fino a 1.000</i>	0,69%	0,56%	0,79%	0,78%	0,52%	0,85%	0,65%	0,62%	0,70%	0,67%
<i>da 1.000 a 2.000</i>	0,61%	0,54%	0,62%	0,75%	0,50%	0,74%	0,77%	0,67%	1,05%	0,66%
<i>da 2.000 a 3.000</i>	0,57%	0,48%	0,48%	0,57%	0,41%	0,57%	0,76%	0,62%	1,11%	0,57%
<i>da 3.000 a 4.000</i>	0,53%	0,49%	0,46%	0,50%	0,41%	0,45%	0,75%	0,59%	1,14%	0,54%
<i>da 4.000 a 5.000</i>	0,65%	0,67%	0,55%	0,61%	0,53%	0,56%	0,84%	0,79%	1,25%	0,66%
<i>da 5.000 a 6.000</i>	0,65%	0,72%	0,66%	0,69%	0,60%	0,65%	0,89%	0,84%	1,30%	0,73%
<i>da 6.000 a 7.500</i>	1,49%	1,43%	1,35%	1,35%	1,14%	1,46%	1,60%	1,70%	2,47%	1,45%
fino a 7.500	5,19%	4,89%	4,91%	5,25%	4,11%	5,28%	6,26%	5,83%	9,02%	5,28%
<i>da 7.500 a 10.000</i>	8,44%	7,63%	7,40%	7,50%	6,39%	8,62%	8,68%	9,03%	9,86%	7,78%
<i>da 10.000 a 15.000</i>	20,61%	19,21%	19,87%	20,36%	18,83%	24,47%	23,08%	23,89%	21,79%	20,83%
<i>da 15.000 a 20.000</i>	22,58%	21,77%	22,76%	22,57%	22,17%	24,15%	22,56%	24,21%	22,08%	22,66%
<i>da 20.000 a 26.000</i>	18,41%	18,80%	19,81%	19,03%	19,78%	17,66%	17,98%	16,69%	16,27%	18,65%
da 7.500 a 26.000	70,04%	67,41%	69,84%	69,46%	67,17%	74,90%	72,30%	73,82%	70,00%	69,92%
da 26.000 a 33.500	11,40%	12,44%	11,91%	11,56%	12,45%	9,99%	10,61%	9,64%	9,74%	11,39%
<i>da 33.500 a 40.000</i>	4,36%	4,83%	4,49%	4,45%	5,02%	3,33%	3,75%	3,60%	3,92%	4,35%
<i>da 40.000 a 50.000</i>	3,31%	3,83%	3,41%	3,47%	3,99%	2,46%	2,68%	2,59%	2,74%	3,33%
<i>da 50.000 a 60.000</i>	1,75%	1,98%	1,70%	1,82%	2,12%	1,26%	1,37%	1,40%	1,42%	1,74%
<i>da 60.000 a 70.000</i>	1,13%	1,27%	1,02%	1,12%	1,41%	0,82%	0,86%	0,87%	0,90%	1,11%
<i>da 70.000 a 100.000</i>	1,58%	1,92%	1,54%	1,63%	2,07%	1,22%	1,27%	1,28%	1,30%	1,63%
da 33.500 a 100.000	12,13%	13,83%	12,16%	12,49%	14,61%	9,09%	9,93%	9,74%	10,28%	12,16%
oltre 100.000	1,25%	1,44%	1,17%	1,26%	1,67%	0,74%	0,92%	0,96%	0,95%	1,24%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero delle Finanze

II.2. Le condizioni di disagio

L'Istat ha recentemente diffuso i risultati dell'indagine su "Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia" riferiti all'anno 2008, nelle tabelle seguenti riportiamo alcuni dati e nel testo una sintesi delle informazioni più rilevanti.

Tabella II.7. Indicatori di disagio economico per motivo del disagio e regione – Anno 2007 e 2008 e serie storica Emilia-Romagna e Italia

Anno 2008	Arriva a fine mese con molta difficoltà	E' stata in arretrato con le bollette	Non riesce a riscaldare adeguatamente la casa	Non riesce a sostenere spese impreviste	E' stata in arretrato con il mutuo
Piemonte	16,3	12,3	5,2	26,7	6,3
Valle d'Aosta	6,8	6,8	2,7	23,5	2,9
Lombardia	12,9	9,0	4,1	24,3	6,0
Trentino A. A.	7,0	4,9	2,6	20,9	3,3
Veneto	12,9	8,3	7,9	26,0	6,2
Friuli-V. G.	10,7	7,8	6,8	30,5	4,8
Liguria	13,4	6,5	5,0	24,2	5,6
Emilia-Romagna	10,5	9,3	5,6	23,4	7,0
Toscana	12,6	11,1	8,2	25,5	4,1
Umbria	13,7	11,0	6,9	34,0	5,0
Marche	10,3	10,1	9,4	32,0	9,9
Lazio	17,1	12,8	9,2	31,9	8,6
Abruzzo	14,5	12,1	8,2	25,9	16,6
Molise	11,9	8,4	6,4	37,6	5,0
Campania	28,3	19,4	23,5	43,2	12,4
Puglia	24,1	14,7	21,0	44,6	14,6
Basilicata	24,8	18,0	17,2	43,2	3,6
Calabria	25,6	16,6	15,2	49,9	1,2
Sicilia	30,2	20,1	27,5	48,5	10,5
Sardegna	22,1	10,3	21,8	44,2	12,1
Italia	17,0	11,9	10,9	31,9	7,1

Emilia-Romagna

2005	9,1	5,4	4,5	20,9	
2006	10,9	7,0	5,1	19,4	
2007	12,7	6,7	6,9	24,5	
2008	10,5	9,3	5,6	23,4	7,0

Italia

2005	14,7	9,0	10,9	28,9	
2006	14,6	9,3	10,4	28,4	
2007	15,4	8,8	10,7	32,9	
2008	17,0	11,9	10,9	31,9	7,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT – Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia

La serie storica, a fianco di una stabilizzazione delle famiglie incapaci di riscaldare adeguatamente il proprio alloggio, lascia trasparire una tendenza di livello nazionale al peggioramento rispetto al 2005, in particolare per quanto concerne la difficoltà ad arrivare alla fine del mese, un dato maggiormente oscillante in Emilia-Romagna ma mediamente pari nel quadriennio a 10,8, e cioè sostanzialmente in linea col dato 2008, pari a circa 202mila famiglie.

Nel 2008, mentre a livello nazionale la quota di famiglie che dichiara di arrivare alla fine del mese con molta difficoltà sale al 17,0% contro il 15,4% nel 2007, in Emilia-Romagna queste sono oltre una su dieci; quelle in arretrato con le bollette crescono più modestamente in regione (dal 6,7% al 7,0%) che nel Paese (dall'8,8% all'11,9%).

Tabella II.8. Indicatori di disagio economico per motivo del disagio e regione – Anno 2008 e serie storica Emilia-Romagna e Italia

Anno 2008	Non ha avuto soldi per:			
	Alimentari	Spese mediche	Vestiti necessari	Trasporti
Piemonte	4,9	8,0	14,2	8,6
Valle d'Aosta	2,6	4,3	8,5	2,5
Lombardia	4,7	6,9	12,6	4,8
Trentino A.A.	3,9	4,1	9,2	3,9
Veneto	4,0	5,9	13,1	4,0
FriuliV.G.	3,8	7,7	12,6	5,3
Liguria	3,1	5,9	10,2	5,5
Emilia-Romagna	4,6	6,0	12,2	5,3
Toscana	4,1	6,6	11,9	5,5
Umbria	6,6	8,8	15,0	5,7
Marche	6,9	10,0	13,6	8,0
Lazio	4,5	8,3	16,1	6,6
Abruzzo	5,5	8,2	17,4	8,9
Molise	4,1	10,3	9,9	6,0
Campania	6,5	25,8	32,5	15,7
Puglia	9,1	15,5	30,2	11,9
Basilicata	12,5	22,6	32,9	16,9
Calabria	7,7	22,2	23,6	13,3
Sicilia	10,4	25,2	36,1	18,2
Sardegna	8,1	14,7	26,9	10,8
Italia	5,7	11,2	18,2	8,3

Emilia-Romagna

2005	5,7	6,9	10,4	
2006	3,5	5,3	10,7	
2007	3,6	5,2	10,7	4,1
2008	4,6	6,0	12,2	5,3

Italia

2005	5,8	12,0	17,8	
2006	4,2	10,4	16,8	
2007	5,3	11,1	16,9	7,3
2008	5,7	11,2	18,2	8,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT – Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia

Da segnalare che il 23,4% delle famiglie emiliano-romagnole dichiara di non riuscire a far fronte ad una spesa imprevista di 750 euro, tale quota che in Italia corrisponde al 31,9% delle famiglie, cresce nel sud del Paese fino ad arrivare alla Calabria dove addirittura una famiglia su due dichiara tale difficoltà. Relativamente alle famiglie che invece risultano in arretrato nel pagamento della rata del mutuo, la quota stimata per l'Emilia-Romagna è analoga a quella calcolata in Italia ed è pari al 7,0% delle famiglie.

Per quanto concerne la difficoltà a sostenere altre spese la situazione 2008 tende a riportarsi verso i massimi del 2005, con un inatteso peggioramento per quanto concerne gli abiti necessari (18,2% in Italia, 12,2% in regione) mentre nuove informazioni danno evidenza di problemi legati ai costi di trasporto (5,3%).

L'indagine stima che la tipologia familiare che meno frequentemente riferisce di sperimentare difficoltà economiche è quella delle coppie senza figli (nel 2008, soltanto il 12,3 per cento dichiara di arrivare con molta difficoltà alla fine del mese) mentre sono le famiglie con figli a risultare maggiormente esposte a situazioni di disagio: il 14,1 per cento delle coppie con figli e, tra queste, il 24,3 per cento di quelle con tre o più figli dichiara di essersi trovata in arretrato con il pagamento delle bollette (contro il 7,8 per cento di quelle senza figli). La situazione di maggiore vulnerabilità delle coppie con almeno tre figli è confermata anche dagli altri indicatori: il 30,7 per cento afferma di arrivare a fine mese con molta difficoltà, il 7,4 di aver avuto insufficienti risorse per le spese alimentari, il 25,8 per cento per le spese di vestiario e il 14,5 per cento di quelle che hanno contratto un mutuo è stata in arretrato con il pagamento delle rate.

Insieme alle coppie con almeno tre figli, in situazioni di difficoltà economica risultano anche le famiglie con un solo genitore e gli anziani soli: il 39 per cento delle prime e oltre il 40,6 per cento delle seconde ritiene di non poter affrontare una spesa inattesa di 750 euro.

Questi dati offrono l'ideale contestualizzazione per un approfondimento relativo alla povertà, assoluta e relativa. La pubblicazione ISTAT sulla "Povertà in Italia nel 2008" aggiorna una soglia convenzionale (la linea di povertà) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto della quale una famiglia viene definita povera in termini relativi e stima in 2 milioni e 737mila le famiglie in condizioni di povertà relativa (equivalenti all'11,3% delle famiglie residenti). Negli ultimi quattro anni la quota di famiglie relativamente povere sarebbe rimasta sostanzialmente invariata (grazie alla contrazione dei consumi delle famiglie) come anche il profilo medio delle famiglie povere caratterizzato dalla presenza di tre o più figli, dalla prevalente residenza nel meridione e dalla presenza di anziani. Con riferimento alla localizzazione territoriale, l'Emilia-Romagna appare come la regione con la minor incidenza di famiglie povere (pari al 3,9% delle famiglie residenti), dato che comunque riguarda un ordine di grandezza di 75mila famiglie.

Se si considera la soglia di povertà assoluta, corrispondente alla spesa mensile minima necessaria per acquisire un determinato paniere di beni e servizi (variabile in relazione alla composizione familiare ed alle aree geografiche di residenza), il numero delle famiglie in povertà scende a 1 milione e 126mila (4,6% delle famiglie residenti) che versano in condizioni di totale indigenza.

Tabella II.9. Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane – Anni 2002 - 2008

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Piemonte	7,0	7,1	6,4	7,1	6,4	6,6	6,1
Valle d'Aosta	7,1	7,7	6,0	6,8	8,5	6,5	7,6
Lombardia	3,7	4,5	3,7	3,7	4,7	4,8	4,4
Trentino A.A.	9,9	8,8	7,4	5,1	6,2	5,2	5,7
Veneto	3,9	4,2	4,6	4,5	5,0	3,3	4,5
FriuliV.G.	9,8	9,7	5,3	7,2	8,2	6,6	6,4
Liguria	4,8	6,3	5,8	5,2	6,1	9,5	6,4
Emilia-Romagna	4,5	4,7	3,6	2,5	3,9	6,2	3,9
Toscana	5,9	4,2	5,5	4,6	6,8	4,0	5,3
Umbria	6,4	8,7	9,1	7,3	7,3	7,3	6,2
Marche	4,9	5,8	7,7	5,4	5,9	6,3	5,4
Lazio	7,8	6,5	8,1	6,8	7,0	7,9	8,0
Abruzzo	18,0	15,8	16,6	11,8	12,2	13,3	15,4
Molise	26,2	23,2	22,4	21,5	18,6	13,6	24,4
Campania	23,5	21,2	24,9	27,0	21,2	21,3	25,3
Puglia	21,4	20,4	25,2	19,4	19,8	20,2	18,5
Basilicata	26,9	25,6	28,5	24,5	23,0	26,3	28,8
Calabria	29,8	24,2	25,0	23,3	27,8	22,9	25,0
Sicilia	21,3	25,8	29,9	30,8	28,9	27,6	28,8
Sardegna	17,1	13,3	15,4	15,9	16,9	22,9	19,4
Italia	11,0	10,8	11,7	11,1	11,1	11,1	11,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT – Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia

II.3. La spesa per l'abitazione

Informazioni specifiche sulla spesa per l'abitazione sono rilevate dall'Istat attraverso due indagini campionarie, una relativa ai consumi e una sul reddito e le condizioni di vita.

Relativamente a quest'ultima, il dato 2007 che stima nel 18,5% la quota delle famiglie residenti nel Paese che vive in affitto (alla data del censimento del 2001 la medesima quota risultava pari al 20,0%, 19,7% in Emilia-Romagna): si nota come tale quota appaia correlata alla dimensione demografica del comune di residenza: nelle aree metropolitane le famiglie in affitto salgono al 27,6% del totale mentre nei comuni di corona è pari al 21,9%, fino ad scendere nei comuni con meno di 2.000 abitanti al 10,0% del totale.

Nella Tabella II.10. sono riportate le famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e per caratteristiche della famiglia. Variazioni particolarmente significative si riscontrano:

- rispetto al numero dei componenti; tra le famiglie con un solo componente quelle in affitto sono il 21,9%, valore che scende all'aumentare del numero dei componenti ma riprende repentinamente al 24,7% per le famiglie di cinque o più persone;
- in riferimento alle diverse tipologie familiari; quelle composte da un solo genitore ed un figlio minore risultano in affitto nel 33,2% dei casi, seguono col 28,0% le persone sole con meno di 65 anni;
- la presenza di minori in famiglia; così come quella di anziani, sembra essere correlata alla stabilità economica dato che il numero delle famiglie in affitto diminuisce all'aumentare dei minori o degli anziani per poi risalire in presenza di tre o più minori (29,8%).

Per quanto concerne le differenze territoriali l'indagine mostra come la proprietà dell'abitazione sia maggiormente radicata nelle isole, dove solo il 15,3% delle famiglie è in affitto, ed al centro nord (famiglie in locazione nel Centro 15,8%, nel Nord Est 16,7%). In Emilia-Romagna, la quota di famiglie in affitto ammonta al 18,2%, valore inferiore alla media nazionale ma superiore a quello dell'area geografica di riferimento.

Tabella II.10. Famiglie in Italia per titolo di godimento dell'abitazione e principali caratteristiche - Anno 2007 (per cento famiglie con le stesse caratteristiche).

CARATTERISTICHE	Abitazione in affitto	Abitazione di proprietà, in usufrutto o in uso gratuito
NUMERO DI COMPONENTI		
Uno	21,9	78,1
Due	16,4	83,6
Tre	17,4	82,6
Quattro	15,9	84,1
Cinque o più	24,7	75,3
TIPOLOGIA FAMILIARE		
Persona sola con meno di 65 anni	28,0	72,0
Persona sola di 65 anni e più	15,9	84,1
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	16,0	84,0
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	10,8	89,2
Coppie con almeno un figlio minore	19,7	80,3
Coppie con figli adulti	11,6	88,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	33,2	66,8
Monogenitori con figli adulti	19,5	80,5
Altra tipologia	23,8	76,2
NUMERO DI MINORI IN FAMIGLIA		
Nessun minore	17,4	82,6
Un minore	21,6	78,4
Due minori	19,5	80,5
Tre o più minori	29,8	70,2
NUMERO DI ANZIANI IN FAMIGLIA		
Nessun anziano	20,8	79,2
Un anziano	16,1	83,9
Due o più anziani	11,0	89,0
NUMERO DI PERCETTORI		
Un percettore	23,3	76,7
Due percettori	15,5	84,5
Tre o più percettori	12,4	87,6
Fonte principale di reddito		
Lavoro dipendente	21,9	78,1
Lavoro autonomo	17,1	82,9
Trasferimenti pubblici	15,1	84,9
Capitale e altri redditi	16,3	83,7
CLASSE DI ETÀ¹		
Meno di 35 anni	25,8	74,2
35 - 44 anni	22,6	77,4
45 - 54 anni	18,4	81,6
55 - 64 anni	13,5	86,5
65 anni o più	14,5	85,5
CONDIZIONE PROFESSIONALE		
Dipendente	22,6	77,4
Autonomo	16,1	83,9
Ritirato da lavoro	12,6	87,4
In cerca di occupazione	32,8	67,2
Altra condizione	19,8	80,2
TOTALE	18,5	81,5

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT - Reddito e condizioni di vita

Tabella II.11. Spesa media mensile per l'abitazione, reddito medio mensile e incidenza della spesa sul reddito per titolo di godimento ed altre caratteristiche familiari – Anno 2007 (valori in Euro)

CARATTERISTICHE	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE			
Affitto	520	1899	27,4
<i>Affitto a meno del prezzo di mercato</i>	415	1.857	22,4
<i>Affitto al prezzo di mercato</i>	563	1.916	29,4
Proprietà	286	2.521	11,3
<i>Proprietà senza mutuo</i>	242	2.410	10,0
<i>Proprietà con mutuo</i>	513	3.102	16,6
NUMERO DI COMPONENTI			
Uno	270	1343	20,1
Due	318	2.278	14,0
Tre	364	3.036	12,0
Quattro	380	3.334	11,4
Cinque o più	399	3.366	11,9
TIPOLOGIA FAMILIARE			
Persona sola con meno di 65 anni	309	1566	19,7
Persona sola di 65 anni e più	233	1.125	20,7
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	345	2.701	12,8
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	289	1.946	14,8
Coppie con almeno un figlio minore	392	2.962	13,2
Coppie con figli adulti	346	3.694	9,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	371	1.914	19,4
Monogenitori con figli adulti	324	2.588	12,5
Altra tipologia	334	2.606	12,8
NUMERO DI ANZIANI IN FAMIGLIA			
Nessun anziano	359	2656	13,5
Un anziano	266	1.799	14,8
Due o più anziani	297	2.312	12,8
NUMERO DI PERCETTORI			
Un percettore	292	1.476	19,8
Due percettori	352	2.801	12,6
Tre o più percettori	377	4.114	9,2
Fonte principale di reddito			
Lavoro dipendente	364	2815	12,9
Lavoro autonomo	387	3.192	12,1
Trasferimenti pubblici	268	1.719	15,6
Capitale e altri redditi	327	1.681	19,5
SESSO			
Maschi	342	2644	12,9
Femmine	304	1.953	15,6
CONDIZIONE PROFESSIONALE			
Dipendente	373	2847	13,1
Autonomo	391	3.192	12,2
Ritirato da lavoro	289	2.171	13,3
In cerca di occupazione	301	1.360	22,1
Altra condizione	265	1.504	17,6
TOTALE	329	2.406	13,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT - Reddito e condizioni di vita

Tabella II.12. Spesa media mensile per l’abitazione in Italia, reddito medio mensile (al netto dei fitti figurativi) e rapporto spesa su reddito per titolo di godimento. Anno 2007. (valori in Euro)

CARATTERISTICHE	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
REGIONE			
Piemonte	373	2467	15,1
Valle d'Aosta	346	2.548	13,6
Lombardia	393	2.738	14,3
Trentino-Alto Adige	362	2.753	13,2
<i>Trentino Alto</i>	403	2.997	13,4
<i>Trentino Alto</i>	325	2.531	12,9
Veneto	355	2.540	14,0
Friuli-Venezia Giulia	321	2.442	13,1
Liguria	347	2.183	15,9
Emilia-Romagna	398	2.716	14,7
Toscana	362	2.592	14,0
Umbria	305	2.566	11,9
Marche	309	2.541	12,2
Lazio	329	2.625	12,5
Abruzzo	275	2.269	12,1
Molise	248	1.952	12,7
Campania	276	2.021	13,6
Puglia	269	2.046	13,1
Basilicata	238	1.946	12,3
Calabria	220	1.885	11,7
Sicilia	226	1.789	12,6
Sardegna	262	2.264	11,6
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
Nord-ovest	381	2597	14,7
Nord-est	369	2.616	14,1
Centro	336	2.599	12,9
Sud	263	2.028	13,0
Isole	235	1.909	12,3
TIPO DI COMUNE			
Centro area metropolitana	401	2620	15,3
Periferia area metropolitana	347	2.425	14,3
Fino a 2.000 abitanti	256	2.050	12,5
Da 2.001 a 10.000 abitanti	301	2.299	13,1
Da 10.001 a 50.000 abitanti	309	2.398	12,9
50.001 abitanti e più	345	2.482	13,9
Italia	329	2.406	13,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT - Reddito e condizioni di vita

La Tabella II.12. riporta la spesa media mensile per l’abitazione, il reddito medio ed il rapporto spesa su reddito in ordine al titolo di godimento ed alle caratteristiche familiari già viste per la precedente: i valori sono espressi in Euro e riferiti all’anno 2007.

Per quanto concerne le differenze di natura territoriale l'indagine rivela come nel Nord del Paese, nonostante i maggiori redditi a disposizione delle famiglie, l'incidenza della casa risulti più elevata (14,7% nel Nord Ovest e 14,1% nel Nord Est) mentre al Centro, dove le famiglie dispongono di redditi analoghi, la casa incide in misura inferiore (12,9%), per il Sud e le Isole le incidenze sono più moderate (rispettivamente 13,0% e 12,3%). Per le famiglie emiliano-romagnole, dove mediamente le famiglie hanno un reddito di 2.716 euro mensili, il costo dell'abitazione incide per il 14,7% (398 euro mensili), dopo la Liguria (15,9%) e il Piemonte (15,1%) è il valore più elevato tra le regioni.

Mediamente il costo mensile dell'abitazione equivale a 329 euro mensili che, a fronte di un reddito medio mensile di 2.406 euro (valore stimato al netto dei fitti figurativi), rappresenta un'incidenza del 13,7%. Tuttavia entrando nelle differenti caratteristiche familiari e tipologie di godimento dell'abitazione si rilevano differenze consistenti: innanzi tutto il costo medio di un'abitazione in affitto, che mediamente ammonta a 520 euro mensili, se confrontato con il reddito medio delle famiglie in locazione, pari a 1.899 euro, corrisponde ad una incidenza del 27,4%.

Il canone di locazione varia a seconda della tipologia contrattuale, 563 euro se a prezzi di mercato e 415 euro se calmierato, conseguentemente varia l'incidenza sul reddito (29,4% nel primo caso e 22,4% nel secondo), allo stesso modo il costo dell'abitazione in proprietà varia in relazione alla presenza di un mutuo: 242 euro mensili se in proprietà senza mutuo e 513 euro mensili se in proprietà con mutuo e conseguentemente cambia l'incidenza sul reddito (10,0% senza mutuo e 16,6% con mutuo). Si ponga attenzione al fatto, tuttavia, che così come variano i canoni ed i costi delle abitazioni variano anche i redditi delle famiglie di riferimento.

Il confronto della spesa media mensile dell'abitazione in relazione al titolo di godimento evidenzia le migliori condizioni delle famiglie in proprietà, l'elevata incidenza che i canoni di locazione arrivano a raggiungere sui minori redditi delle famiglie in affitto, un costo dell'abitazione che, nella migliore delle ipotesi (nel caso di proprietà senza mutuo) e sebbene comprenda le spese per le utenze (gas, acqua, luce, ecc.) non scende comunque sotto ai 242 euro mensili.

A prescindere dal titolo di godimento nella tabella si desumono le tipologie familiari per le quali il costo dell'abitazione incide maggiormente: quelle con capofamiglia in cerca di occupazione (22,1%), quelle composte da una sola persona (20,7% oltre i 65 anni d'età e 19,7% se minori di 65 anni).

Secondo i dati dell'indagine Istat sui consumi, nel 2008 la spesa media mensile per famiglia sarebbe stata pari a 2.485 euro (in valuta corrente), praticamente identica a quella dell'anno precedente (5 euro in più, con un aumento dello 0,2%). La variazione,

che incorpora la dinamica inflazionistica (nel 2007 l'indice dei prezzi al consumo è stato pari al 3,3%), evidenzia come a fronte di una stabilità nominale della spesa media mensile lascia intendere una contrazione in termini reali.

Tabella II.13. Spesa media mensile delle famiglie in Italia per capitolo di spesa e regione e serie storica Emilia-Romagna e Italia

AREA	Capitolo di spesa												Spesa media mensile
	Alimentari e bevande	Tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione	Combustibili ed energia	Arredamenti ecc.	Servizi sanitari e spese per la salute	Trasporti	Comunicazioni	Istruzione	Tempo libero e cultura	Altri beni e servizi	
Piemonte	18,1	0,8	5,6	25,8	6,2	4,9	3,9	14,7	2,0	0,8	4,8	12,5	2.620
Valle d'Aosta	17,4	0,7	4,7	26,4	6,1	6,6	3,6	14,6	2,3	0,7	4,7	12,3	2.549
Lombardia	16,5	0,8	6,0	27,9	5,0	5,4	3,7	14,5	1,9	1,1	4,5	12,7	2.930
Trentino Alto Adige	14,4	0,6	5,5	29,1	4,6	7,0	3,9	13,8	2,0	1,8	5,1	12,2	2.783
Veneto	15,7	0,6	5,1	26,8	5,4	6,5	4,5	16,0	2,0	0,8	4,5	12,1	2.975
Friuli Venezia Giulia	16,6	0,7	5,3	27,6	4,6	6,1	3,8	16,3	1,9	0,8	4,9	11,5	2.588
Liguria	20,5	0,8	5,3	30,4	5,1	5,1	4,3	10,3	1,8	0,9	4,1	11,5	2.316
Emilia Romagna	15,0	0,7	5,0	29,1	5,5	6,3	4,1	15,1	1,9	1,0	4,4	12,0	2.854
Toscana	18,1	0,8	5,7	29,1	5,3	5,3	3,5	14,6	2,2	0,8	4,5	10,1	2.581
Umbria	19,0	0,8	5,7	23,2	5,4	5,2	4,6	18,8	1,9	1,1	4,8	9,4	2.686
Marche	20,4	0,9	6,2	25,1	5,3	5,1	3,7	14,8	1,9	1,1	4,5	10,8	2.522
Lazio	19,8	1,0	5,3	31,8	4,7	4,5	3,5	13,8	2,1	0,9	3,9	8,6	2.530
Abruzzo	20,9	1,1	7,9	22,8	5,9	5,6	4,7	13,7	2,2	0,6	4,1	10,6	2.307
Molise	22,0	1,1	6,3	22,9	5,8	6,8	4,3	13,7	2,3	1,8	3,8	9,0	1.979
Campania	26,6	1,4	6,2	25,1	5,0	5,1	3,3	11,9	2,3	0,9	3,4	8,7	1.929
Puglia	24,6	1,1	8,5	21,5	4,9	6,0	3,9	12,8	2,2	1,4	4,1	9,1	2.097
Basilicata	22,9	1,0	8,1	20,3	6,2	6,5	4,3	14,5	2,2	1,8	3,5	8,6	1.912
Calabria	24,4	1,1	6,9	20,7	6,2	5,9	3,9	15,0	2,4	1,8	3,6	8,1	1.899
Sicilia	25,2	1,5	8,4	23,0	5,2	4,8	3,7	12,9	2,4	1,0	3,2	8,7	1.742
Sardegna	23,1	1,0	7,0	25,6	5,4	4,8	3,7	14,8	2,2	0,8	4,1	7,6	2.080
Italia	19,1	0,9	6,0	26,9	5,2	5,5	3,8	14,3	2,0	1,0	4,3	10,9	2.485

Anno	Emilia-Romagna		Italia	
	% Abitazione	Spesa media mensile	% Abitazione	Spesa media mensile
2003	26,6	2.631	24,9	2.313
2004	27,2	2.762	25,5	2.381
2005	26,9	2.778	25,8	2.398
2006	27,2	2.880	26,0	2.461
2007	28,8	2.762	26,7	2.480
2008	29,1	2.854	26,9	2.485

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat

La serie storica evidenzia una incidenza crescente delle spese per l'abitazione sul totale dei consumi familiari ma, se in Italia si passa dal 24,9% del 2003 al 25,9% del biennio 2004/05 e al 26,9% del 2008 (con una differenza di due punti percentuali in cinque anni), il dato regionale dell'Emilia-Romagna cresce parallelamente di ben 2,5 punti, con un aumento

Nel 2008 la spesa media mensile varia così tra i 1.692 euro mediamente stimata per le famiglie composte da un solo individuo ai 3.251 euro relativa alle famiglie di cinque o più componenti, con una differenza particolarmente rilevante: mentre nelle ultime prevalgono le spese alimentari (che incidono per il 21,2% contro il 18,4% delle famiglie composte da single) per le prime risultano prevalenti quelle per l'abitazione (che incide per il 34,0% del totale contro il 21,2% delle famiglie più numerose). Altre differenze nel livello di spesa dipendono dal genere del capofamiglia (solitamente più basse se il capofamiglia è una donna anche a causa del minor reddito percepito) e dall'età del capofamiglia (per le famiglie composte da anziani la spesa media mensile si limita notevolmente) da sottolineare che se la famiglia è composta da un anziano solo la spesa per l'abitazione risulta addirittura pari al 46,0% del totale.

Dal punto di vista di territoriale, a fronte di una spesa mediamente mensile delle famiglie italiane stimata in 2.485 euro, le famiglie del Nord spendono 2.810 euro, quelle del centro 2.558 euro mentre quelle del mezzogiorno spendono 1.950 euro.

Per le famiglie emiliano-romagnole la spesa media mensile è valutata in 2.854 euro, valore inferiore solo a quelli della Lombardia (2.930 euro) e del Veneto (2.975 euro), rispetto a queste regioni le spese per l'abitazione (29,1% del totale in regione) inciderebbero in misura maggiore (27,9% in Lombardia e 26,8% in Veneto).

II.4. I prestiti per la casa

La Banca d'Italia pubblica trimestralmente i dati relativi alle segnalazioni dei prestiti provenienti dalla Centrale dei rischi riguardanti le cessioni a medio e lungo termine (superiori ai 18 mesi) ad opera degli Istituti di Credito presenti sul territorio nazionale. Nella tabella sono presentati i dati sulle erogazioni di prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, in valore assoluto (espresso in milioni di euro) e come variazione annua (espressa in percentuale). I valori rappresentano pertanto l'ammontare complessivo dei prestiti annualmente erogati in Emilia-Romagna ed in Italia.

Tabella II.14. Erogazione dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni

Data	Emilia - Romagna		Italia	
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %
1997	955,30	-/-	11.640,29	-/-
1998	1.537,41	60,9	17.279,30	48,4
1999	2.715,73	76,6	27.891,87	61,4
2000	2.671,52	-1,6	29.148,57	4,5
2001	2.865,09	7,2	30.057,37	3,1
2002	3.499,38	22,1	35.338,39	17,6
2003	4.421,77	26,4	42.875,27	21,3
2004	5.424,99	22,7	48.816,65	13,9
2005	5.747,84	6,0	56.266,25	15,3
2006	6.438,59	12,0	62.872,84	11,7
31/3/07	1.376,52	---	14.213,51	---
30/6/07	1.631,60	---	16.711,68	---
30/9/07	1.378,09	---	14.023,52	---
31/12/07	1.921,83	---	17.809,27	---
2007	6.308,04	-2,0	62.757,97	-0,2
31/3/08	1.198,10	-13,0	14.225,86	0,1
30/6/08	1.528,43	-6,3	15.029,85	-10,1
30/9/08	1.280,27	-7,1	12.605,62	-10,1
31/12/08	1.785,02	-7,1	14.662,91	-17,7
2008	5.791,82	-8,2	56.524,25	-9,9
31/3/09	1.085,64	-9,4	11.095,10	-22,0
30/6/09	1.436,54	-6,0	13.106,52	-12,8

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

I dati in tabella mostrano come fino a tutto il 2006 vi sia stata una costante e consistente crescita delle erogazioni annue: i volumi erogati passano dai 955mln di euro del 1997 ai 6.438mln di euro nel 2006 in Emilia-Romagna e dagli 11.640mln del 1997 ai 62.872mln del 2006 in Italia. Nel 2007 si osserva una lieve flessione delle

erogazioni, più ampia in regione (-2,0%) che nel Paese (-0,2%) e comunque riconducibile ad assestamenti su valori estremamente elevati. Nel 2008 la flessione diventa più consistente, -8,2% in regione e -9,9% in Italia, tuttavia osservando i dati trimestrali riportati in corsivo in tabella si evince che, almeno per quanto concerne l'Emilia-Romagna, tale flessione non sia ancora riconducibile alla crisi economica che avversa il Paese solamente dall'autunno di quell'anno. I dati parziali del 2009 confermano la riduzione delle erogazioni con variazioni negative più ampie nel resto della nazione che non in Emilia-Romagna.

La Tabella II.15. riporta la serie storica della consistenza dei prestiti, in valore assoluto (espresso in milioni di euro) e come variazione annua (espressa in percentuale) per l'Emilia-Romagna e l'Italia. In questo caso si fa riferimento alle consistenze che rappresentano l'ammontare complessivo del debito accumulato attraverso le erogazioni dei periodi precedenti. Come nel caso delle erogazioni anche la consistenza dei prestiti cresce di anno in anno: i valori passano dai 3.697mln di euro del 1997 ai 16.148mln di euro al 31/12/2004 per l'Emilia-Romagna e dai 41.521mln di euro ai 154.556mln di euro per l'Italia, con variazioni sostanzialmente superiori al 20% annuo. La crescita delle consistenze è però proseguita con un rallentamento sempre più marcato che riflette la corrispondente contrazione delle erogazioni, seppure in misura diversa, anche a causa del contemporaneo allungamento della durata dei prestiti e della quota concessa che negli ultimi anni è arrivata ad avvicinarsi all'intero valore dell'immobile.

Tabella II.15. Consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni

Data	Emilia Romagna		Italia	
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %
31/12/1997	3.697	-	41.522	-
31/12/1998	4.450	20,4	48.881	17,7
31/12/1999	5.604	25,9	63.256	29,4
31/12/2000	7.280	29,9	76.604	21,1
31/12/2001	8.056	10,7	84.447	10,2
31/12/2002	10.443	29,6	99.969	18,4
31/12/2003	13.282	27,2	126.391	26,4
31/12/2004	16.148	21,6	154.556	22,3
31/12/2005	18.966	17,4	183.807	18,9
31/12/2006	21.466	13,2	208.296	13,3
31/12/2007	22.981	7,1	226.399	8,7
30/06/2008(*)	22.534	-	219.298	-
31/12/2008	23.578	2,6	227.944	0,7
30/06/2009(*)	24.302	3,1	239.935	5,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia.

NOTA: (*) il dato è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno

Per un'analisi dell'indebitamento medio nei territori è possibile raffrontare le consistenze dei mutui alla popolazione residente o più propriamente alle famiglie, dai dati della Tabella II.16. si evince che in regione il debito medio per famiglia è salito dai 2.309 euro del 1997 (938 euro pro-capite) ai 12.687 euro del 30/06/09 (5.602 euro pro-capite), in Italia la crescita del debito appare lievemente meno pesante ma certo non meno preoccupante in quanto si passa dai 1.919 euro a famiglia del 1997 (723 euro pro-capite) ai 9.737 euro a famiglia del 30/06/2009 (3.996 euro pro-capite).

Tabella II.16. Consistenza del debito procapite ed a famiglia in Emilia-Romagna e Italia

Data	Emilia Romagna		Italia	
	procapite	a famiglia	procapite	a famiglia
31/12/1997	938	2.309	723	1.919
31/12/1998	1.127	2.744	849	2.241
31/12/1999	1.415	3.409	1.098	2.875
31/12/2000	1.829	4.362	1.328	3.447
31/12/2001	2.010	4.875	1.460	3.872
31/12/2002	2.587		1.754	
31/12/2003	3.272		2.205	
31/12/2004	3.937	9.053	2.670	6.630
31/12/2005	4.569	10.451	3.144	7.788
31/12/2006	5.126	11.640	3.545	8.713
31/12/2007	5.441	12.226	3.829	9.324
31/12/2008	5.514	12.309	3.823	9.251
30/06/2009(*)	5.602	12.687	3.996	9.737

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia.

NOTA: (*) il dato è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno

II.5. Gli acquisti con mutuo ipotecario

Nel 2009 l’Agenzia del Territorio ha pubblicato uno studio a cura dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare riguardante i volumi di compravendita di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (denominate NTN-IP). Il numero di compravendite cui si fa riferimento, sia complessivo (NTN-Totale) che correlato all’accensione di un mutuo (NTN-IP) è comprensivo delle transazioni derivanti dalla cartolarizzazione operate da Stato ed Enti previdenziali per mezzo delle società SCIP mentre i dati sul numero di transazioni normalizzate che verranno presentati nei capitoli successivi non considerano le compravendite attuate dalle SCIP.

La Tabella II.17. restituisce il riepilogo nazionale e per area geografica, per il periodo 2004-2008, dei volumi di compravendita di unità abitative in complesso (NTN-Totale) e di quelle relative all’accensione di un mutuo ipotecario (NTN-IP). Si ponga attenzione al fatto che mentre le prime sono riferite all’insieme delle persone giuridiche le seconde fanno riferimento alle sole persone fisiche che, comunque, rappresentano la quasi totalità delle transazioni (nel 2007 pari a circa il 93%).

Tabella II.17. Numero di Transazioni Normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN Ipotecario), incidenza del NTN ipotecario sul NTN-Totale, riepilogo per area geografica e nazionale per il periodo 2004-2008

Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2004	NTN-Totale	425.010	171223	217.477	813.711
	NTN-IP	214.776	77.954	75.964	368.694
	NTN-IP/NTN Totale	50,5%	45,5%	34,9%	45,3%
2005	NTN-Totale	438.887	178.511	227.333	844.731
	NTN-IP	225.679	82.039	82.152	392.870
	NTN-IP/NTN Totale	51,4%	46,0%	36,1%	46,5%
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0%	47,9%	38,2%	48,0%
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1%	44,8	36,6%	45,4%
2008	NTN-Totale	324.769	131.308	180.259	636.475
	NTN-IP	155.121	56.331	60.323	271.775
	NTN-IP/NTN Totale	47,8%	42,9%	33,5%	42,7%

Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

L’andamento del numero di mutui ipotecari, o meglio, del numero di abitazioni acquistate con mutuo ipotecario risulta sostanzialmente simile per tutte le aree

geografiche: forte crescita nel biennio 2005-2006, flessione nel 2007, decisa contrazione nel 2008.

Nel 2008 ammontano a 271.775 le compravendite con mutuo ipotecario che, rispetto alle 370.141 dell'anno precedente, evidenziano appunto una contrazione del 26,8%, il calo maggiore lo si rileva nel Nord-Est (-28,6%); nel Sud-Isole dove peraltro il ricorso al finanziamento è meno radicato, raggiunge il 24,0% circa.

In tabella si può osservare come il calo dell'acquisto di abitazioni con mutuo corrisponda alla diminuzione generalizzata nel numero complessivo di compravendite. Tuttavia, mentre le compravendite complessive si riducono di circa il 15%, rimane da comprendere la superiore dinamica di quelle con ricorso a mutuo diminuiscano di circa il 27%. La contrazione riflette sicuramente l'atteggiamento maggiormente prudentiale assunto dagli istituti di credito ma si può anche ipotizzare che l'avvio della crisi economica abbia colpito soprattutto le famiglie con minor disponibilità economica, spingendole a rimandare l'acquisto dell'abitazione e la conseguente esposizione finanziaria.

Tabella II.18. NTN Ip, capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna – Anno 2008

Area	NTN Ip	Var. % '07/'08	Capitale (x1.000)	Var. % capitale '07/'08	Tasso	Differenza tasso '07/'08	Durata (anni)
Piacenza	1.526	-32,4	186.417,82	-31,2	5,35	0,21	22,5
Parma	2.672	-24,0	335.293,71	-26,8	5,30	0,23	22,2
Reggio Emilia	4.436	-16,0	398.091,55	-41,0	5,50	0,36	23,6
Modena	4.267	-27,6	571.404,14	-29,0	5,42	0,30	22,9
Bologna	6.085	-28,1	852.865,75	-28,5	5,46	0,14	22,6
Ferrara	2.209	-34,8	237.826,80	-35,0	6,06	0,47	22,9
Ravenna	2.357	-29,6	293.872,99	-27,8	5,48	0,29	22,4
Forlì	1.994	-25,2	250.774,36	-27,5	5,49	0,24	22,5
Rimini	1.427	-31,6	204.873,29	-32,9	5,51	0,38	21,7
Emilia Romagna	26.973	-26,9	3.331.420,40	-31,0	5,50	0,27	22,6

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

In Emilia-Romagna, nel 2008, sono state registrate “solamente” 26.973 compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTN IP), con una contrazione rispetto all'anno precedente allineata con quella rilevata a scala nazionale e circa pari al 26,9%. Nella Tabella II.18. si osserva anche la distribuzione provinciale: le variazioni rispetto al 2007 ed altri rilevanti informazioni quali il capitale complessivo cui fanno riferimento, il tasso medio applicato ai mutui e la durata media dei finanziamenti.

In relazione al capitale erogato si riscontra una flessione maggiore, mediamente pari al 31,0% ma che raggiunge punte più elevate nel caso di Reggio Emilia (-41,0%), Ferrara (-

35,0%) e Rimini (32,9%). Peraltro, proprio in questi due territori il tasso d'interesse applicato ai mutui, che mediamente ha registrato un rialzo dello 0,27%, ha subito gli incrementi più elevati: rispettivamente lo 0,36% a Reggio Emilia, lo 0,38% a Ravenna e ben lo 0,47% a Ferrara.

Tabella II.19. Quota NTN Ip su NTN per provincia, capoluogo e resto provincia

Area	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN Ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN Ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN Ip/NTN 2008	Differenza 2007/08
Piacenza	40,6	-9,2	40,0	-10,8	40,8	-8,5
Parma	46,0	-6,5	45,1	-6,2	46,6	-6,7
Reggio Emilia	52,1	-9,9	52,6	-11,2	51,8	-9,3
Modena	50,8	-6,8	46,0	-7,8	52,1	-6,5
Bologna	48,2	-7,8	43,5	-7,5	50,7	-7,8
Ferrara	45,3	-8,6	44,7	-7,9	45,6	-8,9
Ravenna	45,2	-6,5	44,6	-5,9	45,7	-7,1
Forlì	45,3	-6,8	49,0	-8,6	43,8	-6,3
Rimini	41,5	-5,3	43,3	-3,5	40,4	-6,5
Emilia Romagna	47,3	-7,4	45,6	-7,5	48,1	-7,4

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

L'incidenza del numero delle compravendite con mutuo ipotecario (NTN IP) sulle compravendite totali (NTN) si attesta attorno al 47,3% in regione, con una incidenza meno elevata nei capoluoghi che non nei rimanenti comuni della regione (vedi Tabella II.19.) seppur con qualche eccezione, in particolare Forlì e Ravenna.

Tabella II.20. NTN ip per dimensione delle abitazioni

Area	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Piacenza	44	258	260	637	219	108	1.526
Parma	114	616	551	970	283	138	2.672
Reggio Emilia	104	1.067	931	1.655	539	141	4.436
Modena	159	1.069	974	1.493	434	137	4.267
Bologna	424	1.608	1.512	1.787	443	311	6.085
Ferrara	110	480	440	809	276	95	2.209
Ravenna	119	731	472	692	272	72	2.357
Forlì	105	566	376	523	204	220	1.994
Rimini	48	557	335	311	95	80	1.427
Emilia Romagna	1.226	6.952	5.852	8.878	2.764	1.301	26.973

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

La distribuzione delle NTN con mutuo ipotecario (NTN Ip) secondo la dimensione degli alloggi evidenzia ulteriori caratterizzazioni dei mercati locali, in particolare, se mediamente prevalgono abitazioni di medie dimensioni e successivamente abitazioni di piccole e medio-piccole dimensioni, in Romagna quest'ordine risulta sovvertito.

II.6. Le sofferenze bancarie

Nel presente paragrafo sono presi in esame gli andamenti delle insolvenze attraverso i dati resi trimestralmente disponibili dalla Banca d'Italia e che riguardano:

Il numero dei soggetti - Affidati - persone fisiche, persone giuridiche, cointestazioni al nome dei quali siano pervenute una o più segnalazioni alla Centrale dei rischi a fronte della concessione di crediti per cassa o di firma. In altre parole il numero dei casi di insolvenza;

L'entità del capitale - Utilizzato – che corrisponde all'ammontare complessivo del credito effettivamente erogato al cliente, espresso in milioni di euro.

Non si dispone pertanto di dati esattamente confrontabili con quelli dei prestiti visti nel paragrafo precedente, mancando ad esempio l'ammontare esatto delle insolvenze rilevate o la caratterizzazione del credito per tipologia (acquisto di abitazioni, altri immobili o beni, ecc.). Tuttavia esaminando le tendenze si possono comunque avanzare alcune considerazioni in riferimento alle famiglie consumatrici.

L'elaborazione presentata nella tabella evidenzia i valori rilevati al 31 dicembre di ogni anno, fino al 30.06.2009, e le relative variazioni annue, sia in riferimento al numero dei casi che all'ammontare dei crediti corrispondenti, in Emilia Romagna ed in Italia.

