

OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO

Rapporto Regionale
2015

a cura di:



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

PROGRAMMA ANNUALE ERVET 2015

DELIBERA G.R. 6 agosto 2015 n. 1217

PROGETTO C11

O.R.S.A.

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

a cura di:



Committente:

Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna

Assessorato	Politiche di Welfare e Politiche Abitative
Direzione Generale	Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali.
Servizio	Qualità Urbana e Politiche Abitative

Unità di Ricerca O.R.S.A.:

Maria Gabriella Porrelli	Regione Emilia-Romagna – Responsabile dirigenziale: gestione integrata del sistema degli osservatori del territorio - <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserrri	Ervet – ricercatrice
Elena Bortolotti	Ervet – ricercatrice
Sara Brondelli	Ervet– rilevatrice
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Andrea Schiassi	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Daniele Ganapini	Ervet - <i>Responsabile del Progetto ORSA per Ervet</i>

Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia, l'ISTAT, e l'Agenzia delle Entrate - OMI; le Amministrazioni Provinciali e Municipali, le ACER e Unioncamere dell'Emilia-Romagna; le associazioni regionali di categoria ANCE, Arcab-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e AGCI; le organizzazioni sindacali regionali SUNIA-CGIL, SICET-CISL, UNIAT-UIL; Adusbef, Nomisma e la Scuola Superiore dell'Amministrazione Interno S.S.A.I.; tutte le persone che presso queste e altre organizzazioni, ivi inclusi gli uffici dell'Amministrazione Regionale, hanno direttamente collaborato alla ricerca.

Documento a cura di Ervet

Revisione del mese di dicembre 2015

Sommario

PREMESSA	5
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE	7
I.1. Entità e andamento della popolazione regionale	7
I.1.1. Distribuzione territoriale della popolazione.....	7
I.1.2. Struttura e dinamica delle famiglie	14
I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche.....	23
I.2.1. Flussi naturali e migratori.....	24
I.2.2. La presenza straniera.....	29
I.2.3. La struttura per età.....	36
I.2.4. Proiezioni e previsioni	45
II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO	47
II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie	47
II.2. Le condizioni di vita e di disagio economico	51
II.3. I livelli di soddisfazione e di spesa per l'abitazione	58
II.4. I prestiti per l'acquisto dell'abitazione	62
II.5. Le sofferenze bancarie.....	74
III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO	79
III.1. I canoni di locazione	82
III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti.....	101
III.3. Risorse e misure a supporto delle famiglie	108
III.4. L'Edilizia Residenziale Pubblica.....	113
IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA	121
IV.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione	121
IV.2. Il contesto settoriale	143
IV.2.1. Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili.....	143
IV.2.2. Congiuntura settoriale	149
IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale.....	155

V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI	163
V.1. L'andamento del mercato immobiliare	163
V.1.1. Le transazioni normalizzate.....	163
V.1.2. L'intensità del mercato immobiliare	169
V.1.3. Gli alloggi compravenduti per dimensione	175
V.1.4. Il fatturato immobiliare	177
V.1.5. L'importo medio di mutuo	181
V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario	181
V.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare	186
VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO	209
VI.1. Contesto socio-economico regionale	209
VI.2. Riepilogo e riflessioni.....	212

PREMESSA

Il rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo è aggiornato all'autunno 2015 e si focalizza principalmente su argomenti quali:

- **Popolazione e domanda residenziale.**

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

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

A partire dai livelli patrimoniali e reddituali che contraddistinguono la comunità regionale, con particolare riferimento alla loro distribuzione e all'accentuarsi di situazioni di povertà o disagio, in relazione alle spese per l'abitazione e al ricorso ai mutui per l'acquisto dell'alloggio delle famiglie.

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

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

- **Parco alloggi e attività edilizia.**

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

- **Mercato immobiliare e aspetti collegati.**

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

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

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

I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE

I.1. Entità e andamento della popolazione regionale

Secondo i dati anagrafici attualmente disponibili la popolazione residente in Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2015 ammonta a 4.457.115 persone: 4.333 in più rispetto alla medesima data dell'anno precedente, con un modesto incremento dello 0,1%.

Tutte le province risultano essere state sostanzialmente accomunate dopo il Censimento 2001 da un periodo di crescita ampia e diffusa, durato almeno un decennio. Un fenomeno determinato in prevalenza dall'immigrazione straniera, intenso come mai verificato in precedenza e correlato a un insieme di aspetti demografici e sociali dei quali si parlerà nei prossimi paragrafi: si pensi per esempio sia al consistente ingresso di persone in età lavorativa sia all'aumento della quota rappresentata dai giovani in età scolare, con significativi effetti di attenuazione sulle dinamiche di invecchiamento della popolazione. I dati al 2015 rilevano invece rispetto al 2012 un incremento limitato alle sole province di Bologna (0,6%) e Rimini (1,2%), da una sostanziale stabilità in provincia di Parma (0,04%) e di Reggio Emilia (0,01%), mentre nel restante territorio si registrano contenuti decrementi della popolazione residente, caratterizzati da una diminuzione dei flussi migratori dall'estero e da un saldo naturale negativo.

Gli anni più recenti registrano un affievolimento delle dinamiche di crescita ma va sottolineato come la gran parte delle città raggiunga comunque valori mai registrati in precedenza: Ferrara, Forlì e Piacenza nel 2012; Modena, Parma, Ravenna e Reggio nel 2013, Rimini nel 2015 (anche Bologna registra un analogo andamento, sebbene assai distante nei livelli assoluti dai massimi degli anni '70).

Si ricorda che, per effetto della Legge 3 agosto 2009 n. 117, i comuni dell'Alta Valmarecchia (ovvero Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) sono stati distaccati dalla Regione Marche, aggregati alla Regione Emilia-Romagna e attribuiti alla provincia di Rimini: un evento che ha contribuito in modo assolutamente non ordinario sia alla crescita della popolazione residente sia a quella territoriale, portando a una lieve riduzione della densità media di abitanti per km quadrato. In virtù di questa aggregazione, la superficie dell'Emilia-Romagna risulta oggi pari a 22.451,29 Km², essendo il territorio dei sette comuni circa l'1,4 del totale regionale (328,2 Km²).

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

I.1.1. DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DELLA POPOLAZIONE

Nella tabella I.1 è rappresentata la popolazione residente nelle province e nei capoluoghi della regione ai censimenti dal 1971 al 2011 e i dati anagrafici dal 2011 ai giorni nostri. Nell'ultima riga della tabella è fornito il dato relativo alla popolazione dell'Alta Valmarecchia dal 2011 al 2015 e al Censimento 2011. Questa vale complessivamente 18.108 abitanti al 2011 (17.902 al censimento 2011), mentre ai dati del 2015 gli abitanti dei sette comuni sono 17.741.

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

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

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

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



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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

Seguono, in figura I.2., i grafici relativi alle singole province dove è riportato: sul lato sinistro l'andamento censuario dal 1971 al 2011, sul lato destro quello anagrafico dal 2011 al 2015.