Tabella II.21. Sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza

Data	Emilia Romagna				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var. %	v.a.	var. %	v.a.	var. %	v.a.	var. %
31/12/1997	3.346	-	32.141	-	63.247	-	581.851	-
31/12/1998	2.998	-10,4	31.586	-1,7	65.162	3,0	594.553	2,2
31/12/1999	2.905	-3,1	31.693	0,3	61.244	-6,0	579.357	-2,6
31/12/2000	2.873	-1,1	32.859	3,7	53.983	-11,9	570.496	-1,5
31/12/2001	2.545	-11,4	33.067	0,6	45.615	-15,5	546.524	-4,2
31/12/2002	2.564	0,7	34.495	4,3	45.744	0,3	567.301	3,8
31/12/2003	4.406	71,8	36.415	5,6	50.573	10,6	593.358	4,6
31/12/2004	4.914	11,5	39.298	7,9	54.043	6,9	627.695	5,8
31/12/2005	3.487	-29,0	37.940	-3,5	44.972	-16,8	583.358	-7,1
31/12/2006	3.634	4,2	39.188	3,3	46.881	4,2	603.612	3,5
31/12/2007	3.775	3,9	44.664	14,0	47.026	0,3	663.484	9,9
31/12/2008	3.470	-8,1	42.129	-5,7	40.948	-12,9	593.820	-10,5
31/03/2009	3.741	7,8	45.091	7,0	45.965	12,3	623.582	5,0
30/06/2009	4.053	8,3	48.570	7,7	48.691	5,9	671.495	7,7

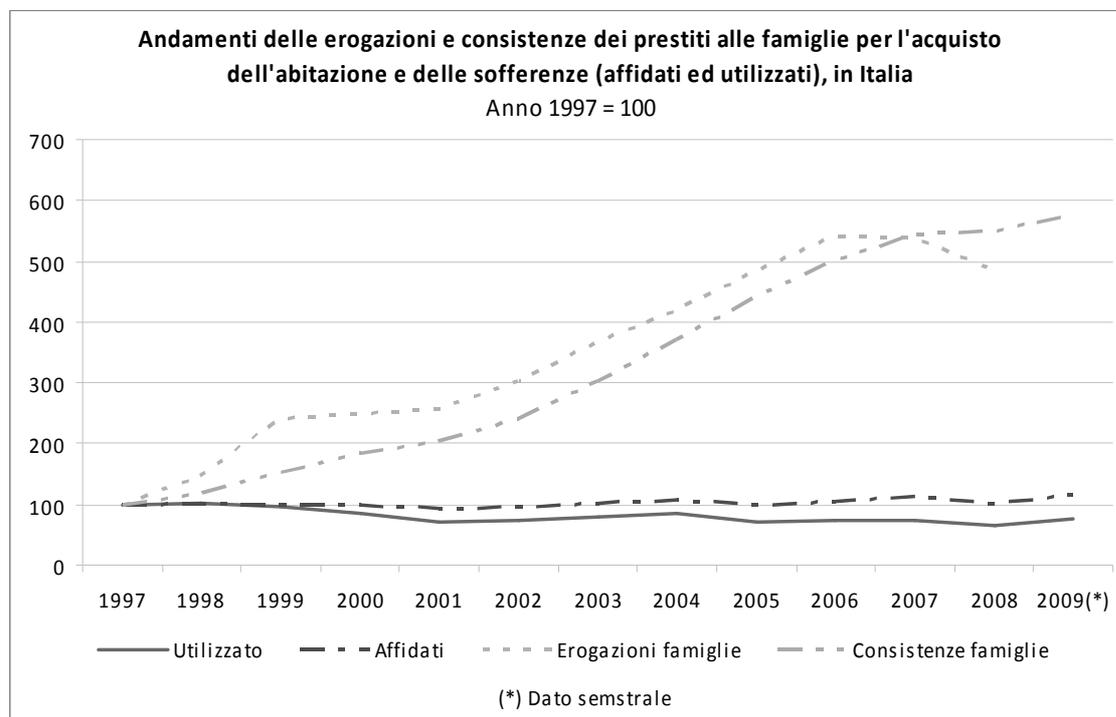
Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia

A livello nazionale il numero dei soggetti in stato d'insolvenza (Affidati) muta con una variazione complessiva pari a circa il 15,4%: si osservi a questo proposito come a fronte del calo del numero degli affidati nel corso del 2008 e alla successiva crescita nei primi mesi del 2009, l'ammontare del credito erogato ai soggetti inadempienti diminuisca di una quota pari a circa il 23,0%. Complessivamente, al 30 giugno 2009, in Italia si contano 671.495 soggetti segnalati alla Centrale dei rischi per un capitale corrispondente a 48.691 milioni di euro (si ricorda che l'importo è riferito alla totalità del credito dovuto e non alla sola quota insoluta).

In Emilia-Romagna i valori indicati in tabella descrivono una situazione più delicata dove sia il numero dei soggetti in stato di insolvenza che il valore dei debiti corrispondenti crescono perentoriamente. Nel periodo osservato il numero dei soggetti segnalati alla Centrale dei rischi cresce di circa il 51,1%, passando da 32.141 casi al 31.12.1997 ai 48.570 del 30.06.2009 (+7,7% solamente nell'ultimo semestre). L'ammontare del debito cresce anch'esso ma più moderatamente, passando dai 3.346mln di euro del 1997 ai 4.053mln di euro del 30.06.09, con un incremento complessivo del 21,1% (+8,3% nell'ultimo semestre).

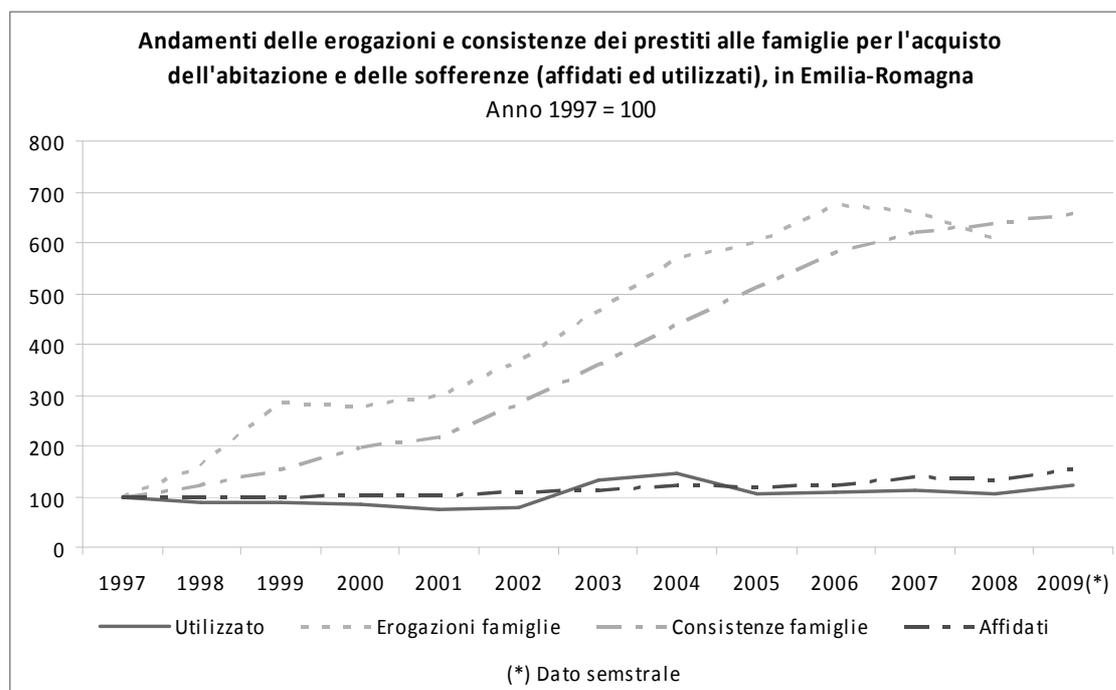
I grafici, che assumono i valori riferiti al 31 dicembre 1997 pari a 100, pongono a confronto gli andamenti delle erogazioni e delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione col numero dei soggetti segnalati alla centrale dei rischi (Affidati) e con l'ammontare del corrispondente capitale (Utilizzato). In questa elaborazione le erogazioni e le consistenze sono riferite alle sole famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione mentre il numero degli affidati ed i valori dell'utilizzato sono riferiti alla totalità dei soggetti che hanno effettuato ricorso a un credito eccedente i 18 mesi per qualsiasi motivo. Le differenze territoriali sono rappresentate con sufficiente evidenza ma vi sono due aspetti che si ritiene doveroso segnalare: se il rapporto tra i capitali in sofferenza e quelli complessivamente erogati si muove su valori vicini a quelli che possono essere storicamente considerati "fisiologici", per contro, a fronte del calo dell'incidenza delle insolvenze registrato nel corso del 2008, nei primi tre mesi dell'anno si osserva una decisa crescita.

Figura II.22. Confronto tra gli andamenti delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze in Italia.



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia

Figura II.23. Confronto tra gli andamenti delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze in Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia

A riprova di quanto affermato, nella Tabella II.24. sono indicati il rapporto tra l'ammontare dei capitali corrispondenti ai soggetti insolventi e le consistenze dei prestiti complessivamente erogati. L'elaborazione in oggetto, inoltre, mette in evidenza come in realtà la situazione emiliano-romagnola sia di fatto meno critica di quanto risulta a livello nazionale.

Tabella II.24. Rapporto tra l'ammontare dei capitali corrispondenti ai soggetti insolventi e le consistenze dei prestiti complessivamente erogati

Data	Emilia - Romagna			Italia		
	Utilizzato	Consistenze totali	%	Utilizzato	Consistenze totali	%
31/12/1997	3.346	24.211,376	13,8	63.247	310.938,793	20,3
31/12/1998	2.998	27.626,193	10,9	65.162	335.285,925	19,4
31/12/1999	2.905	34.455,265	8,4	61.244	382.753,675	16,0
31/12/2000	2.873	38.137,497	7,5	53.983	421.783,570	12,8
31/12/2001	2.545	41.692,414	6,1	45.615	460.675,137	9,9
31/12/2002	2.564	47.435,120	5,4	45.744	514.477,985	8,9
31/12/2003	4.406	54.291,382	8,1	50.573	582.099,784	8,7
31/12/2004	4.914	61.170,758	8,0	54.043	660.043,578	8,2
31/12/2005	3.487	70.316,264	5,0	44.972	747.251,208	6,0
31/12/2006	3.634	79.846,434	4,6	46.881	839.316,297	5,6
31/12/2007	3.775	89.514,852	4,2	47.026	935.756,178	5,0
31/12/2008	3.470	96.348,935	3,6	40.948	1.044.933,067	3,9
31/03/2009	3.741	97.176,651	3,8	45.965	1.048.273,653	4,4
30/06/2009	4.053	99.090,319	4,1	48691	1.061.037,228	4,6

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia

II.7. Sondaggio sulla condizione abitativa

In attesa della pubblicazione dei dati Banca d'Italia sulla rilevazione biennale relativa alle famiglie sono stati realizzate in due anni consecutivi da NuovaQuasco, in collaborazione con le organizzazioni sindacali, due rilevazioni: una a Modena nel corso del 2008 e una a Forlì e Piacenza nel 2009: si riportano alcuni dei dati raccolti.

La rilevazione si rivolge a lavoratori iscritti o fruitori di servizi presso organizzazioni sindacali in quanto persone che, traendo prevalentemente il loro reddito da lavoro dipendente operaio o impiegatizio e da pensione, risultano particolarmente esposti ai rischi occupazionali derivanti dalla crisi in atto o da rapidi mutamenti dell'inflazione e del costo della vita.

Il presente paragrafo è pertanto frutto di un'indagine realizzata attraverso un questionario costituito da 44 domande e somministrato ad un campione di 226 famiglie residenti nel territorio delle province di Piacenza e Forlì-Cesena nel periodo settembre/novembre 2009.

La prima parte è di carattere generale e inquadra il contesto di riferimento, rilevando le esigenze insoddisfatte e le aspettative delle famiglie intervistate. La seconda parte invece prende in esame distintamente le locazioni e le proprietà.

Come evidenziato nella Tabella II.25., dei 266 nuclei familiari rilevati, per un totale di 676 persone considerando i diversi nuclei, la classe con maggiore frequenza è quella relativa alle famiglie composte da due persone con il 32,3%, seguono le famiglie con tre persone, con il 27,8%. I nuclei unifamiliari rappresentano il 20,3% del campione, mentre le famiglie composte da 4 persone rappresentano il 14,7%. Minore rilevanza hanno i nuclei composti da 5, 6 e 7 persone.

Tabella II.25. Dimensioni nuclei familiari rilevati - 2009

Numero componenti	Nuclei	%	Totale componenti
1	54	20,3	54
2	86	32,3	172
3	74	27,8	222
4	39	14,7	156
5	8	3,0	40
6	3	1,1	18
7	2	0,8	14
Totale	266	100	676

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Rispetto alla composizione per età della famiglia si segnala che sono 58, pari al 21,8% del campione, le famiglie con la presenza di almeno un minore di 18 anni, per un totale di 81 minorenni; mentre le famiglie con anziani di età superiore ai 64 anni assumono maggior rilievo con 76 casi, pari al 28,6% dell'intero campione intervistato e per un totale di 107 persone.

L'analisi dei componenti con il maggior reddito (Tabella II.26.), ne evidenzia la maggioranza nelle famiglie italiane, pari al 96,1% del totale delle risposte, con una prevalenza di maschi (82). Gli stranieri rappresentano solo il 3,9% del totale, con 5 nuclei, di cui i componenti con maggior reddito sono 4 di sesso maschile e 1 di sesso femminile.

Le donne, quali componenti con il maggiore reddito, indipendentemente dalla nazionalità, costituiscono il 34% del campione (51 casi su 150 risposte ottenute) (Tabella II.27.).

Tabella II.26. Componenti con maggior reddito per cittadinanza e genere

Cittadinanza	Maschio	Femmina	Totale	%
Italiano	82	42	124	96,1
Straniero	4	1	5	3,9
Totale	86	43	129	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.27. Componenti con maggior reddito differenziato per sesso

Genere	Numero	%
Femmine	51	34,0
Maschi	99	66,0
Subtotale	150	100
Non risposto	116	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda la condizione del campione intervistato (Tabella II.28.), si rilevano 291 persone occupate pari al 44,6% del totale e 149 pensionati. I disoccupati rappresentano l'8,9% del campione, mentre i cassaintegrati sono il 2,3%.

I nuclei con percettori di reddito sono 194 (Tabella II.29.) di cui 109 (oltre il 56%) sono rappresentati da famiglie monoreddito.

Tabella II.28. Componenti nucleo familiare suddivisi per condizione

Condizione	Numero persone	%
Occupato	291	44,6
Pensionato	149	22,8
Studente	107	16,4
Disoccupato	58	8,9
Cassa Integrato	15	2,3
Altro	33	5,1
Subtotale	653	100
Non Risposto	24	
Totale	676	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.29. Nuclei con percettori di reddito

Dimensione nucleo	Numero persone occupate					Totale
	0	1	2	3	4	
1	29	25				54
2	35	31	19	1		86
3	7	38	26	3		74
4	1	10	24	2	2	39
5		3	4	1		8
6		2	1			3
7			1	1		2
Totale	72	109	75	8	2	266

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda il titolo di godimento dell'alloggio occupato, il 68,8% delle famiglie intervistate risultano essere proprietarie dell'alloggio contro il 24,1% rappresentato da affittuari. Non particolarmente significativo il numero di famiglie in uso gratuito (Tabella II.30.).

Passando all'esame della condizione abitativa delle famiglie intervistate, si è proceduto a focalizzare l'attenzione in particolare sulle caratteristiche degli alloggi e alla loro capacità di fornire un adeguato servizio alle esigenze della famiglia. Le domande hanno considerato anche la presenza di dotazioni indispensabili per garantire un livello minimo di standard qualitativi adeguati alle esigenze di vivibilità odierne, come la presenza di cucina e bagno interno.

Le informazioni riportate nella Tabella II.31. indicano che oltre l'84% degli intervistati ritiene che il proprio alloggio rientra nella categoria nuovo/ottimo-buono/abitabile, mentre circa il 16% lo trova mediocre se non addirittura pessimo.

Tabella II.30. Numero di famiglie per titolo di godimento dell'alloggio

Titolo di godimento	Numero di famiglie	%
Proprietà	183	68,8
Affitto	64	24,1
Uso gratuito	19	7,1
Totale	266	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda la dimensione, il 56% delle famiglie del campione vive in alloggi di dimensione ricompresa tra gli 80 e i 120 mq, il 21,1% occupa abitazioni tra i 60 e i 79 mq. Da rilevare, infine, che una percentuale pari al 15,4% vive in abitazioni di dimensione inferiore ai 59 mq. La maggior parte degli edifici appartiene alla tipologia definita "civile", con il 74,1% delle risposte.

Tabella II.31. Principali caratteristiche degli alloggi occupati

	STATO DI CONSERVAZIONE DELL' ALLOGGIO				Totale
	Nuovo o Ottimo	Buono Abitabile	Mediocre	Pessimo	
v.a	49	163	35	5	252
%	19,4	64,7	13,9	2,0	100

	DIMENSIONE ALLOGGIO						Totale
	<40 mq	40-59 mq	60-79 mq	80-99 mq	100-120 mq	>120 mq	
v.a	8	32	55	79	67	20	261
%	3,1	12,3	21,1	30,3	25,7	7,7	100

	TIPOLOGIA EDIFICIO				Totale
	Agricolo/Rurale	Civile/Economico	Lusso/Signorile	Popolare/Ultrapopolare	
v.a	9	192	13	45	259
%	3,5	74,1	5,0	17,4	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Una prima verifica sullo stato di adeguatezza dell'alloggio (Tabella II.32.), mostra una sostanziale rispondenza alle esigenze della famiglia. Lo si rileva dalle 231 risposte affermative, pari al 91,3% delle risposte ricevute.

E' comunque da sottolineare come fra i 22 nuclei che non ritengono che il loro alloggio sia consono alle esigenze familiari, il 63,6% di questi rientra nella fascia di coloro che hanno preso possesso dell'alloggio nel periodo compreso tra gli anni 2000-2009, e quindi in tempi recenti.

Tabella II.32. Stato di adeguatezza dell'alloggio rispetto alle esigenze della famiglia in relazione al numero di anni in cui ci si vive

Data di residenza	no	%	sì	%	Totale
1918-1937			6	2,6	6
1950-1959			8	3,5	8
1960-1969			23	10,0	23
1970-1979			15	6,5	15
1980-1989	2	9,1	42	18,2	44
1990-1999	6	27,3	50	21,6	56
2000-2009	14	63,6	87	37,7	101
Totale	22	100	231	100	253

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

In linea generale le principali cause che hanno spinto a cambiare alloggio la maggior parte delle famiglie che vi hanno provveduto dal 2000 ad oggi sono riferite alla dimensione dell'alloggio e ai costi da sostenere e rappresentano - in termini numerici – 80 famiglie, pari al 30,1 % del totale degli intervistati (Tabella II.33.).

Tabella II.33. Motivo per cui è stato cambiato l'alloggio dal 2000 ad oggi

Motivo	Numero famiglie	%
era troppo piccolo	23	28,8
era troppo costoso	16	20,0
era troppo lontano	2	2,5
mancato rinnovo o sfratto	9	11,3
altro	30	37,5
Subtotale	80	100
Non risposto	186	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Proseguendo nell'indagine e focalizzando l'attenzione sul reddito familiare ed in particolare sull'incidenza delle spese per l'abitazione, si è evidenziato che 169 famiglie (pari al 68,4%) delle 247 che hanno risposto, affermano che il proprio reddito attuale non consentirebbe loro l'acquisto dell'abitazione nella quale abitano, mentre 56 famiglie, pari al 22,7%, vedrebbero possibile l'acquisto solo attraverso la stipulazione di un mutuo (Tabella II.34.).

Ad una ripartizione delle famiglie in base alla forma di titolo di godimento dell'abitazione, emergono situazioni di disagio soprattutto con riferimento a chi l'abitazione l'ha in proprietà.

Nella tabella seguente si evidenzia infatti che delle 169 famiglie che hanno dichiarato di non essere in grado di acquistare l'alloggio in cui abitano, ben 115, pari al 68%

risultano essere proprietarie, e 43, pari al 25,4% hanno un contratto di locazione (Tabella II.35.).

Tabella II.34. Il reddito delle famiglie consentirebbe l'acquisto dell'abitazione in cui si abita?

Possibilità di acquisto	Numero famiglie	%
si	17	6,9
no	169	68,4
si, facendo un mutuo	56	22,7
si, vendendo altre proprietà'	5	2,0
Subtotale	247	100
Non risposto	19	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.35. Famiglie il cui reddito non consentirebbe l'acquisto dell'abitazione in cui vivono suddivise per titolo di godimento alloggio

Titolo di godimento	Numero	%
proprietà	115	68,0
affitto	43	25,4
uso gratuito	11	6,5
Totale	169	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

L'incidenza delle famiglie che hanno un reddito che non consentirebbe l'acquisto dell'abitazione occupata parametrata sul totale delle proprietà e delle locazioni rilevate, è molto elevato sia nelle locazioni (il 67,2%), sia nelle proprietà (62,8%) (Tabella II.36.).

Tabella II.36. Famiglie il cui reddito non consentirebbe l'acquisto dell'abitazione in cui vivono parametrata sul totale delle proprietà e affitti rilevati

Famiglia	Titolo di godimento	
	proprietà	affitto
Totale	183	64
Nuclei il cui reddito non consentirebbe acquisto	115	43
%	62,8	67,2

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.37. Come la famiglia arriva a fine mese, tenendo conto di tutti i redditi

Livello di difficoltà	Numero di famiglie	%
Con grande difficoltà	40	18,3
Con difficoltà	45	20,5
Con qualche difficoltà	108	49,3
Con facilità	62	28,3
Con molta facilità	4	1,8
Subtotale	219	100
Non risposto	47	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

A conferma di questa situazione di difficoltà, si rileva che il 38,8% dei nuclei valuta il proprio reddito familiare non adeguato rispetto alle proprie esigenze, dichiarando di arrivare a fine mese con difficoltà (Tabella II.37.) con una percentuale pari al 18,3% che manifesta addirittura grande difficoltà.

Solo il 28,3% del totale ha dichiarato di non avere problemi, mentre il 49,3% del campione dichiara di averne talvolta.

Soffermandosi sulla capacità di risparmio delle famiglie intervistate, si evidenzia nel 74,9% dei nuclei la totale assenza di capacità di risparmio nel corso del 2007, con un 10,5% di questi che dichiara di avere anche contratto debiti. Solo il 25,1% degli intervistati ha dichiarato di essere riuscito a risparmiare, e all'interno di questo gruppo quasi il 18% ha comunque risparmiato meno che nel 2007. (Tabella II.38.).

Tabella II.38. Capacità di risparmio della famiglia nel corso del 2008, rispetto al 2007

Capacità di risparmio	Numero di famiglie	%
Si più che nel 2007	2	0,8
Si circa come nel 2007	16	6,5
Si meno che nel 2007	44	17,8
No ma senza far debiti	159	64,4
No e ha fatto debiti	26	10,5
Subtotale	247	100
Non risposto	19	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

L'indagine prosegue con un'analisi degli importi che la famiglia sarebbe disposta a pagare in caso di mutuo e/o affitto, basata sui dati forniti da 159 nuclei. Il 44% si renderebbe disponibile a pagare una cifra compresa tra 500 e 625 euro (Tabella II.39.).

Tabella II.39. Spesa massima mensile che famiglia potrebbe sopportare in caso di mutuo o affitto

Importo spesa	Numero nuclei	%
0-100 euro	9	5,7
200-300 euro	25	15,7
350-450 euro	34	21,4
500-625 euro	70	44,0
700-900 euro	15	9,4
1000-1500 euro	6	3,8
Subtotale	159	100
Non risposto	107	
Totale	266	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

ESIGENZE INSODDISFATTE E ASPETTATIVE

Nell'intento di individuare gli eventuali motivi di disagio relativi alla propria condizione abitativa, nel questionario sono state previste otto domande specifiche. Nella Tabella II.40., alla prima colonna, è riportato il testo delle domande, nella seconda colonna il numero complessivo delle risposte effettive, nella terza il numero di risposte affermative, indicative della presenza di un disagio e della conseguente esigenza di un cambiamento. I dati sono stati ordinati in base all'incidenza percentuale.

Tabella II.40. Segnalazioni di esigenze insoddisfatte

Segnalazioni di esigenze insoddisfatte	numero risposte ricevute	di cui SI	% sì
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di SPAZIO/DIMENSIONE	240	44	18,3
In famiglia esistono persone che vorrebbero andare a vivere da sole ma non possono?	237	42	17,7
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di distanza dal lavoro o dai servizi?	237	37	15,6
La famiglia vorrebbe cambiare casa per ALTRI MOTIVI	222	26	11,7
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di INQUINAMENTO/RUMORE	237	27	11,4
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di salubrità, luminosità, vetustà?	238	22	9,2
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di ACCESSIBILITA'/PARCHEGGIO	238	21	8,8
La famiglia vorrebbe cambiare casa per motivi di INSICUREZZA	238	14	5,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Le maggiori esigenze di cambiamento sono legate alla dimensione degli alloggi, segnalato dal 18,3% del campione, cui seguono coloro che vorrebbero vivere da soli ma non possono che rappresentano il 17,7% del campione.

Complessivamente (Tabella II.41.) sono 109 le famiglie che segnalano almeno un fattore di disagio nella percezione del proprio abitare. Si distribuiscono per il 61,5% tra le famiglie proprietarie dell'alloggio e per il 32,1% tra le famiglie con contratto di locazione. Complessivamente si segnala la presenza di un gruppo fortemente insoddisfatto, rappresentato al 29,4%, che ha indicato dai tre agli otto sì, e altri che hanno indicato uno (50 casi) o due (27 casi) motivi di insoddisfazione.

Tabella II.41. Fattori di disagio nella percezione del proprio abitare

Titolo godimento alloggio	Nessun Sì almeno 1 no	1Sì	2Sì	3Sì	4Sì	5Sì	6Sì	8Sì	Totale Sì	%
		Affitto	27	11	8	7	3	2			3	1	35	32,1
Proprieta'	99	34	18	6	6	3			67	61,5
Uso Gratuito	10	5	1	1					7	6,4
Totale	157	50	27	14	9	5	3	1	109	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

LE LOCAZIONI

I nuclei familiari con contratto di locazione che hanno specificato il tipo di canone sono 52 (Tabella II.42.). Di questi, il 42% ha stipulato un contratto d'affitto a libero mercato di durata quadriennale. Dieci famiglie su 52, invece, pari al 19%, risiedono in locazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. L'utilizzo di contratti concordati è abbastanza diffuso nell'ambito del campione indagato, raggiungendo il 35%. Poco significativa, invece, la quota dei contratti uso foresteria che raggiungono appena il 4%.

Tabella II.42. Tipo di canone

Tipo di canone	Numero nuclei	%
sociale o ERP	10	19
concordato	18	35
libero mercato	22	42
uso foresteria	2	4
Subtotale	52	100
Non risposto	12	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

L'indagine condotta ha permesso di evidenziare come oltre il 66% delle famiglie abbia problemi a pagare regolarmente il canone di affitto. Di queste oltre il 22% possono essere considerate in una condizione di significativo disagio, dichiarando di avere sistematicamente problemi (spesso o sempre) mentre per il 44,4% tale condizione è episodica (talvolta) (Tabella II.43.). Da rilevare che l'entità del canone mensile di locazione è per il 58% dei casi compreso tra 150 e 450 euro (Tabella II.40.).

Tabella II.43. La famiglia ha problemi a pagare regolarmente il canone mensile?

Frequenza	Numero nuclei	%
sempre	1	1,9
spesso	11	20,4
sì talvolta	24	44,4
no ma è pesante	15	27,8
no	3	5,6
Subtotale	54	100
Non risposto	10	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.44. Entità del canone mensile

Entità in Euro	Numero nuclei	%
fino a 150	9	14,5
151-300	17	27,4
301-450	19	30,6
451-600	13	21,0
601-750	4	6,5
Subtotale	62	100
Non risposto	2	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Nella Tabella II.45. si evidenzia che per il 53,7% dei casi rilevati, una percentuale oscillante tra il 30 e il 50% del reddito familiare è destinata all'affitto, a cui si aggiunge un ulteriore 5,6% di casi per i quali tale percentuale è addirittura superiore al 50%.

Tabella II.45. Incidenza del canone di locazione sul reddito familiare (stima)

Incidenza canone	Numero nuclei	%
fino a 15%	1	1,9
15,1-20%	3	5,6
20,1-25%	7	13,0
25,1-30%	11	20,4
30,1-40%	17	31,5
40,1-50%	12	22,2
oltre 50%	3	5,6
Subtotale	54	100
Non risposto	10	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tra i principali motivi per cui la famiglia ha scelto la locazione, circa il 70% indica che non avrebbe potuto permettersi l'acquisto di una casa, oltre ad un 19% del campione che riferisce quale motivo di principale il fatto che l'affitto costa meno (Tabella II.46.).

Tabella II.46. Motivo per cui la famiglia ha scelto la locazione

Motivo di scelta della locazione	Numero nuclei	%
non avrei potuto comperare	44	69,8
penso di cambiare casa/città	7	11,1
perché affitto costa meno	12	19,0
Subtotale	63	100
Non risposto	1	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda più in specifico la condizione degli stranieri, dall'indagine risulta che coloro che hanno sottoscritto un contratto di locazione rappresentano l'85,7% del totale dei nuclei stranieri, pari a 18 casi su 21 (Tabella II.47.).

Tabella II.47. Famiglie straniere per titolo di godimento dell'alloggio

Titolo di godimento	Famiglie	%
Affitto	18	85,7
Proprietà	3	14,3
Totale	21	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Infine si segnala che l'86,3% di coloro che hanno sottoscritto un contratto di locazione hanno intenzione di rinnovare il contratto (Tabella II.48.).

Tabella II.48. Famiglie se rinnovano o meno il contratto

Rinnovo del contratto	Numero nuclei	%
No	7	13,7
Sì	44	86,3
Subtotale	51	100
Non risposto	13	
Totale	64	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

FAMIGLIE IN PROPRIETA' CON MUTUO PER LA PRIMA CASA

Una quota pari al 68,7% delle famiglie oggetto dell'indagine (183 nuclei su 266), risulta essere proprietaria dell'abitazione in cui abita, di queste, 45, pari al 24,5%, dichiara di pagare un mutuo per la prima casa: l'onere derivante rappresenta in genere un'uscita consistente, impegnando oltre il 30% del reddito familiare (con punte di oltre il 50%) nel 43,9% dei casi esaminati. Nonostante questo, la grande maggioranza delle famiglie (84,4%) ha dichiarato che stipulerebbe nuovamente il mutuo.

La maggior parte delle famiglie paga una rata di importo compreso tra i 451 e i 600 euro al mese. Per il 26,8% dei nuclei l'ultima rata del mutuo rispetto a quella iniziale risulterebbe aumentata di un importo compreso tra i 100 e 200 euro; da segnalare che il 36,6% degli intervistati dichiara di avere stipulato un mutuo a tasso fisso.

La maggioranza delle famiglie ha richiesto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per un importo ricompreso tra 50.000 e 99.000 euro.

In merito alle difficoltà incontrate dalla famiglia per pagare la rata, i dati mostrano che una percentuale molto elevata, pari al 75%, dichiara di non avere delle difficoltà, anche se comunque all'interno di questo gruppo una parte consistente, il 47,5%, manifesta una certa sofferenza.

Tra i motivi principali alla base della scelta dell'acquisto emergono sia la volontà di essere proprietari (30,2% del campione) sia l'esigenza di investire in altro modo (27,9% del campione).

Gli stranieri che vivono in abitazioni di proprietà rappresentano il 14,3% del totale degli stranieri rilevati (3 nuclei su 21), e di questi solo 1 nucleo risulta avere contratto un mutuo per l'acquisto.

Di seguito si riportano le tabelle con i dati di sintesi.

Tabella II.49. Incidenza della rata mensile sul reddito familiare

Incidenza della rata mensile	Numero famiglie	%
fino a 15%	3	7,3
15,1-20%	7	17,1
20,1-25%	8	19,5
25,1-30%	5	12,2
30,1-40%	13	31,7
40,1-50%	4	9,8
oltre 50%	1	2,4
Subtotale	41	100
Non risposto	4	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.50. Crescita delle rate del mutuo rispetto all'iniziale

Entità in Euro	Numero famiglie	%
oltre 200 euro	0	0
100-200	11	26,8
35-99	2	4,9
circa uguale	7	17,1
no e' diminuita	6	14,6
tasso fisso	15	36,6
Subtotale	41	100
Non risposto	4	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.51. Problemi relativi al pagamento regolare della rata mensile

Frequenza	Numero famiglie	%
sempre	0	0
spesso	2	5,0
talvolta	8	20,0
no ma è pesante	19	47,5
no	11	27,5
Subtotale	40	100
Non risposto	5	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.52. Entità totale del prestito sottoscritto

Entità (in migliaia di €)	Numero famiglie	%
meno di 50	7	17,1
50-74mila	11	26,8
75-99mila	11	26,8
100-124mila	8	19,5
125-149mila	4	9,8
150-199mila	0	0
200 e piu	0	0
Subtotale	41	100
Non risposto	4	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.53. Entità della rata mensile per il mutuo

Entità (in euro)	Numero famiglie	%
fino a 150 euro	0	0
151-300 euro	3	7,5
301-450 euro	11	27,5
451-600 euro	21	52,5
601-750 euro	4	10,0
751-900 euro	1	2,5
oltre 900 euro	0	0
Subtotale	40	100
Non risposto	5	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.54. Motivi all'acquisto dell'abitazione

Motivi	Numero famiglie	%
per bloccare prezzo	3	7,0
per senso sicurezza	10	23,3
investimento	12	27,9
essere proprietario	13	30,2
altro	5	11,6
Subtotale	43	100
Non risposto	2	
Totale	45	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.55. Conferma del mutuo

Conferma	Numero famiglie	%
No	7	15,6
Sì	38	84,4
Totale	45	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Incrociando i dati della rata pagata con l'importo totale del prestito sottoscritto, il maggior numero di risposte ricevute si concentra tra coloro che pagano una rata compresa tra 301 e 600 euro a fronte di prestiti di importo compreso tra 50mila e 99mila euro (Tabella II.56.).

Tabella II.56. Entità del prestito in funzione dell'importo della rata mensile

Entità totale (in migliaia di euro)	Importo rata mensile					Totale
	151-300	301-450	451-600	601-750	751-900	
meno di 50mila	3	3	1			7
50-74mila		6	5			11
75-99mila			9	2		11
100-124mila		1	5	2		8
125-149mila		1	1		1	3
150-199mila						0
200mila e più						0
Subtotale	3	11	21	4	1	40
Non risposto						5
Totale						45

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

La percentuale delle famiglie che ha rinegoziato o vorrebbe rinegoziare il mutuo è pari al 22,2% a fronte del 77,8% che risponde negativamente (Tabella II.57.).

Tabella II.57. Rinegoziazione del mutuo se possibile

Rinegoziazione	Numero famiglie	%
No	21	77,8
Sì	6	22,2
Totale	27	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Nell'ultima parte del questionario è stato chiesto alle famiglie coinvolte nell'indagine di effettuare una stima della propria abitazione, quantificando canone di locazione e valore di vendita dell'alloggio.

Delle 89 famiglie che hanno espresso una valutazione, 33 famiglie, pari al 37,1%, hanno quantificato un ipotetico canone di locazione tra 451 e 600 euro mensili.

Per quanto riguarda il valore stimato, sono 88 le famiglie che hanno fornito un'indicazione: ne risulta un valore medio che si attesta a poco meno di 185.000 euro.

Tabella II.58. Valore stimato del canone di locazione

Entità (in Euro)	Numero nuclei	%
fino a 150 euro	9	10,1
151-300	17	19,1
301-450	12	13,5
451-600	33	37,1
601-750	9	10,1
751-900	5	5,6
oltre 900	4	4,5
Totale	89	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.59. Stima del valore dell'alloggio

Entità (in Euro)	Numero nuclei	%
20.000-80.000 euro	7	8,0
100.000-150.000 euro	30	34,1
160.000-200.000 euro	28	31,8
220.000-265.000 euro	14	15,9
300.000-500.000 euro	9	10,2
Totale	88	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

La discrasia tra le dinamiche reali del mercato dell'affitto (in valore economico del canone corrisposto) e la percezione del valore dichiarata dai proprietari, è evidenziata nella Tabella II.60.

Tabella II.60. Discrasia tra le dinamiche del mercato delle locazioni e la percezione dei valori dichiarata dai proprietari

Canone di locazione	Numero famiglie in affitto		Fitto figurativo stimato	Numero famiglie proprietarie	
		%			%
fino a 150	9	14,5	fino a 150	9	10,1
151-300	17	27,4	151-300	17	19,1
301-450	19	30,6	301-450	12	13,5
451-600	13	21,0	451-600	33	37,1
601-750	4	6,5	601-750	9	10,1
751-900			751-900	5	5,6
oltre 900			oltre 900	4	4,5
Totale	62	100	Totale	89	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Si segnala infine che l'84% delle famiglie che hanno risposto dichiara di non avere altre proprietà nel comune di residenza o in altri comuni confinanti.

Tabella II.61. Ulteriori proprietà nel comune di residenza o in comuni confinanti

No	68	84,0
Sì	13	16,0
Subtotale	81	100
Non risposto	4	
Totale	85	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

RIEPILOGO E NOTE CONCLUSIVE

Di seguito si riepilogano i principali dati emersi dall'indagine.

Dei 266 nuclei familiari rilevati la classe con maggiore frequenza è quella riguardante le famiglie composte da due persone (32,3%), seguono le famiglie con tre persone, con il 27,8%, mentre i nuclei unifamiliari rappresentano il 20,3% del campione. Le famiglie con la presenza di almeno un minore di 18 anni sono 58, pari al 21,8% del campione, per un totale di 81 minorenni. Assumono maggior rilievo le famiglie con anziani di età superiore ai 64 anni, con 76 casi, pari al 28,6% dell'intero campione intervistato e per un totale di 107 persone.

Per quanto riguarda la condizione occupazionale del campione intervistato, si rilevano 291 persone occupate pari al 44,6% del totale e 149 pensionati. I disoccupati rappresentano l'8,9%, mentre i cassaintegrati sono il 2,3%. Si rilevano inoltre 194 nuclei con percettori di reddito, di cui 109 (oltre il 56%) sono rappresentati da famiglie monoreddito. Da sottolineare che la maggioranza dei componenti con il maggior reddito si trovano all'interno delle famiglie italiane (96,1%) e sono prevalentemente maschi.

L'analisi delle condizioni reddituali delle famiglie evidenzia una percentuale pari al 68,4% dei nuclei intervistati che ritiene che il reddito attuale non consentirebbe loro l'acquisto dell'abitazione occupata, mentre sono 56 le famiglie che vedrebbero possibile l'acquisto solo attraverso la stipulazione di un mutuo.

Per quanto riguarda la capacità di risparmio delle famiglie intervistate, l'indagine ha evidenziato nel 74,9% dei nuclei la totale assenza di capacità di risparmio nel corso del 2007 con un 10,5% di questi che dichiara anche di aver contratto debiti.

L'analisi della condizione abitativa rileva che il 68,8% delle famiglie intervistate risultano essere proprietarie dell'alloggio contro il 24,1% degli affittuari. Complessivamente la maggioranza del campione (oltre l'84%) ritiene che il proprio alloggio rientra nella categoria nuovo/ottimo - buono/abitabile e vive (il 56%) in alloggi di dimensione ricompresa tra gli 80 e i 120 mq.

Delle famiglie che hanno dichiarato di essere in affitto, 52 hanno specificato il tipo di canone: il 42% ha stipulato un contratto d'affitto a libero mercato di durata quadriennale. Dieci famiglie su 52, invece, pari al 19%, risiedono in locazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, mentre il 35% ha un contratto concordato. La maggioranza degli affittuari (oltre il 66%) dichiara di avere problemi a pagare regolarmente il canone di affitto, la cui entità è per il 58% dei casi, compresa tra 150 e 450 euro mensili.

Per quanto riguarda invece le famiglie proprietarie, il 24,5% dichiara di pagare un mutuo per la prima casa impegnando oltre il 30% del reddito familiare (con punte di oltre il 50%) nel 43,9% dei casi esaminati.

Gli stranieri rappresentano una parte molto ridotta del campione con solo 21 nuclei. L'87,5% di questi ha sottoscritto contratti di locazione mentre il restante 14,3% risiede in abitazione di proprietà. Solo 1 nucleo risulta un nucleo familiare risulta avere contratto un mutuo per l'acquisto della casa.

Al fine di fornire qualche ulteriore spunto di riflessione sulla condizione reddituale delle famiglie, ad alcune delle tabelle elaborate sono stati affiancati i dati emersi da una precedente rilevazione, realizzata nel 2008, e relativa alla condizione familiare e abitativa nella provincia di Modena. Ovviamente quanto elaborato non può essere considerato rappresentativo in termini statistici, sia per alcune differenze introdotte nella nuova rilevazione che per le diverse caratteristiche dei campioni oggetto delle indagini, ma trattandosi comunque di rilevazioni effettuate sul territorio regionale si è ritenuto utile riportare quanto emerso per valutare eventuali modificazioni intervenute.

Gli approfondimenti effettuati, e di seguito riportati, si riferiscono quindi ad un'area che comprende tre province (Piacenza, Forlì-Cesena e Modena) per un totale di 437 famiglie intervistate, e ad un arco di temporale di un biennio (2008-2009).

La fascia delle famiglie che dichiara di arrivare a fine mese con "qualche difficoltà" è quella percentualmente più rilevante, con una media del 42,31%, mentre la percentuale di coloro che dichiarano "grande difficoltà" si attesta al 18,56% (valore medio).

Nei due periodi considerati (2009 e 2008) la capacità di risparmio delle famiglie intervistate si è confermata molto bassa. A fronte di una media pari al 33,62% che dichiara di avere risparmiato (da sottolineare che questa percentuale comprende anche il 23,72% che riferisce comunque una diminuzione del proprio risparmio rispetto all'anno precedente), il 52,57% dei nuclei familiari dichiara di non avere risparmiato nulla, seppur senza contrarre debiti.

Tabella II.62. Come arriva a fine mese la famiglia tenendo conto di tutti i redditi

Livello di difficoltà	2009 (FC/PC)		2008 (MO)	
	Numero famiglie	%	Numero famiglie	%
con grande difficoltà	40	18,3	41	18,8
con difficoltà	45	20,5	55	25,2
con qualche difficoltà	108	49,3	77	35,3
con facilità	62	28,3	45	20,6
con molta facilità	4	1,8		
Subtotale	219	100	218	100
Non risposto	47		9	
Totale	266		227	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Tabella II.63. Capacità di risparmio della famiglia

Capacità	2009 (FC/PC) %	2008 (MO) %	MEDIA %
si più che nell'anno precedente	0,80	0,46	0,63
si circa come nell'anno precedente	6,50	12,04	9,27
si meno che nell'anno precedente	17,80	29,63	23,72
no ma senza far debiti	64,40	40,74	52,57
no e ha fatto debiti	10,50	17,13	13,82
Totale	100	100	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Focalizzando l'attenzione sulle famiglie con contratto di locazione, emerge che una media pari al 37,75% delle famiglie dichiara che il canone incide sul reddito per una quota compresa tra il 30,1 e il 40%.

Tabella II.64. Incidenza del canone di locazione sul reddito familiare (stima)

Incidenza	2009 (FC/PC) %	2008 (MO) %	MEDIA %
fino a 20%	7,50	8,00	7,75
20,1-30%	33,40	20,00	26,70
30,1-40%	31,50	44,00	37,75
oltre 40%	27,80	38,00	32,90
Totale	100	100	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda invece le famiglie che hanno sottoscritto un mutuo le fasce di incidenza sul reddito comprese tra 20,1-30% e 30,1-40% raccolgono una media di risposte pari al 29,26% ciascuna.

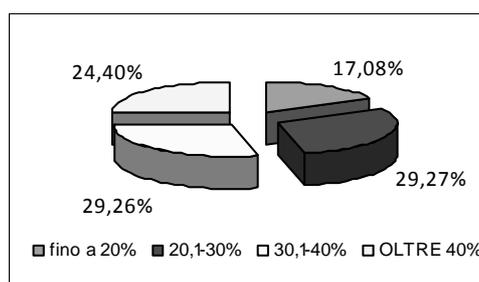


Tabella II.65. Incidenza della rata mensile del mutuo sul reddito familiare

Incidenza	2009 (FC/PC) %	2008 (MO) %	MEDIA %
fino a 20%	24,40	9,76	17,08
20,1-30%	31,70	26,83	29,27
30,1-40%	31,70	26,82	29,26
oltre 40%	12,20	36,59	24,40
Totale	100	100	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

In conclusione i dati elaborati, seppur riferiti a territori che presentano caratteristiche differenti confermano, nei due periodi di riferimento (2009 e 2008), la situazione di disagio economico in cui si trovano le famiglie intervistate residenti su un'area del territorio emiliano romagnolo che comprende tre province (Modena, Forlì-Cesena e Piacenza). Risulta elevata in questa area la percentuale di famiglie per le quali è sempre più difficile risparmiare e che si trovano a utilizzare parte consistente del proprio reddito per le spese dell'abitazione. Rimane tuttavia invariata la percentuale di nuclei familiari che dichiarano di arrivare a fine mese con grande difficoltà (18,56%).

Quanto sopra trova conferma nell'indagine Istat *"Reddito e condizioni di vita"* (novembre 2009), effettuata nell'ultimo trimestre del 2008 su un campione di circa 21.000 famiglie rappresentativo della popolazione residente in Italia e che ha riguardato le condizioni di vita (occupazione, difficoltà economiche, spese per la casa) alla fine del 2008 e i redditi percepiti nel 2007. Da tale studio emergono infatti le difficoltà economiche riferite dalle famiglie: nel 2008 cresce, rispetto all'anno precedente, la quota di famiglie che dichiara di arrivare alla fine del mese con molta difficoltà (il 17,0%, contro il 15,4% del 2007). Se l'analisi dal punto di vista territoriale evidenzia la situazione in controtendenza dell'Emilia-Romagna con una quota delle famiglie che arriva a fine mese con difficoltà che scende dal 12,7% al 10,5%, va ricordato come le recenti analisi prodotte da Unioncamere Emilia-Romagna evidenzino per il 2009 una brusca caduta nel valore aggiunto pro-capite e nei consumi, con indicatori di crisi particolarmente forti nell'area di Modena e Reggio e più contenuti nell'Emilia occidentale e in Romagna.

II.7. Alcuni approfondimenti dall'analisi dei Bilanci delle famiglie

Banca d'Italia realizza biennialmente una indagine campionaria nazionale che raccoglie e elabora informazioni di grande interesse, per ampiezza e accuratezza dei dati, sul patrimonio e il reddito delle famiglie, sulla loro composizione e consumi anche in relazione al titolo di godimento degli alloggi di residenza.

In particolare vengono indagati i legami fra reddito e condizioni abitative utilizzati anche per successivi approfondimenti, per es. relativamente all'accesso all'abitazione come nel caso dell'omonimo *paper* 2007 (nel quale sono stati studiati anche gli indici di accessibilità per famiglie e per soli affittuari, sulla base di una incidenza delle rate/canoni pari al 30% del reddito familiare). Da questa analisi si deduce che, applicando tale aliquota al reddito medio, si arriva a coprire al 2004 il 72,0% della rata contro il 61,6% del 1998 e il 42,5% del 1991 con un evidente progressivo miglioramento, lo stesso indice per i soli affittuari raggiunge valori anch'essi crescenti ma sensibilmente inferiori, rispettivamente pari a 48,9%, 44,1% e 34,6.

Gli ultimi dati disponibili (2006, pubblicati nel gennaio 2008) e le serie storiche aggiornate a questa data ci danno una ulteriore evidenza di come la condizione di affittuario sia collegata a una disponibilità economica notevolmente più contenuta rispetto ai proprietari.

Tabella II.66. Ripartizione per titolo di godimento in base ai quintili di reddito al 2006

Quintile	Proprietà	Affitto	Riscatto	Altro	Totale 2006	Affitto 2006	Inc. su reddito 06
I	44,3	42,9	0,4	12,4	100	2.991,0	28,1
II	59,8	28,9	0,4	10,9	100	4.093,0	22,2
III	73,2	16,4	0,3	10,0	100	4.600,0	17,5
IV	79,1	9,3	0,3	11,3	100	5.098,0	14,3
V	87,1	7,1	0,4	5,3	100	6.763,0	11,2
Totale	68,7	20,9	0,4	10,0	100	3.991,0	19,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su Banca d'Italia – Bilanci delle famiglie

Appare infatti evidente che, mentre la percentuale dei proprietari aumenta col crescere dei redditi e l'appartenenza ai quintili elevati, al contrario scende quella degli affittuari; allo stesso modo al crescere del valore del canone corrisponde una decrescente incidenza sul reddito, a conferma che è soltanto in questi casi che vi è una vera libera (sporadica) decisione di privilegiare la locazione all'acquisto.

La serie storica della ripartizione degli affittuari per quintile, offre un'ulteriore riprova evidenziando il crescere nel tempo della percentuale degli affittuari presente nel primo

quintile: il 42,9% del totale delle famiglie ricadenti in quella fascia di reddito, a fronte di una percentuale totale della famiglie in affitto pari a meno della metà.

Tabella II.67. Ripartizione delle famiglie in affitto per quintili di reddito – 2000-2006

Quintile	2000	2002	2004	2006
I	32,8	37,6	39,8	42,9
II	26,9	25,4	28,6	28,9
III	20,4	18,9	18,4	16,4
IV	15	13,7	12,6	9,3
V	7,3	6,7	7,1	7,1
Totale	20,5	20,6	21,3	20,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su Banca d'Italia – Bilanci delle famiglie

Un'altra analisi interessante è quella che incrocia il titolo di godimento con le caratteristiche dell'alloggio. Nei due anni esaminati (2002 e 2006) oltre il 50% delle famiglie residenti in alloggio popolare o ultrapopolare hanno come titolo di godimento l'affitto, con una presenza percentuale che va a diminuire col miglioramento della qualità dell'alloggio. Fortunatamente, l'incidenza degli affitti sul reddito per queste tipologie risulta in diminuzione relativa, contrariamente a quanto avviene per le abitazioni in edifici economici o civili; anche questa situazione può peraltro essere assunta come fattore aggiuntivo di una effettiva discriminante economica e sociale rappresentata dal titolo di godimento, ove l'affitto è evidentemente l'unica soluzione ragionevolmente praticabile se non assumendo impegni patrimoniali talvolta proibitivi se rapportati al reddito disponibile.

Tabella II.68. Ripartizione delle famiglie per titolo di godimento e tipologia dell'alloggio – 2002-2006

2006	% Proprietà	% Affitto	% Altro	Totale	Totale	Affitto	Inc. red.
Lusso	85,6	6,4	8,0	100	16,3		
Civile	71,7	18,2	10,2	100	62,7	4762,0	21,3
Economico	56,3	29,1	14,6	100	13,0	3671,0	20,4
Popolare	31,4	59,7	8,9	100	6,4	1994,0	12,8
Ultrapop.	29,3	53,1	17,6	100	1,7	1724,0	12,5
Totale	68,7	20,9	10,4	100	100	3991,0	19,1

2002	% Proprietà	% Affitto	% Altro	Totale	Totale	Affitto	Inc. red.
Lusso	83,8	9,5	7,9	100	15,7		
Civile	73,5	16,7	9,8	100	58,0	4214,0	19,7
Economico	58,2	28,6	13,1	100	16,0	3086,0	18,6
Popolare	37,6	48,4	14,0	100	8,5	2019,0	15,2
Ultrapop.	29,2	54,2	16,8	100	1,8	1728,0	16,8
Totale	68,5	20,9	10,6	100	100	3511,0	18,3

Differenza	% Proprietà	% Affitto	% Altro	Totale	Totale	Affitto	Inc. red.
Lusso	1,8	-3,1	0,1	0	0,6		
Civile	-1,8	1,5	0,4	0	4,7	548,0	1,6
Economico	-1,9	0,5	1,5	0	-3,0	585,0	1,8
Popolare	-6,2	11,3	-5,1	0	-2,1	-25,0	-2,4
Ultrapop.	0,1	-1,1	0,8	0	-0,1	-4,0	-4,3
Totale	0,2	0	-0,2	0	0,0	480,0	0,8

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su Banca d'Italia – Bilanci delle famiglie

L'indagine stima che il reddito familiare medio annuo in Italia, al netto delle imposte sul reddito e dei contributi previdenziali e assistenziali, sia pari nel 2006 a 31.792 euro. Rispetto alla medesima indagine del 2004 esso risulta aumentato del 7,8% in termini nominali ma solo del 2,6% in termini reali, valore calcolato utilizzando il deflatore dei consumi delle famiglie (preferibile all'uso dell'indice dei prezzi al consumo in quanto contenente informazioni su alcuni beni e servizi consumati dalle famiglie ma non inclusi nell'indice dei prezzi al consumo, ad esempio proprio gli affitti imputati). Va inoltre sottolineato come, secondo le definizioni ed i dati utilizzati nell'indagine, la famiglia media sia costituita da 2,56 componenti e da 1,56 percettori di reddito: considerando che nel biennio 2004-2006 il numero delle famiglie è cresciuto del 2,2% mentre la popolazione è aumentata del solo 1,5%, il reddito pro-capite registra una variazione del 3,5% in termini reali, superiore alla variazione del reddito familiare.

III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL’AFFITTO

Nel capitolo precedente si è visto come la proprietà dell’abitazione costituisca un elemento discriminante per indagare l’entità del reddito disponibile (al netto ma anche al lordo del costo dell’abitare) piuttosto che le dinamiche di spesa delle famiglie. A fronte di una spesa media per la casa stimata in circa 329 euro mensili (con una incidenza media sul reddito pari al 13,7%), i canoni per le famiglie in affitto registrano un costo medio mensile stimato in 520 euro, (incidenza pari al 27,4%): costo che sale a 563 euro (29,4%) nel caso di affitto a libero mercato, la maggior parte dei casi, e scende a 415 euro mensili (22,4%) per le locazioni a canone calmierato. Anche per le abitazioni in proprietà acquistate attraverso il ricorso al mutuo il costo medio mensile risulta assai simile (513 euro) ma, a riprova dell’effetto di differenziazione sopra ricordato, diminuisce sensibilmente l’incidenza sul reddito che scende addirittura al 16,6%, rilevando una sensibile maggior capacità reddituale media delle famiglie che operano questa scelta.

In assenza di altri dati amministrativi, per una stima relativamente aggiornata delle famiglie in affitto o proprietarie di abitazione a scala regionale si deve ricorrere alle rilevazioni campionarie Istat, per es. quella sulla Vita Quotidiana, della quale si riporta in Tabella III.1. la serie storica relativa.

Tabella III.1. Famiglie per titolo di godimento dell’abitazione in Emilia-Romagna

Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	1.055	277	180	1.512	69,8	18,3	11,9	100,0
1996	1.094	301	136	1.531	71,4	19,7	8,9	100,0
1997	1.093	305	133	1.531	71,4	19,9	8,7	100,0
1998	1.128	281	155	1.564	72,1	18,0	9,9	100,0
1999	1.084	348	147	1.579	68,7	22,0	9,3	100,0
2000	1.141	312	156	1.609	70,9	19,4	9,7	100,0
2001	1.171	312	176	1.659	70,6	18,8	10,6	100,0
2002	1.207	312	161	1.680	71,8	18,6	9,6	100,0
2003	1.232	290	165	1.687	73,0	17,2	9,8	100,0
2005	1.255	323	162	1.740	72,1	18,6	9,3	100,0
2006	1.266	338	130	1.734	73,0	19,5	7,5	100,0
2007	1.331	337	163	1.831	72,7	18,4	8,9	100,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Le famiglie proprietarie presentano livelli maggiormente accentuati dal 2002 in avanti (al 2007 si contano 1.331mila famiglie proprietarie, circa il 72,7% del totale); la quota delle famiglie in affitto, dopo il calo registrato nel periodo 2000-2003 tende a oscillare

attorno a una media del 18,6%); le famiglie con diverso titolo di godimento, pur con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento nel numero complessivo delle famiglie, oscillano anch'esse attorno a un valore prossimo a quello del 2007.

Alla data del 14° censimento della popolazione e delle abitazioni su un totale di 1.970.977 abitazioni, di cui 1.637.382 occupate da residenti, la quota delle abitazioni in affitto risultava pari al 19,7% di quelle occupate (1.171.977 in proprietà, 322.117 in affitto e 143.288 con altro titolo di godimento).

La distinzione tra alloggi occupati e non occupati apre le porte ad un tema per il quale in Italia non si dispone, nonostante le forte esigenze conoscitive, di dati attendibili: la natura ed il possibile impiego degli alloggi non occupati. Nella tabella III.2. osserviamo la distinzione degli alloggi per stato di occupazione alla data del censimento che in regione rappresentavano il 15,4% del totale degli alloggi esistenti.

Tavola III.2. Abitazioni per stato di occupazione in Emilia-Romagna - Censimento 2001.

Area	Occupate			Non occupate	Totale	Quota di alloggi non occupati
	Da almeno una persona residente	Solo da persone non residenti	Totale occupate			
Piacenza	112.884	1.645	114.529	27.799	142.328	19,5%
Parma	166.930	4.512	171.442	31.232	202.674	15,4%
Reggio nell'Emilia	177.471	2.043	179.514	24.604	204.118	12,1%
Modena	252.436	3.864	256.300	46.508	302.808	15,4%
Bologna	395.677	11.512	407.189	48.510	455.699	10,6%
Ferrara	142.600	2.042	144.642	39.464	184.106	21,4%
Ravenna	143.365	1.262	144.627	36.643	181.270	20,2%
Forlì-Cesena	139.363	1.612	140.975	24.183	165.158	14,6%
Rimini	106.656	1.832	108.488	24.328	132.816	18,3%
Emilia-Romagna	1.637.382	30.324	1.667.706	303.271	1.970.977	15,4%
Italia	21.967.516	21.653.288	314.228	5.324.477	27.291.993	19,5%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT – Censimento 2001

Si ricorda che in regione al 2001 le abitazioni occupate erano per il 93,2% (91,7% in Italia) di proprietà di persone fisiche e per il 3,6% (4,7% in Italia) di proprietà di Stato, Enti locali e altre aziende territoriali.

La quota di abitazioni di proprietà di Cooperative edilizie era analoga nei due territori (0,5 – 0,6%). Mentre si differenzia in modo consistente quella degli Enti previdenziali: 0,5% in Italia contro 0,2% in regione.

La cooperazione, in particolare, esercita in Emilia-Romagna un ruolo di particolare importanza sia per la promozione della proprietà divisa che indivisa (in locazione). A questo particolare segmento è dedicato un paragrafo alla fine del capitolo.

III.1. I livelli delle locazioni

Il livello medio dei canoni viene stimato in questo paragrafo attraverso alcune elaborazioni dei dati pubblicati dalla rivista “Il Consulente Immobiliare”. Le quotazioni sono espresse in unità di Euro per metro quadro all’anno spese escluse (€/mq/anno) e sono riferite ad alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 120 mq, non nuovi ma moderni, in buone condizioni e comunque dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di nuova costruzione e per quelli di dimensioni minori di 60 mq o superiori a 120 mq si utilizzano dei coefficienti correttivi.

Le quotazioni delle locazioni rilevate semestralmente riguardano i capoluoghi di provincia e oltre 1.100 località situate in comuni non capoluogo su tutto il territorio nazionale: in regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 123. Tali dati sono inerenti ad abitazioni civili collocate in tre distinte fasce di città: zona di pregio, semicentro e periferia.

Le tre tabelle di seguito riportate, una per ciascuna zona di città, restituiscono i valori medi calcolati nei capoluoghi di provincia, compreso Cesena, dalla primavera del 2000 all’autunno del 2009.

Tabella III.3. Livelli di locazione di abitazioni civili in zona di pregio nei capoluoghi di provincia dell’Emilia-Romagna

Comune	Media	Media	Media	Media	Δ % 2000-2005	Δ % 2005-2008	Δ % 2000-2009
	Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009			
Piacenza	83	92	120	130	10,6	30,9	56,8
Parma	114	131	149	156	14,5	14,0	36,4
Reggio Emilia	89	100	105	112	12,0	4,7	25,4
Modena	114	119	130	149	4,8	8,8	31,0
Bologna	145	200	236	230	38,3	18,0	59,1
Ferrara	85	95	108	120	10,8	14,4	40,5
Ravenna	98	106	106	106	8,0	0	8,0
Forlì	62	88	92	98	42,8	3,8	58,4
Cesena	69	87	96	96	26,1	10,8	39,7
Rimini	125	137	140	150	9,9	1,9	20,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, spese escluse

Tabella III. 4. Livelli di locazione di abitazioni civili in zona semicentrale nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna

Comune	Media	Media	Media	Media	Δ % 2000-2005	Δ % 2005-2008	Δ % 2000-2009
	Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009			
Piacenza	71	70	91	102	-0,6	29,9	44,2
Parma	84	98	122	130	16,5	23,7	54,0
Reggio Emilia	69	84	91	100	21,2	9,2	44,8
Modena	84	93	106	110	10,4	14,6	31,3
Bologna	112	140	141	150	24,9	1,0	33,8
Ferrara	72	76	77	82	5,3	1,3	13,6
Ravenna	73	86	86	86	17,8	0	17,8
Forlì	48	64	67	72	32,6	4,2	49,1
Cesena	61	72	72	72	18,0	0	18,0
Rimini	106	117	120	120	10,5	2,3	13,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, spese escluse

Tabella III.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in zona di periferia nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna

Comune	Media	Media	Media	Media	Δ % 2000-2005	Δ % 2005-2008	Δ % 2000-2009
	Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009			
Piacenza	58	55	71	82	-5,0	29,1	41,7
Parma	76	80	91	96	6,3	12,9	27,0
Reggio Emilia	62	67	72	83	7,4	7,5	33,0
Modena	69	78	90	94	13,7	14,5	36,4
Bologna	93	120	115	116	28,6	-4,4	24,3
Ferrara	51	54	54	54	5,8	0	5,8
Ravenna	54	67	74	74	23,6	9,9	35,8
Forlì	42	46	47	53	10,3	1,4	27,1
Cesena	50	55	55	55	9,6	0	9,6
Rimini	76	94	108	108	23,9	15,3	42,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, spese escluse

Il periodo considerato è stato suddiviso in quattro intervalli, corrispondenti a un triennio ciascuno, quindi con valori medi delle sei rilevazioni semestrali intercorse, salvo l'ultimo che riguarda l'anno in corso, con la media delle rilevazioni disponibili (primavera e autunno).

Analizzando le variazioni percentuali delle locazioni di abitazioni civili in zona di pregio, il maggior incremento complessivo riguarda Bologna (pari a 59,1% in termini nominali),

mentre il minore lo si riscontra a Ravenna (8,0% circa) dove dalla primavera del 2002 i valori di locazione sono rilevati stabili.

Tra il 2000 e il 2005 un forte incremento percentuale si rileva a Forlì (42,8%), mentre a Modena i livelli di locazione misurano l'aumento percentuale minore (4,8%); nei successivi tre anni Piacenza registra un incremento del 30,9%, mentre come detto a Ravenna i valori non subiscono alcuna variazione.

In zona semicentrale tra il 2000 e il 2009 i livelli di locazione a Parma aumentano del 54,0%, mentre a Rimini del 13,0%. Nel primo periodo considerato a Forlì si riscontra un aumento del 36,6% e a Piacenza un decremento pari a - 0,6%, di contro nei successivi tre anni, sempre a Piacenza, i livelli delle locazioni registrano il maggior incremento (pari al 29,9%), mentre a Ravenna e a Cesena si assiste ad una stabilità dei valori di locazione che non subiscono variazioni dalla primavera del 2002.

In zona periferica, nei nove anni considerati, i livelli delle locazioni hanno avuto un incremento del 42,9% a Rimini e del 5,8% a Ferrara, dove si registra stabilità dalla primavera del 2002, analogamente a Cesena. Dal 2000 al 2005 il maggior incremento è relativo a Bologna (28,6%), di contro nel successivo triennio si rileva un decremento pari a - 4,4%; situazione inversa si osserva a Piacenza, dove dal 2000 al 2005 i livelli delle locazioni subiscono un decremento pari a - 5,0% e dal 2005 al 2008 un incremento del 29,1%.

Nella tabella seguente, sono stati invece esaminati i valori di locazione disponibili per località della regione nei capoluoghi e in altri comuni (94 in totale), rilevati da "Il Consulente Immobiliare" nell'autunno 2009 per abitazioni in edifici moderni di buona qualità situati in zona periferica. La scelta di tale localizzazione è stata determinata dalla maggior "acquisibilità" (in termini economico-finanziari) di alloggi con questa localizzazione da parte di utenti a minor disponibilità reddituale.

Si è operata una suddivisione ordinando in modo crescente le località per valore dei canoni richiesti e creando fasce di numerosità analoga e prendendo quale riferimento prioritario i valori corrispondenti ai quintili.

Il campo di variazione supera le cento unità di Euro per mq/anno, dal minimo di 25 a Migliarino e ad Ostellato in provincia di Ferrara al massimo di 130 a Riccione, in provincia di Rimini.

Il valore medio corrisponde a 53 unità di Euro per mq/anno e si colloca tra terza e la quarta fascia senza che nessuna delle località considerate presenti tale valore di locazione, mentre la mediana, pari 50 unità di Euro per mq/anno, ricade all'interno della terza fascia e a tale valore corrispondono sette località pari al 7,4% del totale, in particolare si osserva che questi comuni sono situati in quattro province diverse:, Forlì-Cesena, Modena, Ravenna e Reggio Emilia.

Passando ad esaminare i soli capoluoghi si rileva che la maggior parte di loro risulta collocata nella quinta fascia (con valori che oscillano tra 74 e 116 unità di Euro per mq/anno) mentre solo i comuni di Ferrara, Forlì e Cesena sono situati in quarta fascia (con valori che oscillano tra 54 e 56 unità di Euro per mq/anno).

Un'ultima osservazione può essere fatta esaminando le colonne delle singole province in funzione delle fasce: nella prima fascia si trovano collocati quasi tutte le località rilevate per le province di Piacenza e di Ferrara; maggiormente concentrati nella seconda e terza fascia figurano località delle province di Parma e Reggio Emilia mentre quelle modenesi sono spalmate in tutte le fasce e le bolognesi si concentrano in quarta fascia. Le località delle province di Ravenna e Forlì-Cesena sono anch'esse posizionate in tutti e cinque le fasce, essendo tale disposizione influenzata dalla presenza in zona turistica di alcuni dei comuni quotati, contro la rimanente parte del territorio situata in pianura e/o collina: a tal riguardo si evidenziano i valori più elevati che località della Riviera romagnola come Milano Marittima (ma questo è vero anche per i Lidi ferraresi) vantano rispetto al loro capoluogo comunale. La provincia di Rimini presenta la maggior concentrazione della quinta fascia.

Tabella III.6. Suddivisione in fasce dei prezzi di locazione di abitazioni civili in zona di periferia nei comuni capoluogo e nei principali comuni delle province – Autunno 2009

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	25						Migliarino Ostellato			
	26				Medolla		Copparo Portomaggiore		Rocca San C.	
	28						Codigoro		Verghereto	
	30						Comacchio			
	32								Bagno di R.	
	33				San Felice sul P					
	36	Ponte dell'O. Vernasca	Noceto Valmozzola							
	38 39	Bettola Gropparello								
2°	40		Bedonia		Nonantola			Riolo T. Solarolo Massa Lombarda		
	42	Fiorenzuola d'A.	Borgo Val di T. Busseto	Guastalla Luzzara Villa Minozzo San Polo d'E.						
	43									
	44		Fornovo di T. Traversetolo	Cavriago	Pievepelago				Savignano sul R.	

Segue

Regione Emilia Romagna
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2009

segue

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
3°	46	Bobbio	Sorbolo	Brescello Novellara		Vergato			Gambettola	
	48		Collecchio Colorno Soragna							
	50			Rubiera Scandiano	Finale Emilia			Bagnacavallo Brisighella Lugo	Forlimpopoli	
	52			Bagnolo in P.	Mirandola		Cento			
4°	54		Salsomaggiore T.		Castelfranco E Sassuolo Spilamberto	Anzola E. Medicina	Ferrara			Morciano di R.
	55								Cesena	
	56			Correggio	Fanano	Zola Predosa			Forlì	
	58				Carpi	Crevalcore		Faenza		
	60				Castelnuovo Sestola Vignola					
	65					Castenaso				
5°	66				Fiorano Fiumalbo Maranello Formigine					Santarcangelo di R.
	70					Imola				Bellaria Misano A.
	74							Ravenna		
	76									Cattolica
	78		Fidenza					Milano Marittina		
	84	Piacenza		Reggio Emilia						
	86							Cervia		
	90								Cesenatico	
	94				Modena					
	96		Parma							
108									Rimini	
116						Bologna				
130									Riccione	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, spese escluse

III.2. Gli sfratti

Gli sfratti rappresentano il principale effetto sociale della tensione abitativa e quindi i procedimenti a questi collegati possono esprimerne efficacemente alcuni aspetti e misure: se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione evidenzia invece una porzione di un più ampio scenario a diversi livelli di potenzialità.

Tabella III. 7. Andamento delle procedure di sfratto in Regione Emilia - Romagna

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Nella tabella sono rappresentate le serie storiche dei provvedimenti emessi, delle richieste di esecuzione e degli sfratti eseguiti dall'Ufficiale Giudiziario: è doveroso precisare che le tre serie rappresentate non sono confrontabili tra loro, infatti i

provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre fasi del provvedimento di rilascio degli immobili che non risultano necessariamente conseguenti nel tempo e né, tanto meno, procedenti con analoghe modalità e velocità. All'emissione del provvedimento può non succedere una richiesta di rilascio così come a quest'ultima può non succedere un'esecuzione. Le esecuzioni poi vengono eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, pertanto può verificarsi che in un dato anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Esaminando le singole serie separatamente, osserviamo un andamento altalenante dei provvedimenti emessi che raggiunge il valore massimo pari a 7.396 provvedimenti nel primo anno della serie storica riportata. Come già evidenziato nei precedenti rapporti, il dato di rilievo non riguarda tanto il numero dei provvedimenti emessi quanto invece la variazione rilevabile nelle cause di emissione. Nel 2008, così come negli ultimi anni, la causa prevalente consiste nella morosità, pari all'88,9% dei casi per l'ultimo dato annuale disponibile.

I provvedimenti emessi per necessità del locatore evidenziano valori rilevanti nei primi anni della serie (1983/84) per poi quasi azzerarsi nel triennio 1991/93, salire a 741 casi con l'improvviso *exploit* del 2001 e poi discendere subito al di sotto delle 150 unità attestandosi, dal 2006, a valori sostanzialmente trascurabili.

I provvedimenti per finita locazione, principale motivazione fino al 1999, risultano in progressiva diminuzione dal 1991 e al di sotto del migliaio di unità in regione dal 2003: nel 2008 rappresentano appena il 10,5% del totale dei provvedimenti emessi.

Per quanto concerne le richieste di esecuzione, il cui andamento è oscillante nel tempo, gli ultimi anni hanno invece visto un aumento medio dell'ordine del 16% raggiungendo livelli mai più toccati dal 1995.

In modo ancora più significativo, le esecuzioni di sfratto non solo registrano un aumento dal 2004 (con la sola eccezione del 2007) ma raggiungono nell'ultimo quadriennio i valori più elevati dagli anni '80 (sono ben 2.687 gli sfratti eseguiti nel 2008, oltre diecimila nel periodo 2004-2008).

Nella Tabella III.8. sono suddivisi i dati dei provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi e nei restanti comuni delle province dell'Emilia-Romagna: si osserva come le cause di sfratto per necessità del locatore siano totalmente concentrate nel riminese e come i valori superiori delle altre cause vedano quasi sempre il prevalere dell'insieme dei comuni delle province rispetto ai propri capoluoghi, con l'eccezione di Rimini. Nel 2008 sono stati emessi 1.429 provvedimenti di sfratto per morosità nei capoluoghi (pari al 25,3%) e 3.584 (corrispondenti al 63,6%) nel resto del territorio regionale.

Si rileva che per i tre anni riportati gli andamenti sono pressoché costanti.

Tabella III.8. Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna, nel capoluogo e nel resto della provincia – Anno 2006 – 2007 - 2008

Aree	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/ altra causa		Totale capuoghi	Totale resto prov.	Totale
	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.	cap.	resto prov.			
Anno 2006									
Piacenza	0	0	24	7	103	75	127	82	209
Parma	0	0	75	0	279	0	354	0	354
Reggio Emilia	0	0	10	11	155	168	165	179	344
Modena	0	0	87	13	580	194	667	207	874
Bologna	0	0	27	165	109	880	136	1.045	1.181
Ferrara	0	0	20	18	138	95	158	113	271
Ravenna	0	0	16	25	123	231	139	256	395
Forlì	1	0	0	62	26	294	27	356	383
Rimini	19	16	8	17	195	175	222	208	430
Regione	20	16	267	318	1.708	2.112	1.995	2.446	4.441
Italia	221	448	6.218	4.117	17.860	16.033	24.299	20.598	44.897
Anno 2007									
Piacenza	0	0	27	11	117	107	144	118	262
Parma	0	3	0	65	0	558	n.d.	626	626
Reggio Emilia	0	0	11	7	206	258	217	265	482
Modena	0	0	49	38	516	331	565	369	934
Bologna	0	0	25	163	135	889	160	1.052	1.212
Ferrara	0	0	24	11	173	125	197	136	333
Ravenna	0	0	12	39	34	331	46	370	416
Forlì - Cesena	0	0	0	56	0	316	0	372	372
Rimini	19	14	20	11	208	167	247	192	439
Regione	19	17	168	401	1.389	3.082	1.576	3.500	5.076
Italia	296	376	5.453	3.742	16.311	17.561	22.060	21.679	43.739
Anno 2008									
Piacenza	0	0	23	23	104	119	127	142	269
Parma	0	1	14	69	93	362	107	432	539
Reggio Emilia	0	0	17	14	273	235	290	249	539
Modena	0	0	20	54	367	695	387	749	1.136
Bologna	0	0	20	206	108	1.060	128	1.266	1.394
Ferrara	0	0	12	10	180	170	192	180	372
Ravenna	0	0	2	33	61	386	63	419	482
Forlì - Cesena	0	0	0	47	0	392	0	439	439
Rimini	17	16	10	17	243	165	270	198	468
Regione	17	17	118	473	1.429	3.584	1.564	4.074	5.638
Italia	167	372	6.430	4.056	19.927	21.081	26.524	25.509	52.033

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Nota:

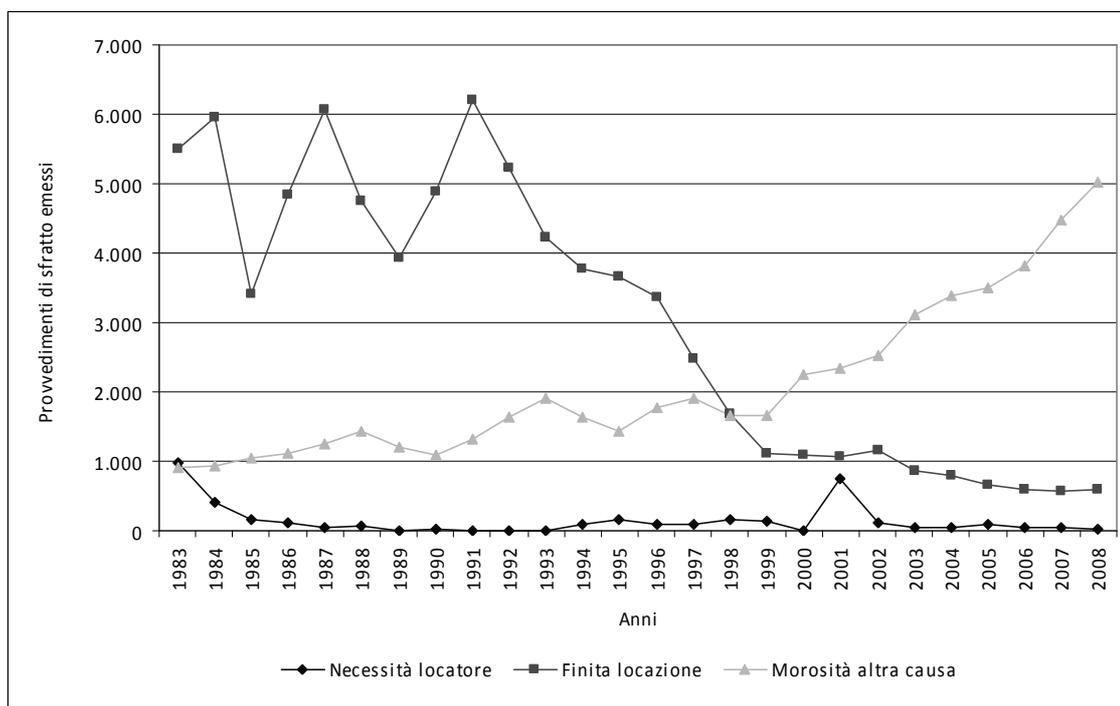
Nel 2006 a livello nazionale non sono pervenuti i dati relativi alle province di Catanzaro e Sassari; sono incompleti i dati per le province di Torino, Milano, Parma, Arezzo, Pisa, Teramo, Napoli, Bari e Palermo.

Nel 2007 a Parma i dati del resto provincia sono comprensivi di quelli relativi al Comune capoluogo. A livello nazionale sono incompleti i dati per le province di Torino, Bergamo, Mantova, Arezzo, Pisa, Teramo, Napoli, Salerno, Bari e Sassari.

Nel 2008 a livello nazionale sono incompleti i dati per le province di Torino, Bergamo, Mantova, Venezia, La Spezia, Savona, Grosseto, Roma, Teramo, Napoli, Salerno, Bari, Reggio Calabria, Palermo e Sassari.

Il confronto dei dati regionali con quelli nazionali evidenzia andamenti simili nel caso dei provvedimenti di sfratto per necessità del locatore; le richieste per finita locazione prevalgono in Italia, al contrario della regione, nei capoluoghi; gli sfratti emessi per morosità, che in Emilia-Romagna sono più frequenti nei comuni non capoluogo, presentano a livello nazionale dati maggiormente omogenei: 38,3% nei capoluoghi e 40,5% restanti comuni.

Figura III.9. Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in regione Emilia-Romagna per causa di emissione



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Nella tabella successiva è riportato il confronto tra le famiglie residenti al 31 dicembre 2007 e 2008 e gli sfratti eseguiti dal Tribunale nel corso dell'anno corrispondente.

Tabella III.10. Rapporto tra le famiglie residenti i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti – Anni 2007 e 2008

Provincia	2007					2008				
	Famiglie	Prov. di sfratto emessi	Famiglie/Prov.	Sfratti eseguiti	Famiglie/Sfratti	Famiglie	Prov. di sfratto emessi	Famiglie/Prov.	Sfratti eseguiti	Famiglie/Sfratti
Piacenza	125.169	262	478	115	1.088	126.923	269	472	84	1.511
Capoluogo	45.735	144	318			46.330	127	365		
Resto Prov	79.434	118	673			80.593	142	568		
Parma	193.273	626	309	204	947	196.904	539	365	272	724
Capoluogo	85.808	0	0			87.275	107	816		
Resto Prov	107.465	626	172			109.629	432	254		
Reggio Emilia	213.583	482	443	258	828	217.959	539	404	362	602
Capoluogo	73.326	217	338			74.702	290	258		
Resto Prov	140.257	265	529			143.257	249	575		
Modena	284.574	934	305	442	644	290.360	1.136	256	502	578
Capoluogo	80.781	565	143			82.183	387	212		
Resto Prov	203.793	369	552			208.177	749	278		
Bologna	452.769	1.212	374	553	819	461.490	1.394	331	636	726
Capoluogo	194.708	160	1.217			197.808	128	1.545		
Resto Prov	258.061	1.052	245			263.682	1.266	208		
Ferrara	158.857	333	477	263	604	160.696	372	432	244	659
Capoluogo	63.082	197	320			63.946	192	333		
Resto Prov	95.775	136	704			96.750	180	538		
Ravenna	167.537	416	403	214	783	171.067	482	355	216	792
Capoluogo	69.584	46	1.513			71.150	63	1.129		
Resto Prov	97.953	370	265			99.917	419	238		
Forlì-Cesena	158.902	372	427	174	913	161.919	439	369	171	947
Capoluogo	49.188	0	0			50.019	0	0		
Resto Prov	109.714	372	295			111.900	439	255		
Rimini	125.086	439	285	226	553	128.117	468	274	200	641
Capoluogo	59.435	247	241			60.492	270	224		
Resto Prov	65.651	192	342			67.625	198	342		
Regione	1.879.750	5.076	370	2.449	768	1.915.435	5.638	340	2.687	713
Italia	24.282.485	43.739	555	22.398	1.084	24.641.200	52.033	474	24.959	987

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo ISTAT e Ministero dell'Interno

A livello regionale, nel 2008, è stato emesso un provvedimento di sfratto ogni 340 famiglie residenti, valore decisamente inferiore al dato italiano di uno sfratto ogni 474 famiglie e quindi segnale di una situazione di marcata gravità e in peggioramento rispetto al 2007 (370 e 555 i rispettivi valori).

L'analisi territoriale evidenzia però situazione notevolmente differenziate, a Modena risulta infatti emesso uno sfratto ogni 256 famiglie mentre a Piacenza il valore di 472 appare in linea con la media nazionale. Passando ad analizzare il rapporto tra i capoluoghi ed il rimanente territorio regionale si riscontra che solo nelle città di Parma, Bologna e Ravenna sono stati emessi un numero di provvedimenti di sfratto minore rispetto al numero di famiglie minore che nel resto della provincia.

Per quanto attiene gli sfratti eseguiti non sono disponibili dati separati tra capoluogo e resto della provincia. In regione, nel corso del 2008, risultavano eseguiti 2.687 sfratti (il 10,7% dei 25mila circa eseguiti a livello nazionale, contro il 10,9 del 2007): rapportando tali valori con il numero di famiglie si ottengono due dati confrontabili pari rispettivamente a uno sfratto ogni 641 famiglie in Emilia-Romagna e uno ogni 713 famiglie in Italia.

Il maggior numero di sfratti eseguiti si rileva in provincia di Bologna (pari a 636), il valore minore lo osserviamo in provincia di Piacenza (pari a 84), rapportando tali dati al numero di famiglie si ha rispettivamente uno sfratto eseguito ogni 726 famiglie in provincia di Bologna, valore superiore a quello regionale e ogni 1.511 in provincia di Piacenza, più del doppio del valore regionale.

Si deve pertanto sottolineare come la regione Emilia-Romagna si caratterizzi per indici di gravità del fenomeno sfratti assai più incisivi di quelli nazionali. Inoltre questa situazione, in evidente peggioramento assoluto come evidente dalle serie storiche analizzate, presenta una diffusione territoriale che interessa tutte le province con la sola eccezione di Piacenza e con punte di particolare intensità nelle città e nelle province di Modena e Rimini.

II.3. L'Edilizia Residenziale Pubblica

Tra le misure a sostegno della disponibilità di alloggi in affitto e delle famiglie bisognose merita una posizione di particolare rilievo l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Dati sulla consistenza e le caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica sono reperibili grazie all'Anagrafe dell'Utenza E.R.P. e ai dati diffusi dalle singole Aziende Casa ACER che, ai sensi della L.R. 24/2001, gestiscono la maggior parte del patrimonio di alloggi trasferito da quella stessa legge alle Amministrazioni Municipali.

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

Nell'autunno del 2009 NuovaQuasco ha provveduto a contattare gli uffici casa dei capoluoghi e di altri comuni oltre a quelli dichiarati ad alta tensione abitativa somministrando un breve questionario mirato a ottenere le principali informazioni sulla tipologia delle graduatorie adottate e sulle dimensioni delle stesse. Nella Tabella III.10., relativamente ai Comuni che hanno risposto, una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte a raffronto con la popolazione residente, con le famiglie residenti e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. presenti sul territorio (totale degli alloggi, inclusi i già occupati e quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni).

Ancor più che il numero complessivo delle domande (che riguarda solamente 48 dei 348 Comuni della regione ma che comunque raggiunge il ragguardevole valore di 25.668 unità) colpisce il raffronto con i cittadini e le famiglie residenti (rispettivamente 2.280.352 cittadini e 1.045.316 famiglie). Mediamente, le domande rappresentano circa l'1,0% della popolazione residente ed il 2,2% delle famiglie: è in particolare quest'ultimo rapporto (il confronto con i cittadini residenti produce indicazioni meno utili dal momento che non si conosce il numero dei componenti delle famiglie dei richiedenti) la tabella consente di valutare la differente pressione espressa dalla domanda proveniente dai diversi territori e che varia dallo 0,9% del caso di Mirandola al 4,0% di Bologna. Altresì significativo il confronto con il patrimonio E.R.P. dei corrispondenti territori: se il numero delle domande in graduatoria ha un'entità mediamente pari al 58,7% del parco alloggi esistente), in alcuni Comuni il loro numero

supera quello degli alloggi E.R.P. esistenti che risultano, peraltro, per la loro quasi totalità già assegnati.

Tabella III.11. Graduatorie di assegnazione E.R.P. nei capoluoghi e in altri Comuni ad elevata tensione abitativa della regione Emilia-Romagna

Provincia	Comune	N° domande inserite in graduatoria	di cui stranieri	Anno di riferimento	Popolazione al 01/01/2009	Famiglie al 31/12/2008	N° alloggi ERP al 31/12/2008
PC	<i>Piacenza</i>	614	352	2009	101.778	46.330	2.222
	Castel San Giovanni	61	29	2008	13.696	5.675	119
	<i>Fiorenzuola d'Arda</i>	145		2009	14.807	6.229	210
PR	<i>Parma</i>	1.654	967	2008	182.389	87.275	3.792
	<i>Fidenza</i>	363	147	2007	25.318	11.162	695
	Salsomaggiore T.	192	83	2007	20.111	9.215	141
RE	<i>Reggio Emilia</i>	1.025		2009	165.503	74.702	2.518
	<i>Casalgrande</i>	114		2009	18.284	7.181	
	<i>Correggio</i>	109		2009	24.505	10.014	
	Guastalla	91	32	2004	15.020	6.229	163
	<i>Montecchio Emilia</i>	53	29	2009	10.261	4.118	
	<i>Rubiera</i>	60		2007	14.371	5.965	76
	<i>Scandiano</i>	220	91	2009	24.730	9.974	
MO	<i>Modena</i>	1.193	687	2009	181.807	82.183	2.492
	<i>Campogalliano</i>	61	39	2008	8.377	3.437	
	<i>Carpi</i>	508	209	2008	67.203	28.025	564
	<i>Castelfranco Emilia</i>	235		2009	30.527	12.663	
	<i>Formigine</i>	140	58	2009	33.091	13.086	
	Mirandola	90	51	2009	24.163	10.035	271
	<i>Sassuolo</i>	205		2009	41.505	16.878	495
	<i>Vignola</i>	206		2006	24.109	9.977	138
BO	<i>Bologna</i>	7.943		2009	374.944	197.808	12.154
	<i>Anzola dell'Emilia</i>	103		2006	11.784	4.983	
	<i>Calderara di Reno</i>	127	69	2009	12.888	5.549	
	<i>Casalecchio di Reno</i>	622	223	2009	35.287	16.908	464
	<i>Castel Maggiore</i>	139		2009	17.100	7.573	
	<i>Castenaso</i>	100	40	2009	14.088	6.144	
	<i>Granarolo dell'Emilia</i>	94	30	2009	10.043	4.339	
	<i>Imola</i>	552	207	2009	68.019	29.502	1.014
	<i>Pianoro</i>	223	79	2007	17.096	7.570	
	San Giovanni in P.	131		2008	26.679	11.443	198
	<i>San Lazzaro di Savena</i>	366		2006	31.036	14.175	
	<i>Sasso Marconi</i>	121	46	2006	14.587	6.431	
	<i>Zola Predosa</i>	269		2007	17.760	7.865	
FE	<i>Ferrara</i>	1.602	481	2009	134.464	63.946	3.288
	<i>Cento</i>	238	82	2009	34.585	14.242	287
	Comacchio	288	28	2009	23.168	10.714	542
RA	<i>Ravenna</i>	929	436	2007	155.997	71.150	2.136
	<i>Faenza</i>	460	230	2007	56.922	24.547	873
	<i>Lugo</i>	297	131	2008	32.684	14.070	317
FC	<i>Forlì</i>	992	450	2007	116.208	50.019	1.560
	<i>Cesena</i>	477	252	2009	95.525	39.880	873
	<i>Cesenatico</i>	199	83	2008	24.956	10.781	179
	Forlimpopoli	95	28	2008	12.837	5.653	83
RN	<i>Rimini</i>	1.369	466	2008	140.158	60.492	1.068
	<i>Cattolica</i>	43		2009	16.668	7.339	
	<i>Riccione</i>	432	152	2009	35.232	16.254	169
	Sant'arcangelo di R.	118	37	2007	20.907	8.027	131

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Amministrazioni Comunali, Regione Emilia-Romagna e demo ISTAT

Nota: i comuni ad alta tensione sono in corsivo

Allo scopo di dare un quadro più completo dell'offerta E.R.P., nella Tabella III.11. viene riportata l'entità del patrimonio rilevato al 31/12/2008: si tratta di 54.637 alloggi di cui 50.941 occupati e 3.696 non occupati, circa il 6,76% del totale.

Tabella III.12. Numero di alloggi E.R.P. occupati e non occupati in Emilia-Romagna al 31/12/2008

Province	Occupati	non occupati	Totale
Piacenza	2.613	368	2.981
Parma	5.594	422	6.016
Reggio Emilia	3.730	552	4.282
Modena	5.556	81	5.637
Bologna	16.764	1.443	18.207
Ferrara	6.155	416	6.571
Ravenna	4.440	214	4.654
Forlì - Cesena	4.170	200	4.370
Rimini	1.919	0	1.919
Regione	50.941	3.696	54.637

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

Tabella III.13. Alloggi non occupati per motivo della non occupazione al 31/12/2008

Motivo della non occupazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	922
Libero assegnabile, a disposizione per assegnazioni	1.257
Libero assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	120
Libero inserito in programma di ristrutturazione	654
Libero inserito in programma di demolizione	236
Libero inserito in piano di vendita	117
Libero per altri motivi	390
Non occupati in totale	3.696

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

I motivi della non occupazione descritti nella Tabella III.13. hanno differenti e giustificate motivazioni che è opportuno passare in rassegna per una migliore comprensione dei dati:

- il 42,6% degli alloggi non occupati al 31.12.2008, pari al 2,9% del totale generale, risultava occupato in tale condizioni per lavori di manutenzione (922 alloggi pari al 24,9% del totale) o per lavori di ristrutturazione (654 casi pari al 17,7% del totale). Si consideri che gli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria vengono effettuati secondo specifici piani di manutenzione degli alloggi, in caso di guasti e prima di eventuali assegnazioni a nuovi utenti;

- 1.257 alloggi erano liberi e disponibili per assegnazione (34,0% dei non occupati, pari al 2,3% del totale). Si consideri in questo caso che per ovvi motivi le assegnazioni non possono essere immediate. Le procedure di assegnazione comportano una serie di adempimenti (gestione delle graduatorie di assegnazione, verifiche dei requisiti degli utenti, accettazione da parte degli stessi, stipula dei contratti di locazione, determinazione del canone di locazione e molte altre) che richiedono necessariamente diversi giorni;
- 236 alloggi (6,4% dei non occupati, 0,4% del totale) risultavano liberi perché inseriti in programmi di demolizione. Si tratta di alloggi spesso vetusti ed inagibili che verranno demoliti per far spazio a ricostruzioni, in questo caso i tempi per la fruizione si dilatano;
- 117 alloggi (3,2% dei non occupati, 0,2% del totale) erano liberi ed inseriti in piani di vendita, spesso già occupati dagli acquirenti che, in quanto tali, non figurano più come assegnatari E.R.P.;
- 120 alloggi (3,2% dei non occupati, 0,2% del totale) risultavano liberi ed assegnabili ma non disponibili per pratiche in corso, per esempio non assegnabili perché con contratti di locazione non ancora giunti a scadenza.
- Infine 390 alloggi (10,5% dei non occupati, 0,7% del totale) potevano essere considerati liberi per motivi fisiologici (vertenze, successioni, occupazione senza requisiti, ecc.).

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di *accesso all'ERP* (già definita con atto regionale), della *permanenza* e quella della *decadenza*. All'interno dell'area dell'accesso e della permanenza vanno individuate le diverse fasce, con particolare riguardo a quella di *protezione* che deve garantire ai nuclei meno abbienti particolari condizioni agevolate nella determinazione del canone.

In base alle disposizioni della L.R. 24/2001, in presenza di nuclei particolarmente disagiati, i Comuni dovranno prevedere un canone minimo e su richiesta degli stessi nuclei dovranno prevedere di esonerarli in tutto o in parte dal pagamento del canone ed eventualmente delle spese accessorie.

Tornando ai 50.941 alloggi occupati, nella Tabella III.14. si osserva la distribuzione in ordine alle differenti Aree e fasce di canone. La maggior parte degli assegnatari, 44.497 casi pari all'87,4% del totale, ricade nell'area dell'accesso dove sono previste quattro tipologie di canone: il canone di protezione ed il canone misto sono quelle

maggiormente rappresentate (vi ricadono rispettivamente 21.672 e 16.417 assegnatari, pari al 42,5% ed al 32,2% del totale), seguono il canone minimo e l’esonero parziale o totale con quote decisamente più modeste (nell’ordine 6.139 e 269 assegnatari pari al 12,1% ed allo 0,5% del totale).