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

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

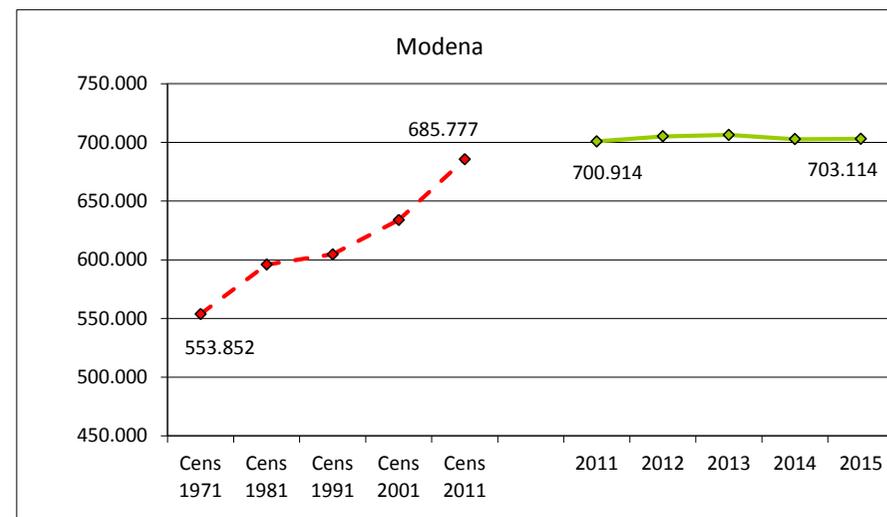
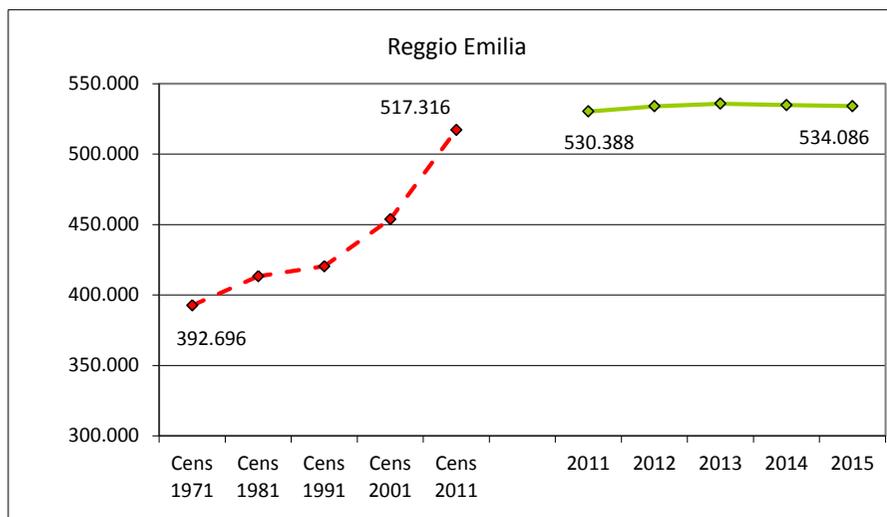
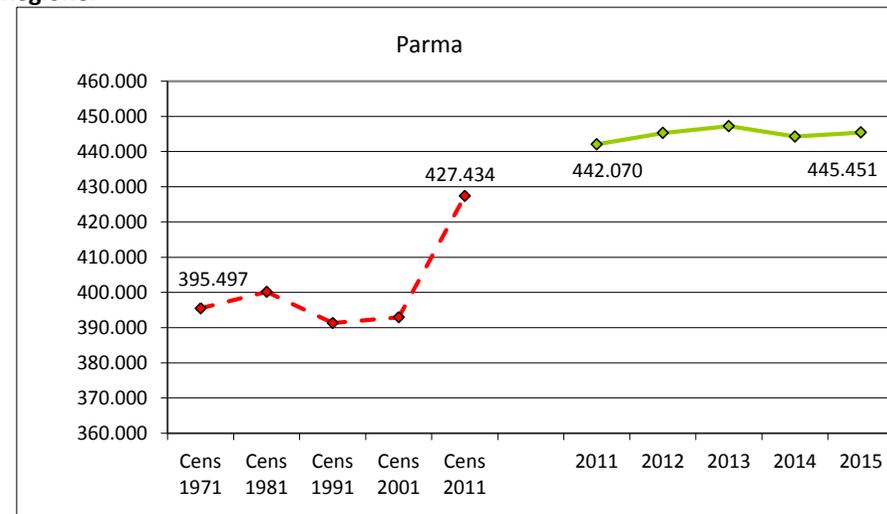
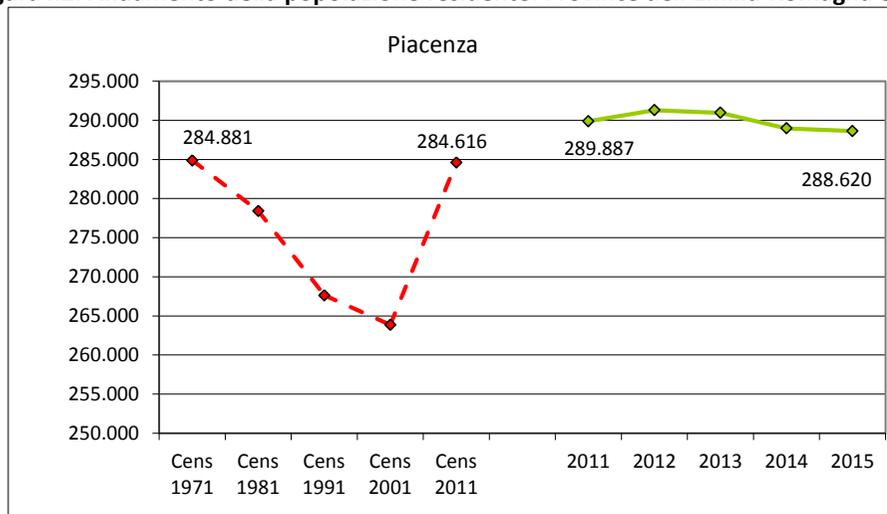
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 1971-2011); popolazione anagrafica su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna..

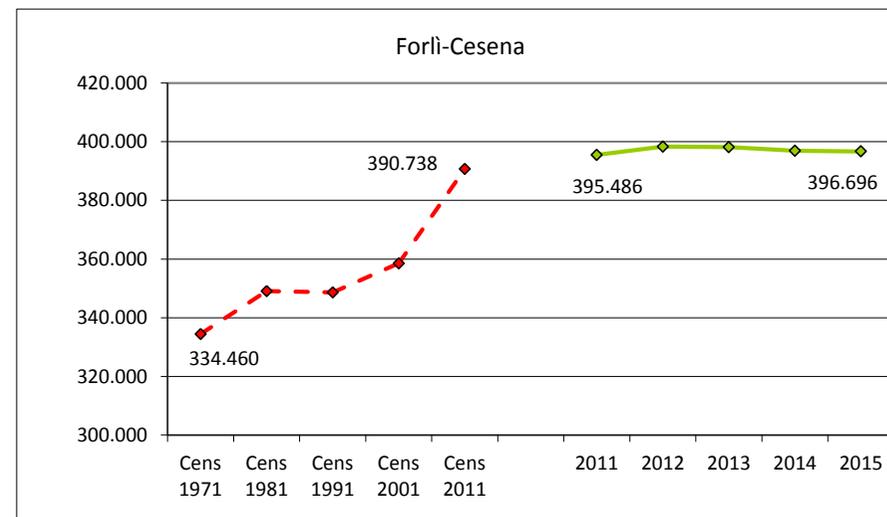
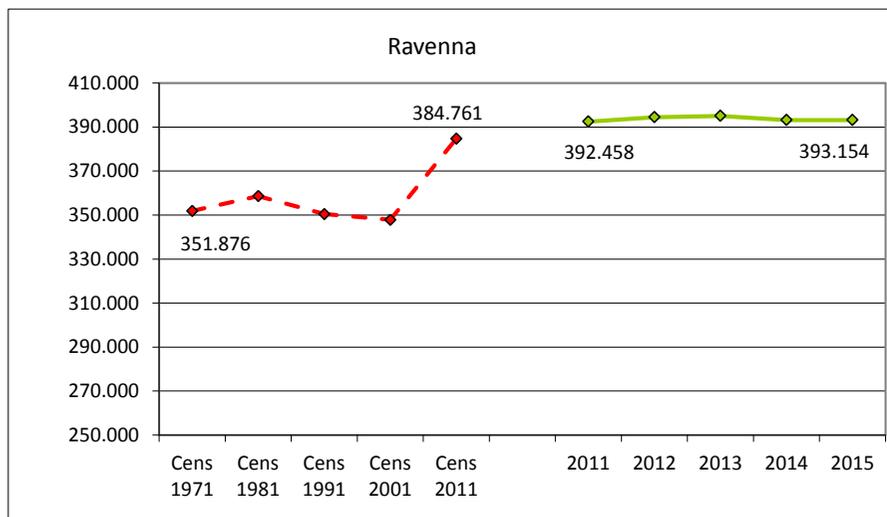
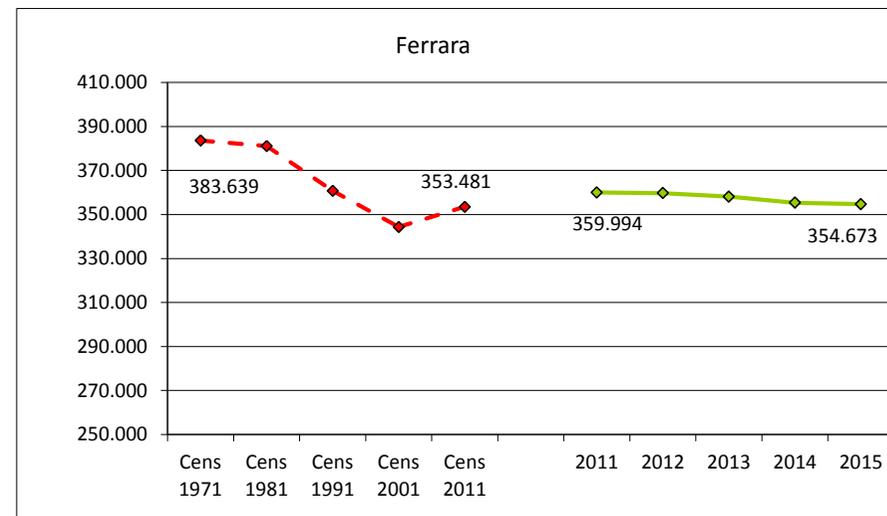
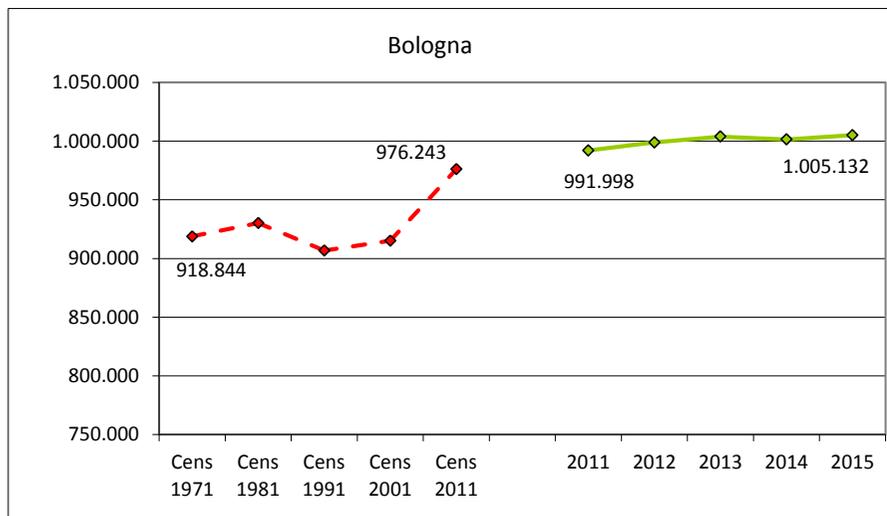
Dati al 1.1.2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