Nell’area della Permanenza vi sono 5.705 assegnatari (l’11,2% del totale) mentre in quella della decadenza ve ne ricadono 628 di cui 338 (pari allo 0,7% del totale) con canone base per decadenza in fase di dichiarazione e 290 (pari allo 0,6%) con canone maggiorato.

Tabella III.14. Utenti per Provincia, Area e fascia di canone al 31/12/2008

Provincia	Area e fascia di appartenenza								Non specificato	Totale
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza				
	Esonero parziale o totale	Canone minimo	Canone di fascia di protezione	Canone misto	Canone base	Canone base per decad. in fase di dich,	Canone maggiorato			
Piacenza	.	348	1.103	805	310	7	30	10	2.613	
Parma	2	617	2.887	1.554	445	21	68	.	5.594	
Reggio Emilia	.	422	1.767	1.005	431	95	7	3	3.730	
Modena	.	657	2.718	1.656	469	29	4	23	5.556	
Bologna	2	1.894	6.072	6.119	2.450	107	120	.	16.764	
Ferrara	204	669	2.616	1.994	602	56	14	.	6.155	
Ravenna	.	623	1.894	1.461	384	14	11	53	4.440	
Forlì-Cesena	61	678	1.554	1.382	446	3	24	22	4.170	
Rimini	.	231	1.061	441	168	6	12	.	1.919	
Totale	269	6.139	21.672	16.417	5.705	338	290	111	50.941	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della regione Emilia-Romagna

Nella successiva Tabella III.15. sono indicati i canoni medi annuali corrispondenti ad ogni fascia di canone nelle diverse province. Considerando i valori medi calcolati per l’insieme delle province si osserva un canone medio annuo di 1.423 euro (circa 118 euro mensili) e la variabilità tra le differenti fasce di canone. Si consideri che, come descritto in precedenza la maggior parte degli utenti ricade nell’area dell’accesso e, nell’ambito di questa, nelle fasce di protezione (dove il canone corrisponde a circa 80 euro mensili) e di canone misto (circa 148 euro mensili).

Tabella III.15. Canoni medi per provincia, Area e fascia di canone al 31/12/2008

Provincia	Area e fascia di appartenenza								Non specificato	Totale
	Accesso				Permanenza	Decadenza		Non specificato		
	Esonero parziale o totale	Canone minimo	Canone di fascia di protezione	Canone misto		Canone base	Canone base per decad. in fase di dich.				Canone maggiorato
Piacenza	.	300	866	1.623	2.653	2.343	3.426	.	1.271	
Parma	.	304	1.003	1.987	2.865	2.971	4.645	.	1.399	
Reggio Emilia	.	410	1.020	1.799	2.979	4.090	4.915	336	1.472	
Modena	.	464	1.244	2.424	4.129	5.809	4.119	1.582	1.775	
Bologna	.	300	734	1.476	2.741	4.104	4.327	.	1.296	
Ferrara	.	234	962	1.797	3.417	3.974	6.075	.	1.401	
Ravenna	.	360	952	1.885	2.975	3.278	3.245	1.703	1.373	
Forlì-Cesena	381	447	1.071	1.890	4.091	5.050	6.340	1.905	1.591	
Rimini	.	540	1.163	2.243	2.820	4.632	7.321	.	1.530	
Totale	95	350	956	1.778	3.073	4.101	4.657	1.691	1.423	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente E.R.P. della regione Emilia-Romagna

La Tabella III.16. riporta le differenti incidenze dei canoni sul reddito degli assegnatari in ordine alle diverse fasce di canone e province. Nella maggior parte dei casi si tratta di incidenze contenute, intorno al 10%, che in alcuni casi assumono valori per quanto più elevati comunque modesti: anche nel caso del canone maggiorato per decadenza si arriva ad una incidenza media del 18%. Da segnalare il caso del canone minimo dell'Area dell'accesso la cui incidenza sale al valore del 12,55% a causa dei modesti valori dei redditi ad essa corrispondenti.

Infine nella Tabella III.17. viene presentata una elaborazione che evidenzia la durata delle assegnazioni E.R.P., o meglio il numero di alloggi per anno di assegnazione. L'elaborazione consente alcune riflessioni: se da un lato si può stimare il numero di assegnazioni annue (non si tratta di una determinazione esatta in quanto nel caso di un cambio alloggio viene considerata l'ultima assegnazione) nell'ordine del 5%-6% del patrimonio ogni anno, per contro si osserva che la maggior parte delle assegnazioni siano molto datate: oltre il 60% del totale risulta antecedente al 2001.

**Tabella III.16. Incidenza dei canoni sul reddito per Provincia, Area e fascia di canone.
31/12/2008**

Provincia	Area e fascia di appartenenza								Non specificato	Totale
	Area accesso				Permanenza	Decadenza				
	Esonero parziale o totale	Canone minimo	Canone di fascia di protezione	Canone misto	Canone base	Canone base per decad. in fase di dich	Canone maggiorato			
Piacenza	.	13,74	8,09	9,21	7,96	.	12,59	.	8,56	
Parma	.	15,36	9,09	10,68	8,66	6,15	16,3	.	9,7	
Reggio Emilia	.	19,32	9,05	10,1	9,64	9,28	28,89	.	9,65	
Modena	.	11,7	10,92	12,77	12,21	9,62	14,97	.	11,89	
Bologna	.	10,48	6,88	7,89	8,02	7,28	.	.	7,69	
Ferrara	0	18,94	9,31	10,22	10,82	7,29	74,14	.	9,99	
Ravenna	.	19,19	10,5	9,86	8,87	5,73	.	.	9,82	
Forlì-Cesena	2,84	11,68	9,52	9,91	12,16	9,57	15,47	11,25	10,34	
Rimini	.	.	13,43	11,88	8,39	8,82	34,58	.	11,76	
Totale	1,95	12,55	8,97	9,58	9,21	7,89	17,99	11,25	9,31	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente E.R.P. della regione Emilia-Romagna

Tabella III.17. Alloggi per Provincia e periodo di assegnazione (solo alloggi ERP gestiti dalle ACER e occupati)

Province	Periodo di assegnazione									n.d.	Totale
	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		
Piacenza	1.596	70	114	56	180	150	135	112	191	10	2.614
Parma	3.489	219	203	235	207	223	361	359	298	.	5.594
Reggio Emilia	1.573	230	304	188	299	213	327	292	304	.	3.730
Modena	3.126	247	320	310	280	334	372	279	288	.	5.556
Bologna	10.895	590	487	470	671	873	1.068	818	892	.	16.764
Ferrara	3.893	219	183	161	209	323	388	429	350	.	6.155
Ravenna	2.763	179	146	127	199	205	224	261	336	.	4.440
Forlì-Cesena	2.731	124	191	250	183	199	130	151	211	.	4.170
Rimini	1.124	86	58	89	63	65	200	156	78	.	1.919
Totale	31.190	1.964	2.006	1.886	2.291	2.585	3.205	2.857	2.948	10	50.942

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente E.R.P. della regione Emilia-Romagna

III.4. Il Fondo sociale per l'affitto

Ancora in tema di intervento pubblico, in queste pagine alcune sintetiche elaborazioni inerenti il Fondo Sociale per l’Affitto, strumento che eroga contributi a sostegno del pagamento del canone di locazione a soggetti in possesso di determinati requisiti di reddito.

Il fondo istituito per la prima volta nel 1978 da una legge dello Stato (Legge n. 392/78), successivamente abrogata dalla Legge n. 431/98 il cui art. 11 definisce le disposizioni attualmente vigenti. Ogni anno, con la Legge Finanziaria, il Governo definisce i fondi che andrà ad attribuire alle regioni. La Regione Emilia-Romagna a sua volta ha provveduto a regolamentare il fondo per l’affitto con una propria normativa (Legge Regionale n. 24/01, artt. 38 e 39) ed ogni anno approva una delibera di Giunta con la quale si stabiliscono i criteri di ripartizione delle risorse tra gli Enti comunali, i requisiti per poter accedere al contributo e i termini di apertura dei bandi che i comuni dovranno emanare. La Regione ripartisce quindi i fondi fra i Comuni, i quali a loro volta li integrano con risorse proprie ed erogano il contributo alle famiglie ammesse.

Per l’anno 2009 la D.G.R. 27 aprile 2009, n. 577 definisce le disposizioni per il funzionamento e l’erogazione del fondo regionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione, stabilendo i seguenti parametri:

Fasce	Valore ISEE	Valore ISE (Euro)	Incidenza Canone/Valore ISE
Fascia A		Fino a 11.920,00	Non inferiore al 14%
Fascia B	Non superiore a 16.260,00	Da 11.920,01 a 32.520,00	Non inferiore al 24%

Fonte dati: DGR 27 aprile 2009, n. 577

Legenda:

Fascia A: il contributo è tale da ridurre l’incidenza al 14% per un massimo di Euro 3.100,00

Fascia B: il contributo è tale da ridurre l’incidenza al 24% per un massimo di Euro 2.325,00

Valore ISE: Indicatore della Situazione Economica

Valore ISEE: Indicatore della Situazione Economica Equivalente

La fascia A è costituita da i nuclei familiari con un valore ISE non eccedente l’importo di due pensioni minime INPS (nel 2005 pari a 10.710 euro ed oggi aggiornato a 11.920), di cui almeno il 14,0% assorbito dal canone. La fascia B comprende quei nuclei familiari in cui l’ISE risulta compresa tra l’importo della fascia e quello massimo definito dalla Regione per l’assegnazione di alloggi E.R.P.. I nuclei ricadenti nella fascia b devono utilizzare almeno il 24,0% dell’ISE al pagamento del canone e devono un valore ISEE comunque non superiore a 16.260 euro.

Per la definizione del contributo vengono inoltre riconosciute tre soglie massime di canone indicate di seguito:

Dimensione anagrafica comunale	Canone massimo mensile (Euro)
Inferiore ai 20.000 abitanti	580,00
Compreso tra 20.000 e 200.000 abitanti	680,00
Superiore a 200.000 abitanti e comuni capoluogo di provincia	850,00

Fonte dati: DGR 27 aprile 2009, n. 577

Per l'anno 2009, in regione, sono state ammesse 54.269 domande, articolate per provincia e dimensione dei comuni secondo quanto indicato nella tabella III.17. La maggior parte delle domande ricade ovviamente nei capoluoghi (25.067 in regione) ed a seguire nei comuni compresi tra 10 e 20mila abitanti (9.244 abitanti) ma il confronto tra il numero delle domande e le famiglie residenti (mediamente pari al 2,9%) ci rivela una concentrazione delle domande nei comuni con più di 20mila abitanti: 3,1% da 20 a 50mila abitanti, 3,6% da 50 a 70mila abitanti e 3,2% nei capoluoghi. Il fatto che la maggior parte delle domande si concentri nei comuni di maggiori dimensioni e che il rapporto tra il numero delle domande e le famiglie residenti risulti più elevato proprio in questi comuni può avere qualche correlazione con il tenore dei canoni generalmente più elevati nelle città.

Tabella III.18. Distribuzione delle domande ammesse al fondo sociale per l'affitto per Provincia e classe demografica dei Comuni – Anno 2009

Area	Dimensione dei comuni in numero di abitanti						Capoluoghi	Totale
	fino a 2.000	da 2.001 a 5.000	da 2.001 a 10.000	da 10.001 a 20.000	da 20.001 a 50.000	da 50.001 a 70.000		
Piacenza	23	350	492	462			1.258	2.585
Parma	14	166	818	459	526		2.403	4.386
Reggio Emilia	3	241	1.414	1.397	584		2.270	5.909
Modena	5	378	952	2.167	2.549	1.056	4.088	11.195
Bologna	35	508	1.685	2.417	1.756	1.006	7.326	14.733
Ferrara		215	262	299	617		1.712	3.105
Ravenna		61	518	421	654	890	1.540	4.084
Forlì-Cesena	30	215	386	1.002	272		2.539	4.444
Rimini	24	137	343	620	773		1.931	3.828
Regione	134	2.271	6.870	9.244	7.731	2.952	25.067	54.269
Dom.de/fam.e	0,8%	1,5%	2,4%	2,7%	3,1%	3,6%	3,2%	2,9%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza ERP – Regione Emilia-Romagna

L'elaborazione del numero di domande ammesse al Fondo Sociale per l'affitto in ordine al numero dei componenti delle famiglie (Tabella III.19.) evidenzia la prevalenza

di famiglie di piccole e medie dimensioni: le famiglie di un solo componente raffigurano oltre un terzo del totale mentre quelle composte da due e tre persone rappresentano rispettivamente il 21,0% ed il 19,2% del totale.

In riferimento al reddito dei nuclei familiari ammessi al contributo, nella tabella III.18., si osserva la distribuzione delle domande in ordine ad alcune fasce di reddito ed al numero dei componenti il nucleo familiare: la maggior parte delle famiglie ricade nelle fasce di reddito centrali, tra i 15mila ed i 20mila euro dove se ne ritrova il 27,5% e tra 10mila e 15mila euro dove ve n'è il 23,7%. Dall'incrocio dei dati la tipologia familiare più frequente è quella composta da una sola persona con reddito compreso tra 10 e 15mila euro annui.

Tabella III.19. Domande ammesse per dimensione del nucleo familiare e fasce di reddito – Anno 2009

Classi di reddito IRPEF	Numero dei componenti					Totale	%
	1	2	3	4	5 e più		
Senza reddito	2.544	574	450	337	191	4.096	7,5
fino a 4.999	949	531	437	271	147	2.335	4,3
da 5.000 a 9.999	4.437	1.835	1.260	799	363	8.694	16,0
da 10.000 a 14.999	5.023	2.924	2.251	1.747	916	12.861	23,7
da 15.000 a 19.999	4.243	3.105	3.110	2.742	1.745	14.945	27,5
da 20.000 a 24.999	1.335	1.648	1.739	1.643	1.100	7.465	13,8
da 25.000 e oltre	45	761	1.168	1.108	791	3.873	7,1
Totale	18.576	11.378	10.415	8.647	5.253	54.269	100
%	34,2	21,0	19,2	15,9	9,7	100	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza ERP – Regione Emilia-Romagna

A fronte di un reddito medio dei nuclei familiari ammessi al contributo che ammonta a 14.233 euro, circa 1.200 euro mensili al netto delle tasse, oltre la metà delle famiglie (il 51,5% del totale) dispone di un reddito inferiore ai 15.000 euro annui.

Tabella III.20. Domande ammesse per dimensione del nucleo familiare e tipologia di reddito Anno 2009

Tipo di reddito	Numero dei componenti					Totale
	1	2	3	4	5 e più	
Autonomo	8.261	11.488	11.623	14.210	15.284	12.516
Altro	9.019	11.560	13.491	15.540	15.244	12.174
Dipendente	13.558	15.162	16.825	17.744	18.657	16.018
Misto	11.595	17.980	19.148	19.746	20.817	18.468
Non disponibile	523	2.080	2.113	2.728	2.853	1.244
Pensione	11.500	15.478	14.839	14.954	14.739	12.650
Totale	10.923	14.423	15.961	16.883	17.736	14.233

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza ERP – Regione Emilia-Romagna

Nella Tabella III.20. sono rappresentati i redditi medi dei nuclei familiari ammessi al contributo calcolati per tipologia di reddito e secondo la dimensione dei nuclei familiari. L'ammontare del reddito medio aumenta con il numero dei componenti delle famiglie ma appare evidente il disagio economico delle famiglie più numerose che, anche nel caso di 5 e più componenti, dispongono di redditi mediamente inferiori al doppio di quello delle persone sole. In riferimento alla tipologia di reddito si segnala quello da pensione che se nel caso di nuclei familiari di una o due persone non risulta tra i più modesti, quando si passa ai nuclei familiari più numerosi appare certamente inadeguato.

La Tabella III.21. ordina le domande ammesse per provincia e secondo alcune fasce di canone: se in complesso la fascia di canone in cui ricade il maggior numero di domande (16.580 casi) è compresa tra 400 e 500 euro mensili l'articolazione territoriale rivela differenze che possono riflettere le caratteristiche dei mercati locali. Nella tabella, per ogni provincia è stata evidenziata la fascia di canone in cui ricade il maggior numero di domande.

Tabella III.21. Domande ammesse per provincia e fasce di canone – Anno 2009

Fasce di Canone	Provincia									Totale
	BO	FC	FE	MO	PC	PR	RA	RE	RN	
<= 100 €	5	1	5	1	3		3	3	1	22
100 < < 200	153	86	84	87	98	63	43	78	34	726
200 < < 300	760	265	325	470	455	344	249	382	155	3.405
300 < < 400	2.151	762	953	1.525	1.055	892	950	1.233	452	9.973
400 < < 500	3.353	1.374	1.243	3.416	781	1.525	1.628	2.521	739	16.580
500 < < 600	3.892	1.310	401	3.813	180	1.048	893	1.428	1.076	14.041
600 < < 700	2.878	561	77	1.575	12	432	251	229	985	7.000
700 < < 800	1.110	72	15	252		69	58	27	307	1.910
800 < < 900	325	12	2	39	1	13	9	8	67	476
900 < < 1000	58			7					7	72
oltre 1000	48	1		10					5	64
Totale	14.733	4.444	3.105	11.195	2.585	4.386	4.084	5.909	3.828	54.269

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente ERP – Regione Emilia-Romagna

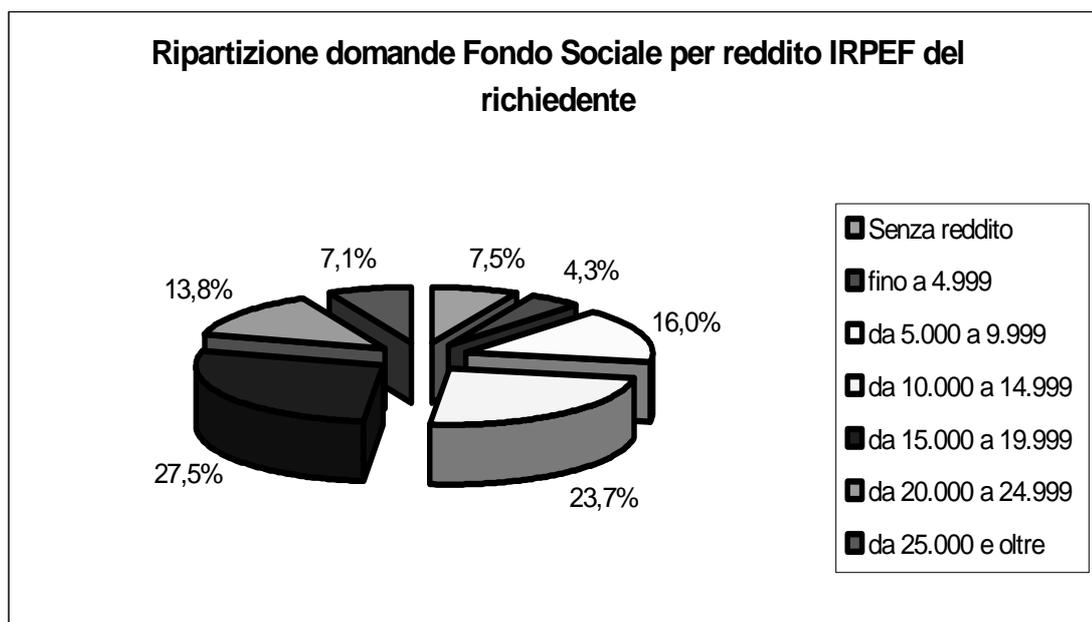
Infine, nella Tabella III.22., la ripartizione percentuale delle domande ammesse al fondo per l'affitto secondo alcune fasce di incidenza del canone sul reddito e per fascia di reddito. I dati evidenziano chiaramente l'utilità del fondo sociale per l'affitto: per l'84,0% delle famiglie che ne hanno fatto domanda il canone di locazione incide per oltre il 33% del reddito familiare, sono esattamente quelle famiglie per le quali, come supposto nel capitolo II.1., la spesa per l'abitazione risulta insostenibile. E' doveroso segnalare che pur depurando la tabella dai casi di nuclei familiari senza reddito, per i quali l'incidenza del canone risulta ovviamente elevata (tendente all'infinito), i valori

totali non mostrano variazioni sensibili in virtù del fatto che i nuclei senza reddito sono solamente complessivamente solo 4.096 casi.

Tabella III.22. Ripartizione delle domande per incidenza del canone sul reddito e fasce di reddito – Anno 2009

Fasce di Reddito	Incidenza del Canone sul reddito				Totale
	< 24%	24% < < 33%	33% < < 50%	oltre 50%	
Senza reddito	0	8,0	16,1	75,9	100
fino a 4.999	0	0,3	0,7	99,0	100
da 5.000 a 9.999	0,5	1,3	4,5	93,7	100
da 10.000 a 14.999	1,6	5,0	17,9	75,5	100
da 15.000 a 19.999	0,1	13,1	48,9	37,9	100
da 20.000 a 24.999	0	32,4	62,1	5,5	100
da 25.000 e oltre	0,1	75,8	23,7	0,4	100
Totale	0,5	15,5	29,9	54,1	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza ERP – Regione Emilia-Romagna



III.5. Aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili

Come noto, fra le misure previste per favorire l'offerta di alloggi in locazione figura anche l'applicazione di aliquote differenziate dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Questo paragrafo è dedicato a un'analisi comparativa delle aliquote ICI adottate dalle principali Amministrazioni Municipali e, in particolare, dai Comuni ad alta tensione abitativa.

A seguito dell'emanazione del Decreto Legge n. 93 in data 27 maggio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio 2008, "*Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie*", è stata abolita l'ICI sull'abitazione principale, altrimenti detta "prima casa". La esenzione si estende alle unità immobiliari assimilate ad esse con regolamento comunale ed a quelle altresì assimilate per espressa disposizione di legge ai sensi dell'articolo 6 comma 3 bis ed articolo 8, comma 4 del D. Lgs. n. 504/92; restano invece soggette le unità immobiliari destinate ad abitazione principale classificate catastalmente come case signorili (categoria A1), ville (A8) e castelli (A9).

Già dallo scorso mese di giugno, in cui era prevista la scadenza per il pagamento dell'acconto ICI, è in vigore la norma che sancisce il pagamento dell'imposta solo per le seconde e le terze case, per capannoni e immobili commerciali, per i terreni edificabili, per le concessioni demaniali, negozi e studi professionali.

In tale contesto normativo è stata cambiata la rilevazione dell'Osservatorio nei confronti di tale tributo, sono stati pertanto rilevati i dati inerenti:

l'aliquota ordinaria,

l'eventuale aliquota ridotta relativa a unità immobiliari concesse in locazione a terzi, a titolo di abitazione principale, alle condizioni previste negli appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti tipo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998,

l'eventuale aliquota maggiorata per gli alloggi non locati,

questi dati sono riportati in tabella relativamente al periodo 2007 – 2009.

Ricordiamo che con Delibera del 13 novembre 2003, n. 87 "*Aggiornamento Comuni ad alta tensione abitativa*", il CIPE ha redatto il nuovo elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (quelli considerati nel presente paragrafo ed indicati in tabella) conformemente a quanto definito nella Legge 431/1998.

Tabella III.23. Aliquota ICI. Anni 2007, 2008 e 2009

Comune	Anno 2007			Anno 2008			Anno 2009		
	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati
		(‰)	(‰)		(‰)	(‰)		(‰)	(‰)
Fiorenzuola d'Arda	7	5,2		7	5,2		7	5,2	
Piacenza	7	4,35 - 4,8⁽³⁾	9⁽²⁾	7	4⁽³⁾	9⁽²⁾	7	4⁽³⁾	9⁽²⁾
Fidenza	7	1	9	7	1	9	7	1	9
Parma	7	2 - 4 ⁽⁷⁾		7	2 - 4 ⁽⁷⁾		7	2 - 4 ⁽⁷⁾	
Casalgrande	6,3		9 ⁽²⁾	6,3		9 ⁽²⁾	6,3		9 ⁽²⁾
Correggio	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9
Montecchio Emilia	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾
Reggio nell'Emilia	7	5	9⁽²⁾	7	5	9⁽²⁾	7	5	9⁽²⁾
Rubiera	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾
Scandiano	6		7 - 9 ⁽²⁾	6		7 - 9 ⁽²⁾	6		7 - 9 ⁽²⁾
Campogalliano	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾
Carpi	7	4,2 - 2 ⁽⁴⁾	9	7	2 ⁽⁴⁾	9	7	2 ⁽⁴⁾	9
Castelfranco Emilia	7	3		7	3	7	7	3	7
Formigine	7			7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾
Modena	7	2	9 ⁽²⁾	7	2	9 ⁽²⁾	7	2	9 ⁽²⁾
Sassuolo	7	1	9 ⁽²⁾	7	1	9 ⁽²⁾	7	1	9 ⁽²⁾
Anzola dell'Emilia	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7
Bologna	6,7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾
Calderara di Reno	7	0,01	9 ⁽²⁾	7	0,01	9 ⁽⁹⁾	7	0	9 ⁽⁹⁾
Casalecchio di Reno	7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾	7	3	9 ⁽²⁾
Castel Maggiore	7	0,01	9	7	0,01	9	7	0,01	9
Castenaso	6,5	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	0,5	7 - 9 ⁽²⁾
Granarolo dell'E.	7	0,01	9 ⁽²⁾	7	0,01	9 ⁽²⁾	7	0,01	9 ⁽²⁾
Imola	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾
Pianoro	5,4	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	5,4	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	5,4	0,5	7 - 9 ⁽²⁾
San Lazzaro di S.	6,5	0,1		6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾
Sasso Marconi	7	0,01		7		9 ⁽²⁾	7	0	9 ⁽²⁾
Zola Predosa	6,8	2	9 ⁽²⁾	6,8	2	9 ⁽²⁾	6,8	2	9 ⁽²⁾
Cento	5,6		7	5,6		7 - 9 ⁽²⁾	5,6		7 - 9 ⁽²⁾
Ferrara	7	7	9 ⁽²⁾	7	7	9 ⁽²⁾	7	7	9 ⁽²⁾
Faenza	7			7	2	9	7	2	9
Lugo	7	4,9 - 5,8 ⁽³⁾	9	7	4,9 - 5,8 ⁽³⁾	9	7	4,9 - 5,8 ⁽³⁾	9
Ravenna	6,6	2		6,6	2	7	6,6	2 - 1 ⁽⁷⁾	7
Cesena	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾
Cesenatico	6,4	0,5	9 ⁽²⁾	6,8	0,5	9 ⁽²⁾	6,8	0,5	9 ⁽²⁾
Forlì	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾
Cattolica	7	4	9	7	4	9	7	4	9 ⁽²⁾
Riccione	7			7			7		
Rimini	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consorzio ANCI - CNC

Note:

- (1) aliquota relativa a unità immobiliari concesse in locazione a terzi, a titolo di abitazione principale, alle condizioni previste negli appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti tipo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998
- (2) aliquota relativa ad alloggi non locati per i quali al 1° gennaio dell'anno di imposizione non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni
- (3) aliquota relativa ad alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come abitazione principale
- (4) aliquota a favore di proprietari che metteranno a disposizione alloggi da affittare secondo l' "Accordo per la promozione di offerta di immobili ad uso abitativo", sottoscritto dall'Associazione Intercomunale dei Comuni di Carpi, Campogalliano, Novi e Soliera, l'ACER, la provincia di Modena e i rappresentanti di associazioni e sindacati
- (5) aliquota relativa ad immobili ad uso abitativo e relative pertinenze che i proprietari o i titolari di diritti reali di cui all'art. 3 comma 1 del D. Lgs 504/192, concederanno, con regolare e registrato contratto, in affitto alla "società per la casa SCRL", associazione tra comuni promossa allo scopo di dare successivamente in locazione le abitazioni stesse, ai soggetti, in disagio abitativo, che abbiano fatto richiesta di avere un alloggio in affitto, rapportate al valore degli immobili come previsto dalla normativa vigente
- (6) aliquota relativa ad abitazione data in locazione concordata (già sfitta) solo per il 1° anno solare con schema di contratto concordato depositato in Comune
- (7) aliquota relativa ad unità immobiliari concesse in locazione con contratto agevolato ai sensi dell'art. 5, comma 3, L. 431/98 (locazioni transitorie) a favore di studenti universitari
- (8) aliquota relativa ad unità immobiliari concesse in locazione con contratto non stipulato secondo gli accordi locali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998
- (9) aliquota relativa ad alloggi non locati per i quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da più di 6 mesi o nei quali non risultano residenze anagrafiche

Per quanto attiene il valore dell'aliquota ordinaria si osserva che nei tre anni riportati è stato incrementato nei soli comuni di Bologna e Cesenatico, passando rispettivamente da 6,7 a 7‰ e da 6,4 a 6,8‰. I valori dell'aliquota ordinaria oscillano tra il 5,4 ‰ di Pianoro e il 7‰ del 64% dei Comuni considerati (25 comuni su 39).

Particolari agevolazioni a coloro che affittano l'alloggio con contratto di locazione concordato non si rilevano solo nei comuni di Casalgrande, Scandiano, Campogalliano, Cento e Riccione, tale aliquota nel triennio considerato è stata leggermente diminuita in alcuni comuni.

L'aliquota maggiorata da adottare per gli alloggi non locati è stata deliberata da tutti i comuni tranne Fiorenzuola d'Arda e Riccione, a tal riguardo si osserva inoltre che la maggior parte dei comuni hanno deliberato l'applicazione di tale aliquota agli alloggi nei quali da almeno due anni non sono stati registrati contratti di locazione.

III.6. I canoni concordati

Quest'ultimo paragrafo propone un'analisi teorica dei valori di canone calcolati per un alloggio di medesime caratteristiche locato in base ai diversi accordi vigenti nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

Le disposizioni dell'articolo 4 della Legge 431/1998 definiscono che *“Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata "convenzione nazionale", che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.”*

La “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” prevede, inoltre, che in ambito locale le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori provvedano alla definizione di fasce di oscillazione dei canoni articolate in ordine alle differenti zone di città ed alle caratteristiche degli alloggi.

Nei comuni capoluogo della Regione intorno agli anni 2002 - 2004 furono stilati tali accordi territoriali, attualmente gli accordi avrebbero dovuto essere aggiornati e in tale ottica è stata effettuata l'indagine verificando che solo tre comuni, Modena, Bologna e Ravenna hanno pattuito nuovi accordi, nella maggior parte del territorio regionale è stato ritenuto opportuno non aggiornare le tabelle delle fasce di oscillazione dei canoni, scelta in parte influenzata dall'attuale situazione congiunturale.

Ai fini della comparazione è stato adottato un alloggio tipo di dimensione media per il quale si è calcolato il canone di locazione relativamente a due zone omogenee, il Centro Storico e la Periferia.

Le caratteristiche dell'alloggio “Tipo” sono le seguenti:

- Superficie di 70 mq calpestabili (per esempio: soggiorno, 2 camere, cucinotto, bagno);
- Terrazza 5 mq;
- Autorimessa 16 mq;
- Cantina 6 mq;
- Impianti a norma di legge (elettrico e di riscaldamento e collegamento alla rete del gas);

- Presenza di verde e/o cortile;
- Sito al 3° piano con ascensore.

I principali parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione del canone sono i seguenti:

1) *Autorimessa*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare di Piacenza, Parma, Bologna, Ravenna, Forlì e Cesena si computa il 50% della superficie dell'autorimessa e il 75% per Reggio Emilia. Nelle tabelle relative alle fasce di oscillazione dei canoni del comune di Ferrara è definito il valore, da sommare al canone computato, relativo al garage singolo o doppio. Inoltre il garage è considerato anche come criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i Comuni considerati.

2) *Area verde e/o cortile*, nell'accordo territoriale di Piacenza e Rimini per essere considerato come criterio valutativo deve essere di almeno 30 mq usufruibili, a Forlì e Cesena di almeno 15 mq per unità abitativa. A Parma, Modena, Bologna, Ravenna come criterio per la determinazione delle fasce di oscillazione è solo indicata la presenza di verde e/o cortile condominiale, a Reggio Emilia è considerato criterio la presenza di area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde (almeno 10 mq di cortile in Centro Storico), a Ferrara viene considerato solo se è verde esclusivo.

3) *Sottotetto o cantina*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare a Ravenna, Forlì e Cesena si computa il 20% della superficie della cantina, a Ferrara il 25%. In tutti gli altri comuni, compreso Ravenna, rappresenta uno dei criteri valutativi inseriti negli accordi territoriali.

4) *Ascensore*, la presenza dell'ascensore oltre il 1° o 2° piano è un criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i comuni considerati, mentre a Forlì e Cesena l'assenza dell'ascensore oltre il 3° piano fuori terra comporta la detrazione di un punto.

5) *Balconi e Terrazze*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare a Piacenza si computa il 25% della superficie oltre ad essere considerato come criterio valutativo per la determinazione della fascia di oscillazione, a Ferrara si computa il 25% e a Ravenna il 20%. Negli altri comuni la presenza di balconi e terrazze di circa 3 - 5 mq è considerata solo come criterio valutativo.

6) *Maggior pregio e minor pregio*, per il Comune di Modena all'interno delle zone cittadine (Centro Storico, Zona Semicentrale, Zona Periferia) sono evidenziate alcune aree di maggior pregio, nel calcolo dell'appartamento tipo lo stesso non è stato inserito in tali aree.

7) *Riscaldamento autonomo, centralizzato o centralizzato con contabilizzazione del calore* è criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i comuni

considerati, ad eccezione di Piacenza dove è specificato che l'impianto di riscaldamento e quello elettrico se a norma di legge costituiscono un criterio valutativo e di Ferrara dove non rientra tra i parametri correttivi per l'aumento della fascia. A Rimini il canone massimo della fascia di oscillazione massima degli alloggi privi di qualsiasi tipo di riscaldamento viene decurtato non meno del 10% e fino ad un massimo del 20%.

Occorre sottolineare che nella maggior parte dei casi, secondo gli accordi vigenti, tra i parametri per la determinazione del canone compaiono anche:

- impianto di condizionamento
- numero delle unità immobiliari dell'immobile
- periodo di costruzione o di ristrutturazione dell'edificio
- doppi vetri e/o doppie finestre, porta blindata, cancello automatico, citofono
- doppi servizi

negli accordi di Forlì e di Cesena sono, inoltre, considerati anche elementi quali: la costruzione dell'edificio secondo criteri antisismici, la dotazione di impianto di ricezione TV satellitare, i pannelli solari per il risparmio energetico e l'assenza di barriere architettoniche; a Ravenna sono previste maggiorazioni fino al 5% sul valore al mq alle unità abitative realizzate o ristrutturate con i criteri costruttivi ed impiantistici dotati di fonti energetiche alternative e/o di strumentazioni e di impiego di materiali termici, volti a conseguire un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento inferiore a 50kWh/mq.

In tutti gli accordi territoriali dei capoluoghi regionali, tranne Modena e Ravenna è stato inserita l'eventualità di contratti con durata superiore ai 3 anni, in tal caso è riportata la percentuale di aumento (con valori che variano dal 2 al 10 %), nei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni, in funzione della durata del rapporto contrattuale, mentre a Ferrara è previsto che per i primi tre anni di locazione, anche cambiando il locatore o il conduttore, il canone di locazione sarà sempre quello base risultante dai conteggi.

Nell'accordo del Comune di Ferrara è anche contemplato che se durante la locazione il comune dovesse deliberare l'azzeramento dell'I.C.I. per i contratti concertati, la metà della somma risparmiata dal proprietario sarà riconosciuta all'inquilino come acconto sul canone del mese successivo a quello della dichiarazione dei redditi.

Il calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare, in tutti i comuni, viene eseguito sulla base della sua superficie calpestabile, a cui, in base agli accordi territoriali, si somma una percentuale dei mq dell'autorimessa, del balcone e della cantina, pertanto si ottengono i mq da utilizzare nel calcolo del canone mensile.

Di seguito riportiamo le tabelle contenenti rispettivamente il riepilogo delle modalità di calcolo della superficie utile con l'indicazione della data di stipula dell'accordo e i risultati del calcolo applicato all'appartamento tipo con le fasce di oscillazione. A tal riguardo si precisa che il valore riportato si riferisce al canone di un alloggio affittato nel mese di ottobre 2009, più precisamente a Piacenza, Parma e Rimini nell'accordo è previsto che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione stabilite dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT, in tali territori sono state operate le opportune maggiorazioni.

Negli accordi degli altri comuni capoluogo è definito che in merito a quanto stabilito dall'art. 1 comma 9 del DM del 30/12/2002 le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Occorre precisare che in alcuni territori comunali la simulazione operata non fa rientrare l'appartamento tipo nella fascia massima, ma nella realtà oltre ai parametri oggettivi qui considerati subentrano parametri soggettivi che possono collocare l'alloggio in fascia di oscillazione superiore e innalzare il valore del canone.

Tabella III.24. Riepilogo delle modalità di calcolo della superficie utile

Anno di firma dell'accordo in vigore	Comuni	Terrazza	Autorimessa	Cantina	Totale (mq)
27/07/2004	Piacenza	5 mq x 25% Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	79,3
03/11/2003	Parma	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	78
06/11/2003	Reggio Emilia	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 75 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	82
21/10/2008	Modena	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	70
07/02/2008	Bologna	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	78
24/09/2004	Ferrara	5 mq x 25%	Quota da computare per la presenza di un garage singolo e parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	6 mq x 25%	72,8
30/06/2009	Ravenna	5 mq x 20% Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	6 mq x 20 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	80,2
25/05/2004	Forlì	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	6 mq x 20 %	79,2
08/06/2004	Cesena	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	16 mq x 50 % Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	6 mq x 20 %	79,2
12/10/2004	Rimini	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	Parametro per la determinazione della fascia di oscillazione	70

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

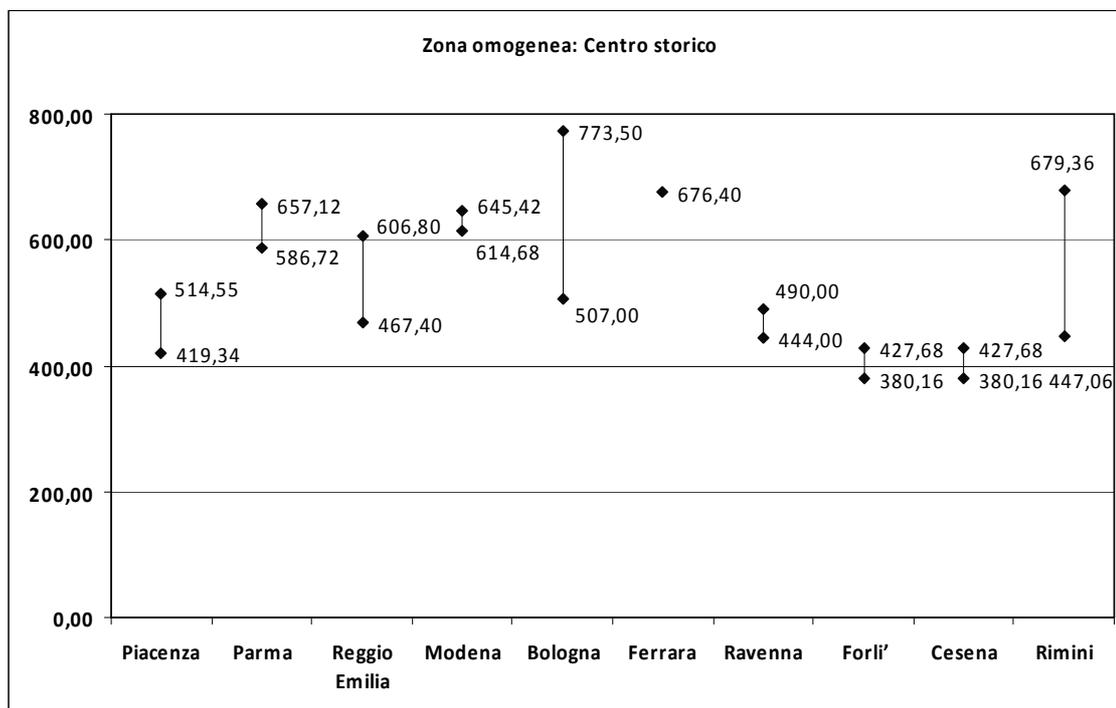
Tabella III.25. Valore dei canoni concordati calcolati per l'appartamento "tipo"

Comuni	Mq utili	Zona omogenea	Fascia di oscillazione	Canone mensile (Euro/mq/mese)	
				Minimo	Massimo
Piacenza	79,3	Zona A	Media	419,34	514,55
		Zona C		324,14	419,34
Parma	78	Zona Centrale	II Fascia	586,72	657,12
		Periferia		481,11	551,51
Reggio Emilia	82	Centro Storico	Massima	467,40	606,80
		Prima Periferia		336,20	442,80
Modena	70	Centro Storico	Massima	614,68	645,42
		Periferia		522,49	553,23
Bologna	78	Zona di Pregio	Media	507,00	773,50
		Area B		357,50	546,00
Ferrara	72,8+garage sing.	Centro Storico	Media		676,40
		Zona Periferica			560,16
Ravenna	80,2	Centro	Media	444,00	490,00
		Intermedia		417,36	460,60
Forlì	79,2	Zona A	Minima	380,16	427,68
		Zona C		340,56	388,08
Cesena	79,2	Zona A	Minima	380,16	427,68
		Zona C		340,56	388,08
Rimini	70	Zona 1	Massima	447,06	679,36
		Zona 3		370,44	580,88

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

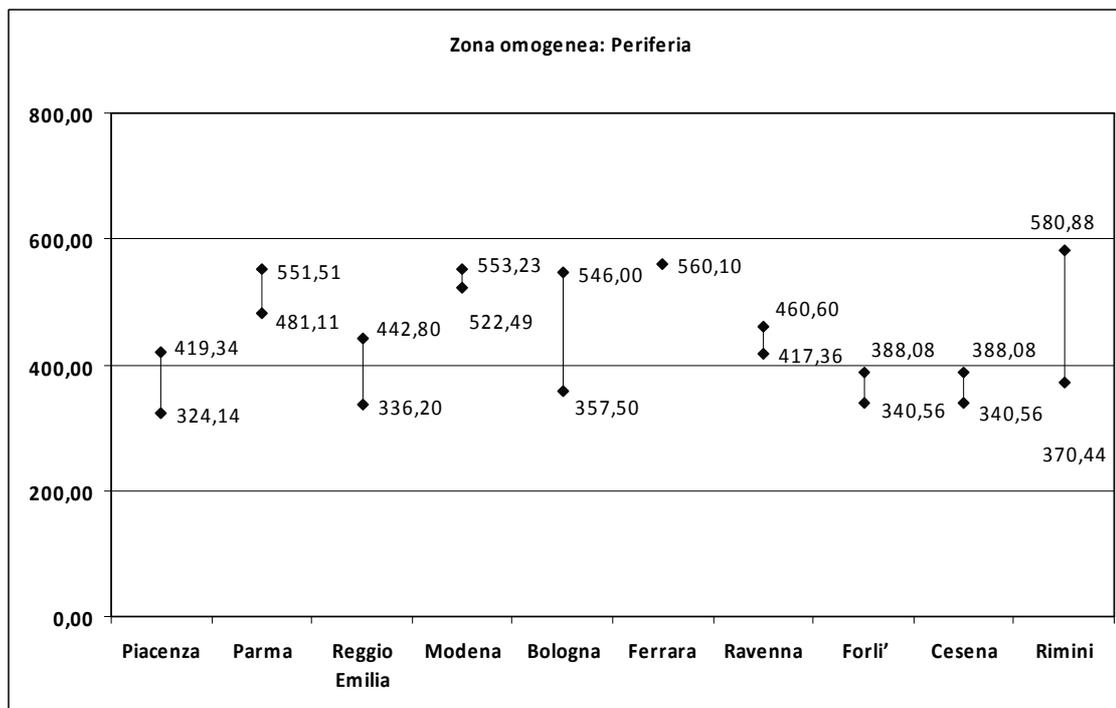
Nota: nell'accordo territoriale del Comune di Ferrara è definito che il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune è determinato sul canone medio all'interno della fascia di oscillazione applicando i correttivi previsti. Se il canone risultante dall'applicazione precedente è inferiore al canone massimo dello scaglione precedente nella stessa zona e nella stessa fascia, si applica quello dello scaglione precedente e l'eventuale differenza verrà recuperata con gli ISTAT successivi.

Figura III.26. Fasce di oscillazione dei canoni concordati nei comuni capoluogo per alloggi “tipo” ubicati nel Centro Storico



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

Figura III.27. Fasce di oscillazione dei canoni concordati nei comuni capoluogo per alloggi “tipo” ubicati in Periferia



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

Evidenziamo che gli accordi territoriali del comune di Ferrara non considerano un intervallo minimo e massimo all'interno del quale è definito il canone di locazione, ma un unico valore massimo.

Per quanto attiene al Centro Storico il valore massimo, di 773,50 €/mese, si colloca a Bologna, mentre in zona periferica il valore massimo, pari a 580,88 €/mese, lo riscontriamo a Rimini.

Di seguito operiamo un confronto tra i valori dei canoni sopra calcolati per l'alloggio "tipo" in base agli accordi territoriali dei comuni capoluogo e i valori e i canoni calcolati per il medesimo alloggio di 70 mq in base ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, tali dati sono tutti riferiti al 2009.

Nella banca dati dell'OMI i valori sono riportati in base alla seguente metodologia:

- per le destinazioni residenziali sono considerate diverse tipologie immobiliari, al fine del confronto sono stati assunti i valori delle abitazioni civili;
- territorialmente l'OMI suddivide i Comuni in zone omogenee ciascuna delle quali appartiene ad una microzona catastale a sua volta raggruppate in fasce (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale), nella tabella seguente i dati utilizzati sono i valori maggiori delle microzone catastali in fascia Centrale (microzona B) e in fascia Periferica (microzona D);
- per quanto attiene la misura delle consistenze nel calcolo del canone in base ai valori OMI la superficie commerciale è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. Al fine di omogeneizzare il confronto il calcolo sono stati considerati i medesimi mq calcolati per i canoni concordati in base alle disposizioni riportate negli accordi territoriali. Occorre precisare che nel Comune di Modena la superficie riferita ai valori della rilevazione OMI è netta e non lorda.

Le quotazioni delle locazioni di abitazioni riportate nel Consulente Immobiliare sono riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, pertanto i valori riportati in tabella sono stati riferiti a canoni mensili, spese escluse di alloggi fra 60 e 120 mq di costruzioni non

nuova, ma moderna o, comunque in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso, anche in tal caso si sono stati considerati i medesimi mq calcolati per i canoni concordati in base alle disposizioni riportate negli accordi territoriali.

Si evidenzia che i canoni concordati e i canoni sul libero mercato in base alla rilevazione OMI sono suddivisi in due valori: minimo e massimo, mentre le rilevazioni del Consulente Immobiliare considerano un solo valore.

Tabella III.28. Confronto tra i valori dei canoni concordati e i valori dei canoni sul libero mercato calcolati per l'appartamento "tipo"

Comuni	Mq	Zona omogenea	Canoni accordi territoriali		Canoni OMI		Canoni Consulente Immobiliare
			Canone mensile (Euro/mq/mese)		Canone mensile (Euro/mq/mese)		Canone mensile (Euro/mq/mese)
			Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Piacenza	70	Centro storico	419,34	514,55	634,40	713,70	859,08
		Periferia	324,14	419,34	237,90	356,85	528,67
Parma	70	Centro storico	586,72	657,12	546,00	811,20	1.014,00
		Periferia	481,11	551,51	436,80	647,40	624,00
Reggio Emilia	70	Centro storico	467,40	606,80	549,40	779,00	751,67
		Periferia	336,20	442,80	524,80	631,40	560,33
Modena	70	Centro storico	614,68	645,42	609,00	798,00	863,33
		Periferia	522,49	553,23	504,00	686,00	548,33
Bologna	70	Centro storico	507,00	773,50	780,00	1.248,00	1.495,00
		Periferia	357,50	546,00	624,00	1.248,00	754,00
Ferrara	70	Centro storico		676,40	414,96	560,56	728,00
		Periferia		560,16	327,60	378,56	327,60
Ravenna	70	Centro storico	444,00	490,00	481,20	641,60	708,43
		Periferia	417,36	460,60	352,88	481,20	494,57
Forlì	70	Centro storico	380,16	427,68	491,04	601,92	646,80
		Periferia	340,56	388,08	348,48	419,76	330,00
Cesena	70	Centro storico	380,16	427,68	483,12	601,92	633,60
		Periferia	340,56	388,08	356,40	451,44	363,00
Rimini	70	Centro storico	447,06	679,36	840,00	1.260,00	875,00
		Periferia	370,44	580,88	630,00	945,00	630,00

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Consulente Immobiliare

Dalla tabella di confronto sopra riportata si evidenzia il comune di Ferrara dove negli accordi territoriali stipulati nel 2004 prevede un canone massimo e nessun limite minimo come negli altri comuni, questo porta a canoni concordati di valore superiore rispetto ai dati ricavati dalle indagini dell'Agenzia del Territorio attraverso

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Consulente Immobiliare. Una spiegazione a questo fenomeno può essere fornita considerando l'attuale periodo congiunturale dei mercati immobiliari e non, che porta ad una contrazione dei prezzi contro i valori stipulati nell'accordo territoriale del 2004 periodo in cui il mercato era in ascesa.

Proseguendo l'analisi si sottolineano alcune situazioni di valori minimi dei canoni OMI inferiori ai medesimi calcolati secondo le disposizioni degli accordi territoriali, centro storico e periferia dei comuni di Parma e Modena e periferia di Piacenza e di Ravenna; passando ai valori massimi dei canoni OMI risultano, invece, inferiori ai medesimi degli accordi territoriali, sempre escludendo il caso di Ferrara, in periferia di Piacenza. In queste situazioni rileviamo ulteriormente che gli accordi territoriali dei comuni di Modena e Ravenna sono stati stipulati rispettivamente nel 2008 e nel 2009 quando era già in atto la crisi dei mercati.

Un'ultima osservazione relativa ai canoni del *Consulente Immobiliare*, dove non sono riportati un valore minimo ed uno massimo ma un unico canone, in questo caso si nota che nei comuni di Modena e di Cesena tale valore è intermedio tra il minimo e il massimo degli accordi territoriali e dei canoni OMI, mentre a Ferrara e a Forlì è minore.

III.7. Gli studenti universitari domiciliati

Un dato di particolare interesse per i suoi impatti sul sistema abitativo è, ad integrazione della domanda espressa dalle famiglie residenti, l'esigenza di abitazioni derivante da alcune tipologie di soggetti domiciliati nei comuni dell'Emilia-Romagna.

E' in particolare estremamente complesso stimare a scala comunale la diffusa presenza di persone per motivi lavorativi ma non residenti, anche perché domicilio e sede di lavoro non sempre coincidono. Un insieme consistente per il quale si dispone di informazioni significative è invece l'aggregato composto dagli studenti universitari fuori sede, la cui concentrazione nelle principali città della regione (oggi tutte divenute sedi di corsi di studio), risulta un fattore estremamente rilevante per il mercato immobiliare.

Secondo il Piano Triennale per il Diritto allo Studio 2009-2012, su 163.207 studenti paganti le tasse regionali per l'anno accademico 2007/08 i residenti in provincia diversa dalla sede del corso erano 109.123, il 66,9% del totale: in tabella sono riportati con riferimento all'ubicazione del corso d'iscrizione.

Questa ripartizione amministrativa appare inidonea a indagare l'esigenza di domicilio, soprattutto alla luce degli elevati tassi di pendolarismo esistenti in regione, delle ridotte distanze e dei frequenti collegamenti esistenti in particolare fra le città capoluogo e sede di Ateneo.

Più articolata e rispondente alle esigenze conoscitive del sistema abitativo pare la classificazione in uso per la definizione di "fuori sede" ai sensi dell'erogazione di servizi di diritto allo studio da parte dell'azienda regionale competente ER.GO.. Assumendo in prima approssimazione quote di "pendolari" e "fuori sede" quali quelle rilevate fra gli studenti beneficiari di servizi ER.GO. (11,1% e 49,3% rispettivamente, per tempi di percorrenza inferiori/superiori ai 90 minuti, ma variabili tra il 25 al 60% a seconda delle sedi) e applicandole al complesso degli studenti, è possibile effettuare una stima di prima approssimazione dei "fuori sede" in regione nell'ordine di 80mila studenti, circa la metà dei quali gravitanti su Bologna.

Tabella II.29. Studenti iscritti ai corsi universitari ubicati in Emilia-Romagna e stima dei fuori sede

Sedi corsi di studio	Residenti nella provincia sede del corso	Non residenti nella provincia sede del corso	Totale 2007 2008	Stima studenti fuori sede (in migliaia)	Stima studenti in affitto
Bologna	21.407	51.017	72.424	41,5	34,1
Cesena	1.448	3.478	4.926	1,5	1,2
Forlì	1.822	4.330	6.152	2,8	2,3
Ravenna	1.201	2.132	3.333	0,8	0,7
Rimini	1.942	3.831	5.773	2,0	1,7
Ferrara	5.760	11.744	17.504	7,8	6,5
Modena	7.980	6.330	14.310	5,9	4,9
Reggio Emilia	1.948	2.952	4.900	1,4	1,2
Parma	9.287	21.604	30.891	16,9	14,2
Altri	1.289	1.705	2.994	0,7	0,6
Totale iscritti	54.084	109.123	163.207	80,5	67,2

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna e Università di Bologna

Tali stime di prima approssimazione, appaiono peraltro sostanzialmente congruenti con l'indagine 2007 dell'Università di Bologna che ripartisce 75.192 studenti iscritti nel 2007 in 10.946 residenti (14,6%), 38.314 domiciliati (51,0%), 20.285 pendolari (27,0%) e 5.647 in condizione mista (7,5%), per un totale di non residenti pari a ben 64.246 studenti (85,4% del totale).

Gli studenti domiciliati sono a loro volta suddivisi, in termini percentuali:

- Proprietari: 4,6%
- Alloggiati in studentati o altre strutture: 9,2%
- In affitto: 83,6%
- Altre soluzioni: 3,2%

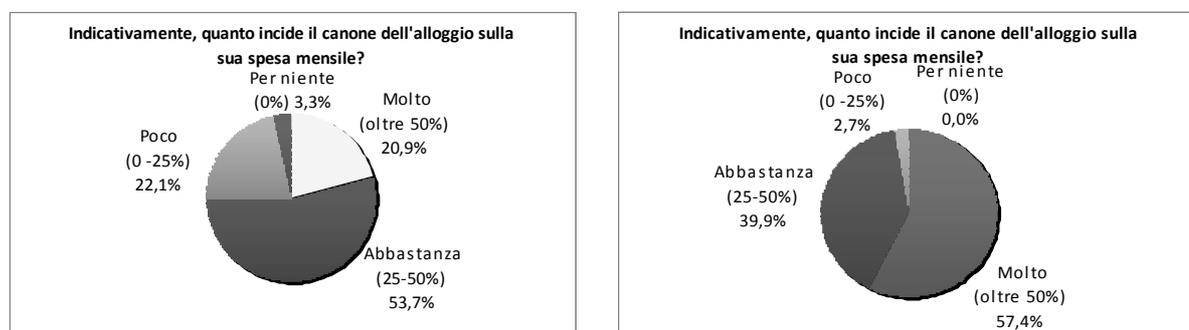
con situazioni di convivenza che vedono un numero medio di 3,7 persone.

La spesa mensile dei domiciliati rilevata per il 2007 sarebbe di poco inferiore ai millecento euro (il doppio di quella sopportata dai "pendolari"), con una incidenza media per l'abitazione di circa 320 euro, 240 dei quali destinati all'affitto. Locazione che, per oltre il 75% dei domiciliati farebbe riferimento a contratti scritti e per il 17% a forme di pagamento in nero; i subaffitti, tra quelli regolari e quelli in nero, sono stimati in poco meno del 15%. Il ricorso ai patti in deroga e ai contratti transitori per studenti risulterebbe interessare un po' meno del 40% degli affitti complessivi.

Nel giugno del 2008 e nell'ottobre 2009, due iniziative dell'Università di Bologna hanno fatto il punto su questi aspetti socio-economici. Sia il Rettore uscente che quello di nuova nomina, commentando un quadro di vaste prospettive e di straordinaria articolazione e opportunità, hanno rivolto agli operatori un forte richiamo rispetto ai costi e al complesso delle condizioni legate all'abitare degli studenti in città. Affermazioni e considerazioni che hanno determinato le reazioni di agenti immobiliari e commercianti, alle quali la stampa locale ha dedicato particolare attenzione. I dati parlano infatti di circa 40mila fuori sede e di una spesa annua di 486milioni di euro, con prezzi dei posti letto che vanno dai 200 ai 300 euro. Al di là della polemica sugli "scorticati" e degli affitti in nero, secondo alcuni alimentati dagli stessi studenti tramite il fenomeno del subaffitto, rimane che le uscite per la casa pesano in media il 32% del budget disponibile, seguite su ordini di grandezza relativamente vicini da spese per la persona e il tempo libero, ristorazione, studio.

Dall'indagine svolta da NuovaQuasco per conto della Direzione Generale Cultura, Formazione e Lavoro della Regione Emilia-Romagna - Servizio Istruzione e Integrazione fra i Sistemi Formativi nel 2009, in collaborazione con ER.GO., emergono dati rilevanti anche sotto questo profilo: in particolare i soggetti intervistati segnalano una forte incidenza dei canoni sul budget mensile a disposizione. La quota di non fruitori di servizi residenziale ER.GO. che dichiara di destinare oltre il 50% del proprio budget mensile al canone dell'alloggio raggiunge il 57,4% e risulta inferiore al 25% soltanto nel 2,7% dei casi, contro il 25,4% degli ospiti degli studentati e delle residenze universitarie. Questi sono alloggiati nella stragrande maggioranza dei casi presso appartamenti privati.

Figura II.30. Incidenza canone alloggio sulla spesa mensile: fruitori e non fruitori di servizi residenziali regionali



Fonte dati: indagine NuovaQuasco per conto Regione Emilia-Romagna.

Secondo Sunia ma anche altri operatori, una criticità specifica riguarda i costi della sistemazione abitativa che oggi passa meno per le bacheche dei portici e più sulle

home page della rete. I costi degli alloggi in affitto continuano ad aumentare in tutte le maggiori città universitarie italiane, intensificando un fenomeno la cui gravità minaccia di escludere intere fasce di giovani a causa delle altissime spese complessive che le famiglie di provenienza dovrebbero sostenere. È questo, in sintesi, il risultato dell'indagine pubblicata nel settembre 2009 sull'andamento dei prezzi degli appartamenti locati agli studenti: in queste città la forte domanda da parte di studenti avrebbe talmente deformato il mercato da innescare un processo di aumento generalizzato anche per i residenti, i quali finirebbero per essere espulsi da intere zone urbane proprio a causa dei margini differenziali consentiti dalla locazione a universitari, spesso non per alloggio ma a posto letto.

Una riprova di tale effetto si avrebbe indirettamente proprio dalla localizzazione degli studenti a Bologna, ove –secondo i dati pubblicati dall'Ateneo- in centro storico il rapporto fra studenti e raggiunge il 27% con punte oltre il 40 nella zona "Irnerio" o dove, rispetto a una media dell'insediamento in periferia di circa il 9%, alcune aree (come San Donato) raggiungono il 16%.

III.8. L'abitazione privata a fini sociali: un primo aspetto

Negli ultimi anni si è molto parlato di *Housing sociale* e su questo tema anche in Emilia-Romagna si sono sviluppate iniziative importanti, promosse da diversi soggetti pubblici e privati. La stessa Regione, con le proprie azioni di finanziamento e legislative, per es. la recentissima L.R. 6/2009, ha inteso promuovere nuove modalità di edilizia residenziale sociale e comunque interventi innovativi in materia di edilizia abitativa da destinare in particolare al segmento più esile, quello della locazione.

Le Amministrazioni Municipali, in collaborazione con altri operatori settoriali (quali le ACER) ed economico-finanziari (come le Fondazioni) sono inoltre seriamente impegnate nella promozione di strutture/agenzie finalizzate a facilitare e garantire il rapporto tra proprietari privati e inquilini: oggi esistono in regione numerose di queste strutture/agenzie che, anche quando non sviluppano grandi numeri, possono comunque dare contributi importanti a situazioni particolari e critiche negli specifici contesti locali che verranno approfondite a scala provinciale e regionale nel corso del 2010.

Nel campo dell'edilizia privata sociale esiste però un operatore particolarmente importante per il ruolo storicamente ricoperto e la dimensione degli interventi: la cooperazione di abitazione, articolata in Emilia-Romagna prevalentemente attorno a associazioni di categorie quali quelle aderenti a AGCI, Confcooperative e Legacoop ma anche a centrali minori.

In attesa di ripristinare una rilevazione analoga a quella effettuata in passato col contributo delle singole cooperative e delle modalità di discussione e di interpretazione dei risultati coi referenti, vengono qui riportate alcune informazioni raccolte con rappresentanti di ARCAD, Federabitazione e Consorzio Case e che permettono di inquadrare meglio le modalità di approfondimento da sviluppare per questo comparto nelle prossime edizioni del rapporto ORSA, in particolare con specifico riferimento alle abitazioni di proprietà indivisa.

L'insieme dei soggetti potenzialmente interessati ad acquisire alloggi in locazione tramite le cooperative di abitazione è stimabile in regione in oltre 30mila persone. L'esame di una frazione di queste, circa 8mila assegnatari 2007/08, mette in luce come questo insieme fosse sostanzialmente equamente ripartito fra giovani sotto i 36 anni, adulti fra 35 e 51, persone con oltre 50 anni (per un 18% ultrasessantenni).

La ripartizione degli assegnatari per reddito imponibile vede largamente prevalere la fascia relativa a 25mila euro nel 42,6% dei casi, seguita da quella dei 15mila (29,4%) e 40mila (20,3%), in quella superiore ricadono soltanto l'1,5% degli assegnatari e in quella inferiore il 6,2%.

Dati forniti da cooperative operanti in diverse province della regione, seppur prevalentemente concentrate per oltre il 50% a Bologna, evidenziano in primo luogo come soltanto un terzo operi esclusivamente nel segmento dell'indivisa mentre i restanti due terzi agiscono anche nel segmento della proprietà divisa.

Per quanto concerne appunto la sola proprietà indivisa 2007/08, l'attività di questi operatori è consistita nella gestione e assegnazione di 540 alloggi in media cadauna, con un riuso annuo tra i 20 e i 25 alloggi e una mobilità per nuove assegnazioni del 3,25%, con tempi di rassegnazione dell'ordine del mese.

Interessante rilevare come fenomeni di occupazione abusiva o di inadempimento nel pagamento del canone siano estremamente contenuti se non nulli, sia per il controllo e la vigilanza operati dagli stessi soci sia per la naturale vocazione delle cooperative a intervenire tempestivamente per la ricerca di soluzioni a problemi d'interesse degli associati.

Tali assegnatari sono prevalentemente lavoratori dipendenti o con contratti di atipici e pensionati. A queste persone è assolutamente chiaro come il canone sia il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e non una formula di proprietà a riscatto, collocandosi l'azione della cooperativa in un contesto rivolto a famiglie a ridotte capacità di reddito e per lo sviluppo di una funzione sociale.

Il canone medio mensile è nell'ordine di 250 euro mensili e varia dai 180 per gli alloggi inferiori di 60 metri di superficie utile ai 325 per quelli superiori ai 100 metri. La gran parte degli alloggi gestiti, circa l'80%, ha una dimensione fra i 60 e gli 80 metri quadri e canoni 2008 fra i 200 e i 270 euro.

Nel periodo 2000-2007, ogni cooperativa ha mediamente realizzato 2 interventi. Interventi di oltre 21 alloggi e 2.000 metri quadri cadauno, con un contributo pubblico dell'ordine del 45% dei costi mentre l'apporto dei soci è stato di poco meno del 12%, con costi di realizzazione al metro quadro naturalmente crescenti nel tempo dai 1.050 euro equivalenti del 1998 al 1.650 del 2007, a fronte di costi di costruzione di 690 e 1.190, con aumenti rispettivi di 600 e 500 euro.

IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA

IV.1. L'attività edilizia

I dati statistici della rilevazione Istat sull'attività edilizia sono stati recentemente aggiornati all'anno 2007: nelle pagine seguenti vengono riportate le tabelle relative ai soli interventi a prevalente destinazione residenziale.

Nel suo complesso, la rilevazione raccoglie dati sulle opere edilizie progettate che comportano la realizzazione di nuove volumetrie. Si tratta di informazioni inerenti le nuove costruzioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e benché sfuggano tutti gli interventi di rinnovo e manutenzione (inclusi frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari) risultano rilevanti ai fini della conoscenza del sistema abitativo.

L'attività edilizia progettata derivante da titoli abilitativi validi per il periodo dal 2000 al 2007, sia a livello nazionale che regionale, ha riguardato volumi e superfici in progressiva espansione. Nel periodo 2000–2007 sono stati progettati in regione 33.718 nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale (pari all'8,6% delle nuove costruzioni di questa categoria progettate in Italia), per un volume complessivo di 86.711.870 mc (pari al 10,5% del volume nazionale) ed una superficie totale di 25.839.430 mq (il 9,9% della superficie progettata nel Paese). A questo aggregato corrispondono 210.763 abitazioni per una superficie abitabile complessiva di 14.877.148 metri quadri. Mediamente, in regione sono stati progettati 4.215 fabbricati per 26.345 abitazioni ogni anno, anche se l'attività edilizia si è espressa con valori crescenti nel tempo.

Analizzando i dati annui si rileva che gli andamenti e le caratteristiche dell'attività edilizia in regione e in Italia hanno avuto tratti similari: in entrambi i casi il numero di fabbricati ed abitazioni progettati è risultato crescente e, in termini di superfici e stanze, per entrambi i territori si osservano abitazioni di dimensioni sempre più ridotte ma con numero di stanze invariato. Nel periodo, le maggiori differenze che caratterizzano l'Emilia-Romagna dal resto del Paese sono la superficie utile abitabile per fabbricato (441 mq in regione contro i 363 mq in Italia), il numero di abitazioni nei fabbricati (6,25 in regione e 4,78 in Italia), la superficie utile delle abitazioni (70,6 mq in Emilia-Romagna e 75,9 mq nel Paese). Valori sostanzialmente analoghi si registrano, invece, per quanto concerne il numero di stanze per abitazione (3,5 stanze per abitazione in entrambi i casi) e la superficie utile abitabile delle stanze (21,5 mq in regione e 21,7 in Italia).

Tabella IV.1. Attività edilizia progettata. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia. Anni 2000-2007 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

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

segue

segue

Province	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2005							
Piacenza	469	1.001.074	305.165	2.176	174.125	7.765	6.685
Parma	588	1.509.654	453.633	3.584	243.939	11.303	10.257
Reggio Emilia	666	1.637.812	483.174	3.924	281.836	12.954	12.307
Modena	731	2.269.449	649.794	5.338	379.067	18.256	15.711
Bologna	730	2.338.088	660.055	5.795	383.605	17.551	15.924
Ferrara	504	1.079.494	335.228	3.474	232.054	10.985	10.541
Ravenna	387	881.034	273.553	2.662	171.932	7.989	7.498
Forlì	439	1.106.038	341.366	2.919	186.336	8.544	8.314
Rimini	385	1.098.498	335.643	2.808	176.932	7.983	7.604
Regione	4.899	12.921.141	3.837.611	32.680	2.229.826	103.330	94.841
Italia	54.082	118.045.941	37.212.041	278.602	20.479.027	940.019	817.392
ANNO 2006							
Piacenza	433	927.663	289.678	2.120	161.054	7.176	6.817
Parma	488	1.129.981	350.198	2.546	173.724	8.096	7.000
Reggio Emilia	514	1.421.315	411.703	3.252	231.968	10.884	9.871
Modena	730	2.323.469	653.458	5.199	371.192	17.865	16.208
Bologna	655	1.955.433	537.110	4.986	330.301	14.998	13.598
Ferrara	453	875.962	263.701	2.649	187.641	9.315	7.700
Ravenna	278	602.589	182.006	1.869	121.535	5.806	5.222
Forlì	360	887.228	275.345	2.494	155.192	7.235	6.645
Rimini	301	886.526	268.966	2.308	131.703	6.344	6.524
Emilia-Romagna	4.212	11.010.166	3.232.165	27.423	1.864.310	87.719	79.585
Italia	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285
ANNO 2007							
Piacenza	415	831.917	257.669	1.720	139.908	6.174	5.409
Parma	478	1.096.395	337.065	2.392	166.271	7.745	7.023
Reggio Emilia	608	1.518.562	432.988	3.237	246.832	11.547	10.632
Modena	618	1.920.809	527.039	3.828	302.804	14.166	13.169
Bologna	613	1.920.451	532.928	4.599	304.298	14.230	12.490
Ferrara	364	707.845	209.139	1.977	150.806	6.858	5.920
Ravenna	282	626.077	187.394	1.716	120.396	5.626	5.102
Forlì	368	994.252	300.954	2.547	156.659	7.522	7.868
Rimini	348	936.812	294.186	2.366	145.684	6.789	6.490
Emilia-Romagna	4.094	10.553.120	3.079.362	24.382	1.733.658	80.657	74.103
Italia	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Tabella IV.2. Attività edilizia progettata. Numero di fabbricati, Volume e superficie totale per anno e per intero periodo – Emilia-Romagna e Italia

Fabbricati	Anno								Tot. periodo
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Emilia-Romagna									
Numero	3.851	3.616	4.002	4.245	4.799	4.899	4.212	4.094	33.718
Volume	9.260.428	8.813.784	10.672.041	10.936.325	12.544.865	12.921.141	11.010.166	10.553.120	86.711.870
sup totale	2.796.590	2.673.105	3.194.834	3.284.994	3.740.769	3.837.611	3.232.165	3.079.362	25.839.430
Italia									
Numero	44.284	43.624	45.850	48.507	53.489	54.082	52.424	48.740	391.000
Volume	86.762.400	87.760.732	94.617.178	101.932.025	115.569.928	118.045.941	111.423.259	107.868.002	823.979.465
sup totale	27.410.341	28.007.438	29.840.633	32.306.612	36.494.146	37.212.041	34.863.786	33.664.574	259.799.571

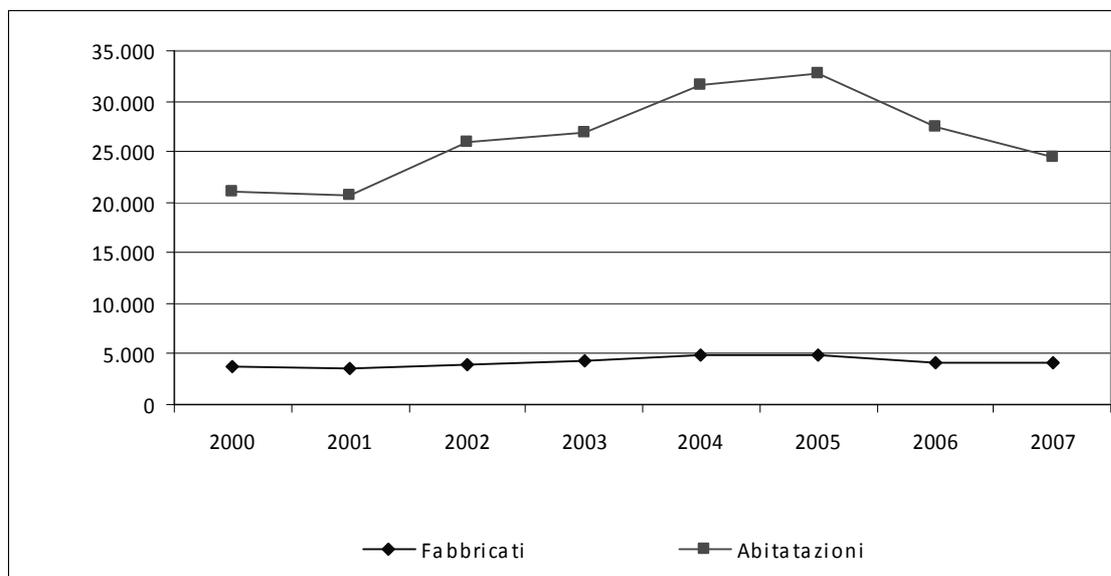
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Tabella IV.3. Attività edilizia progettata. Numero di abitazioni, superficie utile abitabile e stanze per anno e per intero periodo – Emilia-Romagna e Italia

Dati	Anno								Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Emilia-Romagna									
Abitazioni	21.049	20.756	25.876	26.981	31.616	32.680	27.423	24.382	210.763
Sup utile abitabile	1.623.914	1.554.012	1.838.835	1.889.800	2.142.793	2.229.826	1.864.310	1.733.658	14.877.148
Stanze	74.899	71.899	85.326	87.171	99.615	103.330	87.719	80.657	690.616
Italia									
Abitazioni	184.424	189.025	209.228	229.526	268.385	278.602	261.455	250.271	1.870.916
Sup utile abitabile	15.053.472	15.114.416	16.322.853	17.563.337	19.898.618	20.479.027	19.143.787	18.383.339	141.958.849
Stanze	693.745	695.388	755.873	808.823	916.880	940.019	882.617	846.817	6.540.162

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Figura IV.4. Attività edilizia progettata. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in regione Emilia Romagna. Anni 2000-2007



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Tabella IV.5. Attività edilizia progettata. Ampliamenti di fabbricati residenziali per provincia. Anni 2000-2007 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

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

segue

Regione Emilia Romagna
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2009

segue

Province	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2005										
Piacenza	60.640	18.040	157	12.052	515	463	25.287	8.340	85.927	26.380
Parma	81.582	24.244	179	14.014	623	607	38.564	14.271	120.146	38.515
Reggio E.	97.975	30.186	224	19.856	824	762	28.859	9.050	126.834	39.236
Modena	93.960	28.235	188	17.015	736	688	40.428	13.061	134.388	41.296
Bologna	131.019	39.282	327	26.021	1.058	923	43.915	14.136	174.934	53.418
Ferrara	44.518	13.352	121	9.839	426	398	31.077	10.087	75.595	23.439
Ravenna	41.453	13.247	122	9.203	419	385	10.350	3.216	51.803	16.463
Forlì	86.506	26.670	237	16.246	741	678	23.885	7.797	110.391	34.467
Rimini	81.479	24.339	199	14.445	619	542	11.273	3.533	92.752	27.872
Regione	719.132	217.595	1.754	138.691	5.961	5.446	253.638	83.491	972.770	301.086
Italia	10.197.524	3.215.999	27.104	2.169.149	93.087	79.469	2.599.537	834.724	12.797.061	4.050.723
ANNO 2006										
Piacenza	71.104	22.036	170	14.099	579	535	22.525	7.254	93.629	29.290
Parma	65.854	19.513	138	12.202	512	454	39.181	11.699	105.035	31.212
Reggio E.	123.377	39.133	303	26.663	1.102	1.066	43.152	12.942	166.529	52.075
Modena	103.375	29.579	208	17.955	777	756	45.864	14.567	149.239	44.146
Bologna	87.978	25.294	215	17.498	742	724	39.612	12.390	127.590	37.684
Ferrara	32.656	9.670	86	7.212	290	309	29.688	9.667	62.344	19.337
Ravenna	29.261	8.906	82	6.426	304	210	12.264	3.732	41.525	12.638
Forlì	96.255	29.446	230	18.127	803	688	20.619	6.751	116.874	36.197
Rimini	80.536	25.501	190	14.309	611	585	14.207	4.906	94.743	30.407
Regione	690.396	209.078	1.622	134.491	5.720	5.327	267.112	83.908	957.508	292.986
Italia	10.662.461	3.367.538	28.436	2.272.912	96.319	83.574	2.920.777	937.113	13.583.238	4.304.651
ANNO 2007										
Piacenza	56.825	16.909	117	10.929	441	377	18.135	5.727	74.960	22.636
Parma	88.205	27.351	201	17.384	752	633	33.280	10.789	121.485	38.140
Reggio E.	96.560	28.710	239	19.073	825	844	44.723	14.963	141.283	43.673
Modena	64.794	17.207	138	11.294	501	449	23.309	7.495	88.103	24.702
Bologna	68.452	20.392	150	13.425	629	487	39.227	12.280	107.679	32.672
Ferrara	28.767	8.905	93	6.791	329	277	21.864	7.225	50.631	16.130
Ravenna	43.333	13.187	137	9.752	440	367	12.060	3.719	55.393	16.906
Forlì	109.763	31.375	250	20.283	935	908	27.168	8.527	136.931	39.902
Rimini	79.419	25.619	186	13.869	552	535	13.090	3.984	92.509	29.603
Regione	636.118	189.655	1.511	122.800	5.404	4.877	232.856	74.709	868.974	264.364
Italia	9.686.315	3.050.764	26.431	2.086.441	89.823	76.369	2.698.381	870.331	12.384.696	3.921.095

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Tabella IV.6. Attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile e per provincia. Anni 2000-2007

Province	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2000									
Piacenza	13	370	403	235	94	86	1.201	4.801	4.252
Parma	14	841	453	127	84	113	1.632	6.188	5.112
Reggio Emilia	101	2.042	783	287	163	237	3.613	12.866	11.851
Modena	60	1.877	610	188	141	142	3.018	10.726	8.599
Bologna	66	2.729	587	240	130	117	3.869	13.405	11.265
Ferrara	16	746	360	210	137	89	1.558	6.008	5.127
Ravenna	265	1.482	424	97	61	169	2.498	8.382	7.286
Forlì	93	1.168	295	168	78	76	1.878	6.547	5.275
Rimini	158	1.137	275	113	46	53	1.782	5.976	4.879
Regione	786	12.392	4.190	1.665	934	1.082	21.049	74.899	63.646
Italia	11.013	85.260	45.118	18.784	12.206	12.043	184.424	693.745	587.667
ANNO 2001									
Piacenza	37	292	376	161	101	93	1.060	4.194	3.405
Parma	105	1.167	494	115	80	124	2.085	7.425	6.457
Reggio Emilia	181	1.835	727	245	105	145	3.238	11.166	10.531
Modena	62	1.751	651	235	134	127	2.960	10.593	9.434
Bologna	53	2.498	539	155	90	124	3.459	11.940	9.983
Ferrara	24	729	351	208	151	113	1.576	6.206	5.769
Ravenna	444	1.277	412	159	98	96	2.486	7.750	6.855
Forlì	241	1.202	226	98	55	79	1.901	6.188	5.813
Rimini	221	1.282	284	103	49	52	1.991	6.437	5.759
Regione	1.368	12.033	4.060	1.479	863	953	20.756	71.899	64.006
Italia	12.665	91.178	43.695	18.184	11.394	11.909	189.025	695.388	602.706
ANNO 2002									
Piacenza	35	707	346	233	154	127	1.602	6.242	4.895
Parma	441	1.395	437	116	84	105	2.578	8.414	7.348
Reggio Emilia	229	2.513	988	154	138	145	4.167	13.514	13.063
Modena	106	2.768	722	276	156	175	4.203	14.320	12.293
Bologna	270	3.193	617	230	89	71	4.470	14.628	12.562
Ferrara	170	1.052	440	124	76	99	1.961	6.854	6.476
Ravenna	544	1.752	392	120	45	86	2.939	8.823	7.690
Forlì	226	1.120	133	79	58	86	1.702	5.302	5.301
Rimini	158	1.691	256	79	21	49	2.254	7.229	6.399
Regione	2.179	16.191	4.331	1.411	821	943	25.876	85.326	76.027
Italia	14.885	107.194	44.947	19.107	11.347	11.748	209.228	755.873	648.829
ANNO 2003									
Piacenza	64	718	389	110	92	111	1.484	5.411	4.588
Parma	404	1.939	468	140	69	109	3.129	9.885	8.803
Reggio Emilia	253	3.140	948	197	150	152	4.840	15.618	14.923
Modena	318	2.058	861	227	206	187	3.857	13.496	11.325
Bologna	477	3.081	752	229	128	147	4.814	15.298	13.438
Ferrara	268	1.233	534	179	105	104	2.423	8.297	7.078
Ravenna	674	1.766	302	83	39	93	2.957	8.510	7.356
Forlì	277	803	140	88	40	51	1.399	4.320	3.776
Rimini	242	1.492	174	73	44	53	2.078	6.336	5.633
Regione	2.977	16.230	4.568	1.326	873	1.007	26.981	87.171	76.920
Italia	20.940	118.481	46.242	18.975	12.215	12.673	229.526	808.823	699.292
ANNO 2004									
Piacenza	266	695	522	157	78	127	1.845	6.362	5.569
Parma	824	1.649	737	201	94	168	3.673	11.698	9.676
Reggio Emilia	1.075	3.271	847	219	129	181	5.722	17.905	16.901
Modena	722	2.802	817	266	152	190	4.949	16.390	14.229
Bologna	896	3.186	956	239	99	136	5.512	17.443	14.951
Ferrara	397	980	447	200	119	112	2.255	7.707	7.051
Ravenna	941	1.461	390	169	62	84	3.107	8.735	8.049
Forlì	481	1.167	186	86	51	83	2.054	6.164	5.819
Rimini	661	1.340	308	92	34	64	2.499	7.211	6.947
Regione	6.263	16.551	5.210	1.629	818	1.145	31.616	99.615	89.192
Italia	43.271	119.255	55.184	23.710	13.082	13.883	268.385	916.880	788.976

segue

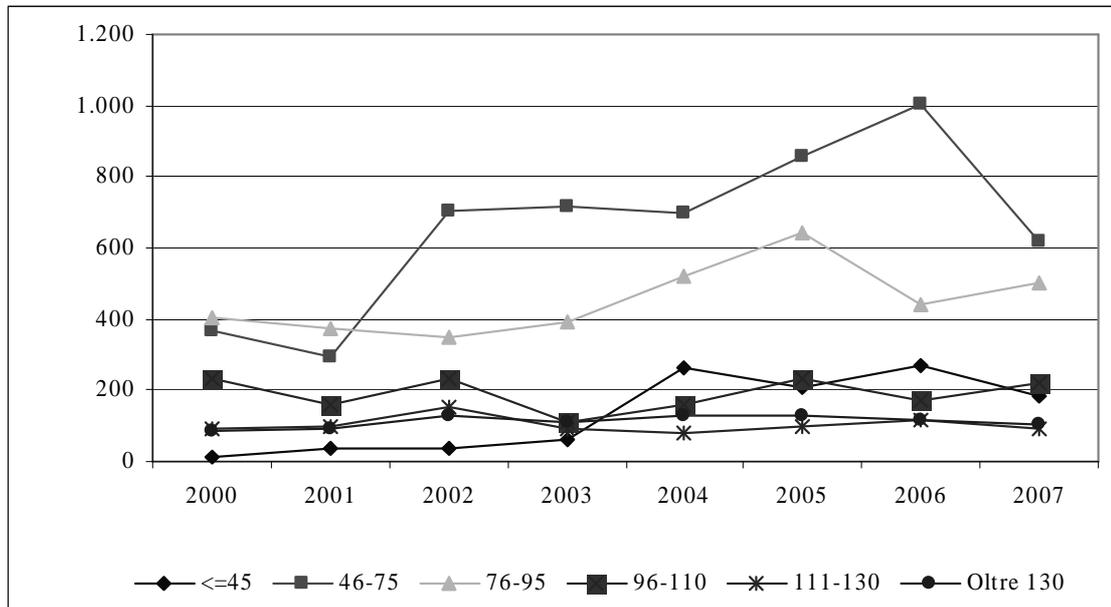
Regione Emilia Romagna
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2009

segue

Province	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2005									
Piacenza	209	858	644	234	101	130	2.176	7.765	6.685
Parma	636	1.920	594	220	105	109	3.584	11.303	10.257
Reggio Emilia	413	2.290	647	258	178	138	3.924	12.954	12.307
Modena	661	3.004	968	372	159	174	5.338	18.256	15.711
Bologna	1.125	3.174	950	310	97	139	5.795	17.551	15.924
Ferrara	679	1.706	690	214	89	96	3.474	10.985	10.541
Ravenna	519	1.485	415	120	48	75	2.662	7.989	7.498
Forlì	784	1.436	372	127	89	111	2.919	8.544	8.314
Rimini	511	1.825	287	82	27	76	2.808	7.983	7.604
Regione	5.537	17.698	5.567	1.937	893	1.048	32.680	103.330	94.841
Italia	42.250	128.384	57.602	24.114	13.139	13.113	278.602	940.019	817.392
ANNO 2006									
Piacenza	268	1.006	443	173	114	116	2.120	7.176	6.817
Parma	473	1.310	426	185	69	83	2.546	8.096	7.000
Reggio Emilia	441	1.673	684	226	110	118	3.252	10.884	9.871
Modena	721	2.653	1.107	338	189	191	5.199	17.865	16.208
Bologna	906	2.774	836	215	119	136	4.986	14.998	13.598
Ferrara	295	1.425	563	206	64	96	2.649	9.315	7.700
Ravenna	349	1.059	283	69	48	61	1.869	5.806	5.222
Forlì	702	1.354	236	77	49	76	2.494	7.235	6.645
Rimini	691	1.337	173	55	22	30	2.308	6.344	6.524
Emilia-Romagna	4.846	14.591	4.751	1.544	784	907	27.423	87.719	79.585
Italia	41.579	120.830	51.791	22.254	12.522	12.479	261.455	882.617	767.285
ANNO 2007									
Piacenza	186	620	500	221	90	103	1.720	6.174	5.409
Parma	442	1.192	436	150	69	103	2.392	7.745	7.023
Reggio Emilia	322	1.604	732	233	196	150	3.237	11.547	10.632
Modena	255	1.835	948	366	202	222	3.828	14.166	13.169
Bologna	784	2.734	681	207	93	100	4.599	14.230	12.490
Ferrara	249	786	623	183	59	77	1.977	6.858	5.920
Ravenna	254	867	379	90	60	66	1.716	5.626	5.102
Forlì	776	1.210	332	102	54	73	2.547	7.522	7.868
Rimini	577	1.380	239	79	47	44	2.366	6.789	6.490
Emilia-Romagna	3.845	12.228	4.870	1.631	870	938	24.382	80.657	74.103
Italia	38.780	114.871	52.122	20.801	11.637	12.060	250.271	846.817	737.850

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Figura IV.7. Attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile in regione Emilia Romagna. Anni 2000-2007



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

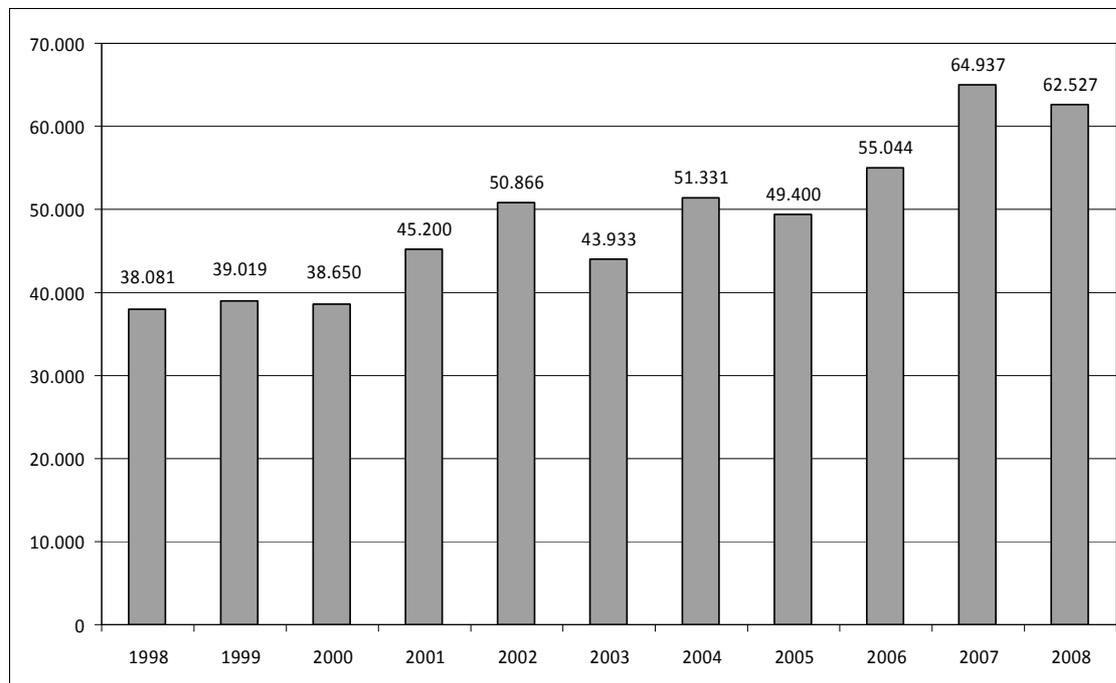
IV.2. Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

La Legge 22 dicembre 2008. n. 203, “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2009)”, prevede proroghe di agevolazioni fiscali in materie varie tra le quali l’estensione fino al 2011 delle detrazioni Irpef al 36% per le ristrutturazioni edilizie con Iva confermata al 10%.

Dal rapporto congiunturale sull’industria delle costruzioni in Emilia-Romagna del marzo 2009, aggiornato con i dati dell’Agenzia delle Entrate al 2009, si evincono i seguenti dati sulle agevolazioni fiscali in merito alle ristrutturazioni edilizie

Le domande di agevolazione fiscale per interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo (36%) in Emilia-Romagna, dopo aver registrato nel 2007 una crescita tendenziale più che doppia rispetto alla media nazionale (18,0% contro un dato medio per l’Italia dell’8,5%), mostrano un ridimensionamento nel corso del 2008. Secondo il monitoraggio dell’Agenzia delle Entrate, le richieste di agevolazione fiscale presentate nel 2008 nella regione, sono state 62.527, con una riduzione del 3,7% rispetto all’anno precedente (per l’Italia il calo è stato pari al 2,8%).

Figura IV.8. Agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie in Emilia-Romagna
(Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti)



Fonte dati: elaborazione Ance su dati dell’Agenzia delle Entrate

Tale diminuzione è, in parte, dovuta al confronto con i valori elevati del 2007. Non considerando l’anno in questione, infatti, il numero di richieste relative al 2008

rappresenta il valore più elevato mai raggiunto nella regione da quando il provvedimento è stato introdotto.

Il calo delle richieste registrato nel 2008 in Emilia-Romagna (-3,7% rispetto all' anno precedente) risulta dalla sintesi di andamenti contrastanti nelle singole province. Agli aumenti registrati nelle province di Ferrara (+3,1%), Forlì-Cesena (+6,6%), Modena (+1,0%) e Piacenza (+14,1%) si contrappongono diminuzioni delle domande di agevolazione nelle restanti realtà: Bologna (-6,6%); Parma (-8,2%); Ravenna (-4,8%); Reggio Emilia (-10,8%) e Rimini (-2,2%) rispetto al 2007.

Tabella IV.9. Numero di comunicazioni per la richiesta di agevolazioni fiscali in Emilia-Romagna

Province	2006	2007	2008
Bologna	19.753	23.610	22.050
Ferrara	2.770	3.231	3.330
Forlì-Cesena	3.604	3.981	4.245
Modena	8.443	10.314	10.419
Parma	5.846	6.767	6.213
Piacenza	1.911	1.975	2.253
Ravenna	5.136	5.792	5.512
Reggio Emilia	5.474	6.507	5.805
Rimini	2.107	2.760	2.700
Emilia-Romagna	55.044	64.937	62.527
Italia	371.084	402.811	391.688

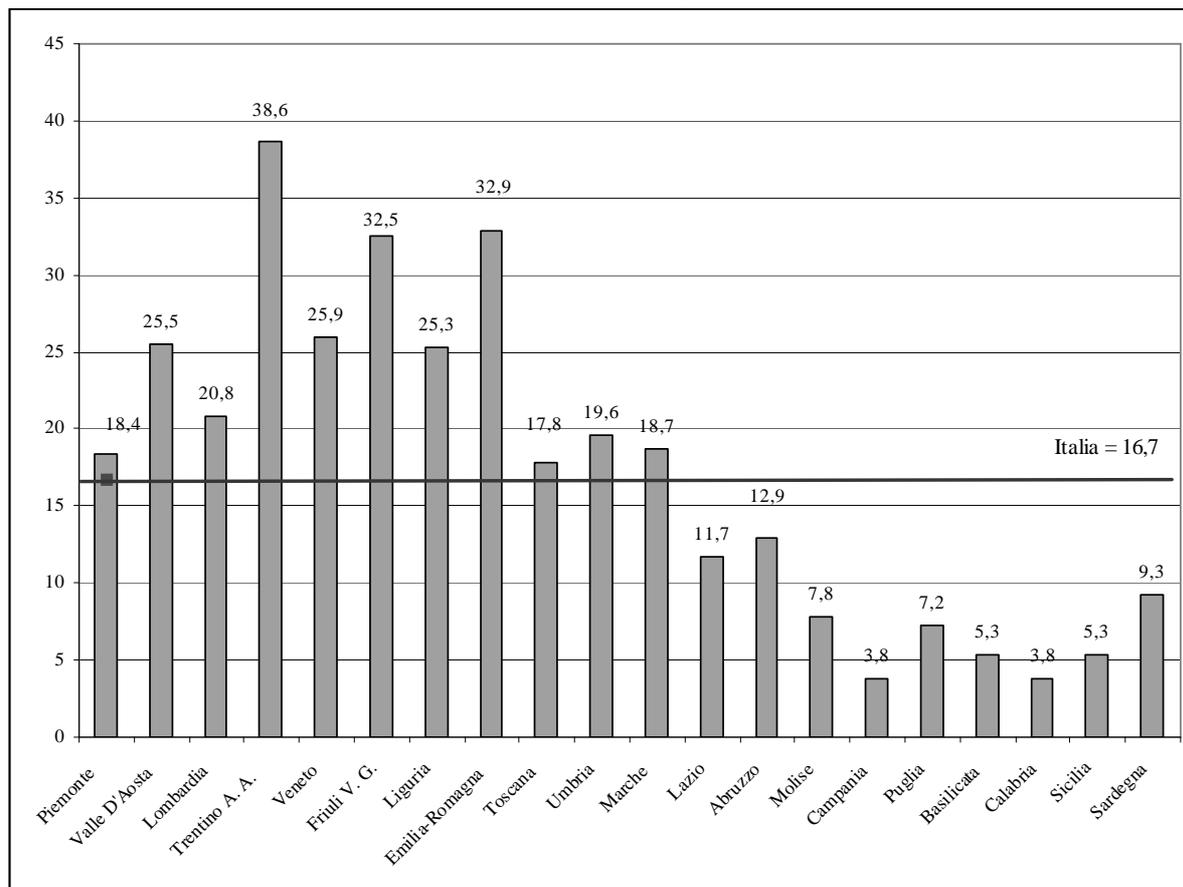
Fonte dati: elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

In Emilia-Romagna, l'interesse dimostrato dai contribuenti per l'agevolazione fiscale del 36% è sempre stato piuttosto elevato.