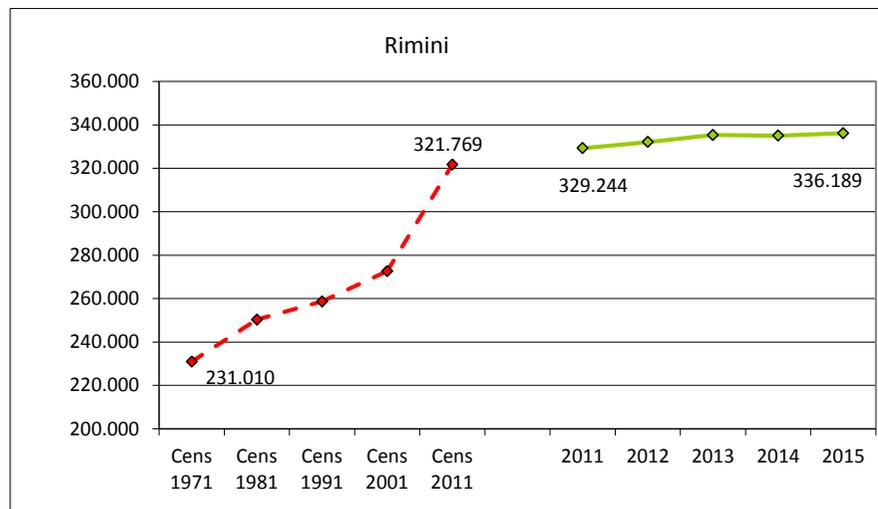
I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

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

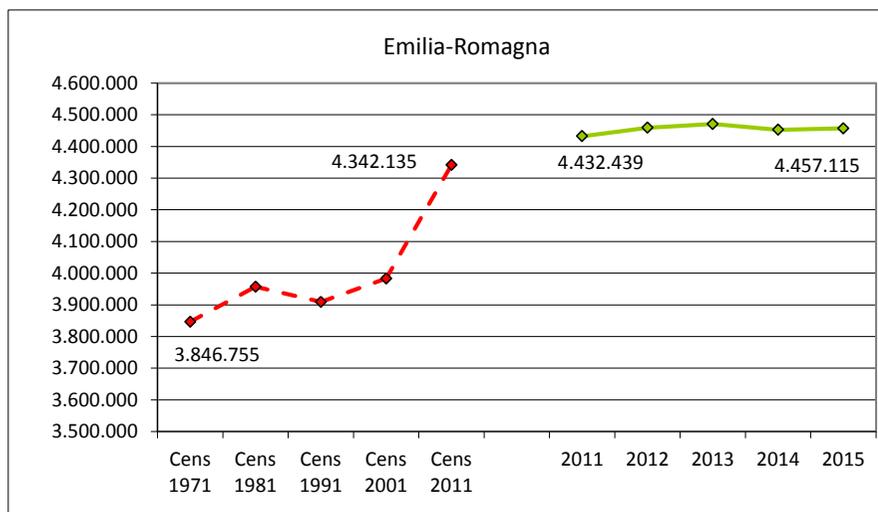






Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

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



Nota: Dati al 1.1.2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso. I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011. Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia

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

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

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

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

In figura I.2 si possono invece osservare gli andamenti della popolazione residente in regione e nelle province a partire dal censimento del 1971 fino a quello del 2011 e il dettaglio annuale di fonte anagrafica dal 2011 al 2015, che da evidenza delle tendenze già analizzate nel precedente rapporto.

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

- *i dati di fonte anagrafica al 1.1.2013 sono provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso. Si ricorda che la popolazione legale è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale (n. 294 del 18-12-2012)*
- *dati relativi al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.*

L'andamento regionale di lungo periodo che conclude la serie dei grafici funge da ideale pietra di paragone: dall'inizio degli anni '70 ad oggi la popolazione emiliano-romagnola è passata da 3,8 milioni di residenti del censimento 1971 ai 4,5 risultanti dai dati anagrafici del 1° gennaio del 2015 con una crescita del quindici per cento (15,9%). La pendenza della curva rivela una crescita demografica fino al 1981 mentre nei dieci

anni successivi la popolazione si assesta invece su valori prossimi ai tre milioni e novecentomila unità, quindi, ricomincia a crescere con decisione, allontanandosi rapidamente dalla soglia dei quattro milioni. Lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio appare visibilmente come quello contraddistinto dal tasso di crescita più elevato e include anche i quasi ventimila abitanti della Valmarecchia.