Il grado di recepimento di questo strumento di agevolazione, espresso sinteticamente dal rapporto tra il numero di domande di agevolazione fiscale finora presentate in Emilia-Romagna (538.988 dal 1998 a dicembre 2008) e lo stock di abitazioni occupate risultante dal Censimento Istat 2001 nella regione (1.637.382), appare elevato e significativamente superiore alla media nazionale.

Da tale rapporto risulta, infatti, che l'Emilia-Romagna, dopo il Trentino Alto Adige, è la regione italiana più attiva nell'uso dell'agevolazione: gli interventi di ristrutturazione interessano 32,9 unità abitative su 100, pari a circa il doppio di quanto accade, mediamente, a livello nazionale (16,7%).

Figura IV.10. Grado di utilizzo dello strumento agevolativo per regione
 (Numero di comunicazioni di ristrutturazione/abitazioni occupate in %)



Fonte dati: elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Venendo ai dati parziali 2009, nei primi quattro mesi sono state avviate in Italia oltre 100mila ristrutturazioni agevolate, circa 10mila in più rispetto all'anno scorso e 3mila in meno rispetto al 2007.

A livello nazionale prima è sempre la Lombardia con 27.637 comunicazioni inviate dai contribuenti nel corso del primo quadrimestre 2009 (+11% rispetto al 2008), seguita dall'Emilia Romagna con 18.426 comunicazioni (pari ad un incremento del 4% rispetto all'anno precedente).

L'Emilia Romagna si conferma quindi seconda regione in assoluto per quanto concerne l'uso di questo incentivo fiscale ed è notevole la percentuale di incremento del secondo bimestre sul primo, pari al 96%, questo andamento di crescita potrebbe trovare spiegazione nei nuovi incentivi fiscali (acquisto di arredi vari ed elettrodomestici a risparmio energetico).

Tabella IV.11. Numero di comunicazioni per la richiesta di agevolazioni fiscali in Italia nel primo quadrimestre 2009

Regione	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	I quadrimestre
Abruzzo	296	331	575	419	1.621
Basilicata	42	53	101	106	302
Calabria	107	141	228	240	716
Campania	416	461	738	659	2.274
Emilia-Romagna	2.629	3.594	6.043	6.160	18.426
Friuli Venezia Giulia	619	874	1.321	1.364	4.178
Lazio	1.046	1.441	2.167	2.179	6.833
Liguria	1.029	1.314	1.797	1.560	5.700
Lombardia	3.928	5.550	8.897	9.262	27.637
Marche	468	705	1.150	945	3.268
Molise	39	47	53	74	213
Piemonte	1.346	2.061	3.327	3.189	9.923
Puglia	523	798	1.070	1.100	3.491
Sardegna	287	405	455	387	1.534
Sicilia	436	583	893	795	2.707
Toscana	1.179	1.640	2.167	2.164	7.150
Trentino Alto Adige	500	780	1.120	1.237	3.637
Umbria	242	379	463	416	1.500
Valle d'Aosta	38	73	103	173	387
Veneto	2.005	2.937	4.227	4.176	13.345
Italia	17.175	24.167	36.895	36.605	114.842

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Fisco Oggi rivista telematica

IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale

Il patrimonio immobiliare residenziale stimato al XIV censimento della popolazione e delle abitazioni (ottobre 2001) consiste in 1.970.977 abitazioni in complesso, suddivise per tipologia di edificio come rappresentato in Tabella IV.12.. Il censimento della popolazione e delle abitazioni è l'unica rilevazione Istat che individua dati esaustivi sulla consistenza del patrimonio edilizio del Paese, dato che le indagini sull'attività edilizia non riescono a monitorare efficacemente le variazioni del patrimonio.

Oggetto della rilevazione, come si è visto al paragrafo IV.1., sono infatti soltanto gli interventi che prevedono ampliamento volumetrico e i dati raccolti riguardano esclusivamente i dati progettuali, a prescindere da quanto verrà effettivamente costruito mentre è frequente che tra il progetto e la realizzazione dell'intervento possano intervenire varianti in corso d'opera, anche consistenti, o che i committenti rinuncino in tutto o in parte all'edificazione concessa dai titoli abilitativi. La diretta conseguenza di queste elementi consiste nella mancata conoscenza dell'esatto numero e nelle caratteristiche delle abitazioni effettivamente realizzate sul territorio.

Tabella IV.12. Abitazioni per tipologia di edificio in Emilia-Romagna ed Italia. Censimento 2001

Area	Tipologia di edificio							
	In edifici ad uso abitativo					In edifici ad uso non abitativo e complessi di edifici	Altri alloggi	Totale
			Plurifamiliari		Totale			
	Unifamiliari	Bifamiliari	Totale	<i>Di cui: con più di dieci interni</i>				
Piacenza	38.979	27.419	75.883	29.677	142.281	21	26	142.328
Parma	45.536	34.269	122.723	52.563	202.528	80	66	202.674
Reggio Emilia	44.156	45.724	114.049	44.485	203.929	60	129	204.118
Modena	46.651	56.358	199.414	83.695	302.423	123	262	302.808
Bologna	44.321	49.996	360.775	212.099	455.092	353	254	455.699
Ferrara	39.126	35.993	108.953	43.437	184.072	26	8	184.106
Ravenna	42.471	38.664	100.033	40.331	181.168	94	8	181.270
Forlì-Cesena	35.337	40.201	89.482	32.403	165.020	53	85	165.158
Rimini	19.541	30.163	83.018	25.995	132.722	60	34	132.816
Emilia-Romagna	356.118	358.787	1.254.330	564.685	1.969.235	870	872	1.970.977
Italia	6.500.623	4.554.640	16.213.617	8.342.150	27.268.880	10.882	12.231	27.291.993

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT censimento 2001

Stime maggiormente attendibili, rispetto all'evoluzione dello stock abitativo, sono però effettuabili attraverso altre informazioni, per esempio avvalendosi dei volumi di compravendita (NTN - Numero di Transazioni Normalizzato) e degli indicatori di mercato (IMI - Indicatore del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia del

Territorio, che peraltro produce anche Report statistici su dati catastali a livello provinciale.

Il patrimonio alloggi dell'Emilia-Romagna, stimato al 31/12/2008 è presentato nella Tabella IV.13., per provincia e suddiviso tra capoluogo e altri comuni. Complessivamente si tratta di 2.367.272 abitazioni mediamente ubicate per il 35,9% nei comuni capoluogo e per il 64,1% nei rimanenti comuni delle rispettive province: da tali valori medi determinati a livello regionale si discostano sensibilmente le province di Modena (nella quale il capoluogo vanta un peso più elevato) e le province di Rimini e Ravenna, dove il peso del capoluogo risulta inferiore.

Tabella IV.13. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31/12/2008

Area	Resto provincia		Capoluogo		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su regione
Piacenza	112.754	67,1	55.367	32,9	168.121	7,1
Parma	146.862	59,6	99.464	40,4	246.326	10,4
Reggio Emilia	177.697	68,8	80.691	31,2	258.388	10,9
Modena	269.115	74,4	92.608	25,6	361.723	15,3
Bologna	320.650	59,4	219.619	40,6	540.269	22,8
Ferrara	140.896	65,4	74.431	34,6	215.327	9,1
Ravenna	120.195	55,5	96.307	44,5	216.502	9,1
Forlì-Cesena	137.809	70,9	56.596	29,1	194.405	8,2
Rimini	91.304	54,9	74.907	45,1	166.211	7,0
Emilia-Romagna	1.517.282	64,1	849.990	35,9	2.367.272	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

I dati dell'Agenzia consentono anche di stimare le caratteristiche dimensionali degli alloggi secondo cinque classi così determinate:

Monocalci	fino a 45 mq	2,5 vani catastali
Piccola	45 mq < < 60 mq	2,5 < < 4,0 vani catastali
Medio-Piccola	60 mq < < 90 mq	4,0 < < 5,5 vani catastali
Media	90 mq < < 120 mq	5,5 < < 7,0 vani catastali
Grande	oltre 120 mq	oltre 7,0 vani catastali
NC	non classificate	

Nella Tabella IV.14., dove è mostrata la ripartizione del patrimonio secondo le classi dimensionali per capoluoghi, gli altri comuni e l'intera provincia, in valore assoluto e percentuali, si osservano differenti caratteristiche che contrassegnano i diversi territori.

Tabella IV.14. Patrimonio immobiliare residenziale al 31/12/2008 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi, provincia, capoluogo e resto della provincia

Capoluoghi	Valori assoluti							Valori percentuali						
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	
Piacenza	2.955	9.480	10.249	24.254	8.429	0	55.367	5,3	17,1	18,5	43,8	15,2	0	
Parma	6.853	19.350	23.246	36.190	13.823	2	99.464	6,9	19,5	23,4	36,4	13,9	0	
Reggio Emilia	3.088	15.126	14.082	34.727	13.667	1	80.691	3,8	18,7	17,5	43,0	16,9	0	
Modena	5.573	13.392	18.928	40.392	14.323	0	92.608	6,0	14,5	20,4	43,6	15,5	0	
Bologna	16.212	49.331	62.844	72.444	18.629	159	219.619	7,4	22,5	28,6	33,0	8,5	0,1	
Ferrara	4.515	12.578	14.746	29.990	12.602	0	74.431	6,1	16,9	19,8	40,3	16,9	0	
Ravenna	5.203	28.228	17.600	29.270	16.006	0	96.307	5,4	29,3	18,3	30,4	16,6	0	
Forlì-Cesena	2.444	8.894	8.955	24.156	12.147	0	56.596	4,3	15,7	15,8	42,7	21,5	0	
Rimini	3.396	15.476	13.002	31.271	11.760	2	74.907	4,5	20,7	17,4	41,7	15,7	0	
Totale	50.239	171.855	183.652	322.694	121.386	164	849.990	5,9	20,2	21,6	38,0	14,3	0	

Altri Comuni	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc
Piacenza	6.307	16.249	17.255	45.353	27.059	531	112.754	5,6	14,4	15,3	40,2	24,0	0,5
Parma	7.640	22.547	24.856	55.206	35.305	1.308	146.862	5,2	15,4	16,9	37,6	24,0	0,9
Reggio Emilia	6.170	28.428	28.838	69.294	44.573	394	177.697	3,5	16,0	16,2	39,0	25,1	0,2
Modena	15.246	50.642	50.829	101.668	50.721	9	269.115	5,7	18,8	18,9	37,8	18,8	0
Bologna	16.409	62.954	74.751	115.178	51.321	37	320.650	5,1	19,6	23,3	35,9	16,0	0
Ferrara	11.482	34.754	25.505	45.371	23.784	0	140.896	8,1	24,7	18,1	32,2	16,9	0
Ravenna	5.990	23.178	21.352	41.276	28.399	0	120.195	5,0	19,3	17,8	34,3	23,6	0
Forlì-Cesena	8.360	26.615	22.340	49.783	30.711	0	137.809	6,1	19,3	16,2	36,1	22,3	0
Rimini	4.353	21.047	15.737	33.527	16.420	220	91.304	4,8	23,1	17,2	36,7	18,0	0,2
Totale	81.957	286.414	281.463	556.656	308.293	2.499	1.517.282	5,4	18,9	18,6	36,7	20,3	0,2

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc
Piacenza	9.262	25.729	27.504	69.607	35.488	531	168.121	5,5	15,3	16,4	41,4	21,1	0,3
Parma	14.493	41.897	48.102	91.396	49.128	1.310	246.326	5,9	17,0	19,5	37,1	19,9	0,5
Reggio Emilia	9.258	43.554	42.920	104.021	58.240	395	258.388	3,6	16,9	16,6	40,3	22,5	0,2
Modena	20.819	64.034	69.757	142.060	65.044	9	361.723	5,8	17,7	19,3	39,3	18,0	0
Bologna	32.621	112.285	137.595	187.622	69.950	196	540.269	6,0	20,8	25,5	34,7	12,9	0
Ferrara	15.997	47.332	40.251	75.361	36.386	0	215.327	7,4	22,0	18,7	35,0	16,9	0
Ravenna	11.193	51.406	38.952	70.546	44.405	0	216.502	5,2	23,7	18,0	32,6	20,5	0
Forlì-Cesena	10.804	35.509	31.295	73.939	42.858	0	194.405	5,6	18,3	16,1	38,0	22,0	0
Rimini	7.749	36.523	28.739	64.798	28.180	222	166.211	4,7	22,0	17,3	39,0	17,0	0,1
Totale	132.196	458.269	465.115	879.350	429.679	2.663	2.367.272	5,6	19,4	19,6	37,1	18,2	0,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del territorio

Tabella IV.15. Patrimonio alloggi al 31/12/2008 per provincia, capoluogo e categoria catastale in valore assoluto e percentuale

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	295	87.842	46.077	11.893	601	3.470	17.257	475	100	10	168.020
Parma	36	89.738	123.852	24.437	877	3.038	4.060	204	23	5	246.270
Reggio Emilia	79	140.195	77.926	25.698	3.995	349	9.815	258	13	10	258.338
Modena	275	184.850	79.255	19.676	6.742	948	68.489	1.412	37	7	361.691
Bologna	99	35.693	381.056	92.563	8.101	2.624	18.702	586	512	3	539.939
Ferrara	80	31.214	131.882	22.900	4.142	1.584	23.240	254	7	0	215.303
Ravenna	98	66.356	84.830	52.892	2.084	967	9.101	162	0	0	216.490
Forlì - Cesena	54	31.254	116.690	38.370	3.170	706	3.916	187	1	0	194.348
Rimini	27	25.460	115.569	19.187	1.582	334	3.880	142	2	0	166.183
Emilia-Romagna	1.043	692.602	1.157.137	307.616	31.294	14.020	158.460	3.680	695	35	2.366.582

Capoluoghi	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	228	34.713	16.105	2.234	160	134	1.693	61	10	0	55.338
Parma	34	43.446	49.696	4.825	255	198	898	101	5	0	99.458
Reggio Emilia	45	51.858	21.945	4.209	626	67	1.887	52	0	0	80.689
Modena	130	50.746	24.348	4.010	1.914	45	11.071	310	28	0	92.602
Bologna	93	17.063	152.276	46.212	1.683	120	1.393	137	450	0	219.427
Ferrara	80	15.906	45.474	8.292	655	228	3.700	87	5	0	74.427
Ravenna	45	32.535	39.413	20.437	659	241	2.932	40	0	0	96.302
Forlì - Cesena	10	10.419	35.462	9.346	257	53	993	55	0	0	56.595
Rimini	8	11.274	52.857	8.762	409	34	1.496	57	0	0	74.897
Regione	673	267.960	437.576	108.327	6.618	1.120	26.063	900	498	0	849.735

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	0,2	52,3	27,4	7,1	0,4	2,1	10,3	0,3	0,1	0	100
Parma	0	36,4	50,3	9,9	0,4	1,2	1,6	0,1	0	0	100
Reggio Emilia	0	54,3	30,2	9,9	1,5	0,1	3,8	0,1		0	100
Modena	0,1	51,1	21,9	5,4	1,9	0,3	18,9	0,4	0		100
Bologna	0	6,6	70,6	17,1	1,5	0,5	3,5	0,1	0,1	0	100
Ferrara	0	14,5	61,3	10,6	1,9	0,7	10,8	0,1	0	0	100
Ravenna	0	30,7	39,2	24,4	1,0	0,4	4,2	0,1	0	0	100
Forlì - Cesena	0	16,1	60,0	19,7	1,6	0,4	2,0	0,1	0	0	100
Rimini	0	15,3	69,5	11,5	1,0	0,2	2,3	0,1	0	0	100
Emilia-Romagna	0	29,3	48,9	13,0	1,3	0,6	6,7	0,2	0	0	100

Capoluoghi	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	0,4	62,7	29,1	4,0	0,3	0,2	3,1	0,1	0	0	100
Parma	0	43,7	50,0	4,9	0,3	0,2	0,9	0,1	0	0	100
Reggio Emilia	0,1	64,3	27,2	5,2	0,8	0,1	2,3	0,1	0	0	100
Modena	0,1	54,8	26,3	4,3	2,1	0	12,0	0,3	0	0	100
Bologna		7,8	69,4	21,1	0,8	0,1	0,6	0,1	0,2	0	100
Ferrara	0,1	21,4	61,1	11,1	0,9	0,3	5,0	0,1	0	0	100
Ravenna	0	33,8	40,9	21,2	0,7	0,3	3,0	0	0	0	100
Forlì - Cesena		18,4	62,7	16,5	0,5	0,1	1,8	0,1	0	0	100
Rimini	0	15,1	70,6	11,7	0,5	0	2,0	0,1	0	0	100
Emilia-Romagna	0,1	31,5	51,5	12,7	0,8	0,1	3,1	0,1	0,1	0	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati dell'Agenzia del Territorio

Legenda:

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

Nella Tabella IV.15. si può osservare la ripartizione del patrimonio alloggi secondo le differenti categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale. Anche questo caso si rilevano sensibili differenze territoriali sia tra le province che tra i diversi capoluoghi ed i rispettivi territori provinciali. Si osservino in proposito le differenti quote di abitazioni civili (A2), economiche (A3) e popolari (A4) rispetto ai valori medi regionali.

Tabella IV.16. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2006-2008 per categoria catastale, provincia e capoluogo

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	Totale
Piacenza	0	4.806	2.142	-55	-38	-331	960	16	13	147	0	7.660
Parma	-8	6.051	5.656	870	-174	-519	272	-2	0	425	0	12.571
Reggio Emilia	0	9.810	1.826	347	-440	-33	982	3	2	444	1	12.942
Modena	-3	12.215	1.705	-380	-674	-96	3.093	62	-3	428	2	16.349
Bologna	-4	1.524	17.645	-162	-1.079	-341	1.570	8	30	789	0	19.980
Ferrara	-4	4.614	3.566	-562	-772	-215	629	10	-1	219	0	7.484
Ravenna	-4	6.870	3.586	-894	-238	-90	161	-1	0	194	0	9.584
Forlì-Cesena	0	3.074	7.475	-733	-401	-103	100	1	0	295	0	9.708
Rimini	-1	1.675	6.354	-282	-235	-49	283	-8	0	128	0	7.865
Emilia-Romagna	-24	50.639	49.955	-1.851	-4.051	-1.777	8.050	89	41	3.069	3	104.143

Capoluoghi	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	Totale
Piacenza	-1	1.282	-31	-208	-8	-12	78	-1	10	1.674	0	2.783
Parma	-8	2.334	1.109	-312	-58	-37	50	-1	0	2.944	0	6.021
Reggio Emilia	0	2.802	-111	-173	-74	-2	263	-1	0	3.580	0	6.284
Modena	-4	1.719	-63	-194	-93	-4	300	2	-3	6.542	0	8.202
Bologna	-3	336	3.198	-414	-300	-8	18	-1	30	7.325	0	10.181
Ferrara	-4	2.442	-136	-174	-179	-21	165	6	-1	2.605	0	4.703
Ravenna	-2	3.060	1.234	-446	-85	-16	75	-1	0	3.242	0	7.061
Forlì-Cesena	0	901	1.434	-430	-50	-12	6	1	0	3.485	0	5.335
Rimini	-1	535	2.113	-180	-31	-7	65	0	0	1.519	0	4.013
Emilia-Romagna	-23	15.411	8.747	-2.531	-878	-119	1.020	4	36	32.916	0	54.583

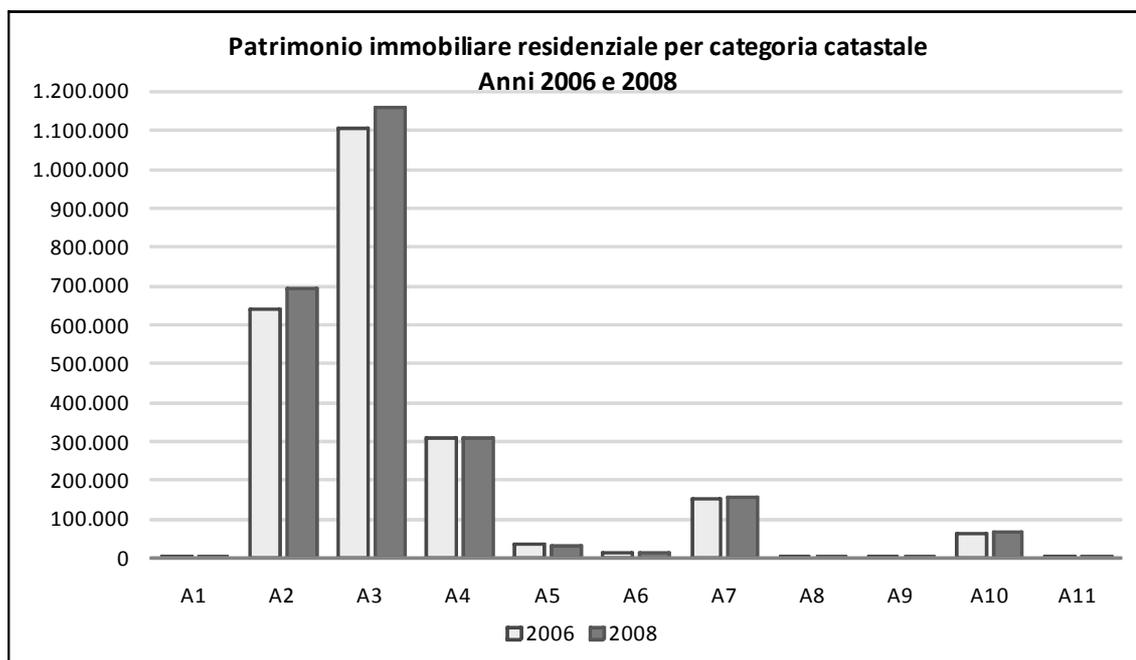
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

I medesimi dati consentono inoltre di valutare la variazione del patrimonio in relazione alle differenti categorie catastali delle abitazioni e ai diversi territori. Nella Tabella

IV.16. sono appunto indicate le variazioni in valore assoluto del numero di abitazioni tra il 31/12/2006 ed il 31/12/2008. A tal proposito è necessario porre attenzione alle specifiche segnalate dall’Agenzia del territorio nei propri rapporti dove imputa le variazioni dello stock immobiliare ad almeno tre fattori: le nuove costruzioni, i frazionamenti di unità immobiliari esistenti, il censimento o la riclassificazione di unità immobiliari già esistenti.

Le differenze territoriali riscontrabili nelle variazioni del numero di abitazioni relativamente ad alcune specifiche categorie catastali paiono a questo proposito da approfondire meglio, si osservi ad esempio la variazione delle categorie A2, A3, A7 in relazione alle province e capoluoghi emiliani con la forte caratterizzazione modenese per quanto concerne la tipologia villini e l’edilizia civile e quella bolognese nell’edilizia economica. Ma è la massiccia realizzazione di alloggi in edilizia abitativa di tipo civile a richiamare massima attenzione, con il 29,3% sul totale dell’esistente è infatti la seconda tipologia in assoluta ma la prima per variazione nel periodo esaminato, con oltre cinquantamila unità in più rispetto al 2006.

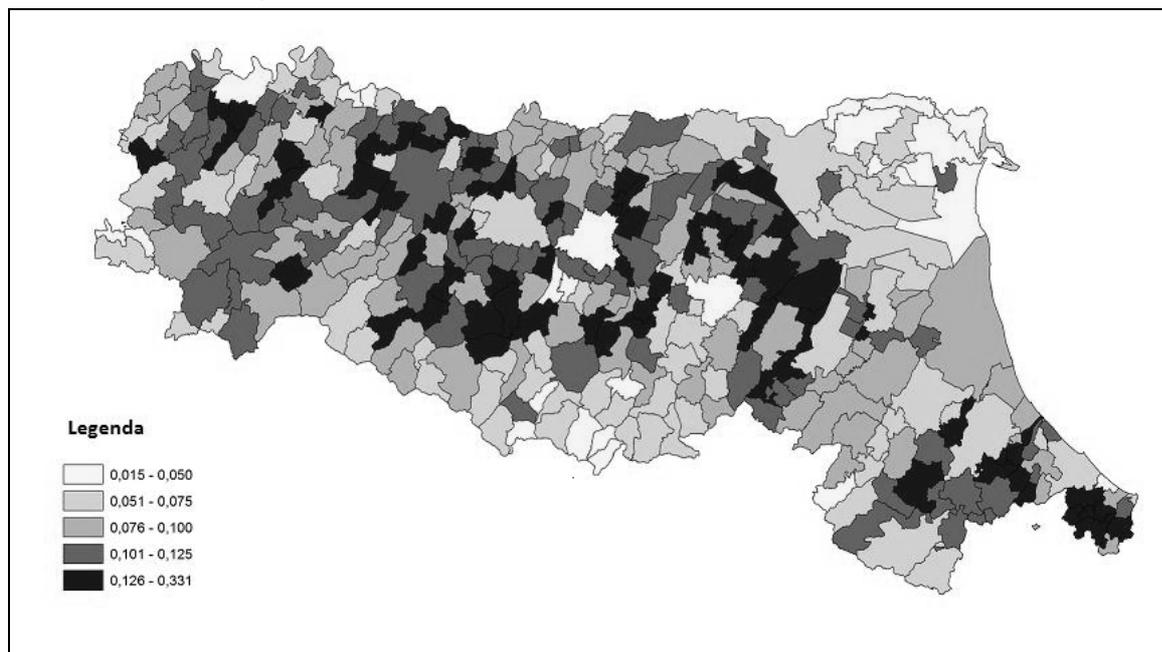
Figura IV.17. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale in Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2008



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Nell’ultimo diagramma è infine riportato l’incremento percentuale degli alloggi registrato rispetto al 2006 nei comuni dell’Emilia-Romagna.

Figura IV.18. Incremento percentuale del patrimonio immobiliare residenziale comunale nel periodo 2006-2008



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Pur sapendo che la disomogeneità delle fonti non consente di trattare la differenza fra il parco alloggi esistente al Censimento e quello rilevato catastalmente quale un incremento derivante dall'attività edilizia, anche per effetto delle demolizioni e dei cambiamenti di destinazione d'uso, è rilevante segnalare come, a fronte di 1.971 migliaia di alloggi censiti nell'ottobre 2001 l'Agenzia del Territorio quantificò lo stock abitativo esistente al 2008 in oltre 2.366mila unità.

Nel medesimo periodo le famiglie residenti sono invece passate dalle 1.652.425 del Censimento alle 1.915.435 registrate in anagrafe.

Gli alloggi non sempre vengono utilizzati con destinazione residenziale, e infatti sono state escluse dalle rilevazioni precedenti gli usi terziari, ma numerosi abitazioni risultano anche utilizzate come domicilio di studenti e lavoratori non residenti, come seconde case o non sono occupate per diversi motivi, sta di fatto comunque che, a fronte di un incremento delle famiglie pari a 260mila unità fra 2001 e 2008 il parco alloggi potrebbe essere parallelamente aumentato di un ordine di grandezza di 400mila.

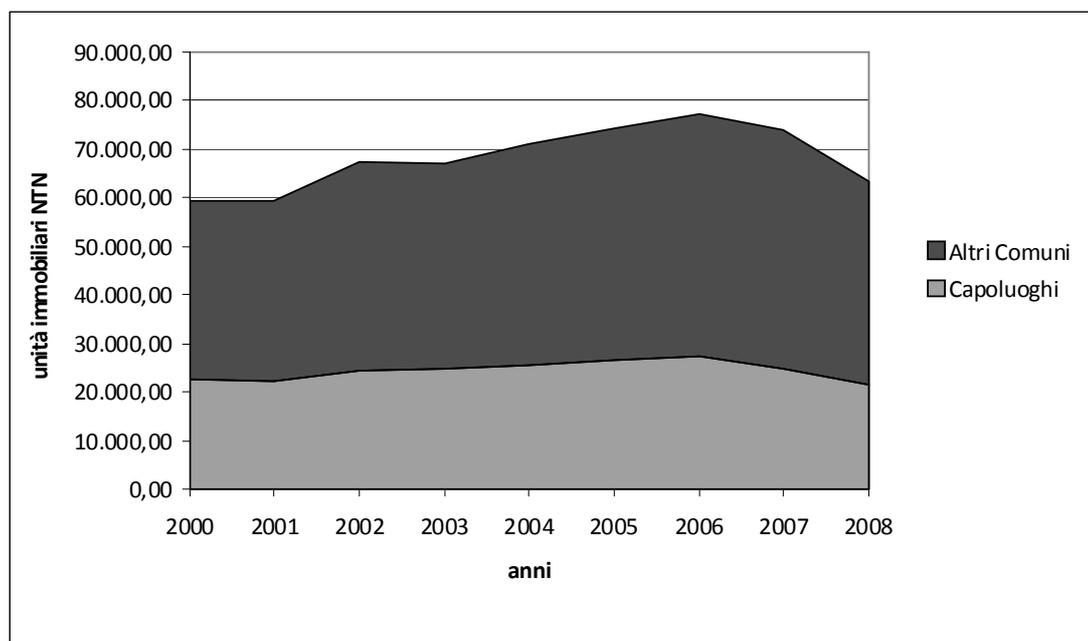
V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

V.1. L'andamento del mercato immobiliare

Dopo il picco del 2006 e una prolungata fase espansiva, il settore immobiliare ha conosciuto, con una forte riduzione degli scambi, un momento di contrazione verificabile anche nei prezzi delle abitazioni in termini reali.

Se nel 2007 si era comunque registrato un elevato numero di compravendite, il 2008 si caratterizza per una flessione di oltre il 14% sia a livello nazionale che regionale.

Figura V.1. Compravendite di immobili residenziali in Emilia-Romagna – Serie storica 2000-2008



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

I rispettivi dati sull'intensità del mercato immobiliare, ovvero il numero di compravendite normalizzato rapportato al patrimonio esistente negli singoli territori esaminati, offre una valutazione della dinamicità degli scambi a scala locale e confrontati con altri aggregati e con la media nazionale in particolare.

Tabella V.2. Serie storica dell'Indicatore di intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Emilia-Romagna - Province e capoluoghi

Province	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	3,61
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72
Forlì	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36
Regione	3,02	2,94	3,28	3,20	3,31	3,40	3,44	3,18	2,67
Italia	2,52	2,44	2,69	2,64	2,75	2,80	2,77	2,58	2,14

Capoluoghi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Piacenza	2,79	2,47	2,68	3,23	2,94	2,94	2,82	2,94	2,54
Parma	3,07	3,01	3,08	2,74	3,07	3,67	3,31	3,35	2,87
Reggio Emilia	4,05	3,83	4,16	4,14	4,75	4,60	4,41	3,77	3,65
Modena	2,55	2,81	2,74	2,49	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12
Bologna	2,86	2,71	2,80	3,14	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18
Ferrara	3,21	3,20	3,35	3,58	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47
Ravenna	3,95	3,84	4,38	4,32	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86
Forlì	3,20	3,12	3,57	3,28	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46
Rimini	2,27	2,11	2,64	2,31	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13
Regione	3,07	2,98	3,19	3,22	3,20	3,31	3,31	2,96	2,53
Italia	2,86	2,76	2,95	2,85	2,74	2,92	2,85	2,60	2,22

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

L'Emilia-Romagna, con 63.175 compravendite di immobili residenziali, copre al 2008 il 9,2% del mercato nazionale: un valore in progressiva crescita dall'8,7% del 2001 e dove spiccano, per intensità, soprattutto le province di Reggio Emilia e Ravenna, peraltro le uniche con stime 2008 superiori alla media regionale.

Tabella V.3. Indici NTN e IMI per classi di comuni in Emilia-Romagna – Anno 2008

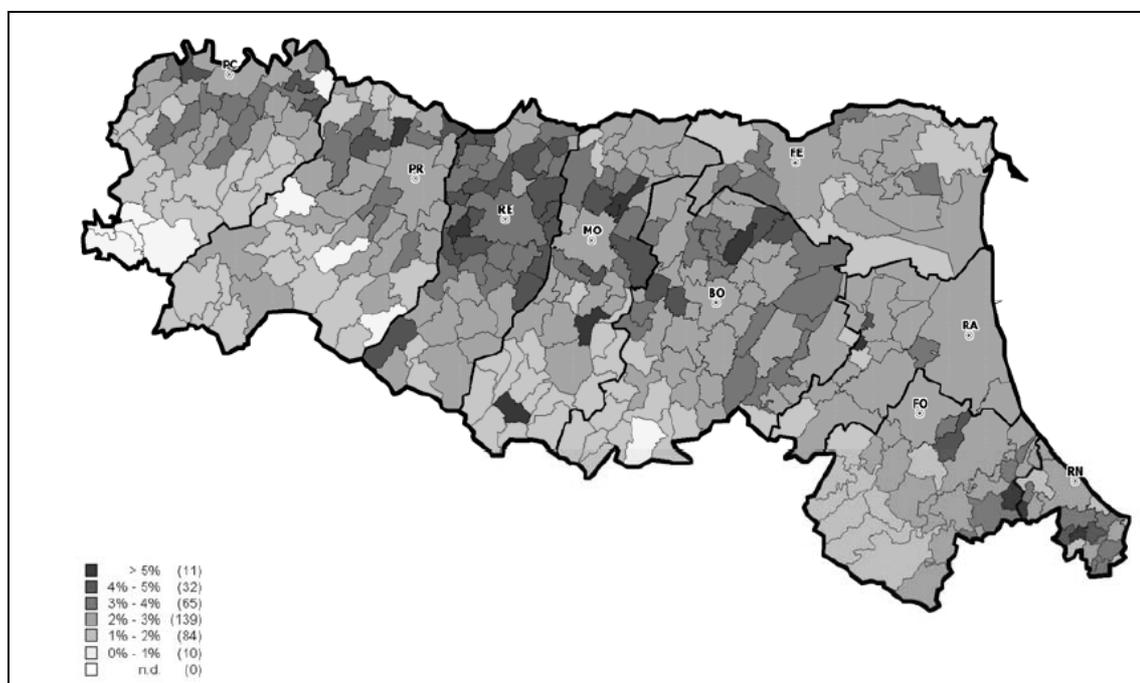
Classe	n. comuni	% comuni	NTN	NTN medi	IMI media	V. medi
< 5.000	158	46	7.395	47	2,31	1.071,2
5-25.000	160	47	25.869	162	2,93	1.462,0
> 25.000	23	7	29.912	1.301	2,57	2.185,0
Totale	341	100	63.175	185	2,67	1.764,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Secondo il Rapporto Immobiliare 2009 dell'Agenzia del Territorio, "la mappa dell'IMI evidenzia una elevata concentrazione di comuni, circa il 40%, con valore nella classe tra 2% e 3%. La maggior parte di questi comuni appartiene alla provincia di Reggio

Emilia. I comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, sono circa il 7% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 47% del totale delle transazioni con un NTN medio di 1.300 unità compravendute per comune. Pur rappresentando una quota del 46% ai comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, si attribuisce circa l'11% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (47% dei comuni) rappresentano invece il 41% delle transazioni. La maggior attrattività del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni intermedi con una percentuale del 2,93. Il prezzo medio al mq regionale risulta pari a 1.764 euro, quello dei comuni maggiori è di circa 1,2 volte mentre quello dei comuni minori e intermedi è rispettivamente di circa 0,6 e 0,8 volte il prezzo medio."

Figura V.4. Variazione IMI 2007/08 nei comuni dell'Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Nel corso del 2008 il mercato residenziale regionale ha complessivamente seguito l'evoluzione nazionale, con una contrazione in linea alla flessione registrata in Italia e che in Emilia-Romagna ha avuto i maggiori decrementi percentuali nelle province della costa adriatica; l'unico territorio con ulteriori aumenti assoluti è risultato Reggio Emilia per effetto delle dinamiche dei comuni non capoluogo che invece è risultato stazionario.

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche degli immobili compravenduti si ha un calo della superficie media scambiata (ridottasi di 1,5 metri quadri rispetto ai 102,7 mq 2007; 0,9 e 94,5 i rispettivi valori per i capoluoghi) con una distribuzione tipologica che

vede prevalere le compravendite di immobili di media e piccola dimensione, che insieme a quelli di media valgono oltre i $\frac{3}{4}$ degli scambi.

Tabella V.5. NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e altri comuni 2008

Province	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Piacenza	245	882	668	1.490	548	375	4.208
Parma	438	1.599	1.265	2.062	688	485	6.535
Reggio Emilia	354	2.276	1.824	3.175	1.138	560	9.326
Modena	532	2.454	1.953	2.865	971	733	9.508
Bologna	1.233	3.491	3.119	3.715	997	1.079	13.634
Ferrara	412	1.375	987	1.557	586	351	5.267
Ravenna	506	1.972	1.060	1.396	587	364	5.884
Forlì	347	1.376	856	1.130	487	700	4.897
Rimini	250	1.438	794	810	251	373	3.916
Emilia-Romagna	4.316	16.863	12.526	18.198	6.252	5.020	63.175

Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Piacenza	112	343	237	494	121	102	1.408
Parma	242	784	607	870	192	161	2.856
Reggio Emilia	136	810	540	1.027	277	153	2.942
Modena	98	322	418	757	254	112	1.961
Bologna	628	1.154	1.169	1.244	259	337	4.792
Ferrara	135	384	340	653	226	99	1.837
Ravenna	277	1.049	485	614	218	113	2.757
Forlì	101	394	216	409	138	133	1.391
Rimini	115	499	322	388	115	159	1.598
Emilia-Romagna	1.844	5.738	4.334	6.457	1.801	1.368	21.542

Altri comuni	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Piacenza	133	540	431	996	427	274	2.800
Parma	196	815	657	1.192	495	324	3.679
Reggio Emilia	218	1.466	1.284	2.148	862	407	6.384
Modena	434	2.132	1.535	2.108	717	621	7.547
Bologna	604	2.337	1.950	2.471	738	742	8.843
Ferrara	276	991	647	904	360	252	3.430
Ravenna	228	923	575	781	369	251	3.127
Forlì	247	982	640	721	349	567	3.506
Rimini	135	939	473	421	136	214	2.318
Emilia-Romagna	2.471	11.125	8.191	11.742	4.452	3.652	41.633

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Una elaborazione di superfici e valori ha consentito all'Agenzia del Territorio una stima dei fatturati dei mercati immobiliari locali: con 10.671 milioni di euro anche in questo

caso l'Emilia-Romagna vale circa il 9% del totale nazionale, per il 40% riferibile ai comuni capoluogo e in calo rispetto al 2007 dell'ordine del 12,7%. Bologna concentra il 29% di questo mercato a scala provinciale e il 35% dei 4.350 milioni di euro stimato per i soli capoluoghi.

Tabella V.6. Fatturato e Prezzo medio delle abitazioni per provincia, capoluogo e altri comuni

Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Province	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008
Piacenza	568.371	-13,7	228.809	-13,8	339.562	-13,7
Parma	1.206.328	-10,5	624.855	-9,4	581.473	-11,7
Reggio Emilia	1.239.130	0,9	422.901	-8,2	816.229	6,5
Modena	1.278.284	-15,1	359.419	-18,2	918.866	-13,8
Bologna	3.232.820	-13,9	1.470.355	-13,0	1.762.465	-14,6
Ferrara	595.327	-20,4	237.906	-16,1	357.421	-22,9
Ravenna	943.893	-15,2	418.789	-15,2	525.104	-15,3
Forlì	806.420	-10,0	236.404	-7,9	570.016	-10,9
Rimini	800.704	-18,9	350.176	-12,8	450.528	-23,1
Emilia-Romagna	10.671.277	-12,8	4.349.614	-12,7	6.321.663	-12,9

Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Province	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008
Piacenza	135.066	2.452	162.505	-2.459	121.269	4.155
Parma	184.586	3.058	218.758	8.620	158.055	-826
Reggio Emilia	132.864	191	143.726	-10.126	127.858	5.324
Modena	134.443	3.516	183.267	-1.784	121.756	4.919
Bologna	237.107	6.072	306.867	-820	199.308	7.450
Ferrara	113.030	3.733	129.514	5.927	104.202	2.125
Ravenna	160.430	8.833	151.914	9.618	167.939	8.009
Forlì	164.687	6.140	169.998	-1.185	162.580	8.591
Rimini	204.491	6.016	219.134	3.502	194.395	6.195
Emilia-Romagna	168.916	3.987	201.915	1.705	147.127	4.716

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

I dati resi pubblici dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2009 segnalano una prosecuzione delle dinamiche in atto, più marcata in ambito regionale (superiore al 20%) che nazionale (circa il 15%) e con riduzioni in tutte le province dell'Emilia-

Romagna, in alcuni casi particolarmente vistose come a Reggio Emilia e al contrario assai contenute come a Forlì. Rispetto agli anni precedenti, ove le tendenze erano risultate migliori per i comuni non capoluogo, nel 2009 sono questi a subire maggiormente la flessione (36% delle transazioni in regione, 30% in Italia).

Tabella V.7. Compravendite: Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) in Emilia-Romagna, Province e Capoluoghi

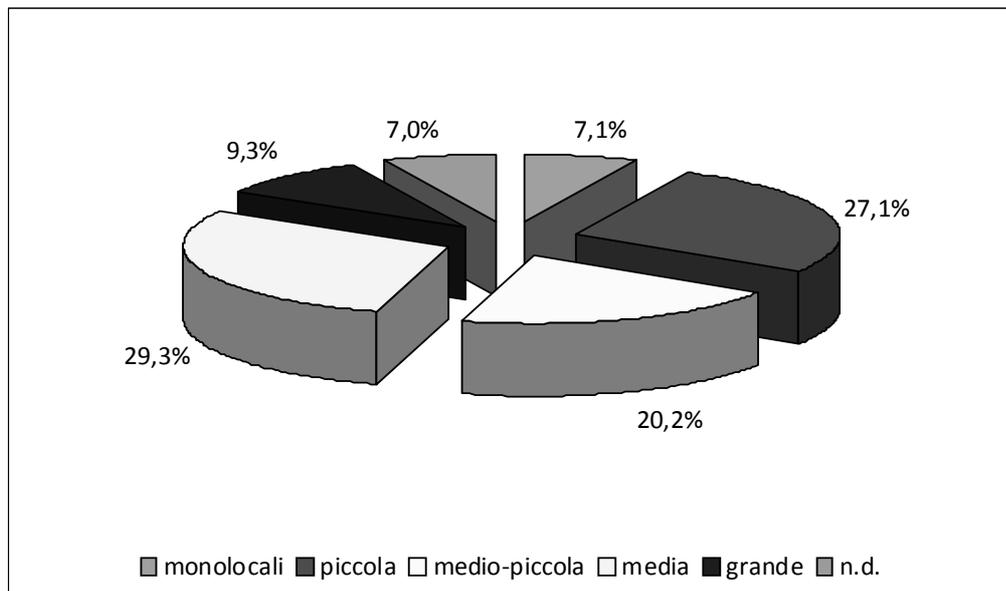
Province	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	<i>l sem 09</i>
Piacenza	3.679,64	3.449,16	4.049,30	4.643,85	4.434,66	4.899,18	4.959,73	4.969,04	4.208,09	1.885,42
Parma	5.430,55	5.408,35	6.507,16	5.893,60	6.562,36	7.270,89	7.397,16	7.427,88	6.535,30	2.889,07
Reggio Emilia	6.775,24	7.337,00	8.279,33	8.071,05	9.028,97	9.577,71	9.862,37	8.798,99	9.326,30	2.722,47
Modena	9.191,18	9.170,85	10.014,81	9.650,03	9.999,76	10.688,82	11.548,24	11.495,27	9.507,98	3.928,82
Bologna	14.301,95	14.120,78	15.537,47	16.101,72	16.238,86	16.515,96	17.535,95	16.247,94	13.634,42	6.403,49
Ferrara	5.452,78	5.558,20	6.351,28	6.989,31	7.326,26	7.510,15	7.537,23	6.837,99	5.267,00	2.306,72
Ravenna	6.062,05	5.908,06	7.053,10	6.950,91	7.695,59	8.243,35	8.182,33	7.344,79	5.883,51	2.646,53
Forlì	4.827,97	4.656,96	5.381,04	4.983,03	5.131,62	5.094,38	5.412,37	5.653,93	4.896,69	2.279,02
Rimini	3.734,40	3.637,51	4.110,45	3.841,48	4.406,52	4.506,32	4.705,44	4.974,41	3.915,59	1.654,99
Regione	59.455,76	59.247,66	67.283,94	67.124,98	70.824,60	74.306,76	77.140,82	73.750,24	63.174,88	26.716,53
Italia	690.478,08	681.264,25	761.522,17	762.085,87	804.125,66	833.349,80	845.051,49	806.224,78	686.586,74	299.985,96

Capoluoghi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	<i>l sem 09</i>
Piacenza	1.443,39	1.283,79	1.391,76	1.689,97	1.555,47	1.570,58	1.518,69	1.609,68	1.408,01	699,19
Parma	2.469,08	2.478,82	2.588,28	2.321,12	2.635,17	3.200,41	3.163,57	3.282,47	2.856,38	1.300,86
Reggio Emilia	2.696,19	2.592,05	2.865,46	2.910,77	3.448,45	3.439,42	3.400,78	2.995,62	2.942,00	990,75
Modena	2.216,92	2.459,13	2.413,58	2.198,57	2.147,37	2.274,52	2.511,38	2.374,58	1.961,17	860,85
Bologna	5.851,84	5.572,22	5.805,81	6.591,09	5.785,82	5.722,43	6.203,06	5.495,80	4.791,50	2407,3
Ferrara	2.080,82	2.097,01	2.231,99	2.436,57	2.572,05	2.682,41	2.588,14	2.295,55	1.836,91	833,9
Ravenna	3.060,57	3.078,69	3.595,09	3.633,14	4.071,42	4.185,25	4.142,19	3.470,54	2.756,75	1.222,05
Forlì	1.526,19	1.524,76	1.784,70	1.672,79	1.682,43	1.537,25	1.667,86	1.498,79	1.390,63	638,78
Rimini	1.434,74	1.343,77	1.715,04	1.545,01	1.848,58	1.909,73	2.025,40	1.863,32	1.598,00	650,15
Regione	22.779,74	22.430,24	24.391,71	24.999,03	25.746,76	26.522,00	27.221,07	24.886,35	21.541,76	9.603,83
Italia	230.340,63	224.639,64	242.812,39	237.493,74	244.635,19	248.316,71	245.151,74	227.537,65	196.124,02	90.047,75

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Il confronto fra ripartizioni per tipologia vede inoltre una riduzione del taglio maggiore e di quelle prive di informazioni a vantaggio di tutte le altre categorie.

Figura V.8. Ripartizione delle compravendite residenziali per tipologia in Emilia-Romagna – I semestre 2009



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

V.2. Aspetti economici e finanziari collegati

Le analisi contenute nel rapporto dell'Osservatorio del Mercato del Credito alle Famiglie di Unicredit pongono in relazione, a livello nazionale, le erogazioni dei mutui per l'acquisto di abitazioni (in riduzione rispetto al 2007 di circa il 10%) con l'andamento di variabili economiche generali e settoriali: esse evidenziano un diffuso indebolimento delle relazioni con questi aggregati, misurato statisticamente con ricorso appunto a indici di correlazione.

Seppur continuando a mostrare indici elevati (superiori a 0,9) in riferimento a variabili quali popolazione, fatturato immobiliare, PIL, spese familiari e occupazione per tutti questi aggregati è registrata una riduzione del legame. Ancor più significative appaiono le maggiori contrazioni registrate in riferimento alla correlazione coi tassi fissi e variabili (in calo e in convergenza) e soprattutto con l'andamento del mercato mobiliare (per il 2008 misurato coi valori MIB30) e col numero complessivo delle transazioni immobiliari.

Il giudizio sintetico sulla situazione e in termini previsionali è ovviamente tutt'altro che positivo, la dinamica negativa viene però valutata –anche a seguito dell'analitico confronto col quadro internazionale- meno critica rispetto ad altri Paesi europei, considerando soprattutto come le quotazioni immobiliari, pur flettendo, non siano crollate e come il mercato dei mutui ipotecari, anche per effetto delle politiche governative e della rete di salvataggio posta in essere dal sistema finanziario, sembri complessivamente aver retto evitando sinora gravissimi dissesti.

Il motivo di una miglior tenuta è individuato, peraltro, nel minor ricorso alla leva finanziaria e in una persistente maggior patrimonializzazione dei proprietari italiani rispetto alla media europea e alle situazioni appunto di maggior difficoltà (Spagna e Gran Bretagna, per esempio), nonché al fatto che la ragione principale di acquisto risponde in Italia prevalentemente a finalità residenziali familiari piuttosto che speculative, non inducendo quindi i proprietari a liquidare le proprie posizioni per motivi di profitto nel breve periodo.

Se il settore nazionale si è quindi innegabilmente caratterizzato per una significativa capacità di tenuta dei prezzi rispetto a quanto accaduto in altri Paesi è bene sottolineare alcuni dei suoi tratti essenziali. Il mosaico di condizioni che sottostanno a questo dinamiche di mercato appare infatti articolato e frutto di interessi convergenti che, nel caso Italia e dell'Emilia-Romagna, mostrano decise specificità.

Non solo il mercato immobiliare residenziale ha come acquirente quasi esclusivo, nel nostro Paese, le famiglie ma è anche da tempo fortemente caratterizzato da domanda sostitutiva. In periodo di crisi economica, una domanda di tal tipo tende ad essere posticipata nel tempo in considerazione dell'entità degli impegni di spesa, limitando conseguentemente anche la liberazione e l'offerta degli alloggi di minor valore attualmente occupati.

A mantenere relativamente basso il numero di alloggi che si scambiano sui mercati locali concorrono inoltre sia la citata riluttanza a vendere la propria casa (anche e

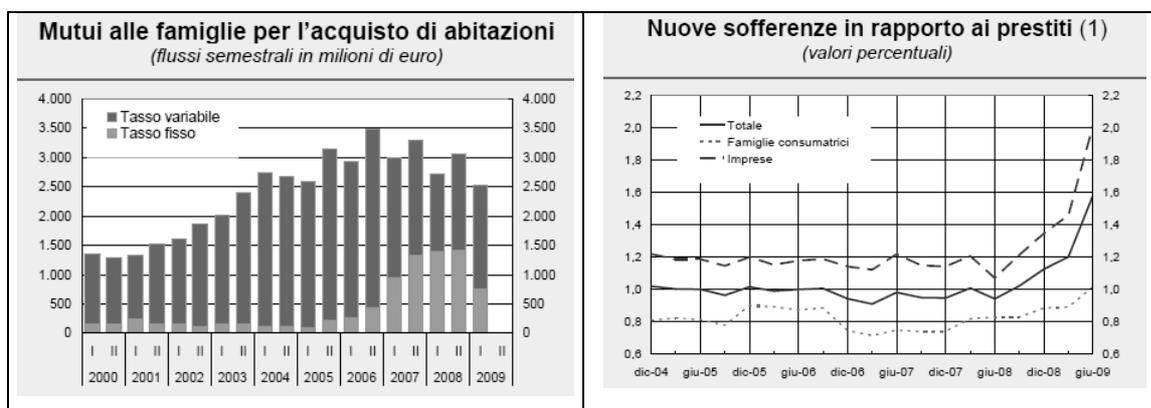
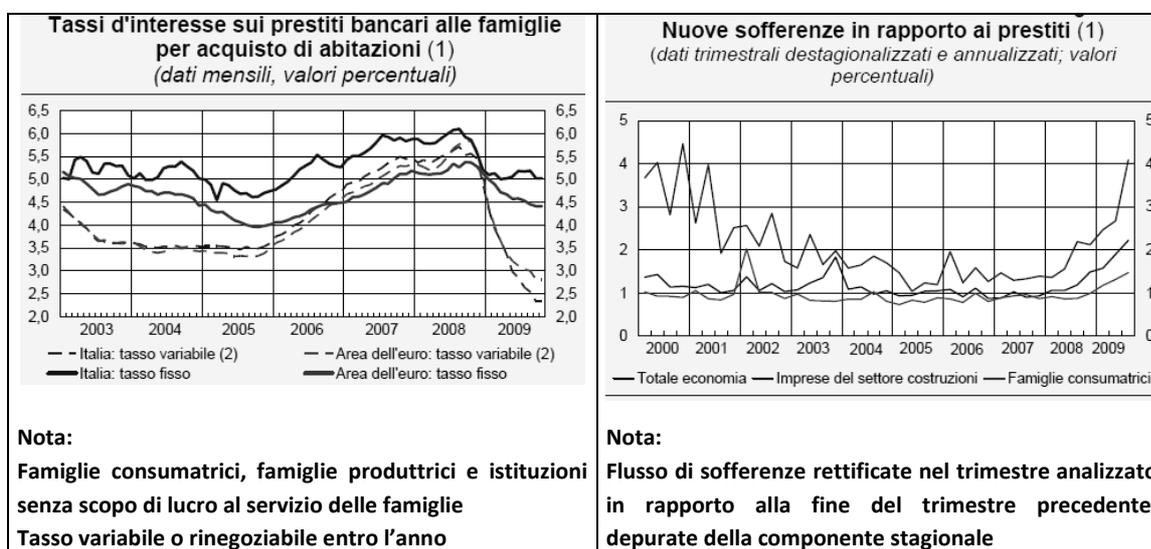
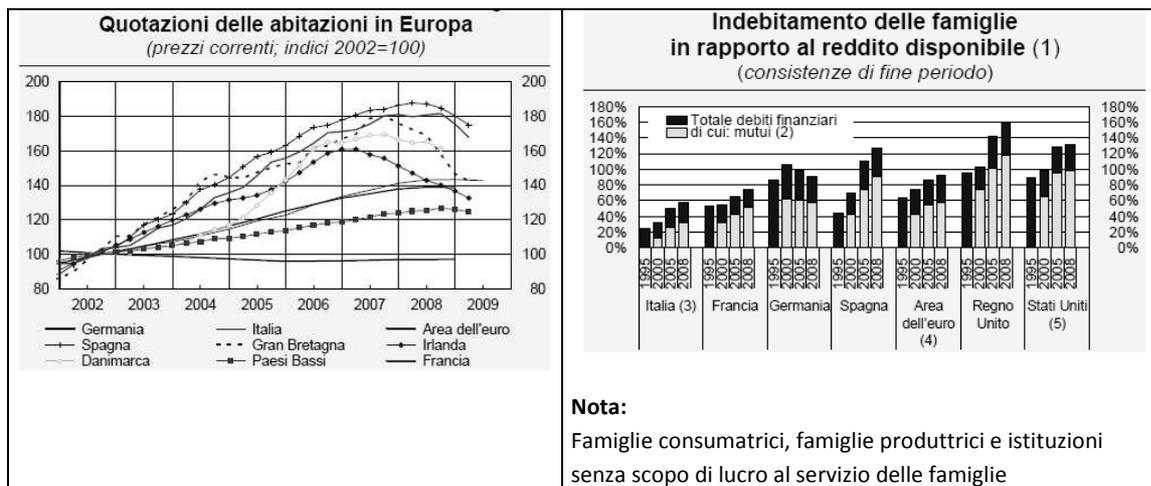
proprio in situazione economica difficile e per la difficoltà a reperire soluzioni alternative in affitto a canoni significativamente inferiori alle rate dei mutui) sia, in regione, la scarsa emigrazione verso altri territori.

Mediamente, l'abitazione rappresenta la componente principale della ricchezza patrimoniale delle famiglie (59,1% in Italia e 53,3% in Emilia-Romagna nelle stime 2007): un aspetto che rafforza la tendenza dei proprietari a salvaguardare il valore dei propri investimenti attraverso un calo delle compravendite e una loro dilazione temporale.

I bassi tassi d'interesse e le incertezze sulle altre tipologie d'investimento potrebbero inoltre aver contribuito a orientare i diversi operatori a non porre alloggi sul mercato o comunque a non voler vendere i propri beni a prezzi molto diversi da quelli dell'anno precedente. Allo stesso modo va sottolineato come anche gli operatori commerciali abbiano cercato, per quanto possibile, di non ridurre prezzi e margini di profitto, dato anche il ruolo che gli immobili giocano nel contesto generale, non solo quale merce di scambio alla quale si collega l'attività di finanziamento a famiglie e imprese, ma proprio anche come garanzia all'interno del settore finanziario, con interesse reciproco a che i beni immobiliari non venissero svalutati.

Da parte degli operatori professionali e del credito è stata inoltre sottolineato più volte come, contrariamente a quanto avvenuto in altri Paesi ove i valori immobiliari sarebbero cresciuti maggiormente, non vi sia stata sopravvalutazione delle quotazioni con conseguente minor rischio derivanti da bolle speculative e di una minor esposizione da parte delle famiglie.

Figura V.9. Informazioni di contesto elaborate da Banca d'Italia



Fonte dati: elaborazione Banca d'Italia su varie fonti

Nel capitolo II venivano peraltro analizzate in dettaglio anche le consistenze e le erogazioni, qui riassunte in base alle elaborazioni della Banca d'Italia sede di Bologna.

I mutui hanno patito, come riportato nello studio realizzato dalla Banca d'Italia nel 2009 sull'andamento del mercato immobiliare italiane e i riflessi sul sistema finanziario, "l'irrigidimento dei criteri di offerta di prestito da parte delle banche, in relazione all'aggravarsi della crisi finanziaria", nonostante che i tassi risultassero scesi fra agosto 2008 e autunno 2009 di 3,4 punti nei prestiti a tasso variabile e dell'1% per quelli a tasso fisso. In ambito regionale, i tassi attivi per prestiti alle famiglie per acquisto di una abitazione erano del 3,32% nel giugno 2009 contro il 4,1% di marzo, il 5,52% di dicembre e il 5,99 del settembre 2009.

Sta di fatto che, secondo il rapporto regionale della Banca d'Italia, a giugno i debiti delle famiglie consumatrici verso le banche erano aumentati soltanto dell'1,1% rispetto all'anno precedente, contro il 3,0% registrato a fine 2008. Il rallentamento, in atto dalla seconda metà del 2006, viene attribuito principalmente alla flessione della domanda di immobili e di quella di beni durevoli, cui avrebbe contribuito anche un atteggiamento di maggiore selezione della clientela da parte delle banche.

"Nei primi mesi del 2009, i flussi di credito a medio e a lungo termine destinati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si sono ridotti del 7,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. La percentuale dei nuovi mutui a tasso fisso è diminuita al 30% dal 51 del primo semestre del 2008, anche per effetto dei cali d'interesse."

Agli aspetti legati al risparmio e all'erogazione di mutui per l'acquisto di alloggi è stata peraltro dedicata in questi mesi grande attenzione e attivati numerose misure di sostegno (dalla rinegoziazione alla norme "anti-crisi", alla sospensione delle rate)

Nel rapporto 2009 sul risparmio e i risparmiatori in Italia del Centro "Luigi Einaudi" si fa inoltre un esplicito riferimento a un risparmiatore consapevole anche rispetto alla Casa, affermando che "può essere motivo di orgoglio per il nostro Paese notare come la trasformazione verso una società di proprietari sia avvenuta in un contesto di modalità di finanziamento che sono rimaste sempre prudenti", preservando il sistema da fenomeni degenerativi. Nondimeno, gli ultimi anni sono comunque stati dapprima caratterizzati da nuovi intermediari e da azioni commerciali bancarie aggressive, con diffusione di mutui con scadenza pari o superiore a 30 anni con un crescente *loan to value* superiore all'80%. L'*Osservatorio regionale sul Costo del Credito* promosso da CARITAS e Banca Etica, che evidenzia come famiglie a rischio quelle con rata superiore al 30% del proprio reddito, individuava nel 2006 una quota per l'Emilia-Romagna significativamente superiore alla media nazionale (34,5% contro 27,9% nazionale) con scenari al 2009 fra il 29,0 e il 30,8% rispettivamente contro media italiane tra il 25,4 e il 26,9%), contestualmente a una riduzione dei redditi mediani in regione da 23,6 a 22,5 migliaia di euro correnti.

Se la situazione appare quantomeno delicata dal punto di vista degli equilibri finanziari, mostra nel contempo una ennesima prova della straordinaria capacità delle famiglie di attivare risorse patrimoniali e non solo.

Una riflessione sull'andamento del mercato delle abitazioni di natura economica e sociale non può però che sottolineare come le dinamiche in atto debbano necessariamente essere assunte come negative rispetto alla questione abitativa, per l'ulteriore distanza che esse vengono a frapporre tra famiglie a minor reddito (o perdenti reddito in conseguenza della crisi) e il reale accesso al mercato dell'alloggio, di fatto oggi per molti versi quasi corrispondente all'acquisto. Un mercato così rigido infatti offre poche possibilità, tanto più ai soggetti in situazione debole, fra i quali è legittimo ascrivere per questo specifico segmento anche il sistema pubblico locale.

V.3. L'andamento e i livelli dei prezzi immobiliari

Numerose sono oggi le fonti che forniscono informazioni relativamente alle quotazioni immobiliari: in questo paragrafo si riportano i dati delle medie indicative elaborate sui dati del *Consulente Immobiliare*, espressi in migliaia di Euro per mq, per le quali si dispone di serie storiche consolidate e di un elevato numero di località in regione. La media dei prezzi rilevati semestralmente in tali località riguarda alloggi liberi in case nuove mentre, per quanto attiene i capoluoghi di provincia, sono riportati anche i prezzi di alloggi liberi in case recenti (max 35 anni).

In regione Emilia-Romagna le località per le quali si dispone di dati 2009 sono 124, con dati inerenti ad abitazioni civili collocate in tre distinte fasce: zona di pregio, semicentro e periferia. Le tre tabelle di seguito riportate, una per ciascuna zona urbana, restituiscono però esclusivamente i prezzi medi calcolati solo per i capoluoghi di provincia (compreso Cesena) dalla primavera del 2000 all'autunno del 2009.

Analogamente al caso delle locazioni, e per gli obiettivi specifici dell'Osservatorio sul Sistema Abitativo che non è di natura immobiliare, vengono riportate le medie triennali e dell'ultimo anno disponibile.

Tabella V.10. Prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona di pregio nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna

Comune		Media	Media	Media	Media	Δ %	Δ %	Δ %
		Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009	2000-2005	2005-2008	2000-2009
Piacenza	nuove	2,6	3,0	3,7	4,0	15,6	25,4	56,7
	recenti	1,9	2,2	2,7	2,7	16,6	23,7	44,3
Parma	nuove	2,8	4,4	5,1	5,4	55,2	15,6	91,2
	recenti	2,3	3,4	3,9	4,1	44,1	13,8	74,6
Reggio Emilia	nuove	2,4	3,0	3,3	3,4	22,9	10,0	37,2
	recenti	1,9	2,3	2,5	2,6	18,5	8,8	35,9
Modena	nuove	2,7	3,9	4,3	4,5	40,9	12,6	64,6
	recenti	1,9	2,6	2,9	3,4	33,2	12,9	72,8
Bologna	nuove	3,3	4,5	5,3	5,6	35,6	16,2	67,4
	recenti	2,7	3,5	4,3	4,5	31,7	20,9	68,5
Ferrara	nuove	2,0	2,5	3,1	3,3	23,1	24,5	65,8
	recenti	1,7	2,0	2,5	2,7	21,0	25,6	61,9
Ravenna	nuove	2,2	2,6	2,7	2,7	18,4	3,2	22,1
	recenti	1,8	2,0	2,2	2,4	14,0	9,9	35,7
Forlì	nuove	2,1	2,5	2,8	2,8	23,6	9,9	36,6
	recenti	1,7	2,1	2,3	2,3	23,0	11,4	37,9
Cesena		2,2	2,7	3,1	3,7	23,2	16,1	69,9
Rimini	nuove	3,0	4,4	5,4	6,0	43,2	23,4	97,5
	recenti	2,2	3,1	3,7	4,0	44,4	19,1	84,4

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Bologna

- Zona pregiata precollinare = centro
- Zona pregiata precollinare = centro + 10% dall'autunno 2001
- Zona pregiata precollinare e San Mamolo = centro + 10% dall'autunno 2006

Rimini

- Zona pregiata turistico – balneare = quotazioni centro + 10%

Tabella V.11. Prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona semicentro nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna

Comune		Media	Media	Media	Media	Δ %	Δ %	Δ %
		Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009	2000-2005	2005-2008	2000-2009
Piacenza	nuove	2,0	2,5	2,8	2,8	25,6	11,3	40,7
	recenti	1,5	1,6	2,1	2,1	9,6	24,9	36,9
Parma	nuove	2,2	3,2	3,7	4,0	43,3	15,5	78,2
	recenti	1,9	2,5	2,8	3,1	32,1	12,9	67,1
Reggio Emilia	nuove	1,8	2,3	2,5	2,5	23,9	9,6	36,7
	recenti	1,4	1,8	2,0	2,1	29,9	11,3	54,4
Modena	nuove	2,2	2,9	3,0	3,1	31,2	5,8	41,9
	recenti	1,7	2,2	2,5	2,7	23,3	17,8	54,8
Bologna	nuove	2,7	3,8	4,2	4,5	38,3	10,7	65,9
	recenti	2,1	2,9	3,3	3,6	35,1	14,6	70,7
Ferrara	nuove	1,5	1,9	2,2	2,4	23,6	20,7	60,3
	recenti	1,2	1,5	1,8	2,0	22,5	22,2	63,3
Ravenna	nuove	1,6	1,9	2,1	2,3	17,2	15,3	45,7
	recenti	1,4	1,5	1,6	1,8	9,5	8,9	31,4
Forlì	nuove	1,7	2,2	2,4	2,4	29,3	8,3	41,1
	recenti	1,3	1,6	1,8	1,9	28,5	10,3	47,1
Cesena		1,7	2,0	2,1	2,2	14,2	6,7	26,7
Rimini	nuove	2,4	3,3	3,6	3,8	38,3	8,1	60,1
	recenti	1,8	2,6	2,8	3,0	40,4	7,1	64,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Tabella V.12. Prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona di periferia nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna

Comune		Media	Media	Media	Media	Δ % 2000-2005	Δ % 2005-2008	Δ % 2000-2009
		Prim 2000 Aut 2002	Prim 2003 Aut 2005	Prim 2006 Aut 2008	Prim 2009 Aut 2009			
Piacenza	nuove	1,6	1,8	2,1	2,2	17,1	12,7	40,5
	recenti	1,0	1,3	1,6	1,6	25,8	24,1	52,9
Parma	nuove	1,7	2,5	2,7	2,9	49,0	7,2	70,5
	recenti	1,3	1,9	2,2	2,5	47,9	16,7	94,6
Reggio Emilia	nuove	1,4	1,7	2,1	2,2	23,8	23,3	58,6
	recenti	1,0	1,4	1,7	1,8	36,5	18,8	73,4
Modena	nuove	1,8	2,3	2,5	2,6	27,2	8,7	43,8
	recenti	1,5	1,8	2,0	2,0	21,5	10,9	32,5
Bologna	nuove	2,0	2,7	3,1	3,3	36,9	11,6	62,7
	recenti	1,6	2,2	2,5	2,7	37,5	12,9	65,7
Ferrara	nuove	1,3	1,5	1,8	1,8	14,1	17,4	33,9
	recenti	1,0	1,2	1,4	1,4	18,9	13,5	34,9
Ravenna	nuove	1,4	1,6	1,7	1,8	9,5	9,7	27,2
	recenti	1,2	1,2	1,4	1,4	4,6	15,1	20,4
Forlì	nuove	1,4	1,6	1,9	1,9	15,9	16,5	36,2
	recenti	1,0	1,3	1,6	1,6	27,4	18,8	52,9
Cesena		1,5	1,6	1,7	1,7	11,6	4,1	16,1
Rimini	nuove	1,9	2,4	2,7	2,9	23,0	15,5	50,8
	recenti	1,6	1,9	2,1	2,3	20,1	11,4	45,4

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Stupisce che i dati forniti dal *Consulente Immobiliare* non registrino alcuna flessione in termini nominali, visto che tutte le altre principali fonti hanno invece individuato una netta caduta nel corso del 2009. Il campione delle tredici aree metropolitane monitorato da Nomisma, per il quale era stato registrato un incremento dei prezzi medi dal 1999 al 2008 dell'89,6% si attesta, nelle stime 2009, all'81,9%: più 48% in termini reali nel periodo rispetto all'inflazione ma con una contrazione nominale negli ultimi dodici mesi che, per Bologna, è valutata in 7,4 punti percentuali. Altre importanti fonti (da Tecnocasa a Gabetti piuttosto che UBH o Scenari Immobiliari) hanno evidenziato una decrescita destinata a prolungarsi anche nelle recenti previsioni 2010, relativamente alle quali si ipotizza una ulteriore caduta delle quotazioni fra un minimo dell'1% e un massimo del 6%, con una possibile ripresa nel numero delle compravendite, mediamente valutabile fra lo 0 e il 3% ma con ipotesi assai differenti e, in alcuni casi, ancora di segno negativo.

Si propone infine una ripartizione dei Comuni in base ai livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica, ritenuta l'offerta maggiormente "vicina" al fabbisogno abitativo. Una distribuzione in fasce, ricavate assumendo come base di riferimento i quintili, evidenzia come si collochino nella parte inferiore della

graduatoria per prezzo immobiliare località analizzate con valori fino ai 1.100 euro il mq, perlopiù situate in montagna o in bassa pianura e, al contrario, in quella superiore (dove si concentrano diversi i centri urbani ma non tutti i capoluoghi), le più importanti località della riviera, comuni di cintura e della zona ceramica con valori fra i 2.000 e i 4.000 euro in media

Tra questi estremi il restante 60% delle località censite, con valori tra 1.200 e 1.900. euro. Vale sottolineare come già nella seconda fascia compaiano comuni di rilievo per dimensione e dotazione di servizi, geograficamente non periferici nelle rispettive province se non addirittura centrali. Assumendo come veritiere tali informazioni, si può presumere che alloggi egualmente localizzati e non nuovi ma in condizioni abitative accettabili non dovrebbero superare tali valori, ponendo una ideale soglia di accesso alla proprietà dell'abitazione (80 mq) in queste località attorno ai centomila euro.

Il prezzo di mercato maggiore (4,0 migliaia di Euro per mq) si rileva in provincia di Ravenna e precisamente a Milano Marittima, il minore (0,8 migliaia di Euro per mq) in provincia di Ferrara (Ro) e di Forlì-Cesena (Rocca San Casciano). Il valore medio corrisponde a 1,6 migliaia di Euro per mq e in questa classe si collocano il 13% delle località considerate, in particolare si osserva che per le province di Piacenza, Ferrara e Rimini non sono presenti comuni con tale quotazione media indicativa mentre vi sono compresi sette comuni della provincia di Modena e quattro di quella di Bologna.

Passando ad esaminare i soli capoluoghi si rileva che, con valori che oscillano tra 1,7 e 3,2 migliaia di Euro, la maggior parte risulta collocati in quarta (Cesena, Ferrara, Ravenna, Forlì, Piacenza e Reggio Emilia) e quinta fascia (Parma, Modena, Rimini e Bologna).

Un'ultima osservazione può essere fatta esaminando le colonne delle singole province in funzione delle fasce sostanzialmente assimilabili ai quintili: nella prima troviamo collocati praticamente tutti i comuni considerati in provincia di Piacenza, maggiormente concentrati nella seconda figurano i comuni delle province di Parma e Reggio Emilia, mentre quelli di Modena e Bologna sono più frequenti nella terza e quarta. Le località considerate nelle rimanenti province di Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini risultano distribuite nelle cinque fasce, essendo tali province significativamente influenzate anche dall'appartenenza a zone turistiche.

Tabella V.13. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona di periferia nei comuni capoluogo e nei principali comuni dell'Emilia-Romagna Autunno 2009

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	0,8	Vernasca					Ro Codigoro Copparo Migliarino Ostellato Portomaggiore		Rocca San Casciano Verghereto	
	0,9	Bettola	Bedonia					Massa L.	Bagno di R.	
2°	1,0	Gropparello Ponte dell'Olio	Valmazzola							
	1,1	Bobbio	Borgo Val di Taro	Brescello				Riolo Terme Solarolo		
	1,2	Castel San G.i	Soragna	San Polo d'Enza Villa Minozzo	Medolla		Comacchio	Bagnacavallo		Morciano di R.
	1,3		Busseto	Luzzara Bagnolo in Piano	San Felice sul P. Finale Emilia	Molinella	Poggio Renatico			Verucchio
3°	1,4	Fiorenzuola d'A.	Colonia Fontanellato Noceto Salsomaggiore T.	Guastalla Novellara	Lama di Mocogno Pievepelago	Porretta Terme		Brisighella	Forlimpopoli Savignano sul R.	
	1,5			Cadelbosco di S.	Fiorano	Anzola Emilia	Cento	Castelbolognese Lido Adriano	San Mauro Pascoli	
	1,6		Collecchio Sorbolo	Rubiera	Campogalliano Carpi Castelfranco E. Mirandola Nonantola Pavullo nel Frignano Spilamberto	Budrio Crevalcore Granarolo Minerbio		Lugo	Gambettola	
	1,7		Fidenza	Correggio	Castelnuovo Fanano Fiumalbo Sestola Maranello Vignola	Crespellano Medicina			Cesena	
	1,8					Castel San Pietro T. Ozzano San Giovanni in P. Calderara di Reno	Ferrara	Punta Marina Ravenna		
	1,9					Castenaso Pianoro	Lido delle Nazioni	Faenza	Forlì	Santarcangelo di R.

segue

Regione Emilia Romagna
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2009

segue

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN	
5°	2,0	Piacenza		Reggio Emilia Scandiano	Formigine	Castelmaggiore	Porto Garibaldi				
	2,1				Sassuolo	Imola					Bellaria
	2,2				Zola Predosa						
	2,3				San Lazzaro di S.	Lido di Spina					
	2,4				Casalecchio di R.	Lido degli Estensi					
	2,6		Modena			Cattolica					
	2,8					Misano Adriatico					
	2,9	Parma				Cesenatico	Rimini				
	3,0					Cervia					
	3,2				Bologna						
	3,9								Riccione		
4,0							Milano M.				

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nella primavera 2009 relative ad alloggi liberi in case nuove

VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

VI.1. Contesto socio-economico regionale

Le caratteristiche e gli effetti della crisi saranno al centro dell'agenda economica, politica e sociale ancora per molti mesi e anni. Nonostante le conoscenze acquisite e l'attenzione permanente degli esperti si tratta infatti di un fenomeno nuovo e di enorme complessità, dai risvolti molteplici e all'interno del quale si registrano dinamiche che riusciamo a comprendere solo in modo parziale: più di ogni altra cosa, non sappiamo veramente se il cammino per uscirne sia stato definitivamente intrapreso o se sia possibile una recidiva, e di quale gravità. La crisi finanziaria e reale consegna agli annali un 2009 che non si può definire altrimenti che un anno orribile; in base alle analisi condotte da Unioncamere Emilia-Romagna su dati di diversi istituti si può ipotizzare che il 2010 sarà ancora un anno molto difficile per l'economia nazionale mentre alcune aperture lasciano trasparire una ripresa più consistente dal 2011.

Tabella VI.1. Previsioni per l'economia italiane effettuate negli ultimi mesi, variazioni percentuali annue a prezzi costanti salvo diversa indicazione. Stime 2009 (tabella superiore) e 2010 (inferiore)

	Governo set-09	Fmi set-09	Isae ott-09	Prometeia ott-09	Ref.Irs ott-09	Ue Com. nov-09	Ocse nov-09
Prodotto interno lordo	-4,8	-5,1	-4,7	-4,9	-4,8	-4,7	-4,8
Importazioni	-16,1	n.d.	-15,3	-15,4	-15,2	-15,7	-15,8
Esportazioni	-19,9	n.d.	-20,2	-19,8	-18,6	-20,2	-20,3
Domanda interna	n.d.	-4,3	n.d.	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
Consumi delle famiglie	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,8	-1,5	-1,9
Consumi collettivi	0,5	2,0	1,3	1,1	0,9	1,2	1,7
Investimenti fissi lordi	-11,7	-13,3	-12,1	-12,4	-12,9	-12,2	-12,6
- macc. attrez. mezzi trasp.	-17,2	n.d.	-18,0	-18,5	-18,4	-19,87	-19,0
- costruzioni	-6,1	n.d.	-6,7	-7,0	-7,1	-6,8	-6,7
Occupazione [a]	-2,5	-1,7	-2,7	-2,4	-2,7	-2,6	n.d.
Disoccupazione [b]	8,5	9,1	7,6	7,5	n.d.	7,8	7,6
Prezzi al consumo	0,1 [2]	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8 [1]	0,7
Saldo c. cor. Bil Pag [c]	-2,8	-2,5	n.d. [4]	-3,0	-2,9	-2,4	-2,7
Avanzo primario [c]	-0,5	n.d.	-0,6	-0,4	-0,6	-0,5	n.d.
Indebitamento A. P. [c]	5,3	5,6	5,3	5,3	5,6	5,3	5,5
Debito A. Pubblica [c]	115,1	115,8	114,8	115,8	115,5	114,6	n.d.

[a] Unità di lavoro standard. [b] Tasso percentuale. [c] Percentuale sul Pil. [1] Tasso di inflazione armonizzato Ue. [2] Deflettore dei consumi privati. [3] Programmata. [4] Saldo conto corrente e conto capitale (in % del Pil). [5] Saldo commerciale (in % del Pil). [6] Investment in equipment.

	Governo set-09	Fmi set-09	Isae ott-09	Prometeia ott-09	Ref.Irs ott-09	Ue Com. nov-09	Ocse nov-09
Prodotto interno lordo	0,7	0,2	0,6	0,5	0,7	0,7	1,1
Importazioni	0,9	n.d.	1,5	2,8	1,5	2,0	1,0
Esportazioni	1,2	n.d.	1,7	3,5	2,1	1,6	1,4
Domanda interna	n.d.	0,2	n.d.	0,4	0,3	n.d.	1,0
Consumi delle famiglie	0,5	0,7	0,6	0,3	0,4	0,8	0,7
Consumi collettivi	0,4	1,3	0,3	0,3	0,9	0,4	0,7
Investimenti fissi lordi	1,7	-1,3	0,7	0,2	-0,5	0,1	0,6
- macc. attrez. mezzi trasp.	2,5	n.d.	2,4	1,8	1,8	0,9 [6]	0,8
- costruzioni	1,0	n.d.	-0,7	-1,1	-2,6	-0,6	0,4
Occupazione [a]	-0,1	-1,2	-0,6	-0,4	-1,1	-0,4	n.d.
Disoccupazione [b]	8,8	10,5	8,6	8,7	n.d.	8,7	8,5
Prezzi al consumo	1,5 [2]	0,9	1,7	1,4	1,4	1,8 [1]	0,9
Saldo c. cor. Bil Pag [c]	-2,5	-2,3	n.d. [4]	-3,3	-2,8	-2,4	-2,3
Avanzo primario [c]	0,0	n.d.	-0,2	-0,7	-0,4	-0,6	n.d.
Indebitamento A. P. [c]	5,0	5,6	5,1	5,7	5,5	5,3	5,4
Debito A. Pubblica [c]	117,3	120,1	117,3	119,8	119,0	116,7	n.d.

[a] Unità di lavoro standard. [b] Tasso percentuale. [c] Percentuale sul Pil. [1] Tasso di inflazione armonizzato Ue. [2] Deflettore dei consumi privati. [3] Programmata. [4] Saldo conto corrente e conto capitale (in % del Pil). [5] Saldo commerciale (in % del Pil). [6] Investment in equipment.

Fonte dati: Unioncamere Emilia-Romagna

Questo, ritenendo difficile considerare in modo assolutamente positivo una situazione al 2010 che dovrebbe portare a una timida inversione di tendenza in indicatori quali i consumi delle famiglie, la domanda interna e il prodotto interno lordo (quest'ultimo nell'ordine di appena l'1%, negli scenari più favorevoli, dopo una caduta di oltre 4 punti) ma anche a un ulteriore inacidimento della situazione occupazionale.

Al di là delle polemiche sul superamento della crisi meglio o peggio di altri Paesi, sta di fatto che i dati di novembre 2009 dell'*Economic Outlook OCSE* propongono prestazioni italiane per il biennio 2008-09 di maggior flessione rispetto alle aree EURO e OCSE, e con tassi di ripresa inferiori per il biennio 2009-10.

Tabella VI.2. Previsioni economiche dell'OCSE : principali aree e paesi OCSE. Stime 2008-2010

	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Prodotto mondiale (a)	2,2	-1,7	3,4									
Commercio mondiale (b,c)	3,0	-12,5	6,0									
	<i>Paesi dell'OCse</i>			<i>Stati Uniti</i>			<i>Giappone</i>			<i>Euro Area (1)</i>		
Pil (b,d)	0,6	-3,5	1,9	0,4	-2,5	2,5	-0,7	-5,3	1,8	0,5	-4,0	0,9
Consumi fin. privati (b,d)	0,5	-1,1	1,0	-0,2	-0,6	1,3	0,6	-0,7	1,2	0,3	-1,0	0,0
Consumi fin. pubbl.(b,d)	2,4	2,2	1,6	3,0	2,0	1,8	0,8	1,1	2,3	2,0	2,3	1,1
Investimenti f. lordi (b,d)	-1,9	-12,1	0,6	-3,6	-14,3	2,1	-5,0	-12,8	-0,8	-0,7	-10,6	-1,0
Domanda interna tot. (b,d)	0,2	-3,7	1,7	-0,7	-3,4	2,5	-0,9	-3,4	1,1	0,5	-3,1	0,2
Esportazioni (b,d,e)	2,9	-12,8	6,4	5,4	-10,8	6,8	1,8	-25,1	10,8			
Importazioni (b,d,e)	-0,2	-13,9	5,2	-3,2	-14,8	6,2	0,9	-14,7	5,9			
Saldo di c/c in % Pil (d,e)	-1,6	-0,9	-0,8	-4,9	-3,0	-3,4	3,2	2,5	2,8	-0,8	-0,6	-0,1
Inflazione (deflatt. Pii) (b)	2,5	1,3	0,8	2,1	1,3	0,9	-0,9	0,0	-1,7	2,2	1,0	0,5
Inflazione (p. cons.) (b)				3,8	-0,4	1,7	1,4	-1,2	-0,9	3,3	0,2	0,9
Tasso disoccupazione (f)	5,9	8,2	9,0	5,8	9,2	9,9	4,0	5,2	5,6	7,5	9,4	10,6
Indebit. pubblico % Pil	-3,5	-8,2	-8,3	-6,5	-11,2	-10,7	-2,7	-7,4	-8,2	-2,0	-6,1	-6,7
Tasso int. breve (3m) (g)				3,2	0,9	0,3	0,7	0,5	0,3	4,7	1,2	0,8
	<i>Germania</i>			<i>Francia</i>			<i>Spagna</i>			<i>Regno Unito</i>		
Pil (b,d)	1,0	-4,9	1,4	0,3	-2,3	1,4	0,9	-3,6	-0,3	0,6	-4,7	1,2
Consumi fin. privati (b,d)	0,2	0,8	-0,5	1,0	0,6	0,3	-0,6	-5,1	-1,1	1,2	-3,0	-0,2
Consumi fin. pubbl.(b,d)	2,0	2,3	1,5	1,1	1,5	1,3	5,5	4,4	1,3	2,5	2,8	3,3
Investimenti f. lordi (b,d)	2,3	-8,7	1,3	0,4	-6,8	-0,3	-4,4	-15,3	-5,3	-3,3	-16,1	-5,2
Domanda interna tot. (b,d)	1,5	-1,5	0,4	0,6	-2,2	1,0	-0,5	-6,2	-1,6	0,3	-5,5	0,3
Esportazioni (b,d,e)	2,4	-14,4	7,2	-0,6	-11,0	4,7	-1,0	-13,5	5,5	1,0	-10,6	4,4
Importazioni (b,d,e)	3,9	-8,2	5,1	0,6	-10,0	2,9	-4,9	-20,1	-0,4	-0,8	-13,3	0,9
Saldo di c/c in % Pil (d,e)	6,6	4,0	4,5	-2,3	-2,1	-2,1	-9,6	-5,3	-3,8	-1,6	-2,6	-2,4
Inflazione (deflatt. Pii) (b)	1,5	0,9	0,2	2,5	1,0	0,5	2,5	0,3	0,2	2,9	1,1	1,5
Inflazione (p. cons.) (b)	2,8	0,2	1,0	3,2	0,1	1,0	4,1	-0,4	0,8	3,6	2,1	1,7
Tasso disoccupazione (f)	7,2	7,6	9,2	7,4	9,1	9,9	11,3	18,1	19,3	5,7	8,0	9,3
Indebit. pubblico % Pil	0,0	-3,2	-5,3	-3,4	-8,2	-8,6	-4,1	-9,6	-8,5	-5,3	-12,6	-13,3
Tasso int. breve (3m) (g)	4,7	1,2	0,8	4,7	1,2	0,8	4,7	1,2	0,8	5,5	1,2	0,6

Previsione chiusa con le informazioni al 16 novembre 2009. (1) Riferita ai tredici paesi dell'area dell'euro membri dell'OCse. (a) Riferito solo ai paesi dell'OCse più Brasile, Russia, India e Cina, che rappresentano l'81% del prodotto mondiale considerato a parità di potere d'acquisto ai livelli del 2005. (b) Tasso di variazione percentuale sul periodo precedente. (c) Tasso di crescita della media aritmetica del volume delle importazioni mondiali e delle esportazioni mondiali. (d) Valori reali. (e) Beni e servizi. (f) Percentuale della forza lavoro. (g) Stati Uniti: depositi in eurodollari a 3 mesi. Giappone: certificati di deposito a 3 mesi. Area Euro: tasso interbancario a 3 mesi.
Fonte: Oecd, Economic Outlook, 19th November 2009.

Fonte dati: OCSE

In Emilia-Romagna, una regione da molto tempo "abituata" a risentire meno di altre a situazioni congiunturali negative, anche per effetto di forte diversificazione delle attività economiche, flessibilità della struttura produttiva, propensione all'export e quindi una minor dipendenza dal mercato interno, il 2009 si è rivelato un anno e che ha messo a dura prova imprese, lavoratori e istituzioni, trovando peraltro nelle propria

tradizionale coesione sociale, nelle politiche e nelle sinergie locali, un fondamentale elemento di tenuta.

La crisi si è manifestata comunque con forza e i migliori risultati rispetto alla situazione nazionale non possono fugare le preoccupazioni locali, in particolare relativamente all'occupazione. V'è attesa di un miglioramento anche per effetto di una ripresa dei mercati esteri ma i nuovi equilibri e i livelli di competitività che andranno a ridisegnarsi a livello globale si presentano come una sfida assai impegnativa.

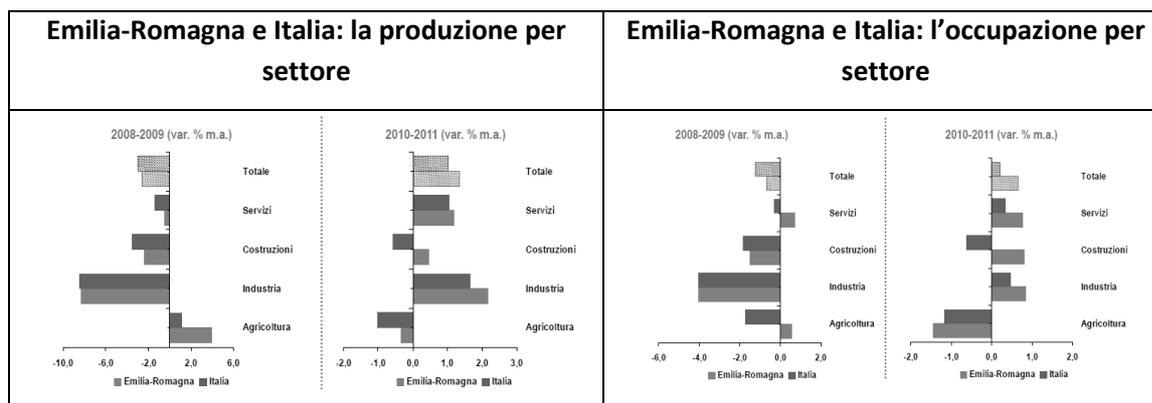
Tabella VI.3. Previsioni per l'Emilia-Romagna e l'Italia. Tassi di variazione percentuali su valori concatenati

	Emilia Romagna				Italia			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Conto economico								
Prodotto interno lordo	-0,7	-4,6	0,9	1,5	-1,0	-4,9	0,5	1,2
Domanda interna ⁽¹⁾	-1,3	-3,2	0,7	1,3	-1,1	-3,6	0,2	0,8
Spese per consumi delle famiglie	-1,1	-1,3	0,6	1,1	-1,0	-1,9	0,2	0,7
Spese per consumi AAPP e ISP	0,4	1,0	0,3	0,4	0,6	1,1	0,3	0,4
Investimenti fissi lordi	-3,1	-11,9	1,4	2,5	-3,0	-12,9	0,3	1,6
Importazioni di beni dall'estero	-7,0	-13,7	0,9	1,8	-7,0	-15,6	2,7	3,4
Esportazioni di beni verso l'estero	-2,5	-22,9	3,6	4,3	-4,5	-20,1	3,2	3,9
Valore aggiunto ai prezzi base								
Agricoltura	6,2	1,8	-0,1	-0,6	2,4	-0,3	-1,0	-1,0
Industria	-3,3	-12,9	2,2	2,1	-3,2	-13,4	1,7	1,6
Costruzioni	-1,7	-3,1	-0,2	1,1	-1,2	-5,8	-1,3	0,2
Servizi	0,7	-1,7	0,8	1,5	-0,2	-2,5	0,7	1,4
Comm., rip., alb. e rist., trasp. e com.	0,4	-2,4	0,0	1,1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Intermed. mon. e fin., att.à imm. e imprend.	1,2	-1,6	1,4	1,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	0,4	-0,8	1,0	1,5	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	-0,4	-4,8	1,1	1,6	-0,9	-5,0	0,8	1,3
Unita' di lavoro								
Agricoltura	2,8	-1,7	-1,9	-0,9	-2,1	-1,3	-1,6	-0,7
Industria	-1,9	-6,1	-0,1	1,8	-1,7	-6,3	-0,5	1,4
Costruzioni	-1,3	-1,7	-0,5	2,1	-0,6	-3,1	-1,9	0,7
Servizi	2,0	-0,6	0,4	1,2	0,6	-1,2	-0,1	0,8
Comm., rip., alb. e rist., trasp. e com.	4,2	-0,3	0,6	1,1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Intermed. mon. e fin., att.à imm. e imprend.	0,3	-1,4	0,1	1,3	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	0,6	-0,5	0,2	1,1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	0,8	-2,1	0,1	1,3	-0,1	-2,4	-0,4	0,8
Rapporti caratteristici								
Tasso di occupazione ⁽²⁾⁽³⁾	46,5	45,7	45,0	44,9	39,4	38,8	38,3	38,1
Tasso di disoccupazione ⁽²⁾	3,2	3,7	4,9	5,0	6,7	7,5	8,7	9,0
Tasso di attività ⁽²⁾⁽³⁾	48,0	47,4	47,4	47,3	42,3	41,9	41,9	41,9
Reddito disponibile a prezzi correnti	3,1	-0,3	1,4	3,1	2,8	0,0	1,3	2,7

(1) Al netto della variazione delle scorte. (2) Rapporto percentuali. (3) Quota sulla popolazione presente totale.
Fonte: Unioncamere E.R. - Prometeia, Scenario economico provinciale, novembre 2009.

Fonte dati: Unioncamere Emilia-Romagna

Figura VI.4. Produzione e occupazione per settori in Emilia-Romagna e Italia



Fonte dati: Prometeia, Scenari per le economie locali, Novembre 2009

E' inoltre importante sottolineare come tale situazione non si sia venuta a manifestare omogeneamente sull'intero territorio: nessuna provincia è stata risparmiata ma risultano colpite più intensamente aree tipiche dell'industria metalmeccanica quali Reggio Emilia e Modena, rispetto a altre a maggior vocazione agro-alimentare come Parma e Forlì-Cesena.