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

Piacenza	Calo trentennale conclusosi solo col primo decennio del nuovo secolo: il recente incremento di popolazione ha prevalentemente recuperato i livelli dei primi anni '70, anche se gli ultimi anni tale dinamica è venuta arrestandosi.
Parma	Andamento altalenante fino al 2001, quindi crescita importante con il capoluogo che tocca i 190mila residenti nel 2013, da allora gli andamenti segnano una stasi.
Reggio Emilia	Tassi di crescita superiori a quelli dei corrispondenti aggregati per tutta la regione: da 393mila a 534mila abitanti in provincia, da 129mila a 172mila nel capoluogo.
Modena	La seconda provincia regionale per dimensione assoluta si è da tempo assestata al di sopra dei 700mila residenti, di cui 185mila nel capoluogo. La popolazione risulta essere mediamente cresciuta con tassi significativi.
Bologna	Dopo la contrazione degli anni '80 la ripresa demografica permane costante fino ad oggi e la città metropolitana raggiunge con oltre 1milione di abitanti i livelli massimi sia con riferimento al capoluogo che al restante territorio.
Ferrara	Crescita modesta ma costante di questo primo scorcio di secolo registra una leggera flessione.
Forlì-Cesena	Incrementi demografici non vistosi ma continui fino al 2013 ed è forse il territorio che è cresciuto con maggior gradualità, con riferimento anche alle due città.
Ravenna	Crescita demografica costante fino al 1981 e contrazione nei venti anni successivi. Segue una ripresa fino ad oggi e interrottasi nel 2014-2015.
Rimini	Incremento accentuato; nel 2009 sono entrati nella provincia sette comuni dell'Alta Valmarecchia che comportano anche un cospicuo aumento di superficie territoriale.

I.1.2. STRUTTURA E DINAMICA DELLE FAMIGLIE

La struttura e la dinamica delle famiglie rappresentano informazioni d'importanza prioritaria per lo studio della condizione abitativa in quanto espressione socialmente organizzata dei principali andamenti già analizzati con riferimento alla totalità delle persone residenti. I primi quindici anni del nuovo secolo hanno peraltro già registrato significativi cambiamenti nell'ambito di tale trasformazioni, con un diffuso e massiccio incremento nella decade 2001-2011 (15,54% in media tra i due censimenti) e uno invece assai modesto (1,24%) nel successivo quinquennio: valore comunque di intensità più che doppia rispetto alle tendenze della popolazione totale, con una condizione relativa rilevata nel decennio precedente solo nei capoluoghi, seppur su livelli assai più elevati.

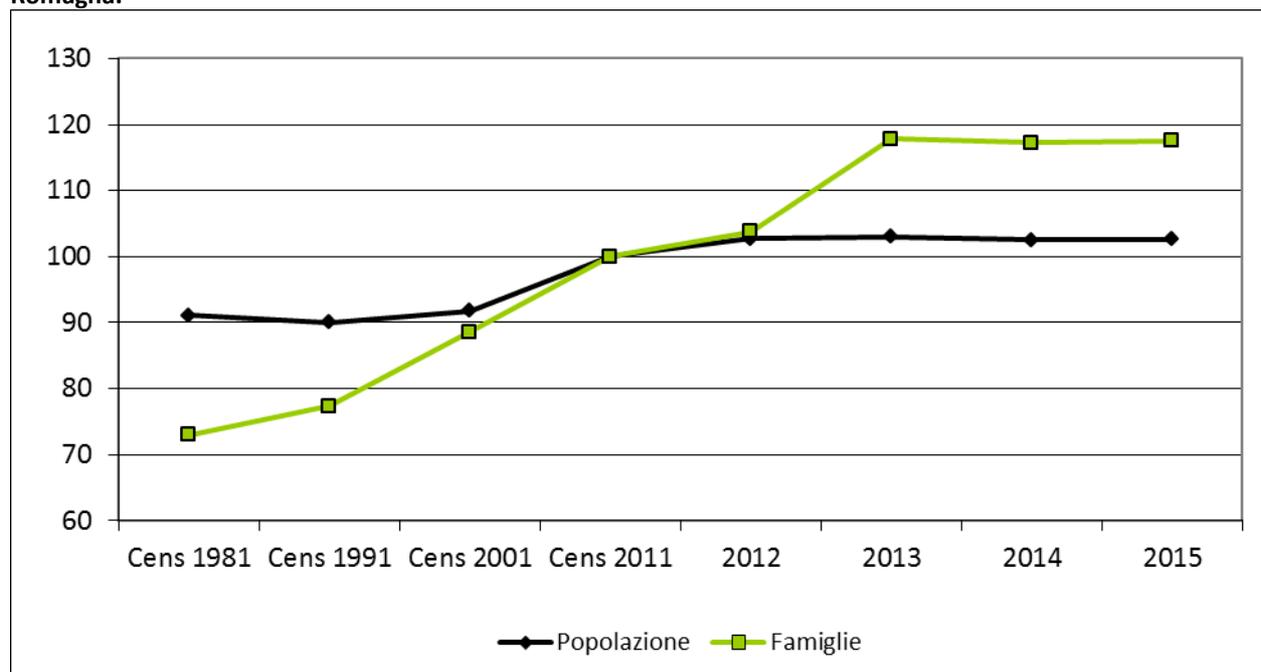
La progressiva frammentazione delle famiglie è peraltro un fenomeno che ha avuto uno sviluppo impetuoso negli anni '70, scontandosi di oltre dieci punti dai corrispondenti tassi della popolazione e che

ha continuato a crescere consistentemente nel corso del successivo ventennio, generalmente caratterizzato da fasi di riduzione e stasi demografica. Il decennio iniziale del XXI secolo, pur registrando grandi e diffusi incrementi presenta i differenziali più contenuti rispetto all'andamento della popolazione residente (15,54% contro 8,56%). Si può quindi affermare che tra gli effetti dei forti flussi migratori che hanno interessato tutte le province della regione e residenti provenienti da molti Paesi esteri vi sia stato anche quello di un relativo contenimento del processo in oggetto.

La riduzione del numero dei componenti medi per famiglia scende comunque nel 2011 in Emilia-Romagna a 2,22 componenti, valore sostanzialmente corrispondente al rapporto pari a 2,23 tra popolazione e famiglie, data l'esiguità complessiva della quota di persone residente in convivenze (religiose, militari ecc.).

In regione, le famiglie rilevate ai censimenti passano da 1,4 milioni nel 1981, a 1,45 milioni nel 1991, quindi a 1,65 milioni nel 2001 per arrivare a 1,92 milioni nei dati del 2011 per conoscere infine l'ulteriore crescita di circa 78.000 unità al 1° gennaio 2015, quando risultano presenti 1.995mila famiglie. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione segnalata in apertura del paragrafo è ben visibile nel diagramma a seguito riportato (anno 2011=100). La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona: le famiglie monocomponenti sono infatti passate dal 27,7% del totale al 2001 al 36,6% al 2015.

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



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

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

I capoluoghi si contraddistinguono per un numero ancora più basso di componenti medi per famiglia, anche nettamente inferiore a due come nel caso del comune di Bologna dove si contano 1,85 persone per ogni nucleo, accentrando quindi una quota delle famiglie più alta rispetto alla popolazione residente.

La quota delle famiglie presenti nei capoluoghi, rispetto a quelle in regione, rimane sostanzialmente stazionaria, poco al di sopra del 38%, con un incremento del numero delle famiglie residenti dal 2001 ad oggi del 15%.

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

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

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

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Nelle tabelle successive sono riportati i dati relativi alle famiglie, ai residenti in famiglia e alla popolazione totale dal 2012 al 2015. A livello regionale si ha un aumento di 4.953 famiglie e una diminuzione di -2.843 residenti in famiglia, valore paragonabile alla diminuzione della popolazione (-2.131 unità). Nei soli capoluoghi l'aumento è pari a 2.451 per le famiglie e si riscontra un aumento anche per i residenti pari a 3.921.

Dai dati del 2015 si riscontra che la provincia di Bologna registra il 24% del totale delle famiglie presenti in regione, seguita da Modena (15%), Reggio Emilia (11%) e Parma (10%), situazione che si rispecchia anche a livello dei soli capoluoghi. Le dinamiche maggiormente intense nel quinquennio 2011-2015 si registrano però nella parte orientale della regione: a Rimini con un aumento di oltre il 2% e a Ferrara con riduzioni superiori a quelle di Piacenza, le uniche registrate in un periodo di sostanziale attenuamento.

Un'ultima analisi meritano le famiglie monocomponente che dal 2012 al 2015 sono passate da 36,1 a 36,7% a livello provinciale e da 41,8 a 43,3% nei capoluoghi. Valori superiori alla media regionale si registrano nelle province di Bologna, Parma, Ravenna e Piacenza è in linea con il valore regionale, mentre nei capoluoghi solo Bologna supera il valore medio, con un 51,04% di famiglie di una sola persona.

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

Province	anagrafe 1/1/2012			anagrafe 1/1/2015			Popolazione per famiglia 2012	Popolazione per famiglia 2015	Componenti per famiglia 2012	Componenti per famiglia 2015	% famiglie Monopersona 2012	% famiglie Monopersona 2015
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	130.395	289.316	291.302	129.750	286.651	288.620	2,23	2,22	2,22	2,21	36,24	36,73
Parma	203.475	442.691	445.283	202.187	442.407	445.451	2,19	2,20	2,18	2,19	38,27	37,95
Reggio Emilia	225.869	532.017	534.014	226.482	532.079	534.086	2,36	2,36	2,36	2,35	33,99	34,52
Modena	300.045	701.990	705.164	300.162	699.784	703.114	2,35	2,34	2,34	2,33	32,80	33,36
Bologna	478.450	992.295	998.931	481.138	998.480	1.005.132	2,09	2,09	2,07	2,08	40,99	41,46
Ferrara	163.601	357.258	359.686	162.918	352.250	354.673	2,20	2,18	2,18	2,16	34,05	35,19
Ravenna	177.702	391.931	394.464	178.127	390.695	393.154	2,22	2,21	2,21	2,19	36,06	36,94
Forlì-Cesena	169.283	395.906	398.332	170.059	394.199	396.696	2,35	2,33	2,34	2,32	32,65	33,36
Rimini	141.284	330.053	332.070	144.234	334.069	336.189	2,35	2,33	2,34	2,32	33,29	34,22
Regione	1.990.104	4.433.457	4.459.246	1.995.057	4.430.614	4.457.115	2,24	2,23	2,23	2,22	36,10	36,66

Capoluoghi	anagrafe 1/1/2012			anagrafe 1/1/2015			Popolazione per famiglia 2012	Popolazione per famiglia 2015	Componenti per famiglia 2012	Componenti per famiglia 2015	% famiglie. Monopersona 2012	% famiglie. Monopersona 2015
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	47.708	102.677	103.838	47.372	101.484	102.623	2,18	2,17	2,15	2,14	38,47	39,01
Parma	90.044	187.253	188.695	89.595	188.109	189.996	2,10	2,12	2,08	2,10	41,41	40,82
Reggio Emilia	78.142	170.784	171.688	78.205	170.858	171.869	2,20	2,20	2,19	2,18	41,49	41,65
Modena	84.714	184.347	185.694	84.079	183.579	185.148	2,19	2,20	2,18	2,18	38,84	38,99
Bologna	204.598	379.183	382.784	205.520	382.687	386.181	1,87	1,88	1,85	1,86	50,59	51,04
Ferrara	65.200	134.103	135.444	65.159	132.773	134.063	2,08	2,06	2,06	2,04	38,71	39,83
Ravenna	73.914	158.876	159.672	74.350	158.871	159.645	2,16	2,15	2,15	2,14	37,78	38,90
Forlì-Cesena	52.186	118.129	118.968	52.547	117.515	118.503	2,28	2,26	2,26	2,24	34,06	35,26
Rimini	62.939	143.358	144.545	65.069	146.755	147.971	2,30	2,27	2,28	2,26	34,95	36,24
Regione	759.445	1.578.710	1.591.328	761.896	1.582.631	1.595.999	2,10	2,09	2,08	2,08	41,80	42,30

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Tabella I.5. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: incidenza percentuale delle province e dei capoluoghi sul totale regionale. Variazione assoluta 2015 – 2012. Emilia-Romagna, Province.

Territorio	anagrafe 1/1/2015			anagrafe 1/1/2015			Variazione assoluta 2015-2012					
	Incidenza % province su regione			Incidenza % capoluoghi su regione			Province			Capoluoghi		
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale
Piacenza	6,50	6,47	6,48	6,22	6,41	6,43	-645	-2.665	-2.682	-336	-1.193	-1.215
Parma	10,13	9,99	9,99	11,76	11,89	11,90	-1.288	-284	168	-449	856	1.301
Reggio Emilia	11,35	12,01	11,98	10,26	10,80	10,77	613	62	72	63	74	181
Modena	15,05	15,79	15,78	11,04	11,60	11,60	117	-2.206	-2.050	-635	-768	-546
Bologna	24,12	22,54	22,55	26,97	24,18	24,20	2.688	6.185	6.201	922	3.504	3.397
Ferrara	8,17	7,95	7,96	8,55	8,39	8,40	-683	-5.008	-5.013	-41	-1.330	-1.381
Ravenna	8,93	8,82	8,82	9,76	10,04	10,00	425	-1.236	-1.310	436	-5	-27
Forlì-Cesena	8,52	8,90	8,90	6,90	7,43	7,43	776	-1.707	-1.636	361	-614	-465
Rimini	7,23	7,54	7,54	8,54	9,27	9,27	2.950	4.016	4.119	2.130	3.397	3.426
Regione	100	100	100	38,19	35,72	35,81	4.953	-2.843	-2.131	2.451	3.921	4.671

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

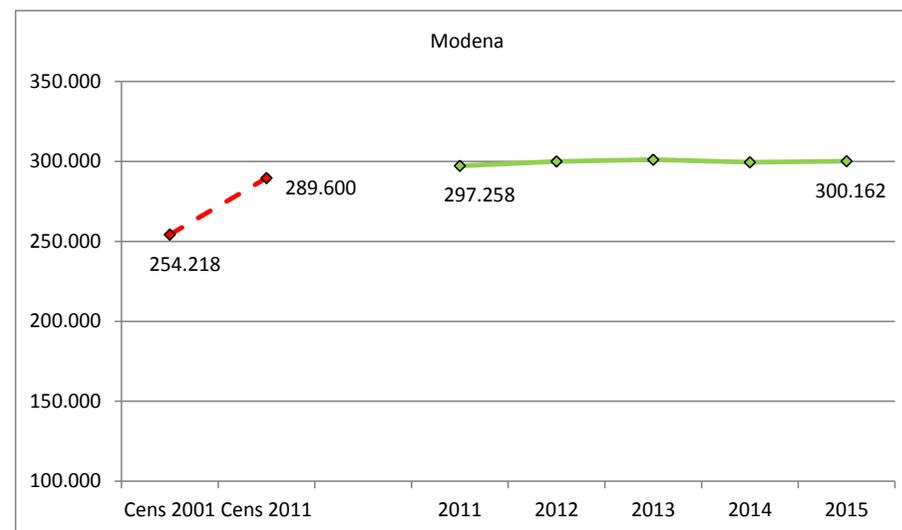
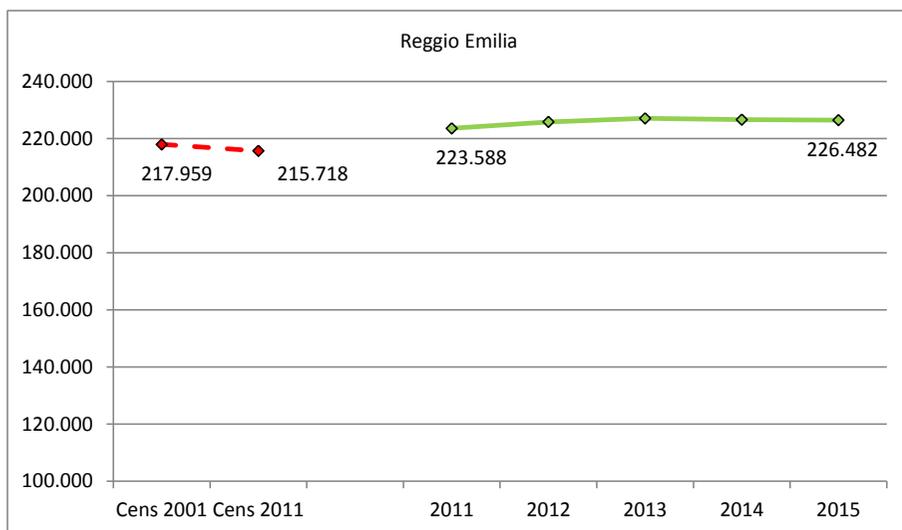
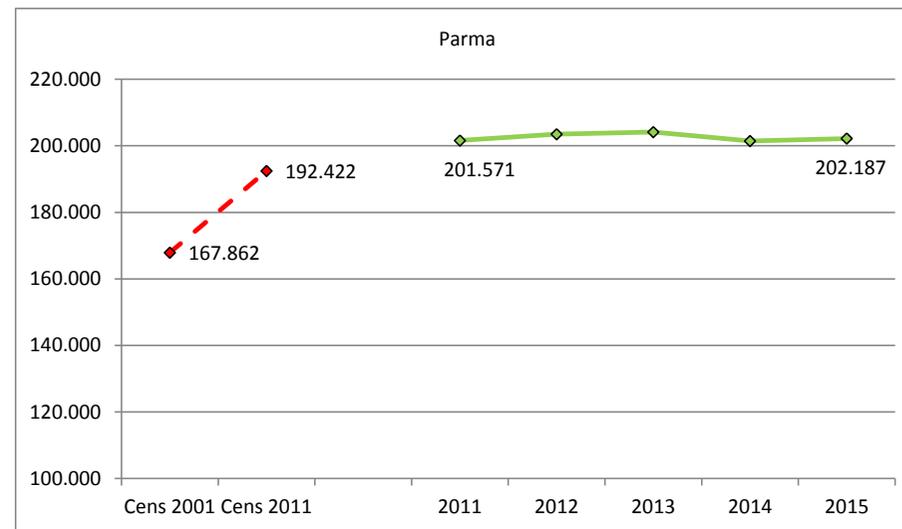
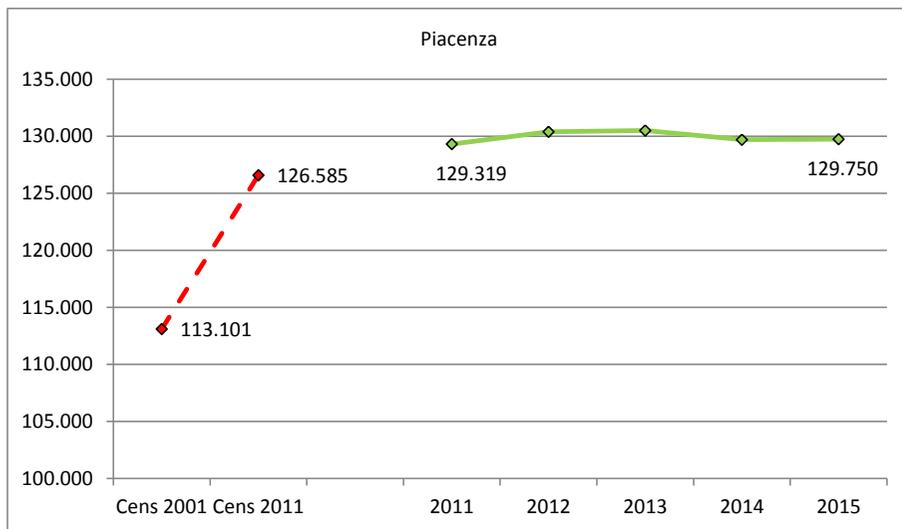
I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