Tabella VI.5. Indicatori territoriali della caratterizzazione della crisi economica in Emilia-Romagna

	Var export 9 mesi 2009/08	CIG 11 mesi var 2009/08	Valore aggiunto 2009	Valore aggiunto 2010
Piacenza	-10,8%	639,97%	-4,4%	1,0%
Parma	-17,8%	358,60%	-3,6%	1,2%
Reggio Emilia	-25,8%	2675,44%	-6,7%	1,5%
Modena	-26,1%	1034,94%	-6,2%	1,7%
Bologna	-27,4%	579,80%	-4,2%	1,1%
Ferrara	-37,5%	501,56%	-4,6%	1,4%
Ravenna	-23,7%	999,39%	-4,0%	0,5%
Forlì-Cesena	-29,3%	931,96%	-4,2%	0,5%
Rimini	-27,6%	1234,14%	-4,2%	-0,1%
<i>Emilia-Romagna</i>	<i>-25,4%</i>	<i>792,39%</i>	<i>-4,8%</i>	<i>1,1%</i>
Italia	-23,1%	370,25%	-5,0%	0,8%

Fonte: elaborazione Centro studi e monitoraggio economia di Unioncamere Emilia-Romagna su fonti varie

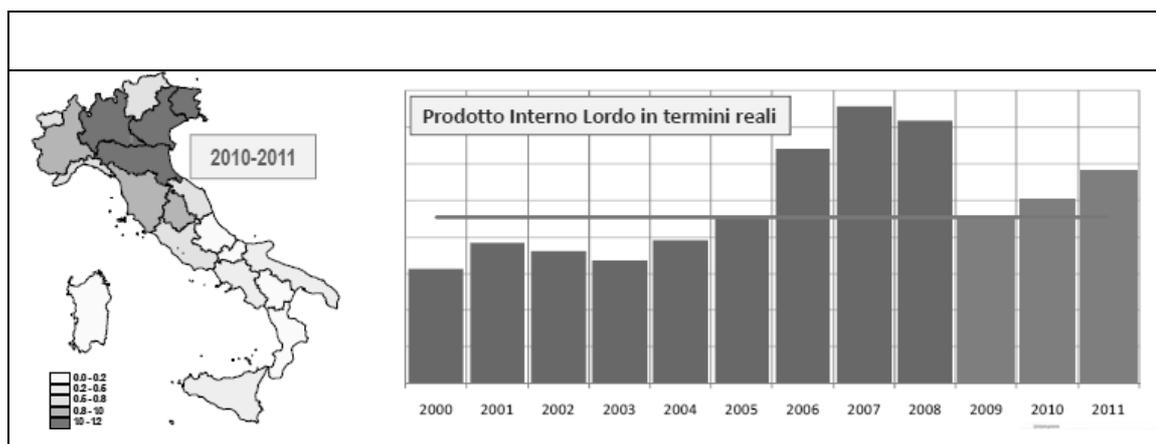
Fonte dati: elaborazione del Centro studi e monitoraggio economia di Unioncamere Emilia-Romagna su fonte varie

Nella tabella sopra riportata il dato più impressionante è sicuramente il ricorso alla Cassa Integrazione: un dato che lascia presagire le conseguenze occupazionali che la crisi avrebbe potuto raggiungere in assenza di ammortizzatori sociali e della loro estensione in deroga ma che risultano tutt'altro che risolte, date le aspettative in merito e il peggioramento dei tassi di occupazione e disoccupazione. A novembre,

fonti sindacali individuavano in circa 30mila i posti di lavoro persi nel corso del 2009: una entità limitata proprio da quasi diecimila accordi in regione fra quelli aziendali e quelli sottoscritti con enti locale a sostegno dei redditi di pensionati e lavoratori in difficoltà. Fra questi ultimi, diversi riguardano anche i problemi abitativi, con creazione di fondi a tutela delle persone in difficoltà nell'onorare i pagamenti connessi al titolo di godimento del proprio alloggio.

Dopo la caduta libera del 2009 occorrerà tempo per recuperare la situazione pre-crisi: se per l'economia nazionale si parla del 2014 in regione basti sottolineare che il prodotto interno lordo 2011 sarà inferiore a quello del 2006, con valori pro-capite ancora più bassi in conseguenza dell'andamento demografico.

Figura VI.6. Prodotto interno lordo dell'Emilia-Romagna. Variazioni percentuali in termini reali sull'anno precedente. Periodo 2000 - 2011



A corredo di questo quadro introduttivo, si riportano alcune considerazioni sviluppate nei prossimi paragrafi e finalizzate alla questione abitativa.

1. I rapporti caratteristici del mercato del lavoro, che prevedono nel breve periodo occupazione in calo, disoccupazione in crescita, tasso di attività sostanzialmente costante, non si incardinano in una situazione demografica statica: la popolazione cresce modificandosi soprattutto per effetto dell'immigrazione, riequilibrando in parte il progressivo invecchiamento della componente locale e registrando anche con un miglioramento dei saldi naturali. Il numero delle famiglie aumenta però più di quello delle persone residenti, con conseguente riduzione del numero medio di componenti.
2. I dati Istat su reddito e risparmio delle famiglie rilevano come queste abbiano reagito alla crisi contraendo la spesa per consumi, soprattutto per investimenti, riportando la propensione al risparmio su incrementi medi trimestrali prossimi a

quelli del 2006; patrimonio familiare, ammortizzatori sociali, vocazione al risparmio non celano però il problema di una crisi discriminante, fra coloro che conservano occupazione e reddito e chi, viceversa, li ha persi parzialmente o totalmente in una situazione ove il ricorso al credito per beni durevoli si era fortemente sviluppato.

3. Proprio l'acquisto di un alloggio, sovente tramite l'accensione di mutui d'importo assai impegnativo (sia in termini assoluti sia in proporzione al valore del bene acquisito) trascende la tradizionale propensione degli italiani verso la Casa di proprietà. Fatta eccezione per la condizione di fuori sede, quale quella degli studenti universitari o di domicilio per motivi di lavoro, la scelta dell'affitto può essere intesa come una situazione transitoria (per famiglie giovani ma anche per diversi cittadini extracomunitari) piuttosto che un preciso segnale d'impossibilità di accesso al mercato dell'abitazione. In tale contesto il fabbisogno più acuto è dato da sfratti e domande sociali, permanendo l'offerta di alloggi in locazione strutturalmente debole.
4. Fase congiunturale negativa, debolezza dell'economia, scarsità degli investimenti, stretta creditizia: dopo un lungo periodo espansivo che aveva via via rimandato l'inevitabile inversione del ciclo, tutti questi fenomeni economici si sono manifestati contemporaneamente nel corso del 2009. La produzione di nuovi alloggi è prevista in contrazione per il 2010 (dopo due anni di flessione dei valori degli investimenti in termini reali) anche per effetto dell'invenduto, con una riduzione delle nuove volumetrie e una dinamica non insoddisfacente delle ristrutturazioni. A fronte di una produzione in difficoltà, il patrimonio abitativo esistente rappresenta comunque un parco alloggi ingente grazie all'intensa edificazione precedente.
5. Scarsità delle transazioni e un livello dei prezzi mediamente diminuito molto meno di quanto inizialmente temuto sono gli elementi caratterizzanti il mercato immobiliare nei diversi contesti locali. Livelli dei tassi d'interesse e dell'inflazione assai contenuti hanno evidentemente determinato, più che una propensione all'acquisto (date le condizioni generali e specifiche del credito) una posizione attendista sia dei venditori sia dei potenziali acquirenti. L'eventualità di una ulteriore riduzione e l'interesse diffuso a che ciò non avvenga rappresentano ulteriori elementi d'irrigidimento.

VI.2. Riepilogo e riflessioni

Questo paragrafo cerca di offrire uno sguardo d'insieme rispetto ai fenomeni maggiormente rilevanti per il sistema abitativo regionale.

Si apre con un primo quadro riassuntivo dedicato ai fondamentali economici e si chiude con un secondo quadro, riferito invece ai principali elementi settoriali relativi al sistema abitativo, riepilogando nel testo dati statistici e informazioni presentate nei capitoli precedenti.

Nelle tabelle si evidenziano, campendole in scuro (a prescindere cioè del verso delle frecce in casella, che invece si riferiscono l'andamento dei singoli fenomeni) le situazioni ritenute negative per i loro impatti sul sistema abitativo, con semplici note.

Tabella VI. 7. Quadro riassuntivo dello scenario dei fondamentali economici

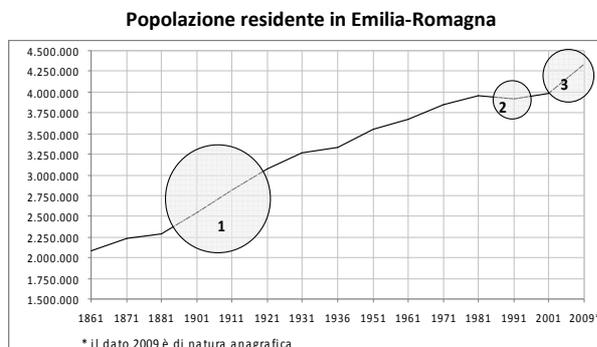
	2008 - 2009	2010 - 2011	Note
Prodotto interno lordo	↓↓↓	↑	Riduzione biennale, timida ripresa, bassa nel 2010
Esportazioni	↓↓↓	↑	Crollo export 2009, recupero solo parziale
Tasso di Occupazione	↓↓↓	↓↓↓	Significativa riduzione dell'indice, forte in termini relativi
Tasso di Disoccupazione	↑↑↑	↑↑↑	Significativo aumento dell'indice, forte in termini relativi
Domanda interna	↓↓↓	↑	Include i consumi delle famiglie, forte flessione 2009
Reddito disponibile	↓↓↓	↑	A prezzi correnti, inflazione modesta
Investimenti fissi lordi	↓↓↓	↑	Fortissima caduta biennale con tassi in leggera ripresa
Valore aggiunto costruzioni	↓↓↓	↓↑	Ulteriore contrazione nel 2010
Tassi di interesse	↓↓↓	↔	BCE da 24,25% lug08 a 1,0 del mag09,
Inflazione	↓↓↓	↔	Minimi storici

Il testo riproduce in piccolo, per comodità, alcuni diagrammi già pubblicati o elabora in forma grafica gli elementi principali di alcune tabelle per facilità di lettura, rimandando comunque ai singoli capitoli per le analisi di dettaglio e una idonea contestualizzazione delle informazioni e delle riflessioni.

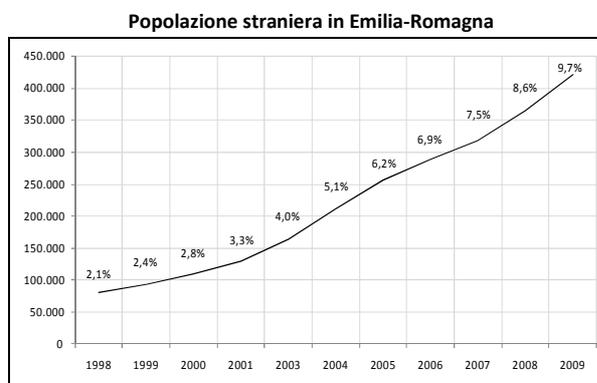
VI.2.1. Popolazione e domanda abitativa

La popolazione cresce come mai visto prima, per intensità e cambiamenti, portando a una modifica nella domanda abitativa in ulteriore e rapida evoluzione.

Il diagramma a lato evidenzia come, dall'Unità d'Italia ad oggi, la popolazione sia più che raddoppiata, con una tendenza differenziata nel tempo ma costante anche per periodi prolungati (area 1), comunque sempre positiva ad eccezione degli anni '80 (area 2).

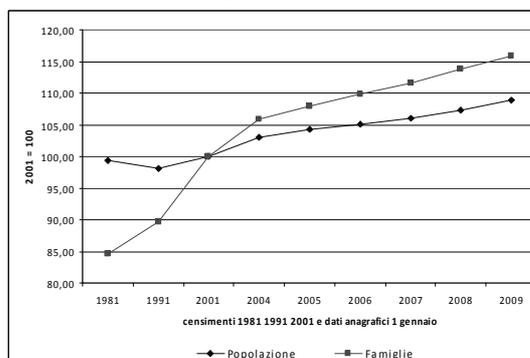


Il massimo aumento si registra nel periodo recente (area 3), soprattutto dietro la spinta dell'immigrazione di popolazione straniera, che cresce in assoluto a 420mila abitanti al 2009 e in incidenza sui residenti al 9,7%, come indicato al di sopra della curva di tendenza.



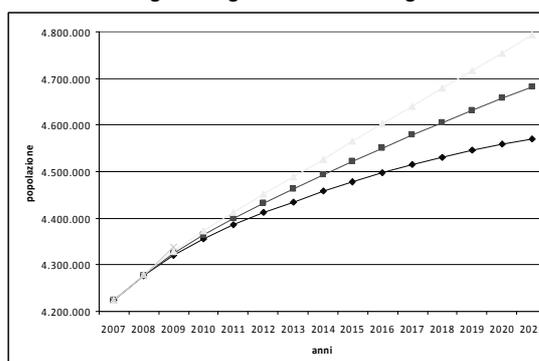
Gli effetti di questa immigrazione si leggono sia nell'età media (mantenutasi sotto i 45 anni) e negli indici di stato della popolazione, che migliorano nel caso dell'indice di struttura (118,0), di dipendenza giovanile (20,1) e si riportano su valori 2001 per quello di vecchiaia.

Andamento Popolazione e Famiglie in Emilia-Romagna (2001 = 100)



Le famiglie, espressione principale della domanda abitativa, continuano a crescere più velocemente della popolazione che potrebbe raggiungere, col verificarsi della proiezione alta degli scenari, i 4,5 milioni di abitanti e i 2,05 milioni di famiglie già nel 2014. Al 31/12/08, le famiglie erano 1.915.435, concentrate per oltre il 50% nelle province di Bologna, Modena e Reggio Emilia.

Scenari demografici regionali Emilia-Romagna 2007 2021



VI.2.2. Condizioni economiche e fenomeno abitativo

Il patrimonio medio delle famiglie dell'Emilia-Romagna al 2007 è stimato in 470.769 euro (1,23 volte il dato nazionale), per 251.031 euro composto da abitazioni (53,4%).

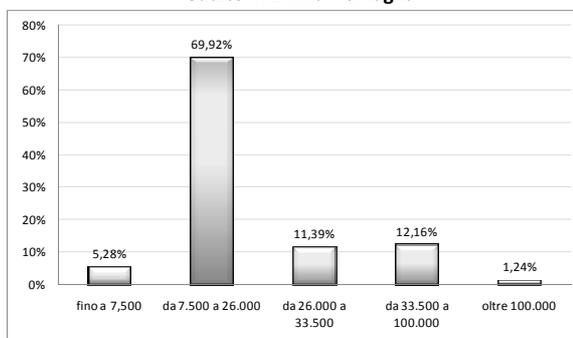
Nel periodo 2004-07 il reddito lordo delle famiglie aumenta parallelamente e in linea col valore nazionale (14%). Il PIL pro-capite si attesta, come il patrimonio, 23 punti oltre la media 2005-2008.

Le medie però sono dati sintetici che nulla dicono dell'articolazione dei fenomeni. La distribuzione delle dichiarazioni IRPEF 2007 attorno al valore di 21.648 euro, consente di individuare possibili fasce in difficoltà: il 19,1% dei contribuenti in regione non dichiara importo netto e per il 13% risulta inferiore ai diecimila euro.

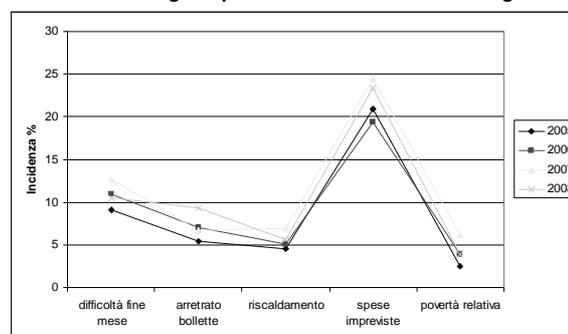
Istat stima, in regione, indici di disagio e povertà inferiori a quelli nazionali (75mila circa le famiglie in povertà relativa: 4,1% la media quadriennale contro 11%), salvo che rispetto al pagamento delle rate di mutuo (7% delle famiglie con mutui nel 2008, fra le 12 e le 14mila). L'erogazione dei mutui è in calo con una dinamica 2009 penalizzante per la regione. Già nel 2008 la contrazione delle compravendite ipotecarie era stata superiore a quella generale con casi di incagli e sofferenze.

Il disagio sembra peraltro concentrarsi nelle famiglie lavoratrici: l'indagine con tre organizzazioni sindacali individua per i loro associati difficoltà ad arrivare a fine mese superiori alla media (18,6 contro 10,5%) e incidenze di canone e mutuo superiori al 30% in oltre la metà dei casi.

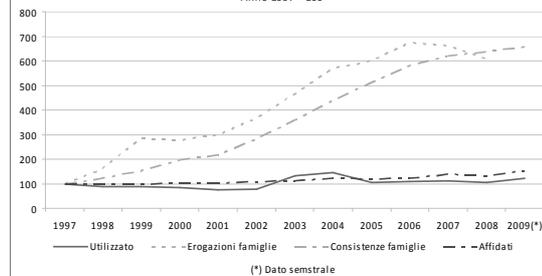
Dichiarazioni IRPEF 2007 per l'anno d'imposta 2006 e fasce di reddito in Emilia-Romagna



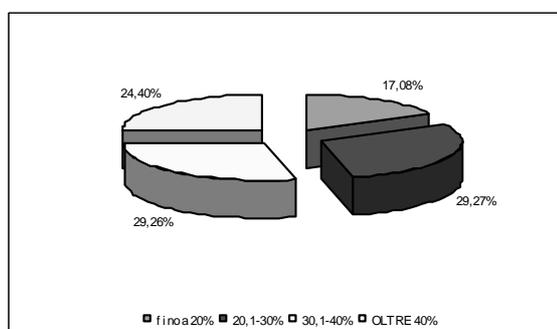
Indici di disagio e povertà relativa in Emilia-Romagna



Andamenti delle erogazioni e consistenze dei prestiti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione e delle sofferenze (affidati ed utilizzati), in Emilia-Romagna Anno 1997 = 100



Indagine Oo.Ss. NuovaQuasco: incidenza rata mutuo



VI.2.3. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto

In assenza di informazioni amministrative attendibili sui contratti di locazione, indagini campionarie Istat stimano in 337mila le famiglie in affitto in regione nel 2006-07.

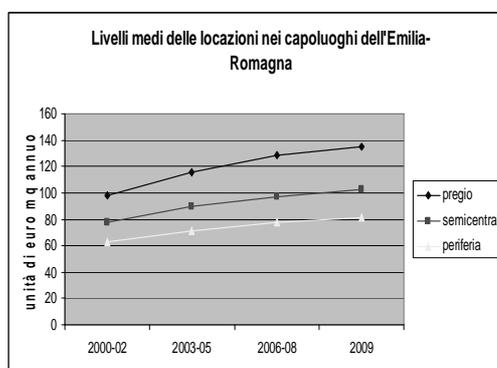
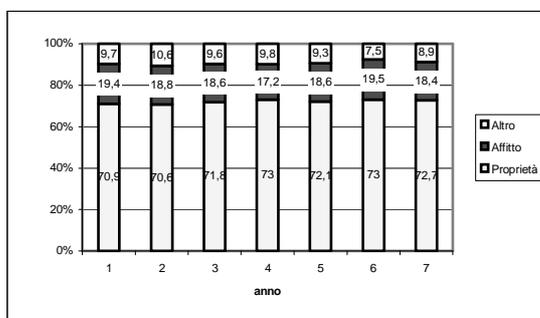
La media annuale del periodo 2001-07 indica nel 19% circa la quota di queste famiglie contro il 71,5% in proprietà.

Questa a fronte di fitti differenziati, come evidenziato dalla distribuzione delle 93 località esaminate (canoni fra 25 e 130 euro metro quadro annuo spese escluse, fonte *Consulente Immobiliare*). L'analisi è stata effettuata sulla sola zona periferia, in quanto meno costosa (media autunno 2009 53, mediana 50); la corrispondente media dei capoluoghi è 81,5 unità di euro (102,4 per i semicentri e 135 per le zone di pregio), con tendenze riportate nel diagramma, in crescita nominale 2001-09 rispettivamente del 29, 31 e 37%.

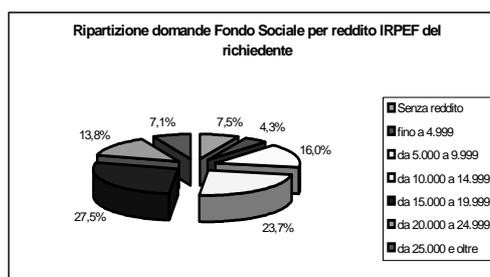
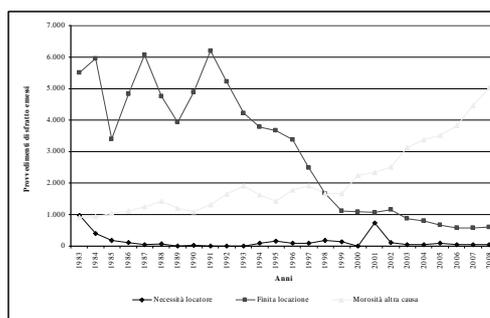
A fronte di una frazione di affittuari assai contenuta va sottolineato come i provvedimenti di sfratto siano in aumento e quelli eseguiti si attestino su valori elevati: indici di tensione sono calcolati in rapporto alle famiglie residenti (uno sfratto ogni 713 famiglie in regione e 987 in Italia) quando si dovrebbe parlare, in regione, di quasi uno ogni 187,5 famiglie in affitto (0,53%). Per contrastare la tensione abitativa l'ERP mette in campo 54,6 migliaia di alloggi ma sono 25.668 le domande rilevate in 48 Comuni e ben 54.269 le domande di ricorso al fondo sociale per l'affitto per il 2009.

Allo stesso modo si ricorda la pressione di oltre 60mila studenti universitari, domiciliati nelle principali città.

Ripartizione delle famiglie per titolo di godimento alloggio in Emilia-Romagna (2001-07)



Andamento delle principali tipologie di atti relative alla procedure di sfratto (2001-07)



VI.2.4. Parco alloggi ed attività edilizia

Le stime ANCE e CRESME sul settore costruzioni hanno visto scendere gli investimenti 2009 nel comparto abitativo del 19% circa: le attese sono di un nuovo ribasso fra il 4 e il 12% a seconda dei risultati e delle iniziative legate al Piano Casa.

All'interno del segmento abitativo, le contrazioni maggiori riguardano le nuove costruzioni contro la contenuta flessione della manutenzione straordinaria. ANCE ritiene che il Piano Casa apra scenari divergenti, fra un minimo di -4,7% e un calo di -12,4% per le nuove costruzioni.

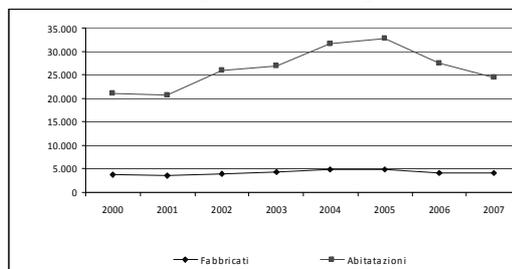
In questa situazione le quantità progettate e l'attività spinta dalle agevolazioni passano in second'ordine, anche rispetto a stime sull'invenduto che vengono disinvoltamente quantificate fra i 130mila e i 250mila alloggi in Italia.

L'attività edilizia in senso fisico ci restituisce alloggi più piccoli (70 mq di media), la tenuta della ristrutturazione e un aumento del parco alloggi inferiore a quello catastale, presumibilmente a causa di frammentazioni immobiliari.

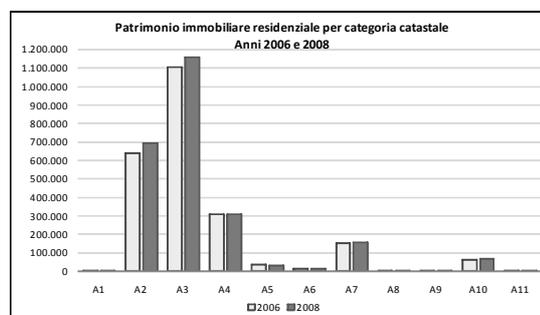
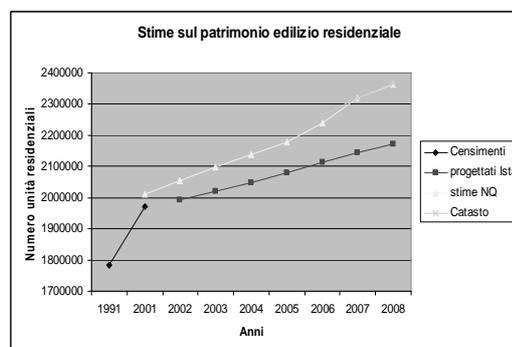
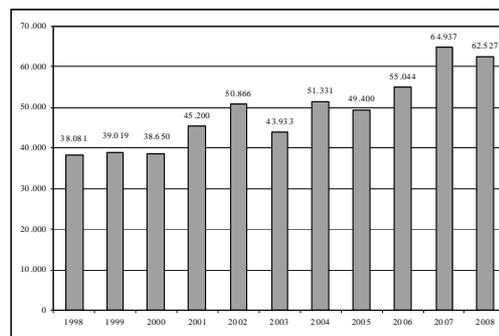
Il parco alloggi regionale viene stimato al 2008 in 2,36 milioni di unità contro i 2,01 del 2001, per il 36,2% nei capoluoghi.

L'edilizia economica (A3) vale circa il 50% con una incidenza stazionaria fra 2006 e 2008 mentre aumenta di peso relativo l'edilizia civile (A2), con un incremento assoluto addirittura superiore a quello della A3. Con oltre centomila unità in più queste due tipologie raccolgono al 2008 oltre il 75% del patrimonio esistente. In grande crescita percentuale inoltre la categoria Villini (A7).

Attività edilizia progettata in fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in regione Emilia Romagna. Anni 2000-2007



Agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie in Emilia-Romagna (Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti)



V.2.5. Mercato immobiliare e aspetti collegati

Dopo il picco del 2006 e una prolungata fase espansiva, il settore immobiliare ha conosciuto una forte riduzione degli scambi e una contrazione nei prezzi degli alloggi.

Se nel 2007 si era comunque registrato un elevato numero di compravendite, il 2008 si caratterizza per una flessione di oltre il 14% in regione e in Italia.

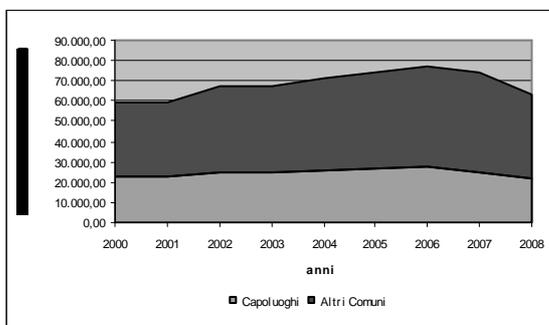
La mappatura dell'indice IMI 2008 consente alcune riflessioni in materia di scambi e evidenzia una elevata concentrazione di comuni con valori tra 2 e 3%: la maggior attrattività di mercato si ha nei comuni di dimensione intermedia con una percentuale del 2,93. Il prezzo medio al mq risulta di 1.764 euro.

Per il primo semestre 2009 si segnala una prosecuzione delle dinamiche recessive, più marcata in ambito regionale (oltre il 20%) che nazionale (circa il 15%) e riduzioni in tutte le province. Varia inoltre la composizione dei beni scambiati, con decrescita delle classe maggiore.

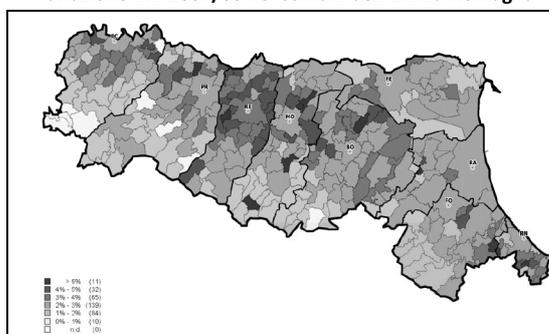
Una elaborazione congiunta di superfici e valori consente all'Agazia del Territorio una stima dei fatturati dei mercati immobiliari locali: con 10.671 milioni di euro l'Emilia-Romagna vale circa il 9% del totale nazionale e in calo rispetto al 2007 del 12,7%, per il 40% riferibile ai capoluoghi. Bologna vale il 29% di questo mercato a scala provinciale e il 35% dei 4.350 milioni stimati per i soli capoluoghi.

I dati forniti da Il *Consulente Immobiliare* non registrano variazioni rilevanti in termini nominali; altre importanti fonti hanno invece individuato una caduta nel corso del 2009.

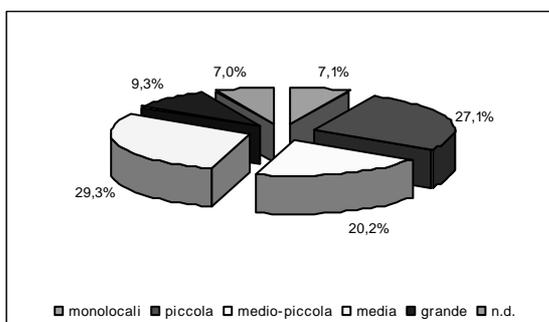
Compravendite di immobili residenziali in Emilia-Romagna – Serie storica 2000-2008



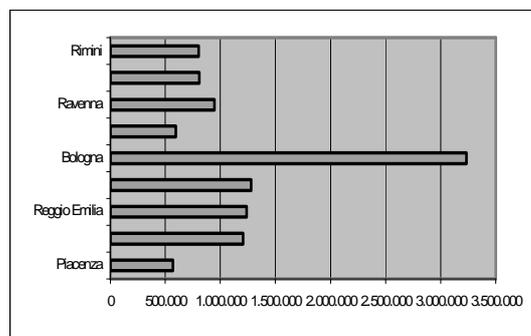
Variazione IMI 2007/08 nei comuni dell'Emilia-Romagna



Caratteristiche alloggi compravenduti



Fatturato del mercato immobiliare



Il quadro emergente per il sistema abitativo dal periodo 2008-2009 è un mosaico con molte ombre, che trova sprazzi di luce quasi esclusivamente negli effetti della dinamica edilizia caratterizzante la lunga fase espansiva degli anni precedenti, con un consistente rafforzamento dello stock abitativo.

Tabella VI.8. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo

	2008 - 2009	2010 - 2011	Nota
Popolazione residente	↑	↑	Aumento, in proiezione anche al 2014 a 4,5 milioni
Extracomunitari residenti	↑↑	↑	Crescente entità e incidenza oltre il 10%
Famiglie residenti	↑↑	↑↑	Crescita più che persone, domanda abitativa di 2 mil.
Disagio e povertà	↔↕↔	↔↕↔	Variabilità indici e famiglie che pagano per casa > 30% red.
Condizioni abitative	↓	↓	Peggioramento per effetto crisi economica
Erogazioni mutui	↓↓	↔↔	Minori ipotecari di acquisti, rallentamento consistenze
Quota alloggi in affitto	↔↔	↔↔	Stabile nel breve periodo, in riduzione a medio.
Livello canoni	↔↕↔	↔↕↔	Canoni ER <i>Consulente Imm.re</i> Pareri discordanti operatori
Sfratti	↑↑	↑	In aumento eseguiti e anche procedimenti
Domande di Fondo sociale	↑	↑	Rispetto al 2005 (49mila domande accolte)
Investimenti in edilizia	↓↓	↓↓	Riduzione 2009, attesa per il settore abitativo
Alloggi da progetti Istat	↑	↓	Andamenti serie storiche due anni precedenti
Parco alloggi	↑↑	↑	Rallentamento rispetto a evoluzione 2006-08
Transazioni normalizzate	↓↓	↔↕↔	Pareri discordanti degli operatori, anche per prezzi
Livello dei prezzi	↔↕↔	↔↕↔	Prezzi ER <i>Consulente Imm.re</i> Pareri discordanti operatori
Fatturato immobiliare	↓↓	↔↔	Pareri discordanti operatori su prezzi e scambi Italia

Per quanto riguarda il 2010, non è noto quanto il Piano Casa possa modificare tali elementi: le stime dei principali istituti sono peraltro orientate verso una ulteriore contrazione dei volumi mentre quelle riguardanti il mercato immobiliare appaiono molto discordanti.

Il deterioramento della condizione economica generale osservata nel primo paragrafo si ripercuote sugli investimenti finalizzati e sulle condizioni delle famiglie e le attese per il 2010 non sono positive soprattutto sotto il profilo occupazionale e quindi coinvolgente anche il reddito delle famiglie, col concreto rischio di un incremento dei fabbisogni sociali relativi alle condizioni di vita e quindi anche dell'abitare. Aspetti sui quale gli enti locali dell'Emilia-Romagna hanno già da tempo attivato importanti azioni di contrasto della crisi e di supporto alla persone e alle famiglie. Questo in un contesto demografico tendenzialmente crescente in tutti i territori della regione che è ovviamente motore di ulteriori fabbisogni abitativi.

VI.3. Indici e classificazioni: alcuni spunti per analisi successive

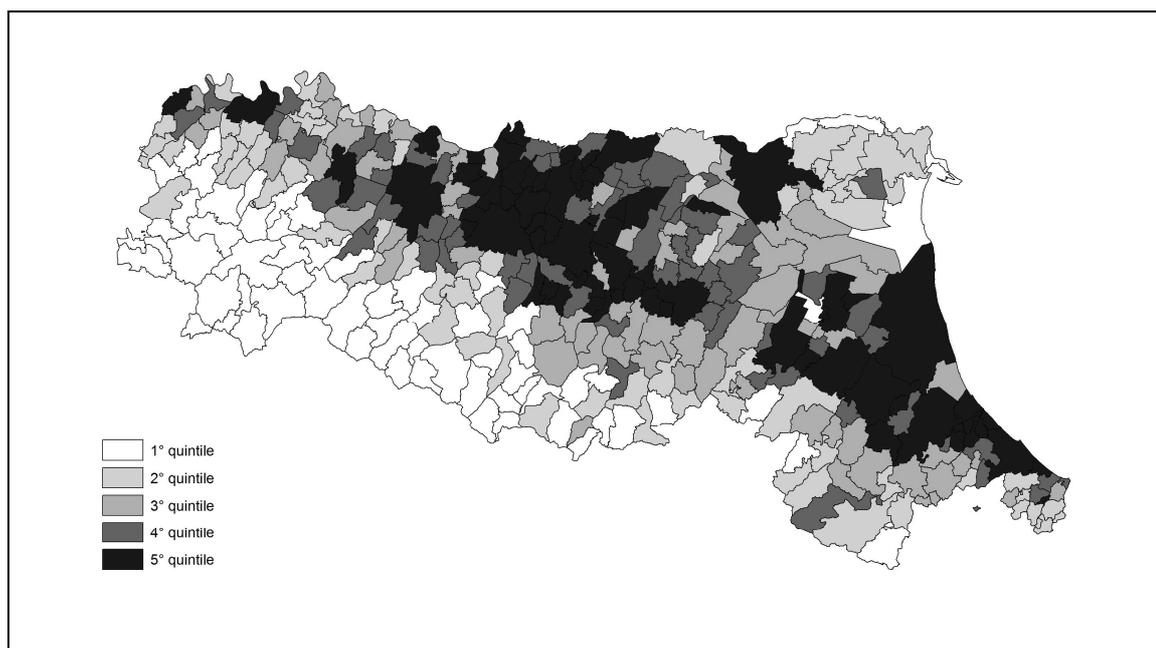
L'ultimo paragrafo, senza aver pretesa di dare nuove definizioni e modalità di misura dei fabbisogni abitativi, propone una prima elaborazione statistica di informazioni rilevanti sul sistema abitativo a scala territoriale e municipale.

Lacune informative relative ad alcune variabili, l'impossibilità di disporre sempre del dato migliore per la valutazione di un particolare fenomeno, i problemi di omogeneizzazione e comparabilità relativi a aggregati statistici e territoriali significativamente dissimili sono limiti e vincoli dei quali si è pienamente consapevoli.

La distribuzione dei Comuni riportata in cartografia deriva dall'utilizzo di indici ricavati da informazioni sulla popolazione residente italiana e straniera, sul parco alloggi e sui canoni per localizzazioni periferiche, sulle famiglie residenti e la loro richiesta di contributi rispetto alla spesa per l'affitto, la densità degli abitanti e la presenza di domiciliati non residenti quali gli studenti universitari.

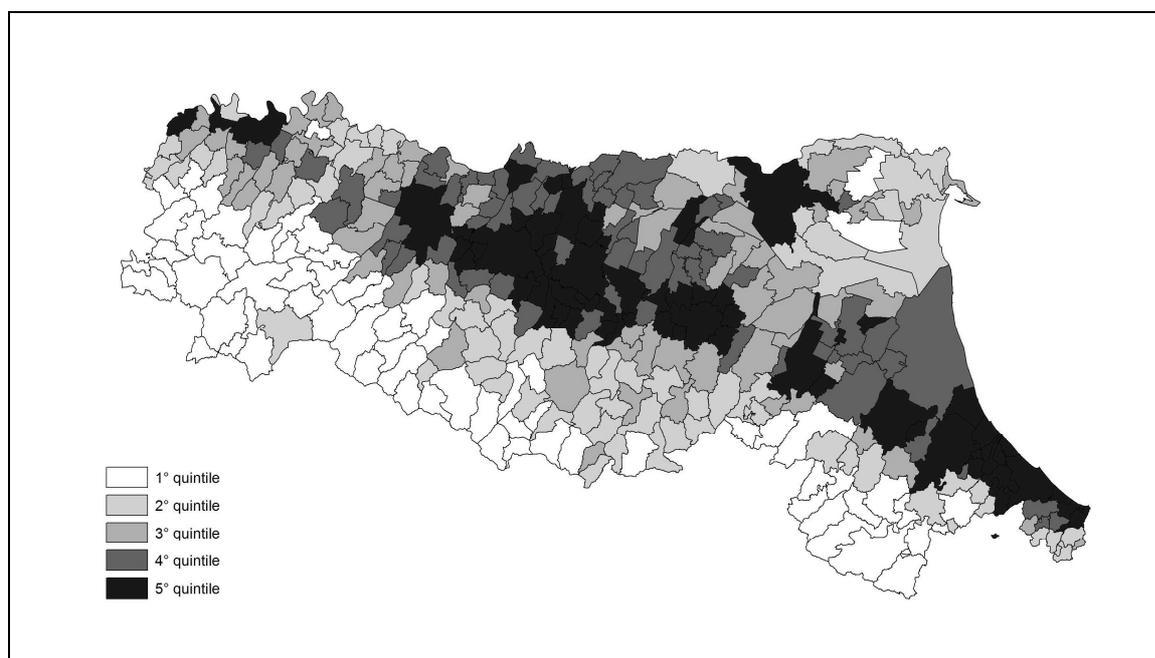
I comuni, previa attribuzione di pesi in base al rango assunto nelle diverse graduatorie, sono stati ripartiti in cinque classi di eguale numerosità. Qui a seguito sono riprodotte alcune delle elaborazioni effettuate e, in particolare, la mappa contenente l'indicatore sintetico attualmente in studio e dove le situazioni di maggior complessità sono campite con colore progressivamente più scuro.

**Indicatore sintetico ORSA 2009 per i Comuni dell'Emilia-Romagna:
ripartizione in quintili**



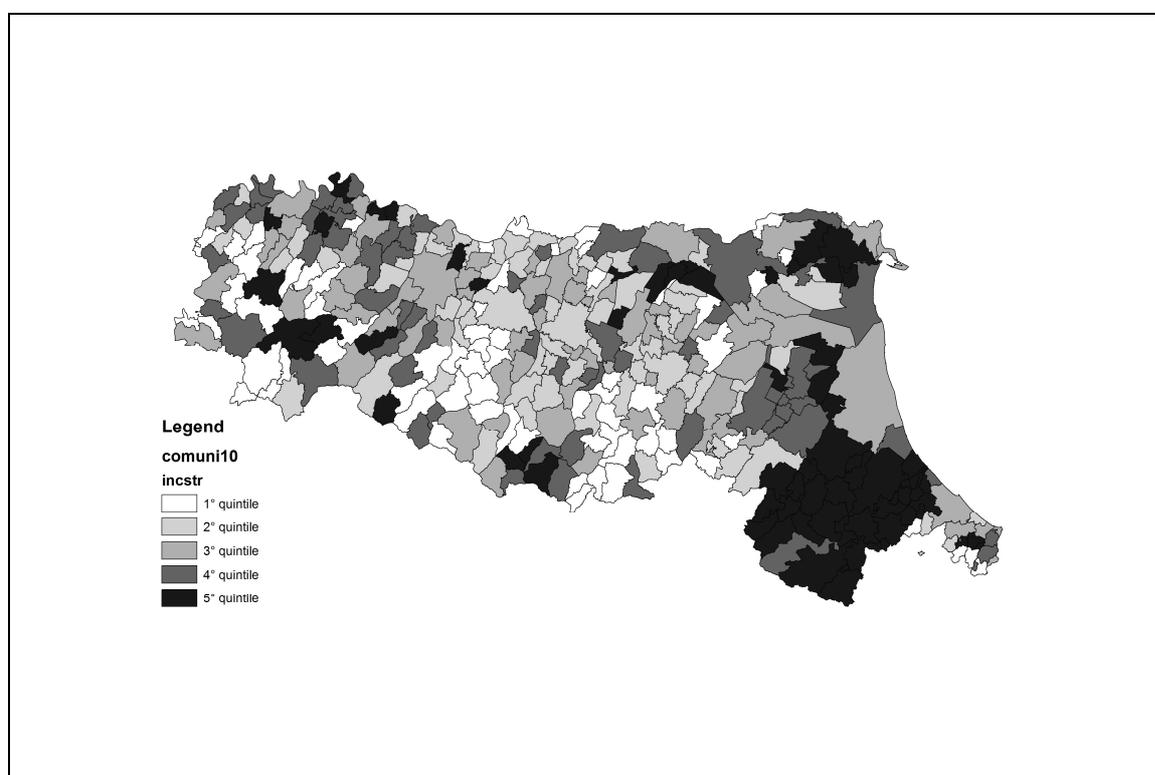
Fonte: elaborazione NuovaQuasco su fonti varie

**Densità abitativa nei Comuni dell'Emilia-Romagna all'1/1/2009:
ripartizione in quintili**



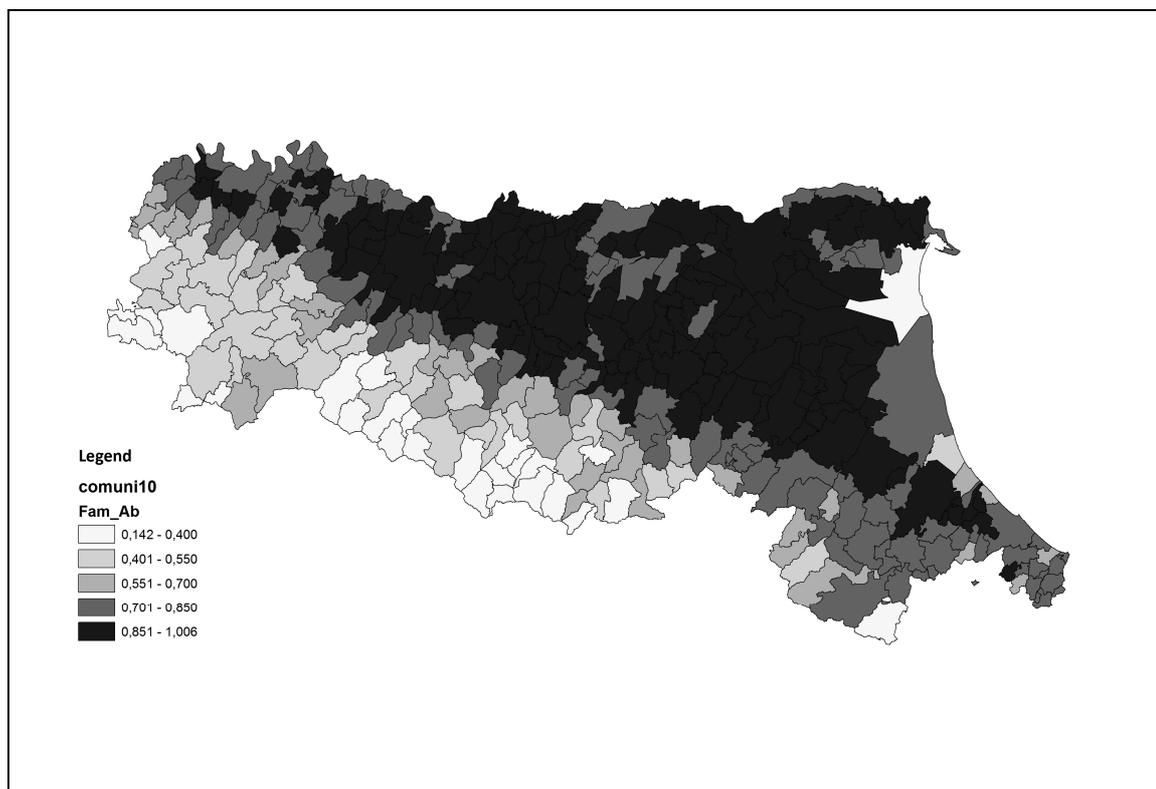
Fonte: elaborazione NuovaQuasco su fonti Istat e Regione Emilia-Romagna

**Incidenza della popolazione straniera nei Comuni dell'Emilia-Romagna all'1/1/2009:
ripartizione in quintili**



Fonte: elaborazione NuovaQuasco su fonti Istat e Regione Emilia-Romagna

**Rapporto fra famiglie residenti nei Comuni dell'Emilia-Romagna e patrimonio abitativo al
31/12/2008: ripartizione in quintili**



Fonte: elaborazione NuovaQuasco su fonti Agenzia del Territorio, Istat e Regione Emilia-Romagna

Le principali variabili utilizzate per l'analisi sono:

- popolazione residente all'1/1/2009 (fonte: Regione Emilia-Romagna)
- famiglie residenti al 31/12/2008 (fonte: Regione Emilia-Romagna)
- popolazione straniera residente all'1/1/2009 (fonte: Regione Emilia-Romagna)
- studenti universitari per sede di corso di laurea A.A. 2008/09 (fonte: CNVSU)
- richieste di assegnazione del Fondo Sociale per l'Affitto per l'anno 2009 (fonte: Regione Emilia-Romagna)
- stime dei valori di locazione media nei Comuni all'autunno 2009 (fonti varie)
- patrimonio immobiliare residenziale al 31/12/2008 (fonte: Agenzia del Territorio)

L'analisi presenta ancora diverse situazioni da approfondire e intende per ora solo mettere a disposizione una base d'indagine da affinare ulteriormente.

Si ritiene però utile già ora proporla per promuovere spunti e riflessioni finalizzati a un miglior monitoraggio delle dinamiche abitative.

Oltre alla mappa contenente l'indicatore sintetico ORSA sono riportate quelle relative alla densità (abitanti per kmq), alla presenza di residenti stranieri, al rapporto tra famiglie residenti e patrimonio immobiliare a destinazione abitativa.