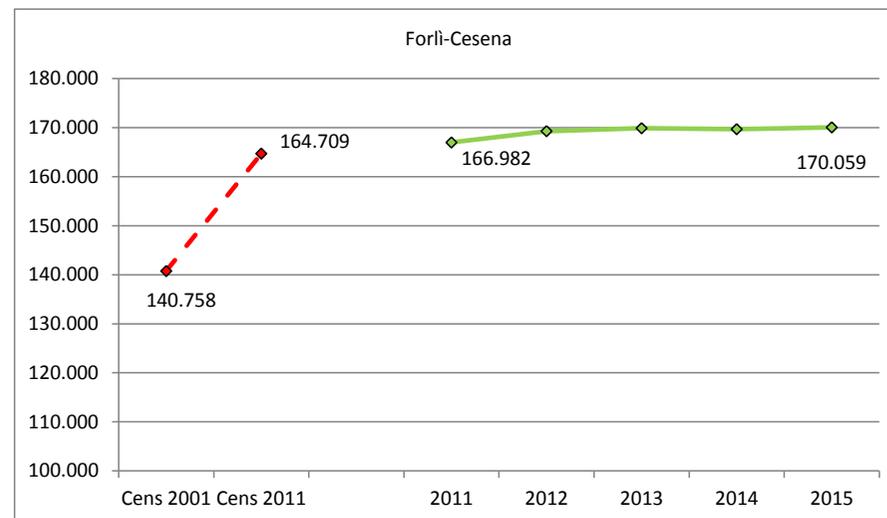
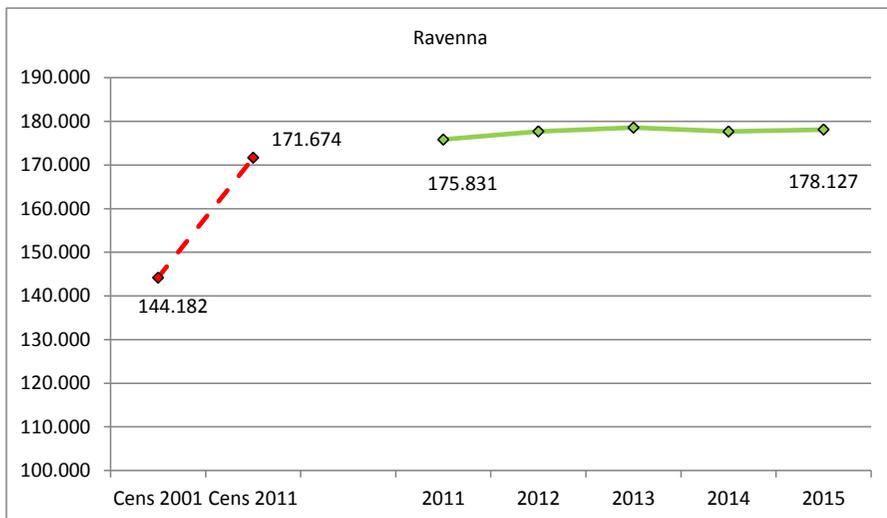
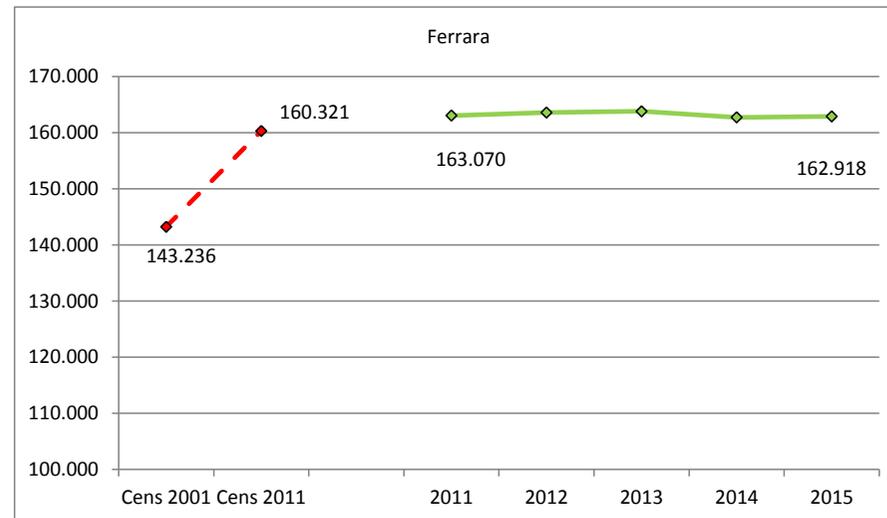
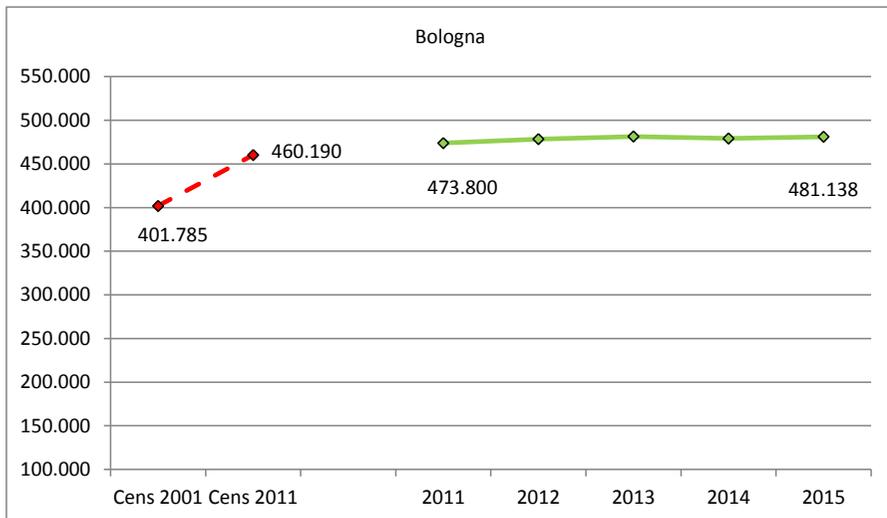
Tabella I.6. Serie storica delle famiglie residenti. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

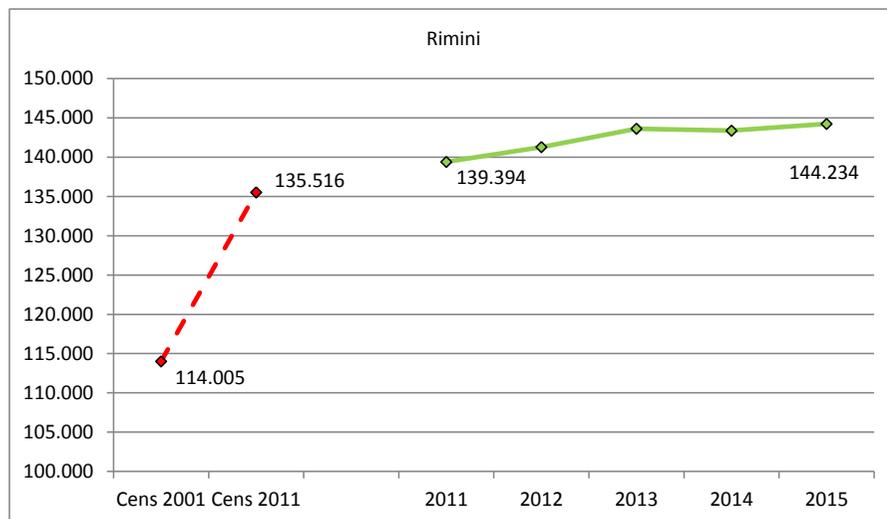
Provincia		Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	Cens 2011	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	totale	91.923	102.775	106.871	113.101	126.585	129.319	130.395	130.503	129.698	129.750
	capoluogo	36.430	41.452	41.200	41.694	45.671	47.275	47.708	47.764	47.291	47.372
Parma	totale	127.046	146.410	153.310	167.862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

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

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

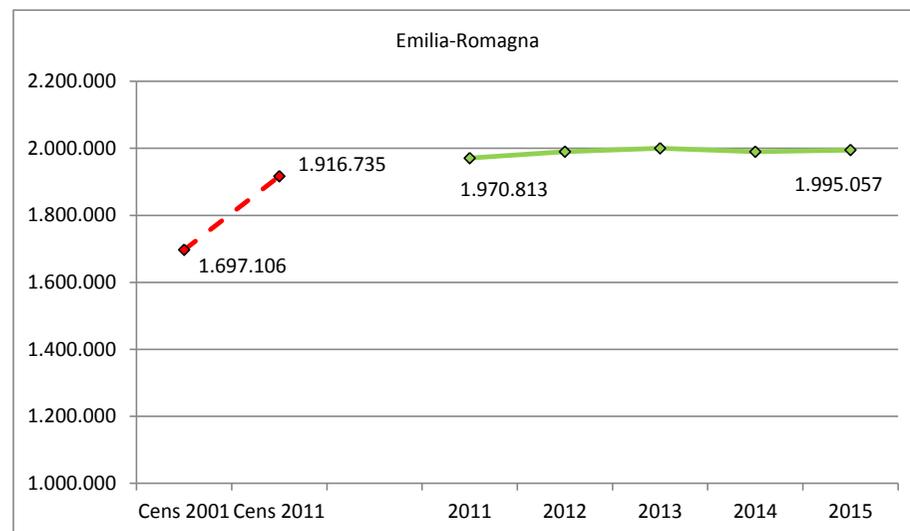






Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

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



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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche

Proseguendo l'analisi dei cambiamenti che hanno caratterizzato gli ultimi anni, il bilancio demografico che considera gli anni 2008 e 2010 e il periodo 2012-2014 (tabella I.7) consente di valutare il peso delle componenti migratorie e naturali per valutare l'effettiva intensità della mobilità demografica.

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

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

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

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

Le frequenze indicate in tabella evidenziano, per esempio, come nel corso del 2008 siano state quasi 420.000 le persone interessate da un movimento anagrafico: un aggregato pari al 9,7% della popolazione al 31 dicembre, leggermente diminuito nel 2010 riguardando comunque circa 396.000 residenti e poi aumentato nel corso del 2012 superando le 430.000 persone a causa del forte aumento degli altri iscritti. Nell'ultimo anno disponibile, il 2014, il dato si è attestato su valori inferiori al 2010 e pari a 365.000 residenti.

Nel triennio 2012-2014 oltre 1.200.000 abitanti sono stati coinvolti da flussi anagrafici, con un significativo contributo al ricambio della popolazione residente: un insieme che, rapportato alla popolazione anagrafica al gennaio 2015 (4.457.115 residenti), vale il 28,4% del totale.

I.2.1. FLUSSI NATURALI E MIGRATORI

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

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

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

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

Nell'ultimo periodo questa tendenza subisce un netto rallentamento e il flusso migratorio dall'estero non raggiunge le 14mila unità nel 2014, i motivi di questo brusco calo sono appunto principalmente da ricercare nella situazione economica generale del paese.

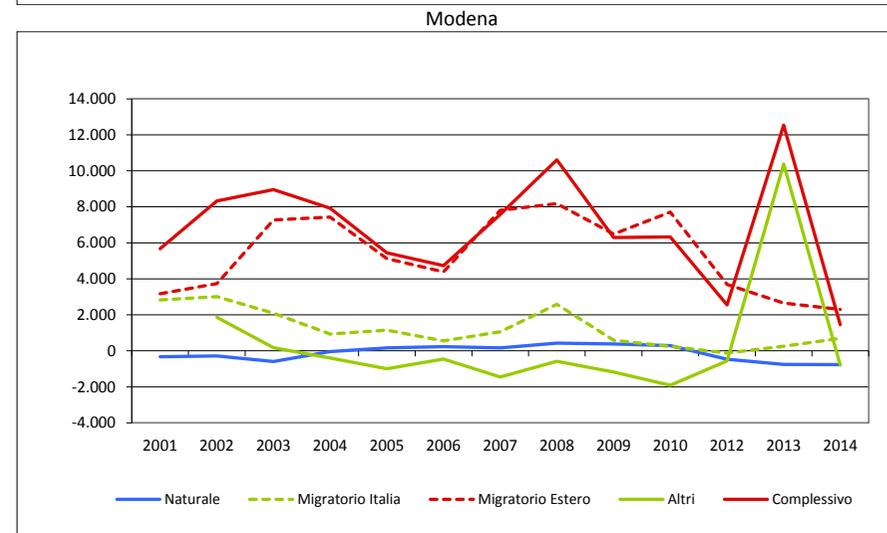
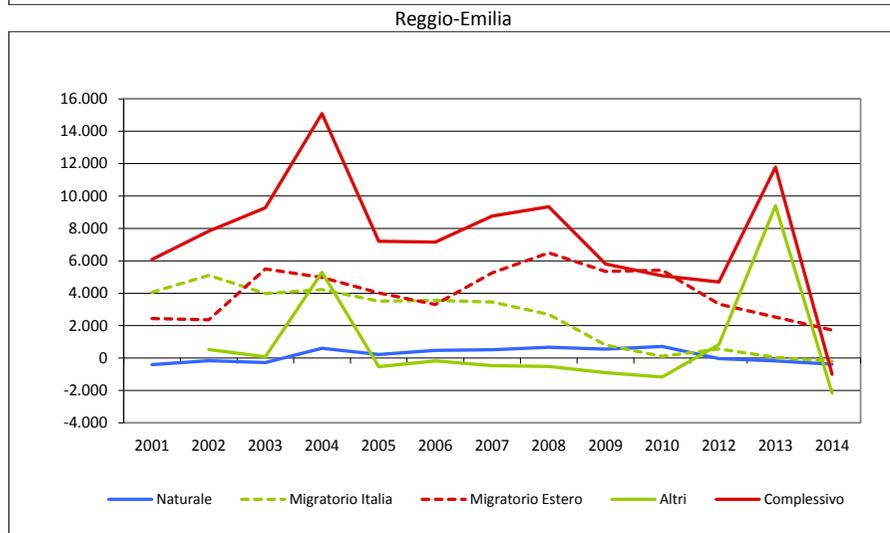
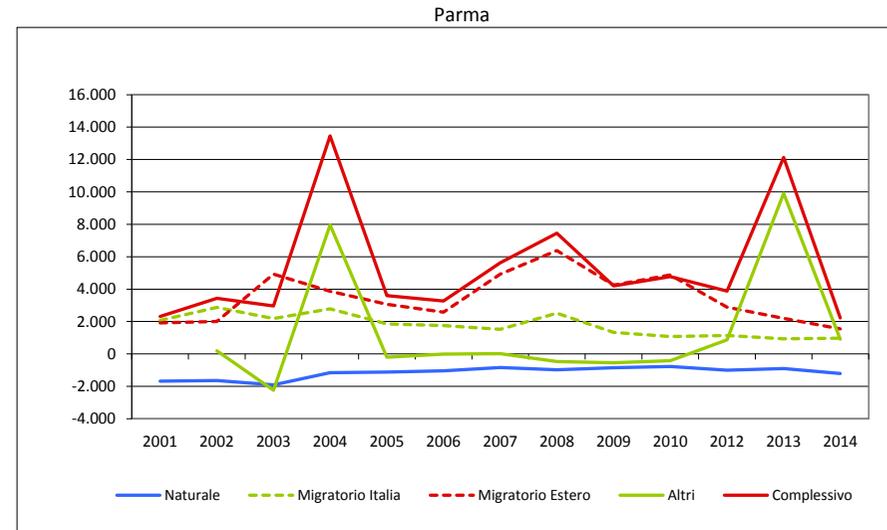
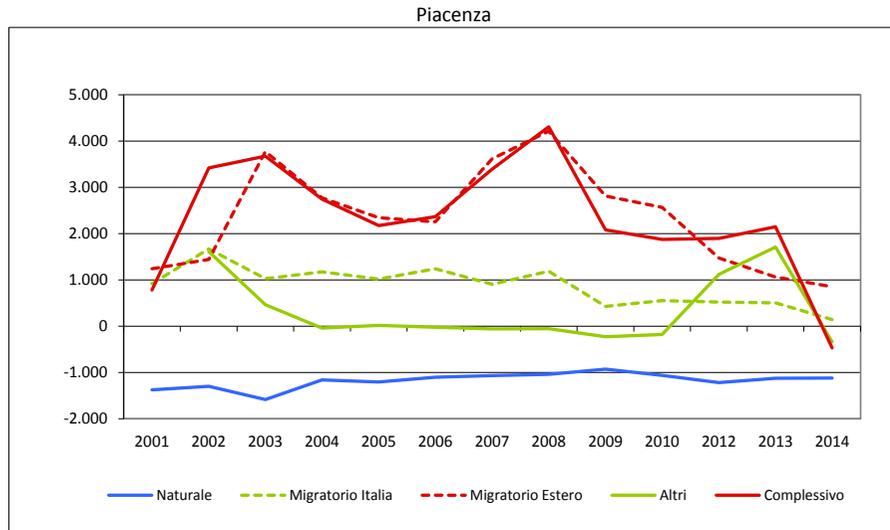
Tabella I.8. Serie storica di valori di saldo demografico. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Saldo	2008	2010	2012	2013	2014	'12-'14
Piacenza	Naturale	-1.042	-1.063	-1.220	-1.124	-1.119	-3.463
	<i>Migratorio Italia</i>	1.188	551	522	504	141	1.167
	Migratorio Estero	4.213	2.565	1.473	1.060	850	3.383
	Altri	-53	-181	1.121	1.707	-342	2.486
	Complessivo	4.306	1.872	1.896	2.147	-470	3.573
Parma	Naturale	-977	-771	-1.009	-907	-1.204	-3.120
	<i>Migratorio Italia</i>	2.516	1.076	1.137	935	972	3.044
	Migratorio Estero	6.379	4.881	2.880	2.193	1.545	6.618
	Altri	-466	-415	877	9.906	905	11.688
	Complessivo	7.452	4.771	3.885	12.127	2.218	18.230
Reggio Emilia	Naturale	672	714	-33	-176	-382	-591
	<i>Migratorio Italia</i>	2.693	111	570	37	-195	412
	Migratorio Estero	6.492	5.426	3.329	2.533	1.728	7.590
	Altri	-523	-1.175	830	9.396	-2.161	8.065
	Complessivo	9.334	5.076	4.696	11.790	-1.010	15.476
Modena	Naturale	431	292	-466	-753	-769	-1.988
	<i>Migratorio Italia</i>	2.591	246	-116	254	699	837
	Migratorio Estero	8.173	7.703	3.689	2.661	2.303	8.653
	Altri	-581	-1.907	-553	10.380	-787	9.040
	Complessivo	10.614	6.334	2.554	12.542	1.446	16.542
Bologna	Naturale	-2.306	-2.307	-2.971	-2.623	-2.831	-8.425
	<i>Migratorio Italia</i>	3.841	2.458	3.960	4.329	3.489	11.778
	Migratorio Estero	11.147	9.109	5.486	4.029	3.554	13.069
	Altri	-581	-1.678	8.153	4.754	-1.059	11.848
	Complessivo	12.101	7.582	14.628	10.489	3.153	28.270
Ferrara	Naturale	-1.784	-1.884	-2.165	-1.971	-2.272	-6.408
	<i>Migratorio Italia</i>	1.456	427	101	-217	817	701
	Migratorio Estero	2.959	3.187	1.667	1.239	1.038	3.944
	Altri	-460	-708	264	3.327	-611	2.980
	Complessivo	2.171	1.022	-133	2.378	-1.028	1.217
Ravenna	Naturale	-641	-594	-1.148	-1.240	-1.297	-3.685
	<i>Migratorio Italia</i>	2.063	963	365	221	397	983
	Migratorio Estero	5.163	3.319	1.976	1.693	1.077	4.746
	Altri	-324	-739	490	5.573	-538	5.525
	Complessivo	6.261	2.949	1.683	6.247	-361	7.569
Forlì-Cesena	Naturale	-392	-285	-703	-701	-889	-2.293
	<i>Migratorio Italia</i>	1.633	1.118	181	543	244	968
	Migratorio Estero	4.186	3.227	1.574	1.346	939	3.859
	Altri	-451	-900	1.088	2.631	-1.033	2.686
	Complessivo	4.976	3.160	2.140	3.819	-739	5.220
Rimini	Naturale	289	293	-165	-211	-297	-673
	<i>Migratorio Italia</i>	2.011	1.487	1.248	890	841	2.979
	Migratorio Estero	3.192	3.025	1.645	1.199	855	3.699
	Altri	-530	-722	2.170	5.450	-454	7.166
	Complessivo	4.962	4.083	4.898	7.328	945	13.171
Regione	Naturale	-5.750	-5.605	-9.880	-9.706	-11.060	-30.646
	<i>Migratorio Italia</i>	19.992	8.437	7.968	7.496	7.405	22.869
	Migratorio Estero	51.904	42.442	23.719	17.953	13.889	55.561
	Altri	-3.969	-8.425	14.440	53.124	-6.080	61.484
	Complessivo	62.177	36.849	36.247	68.867	4.154	109.268

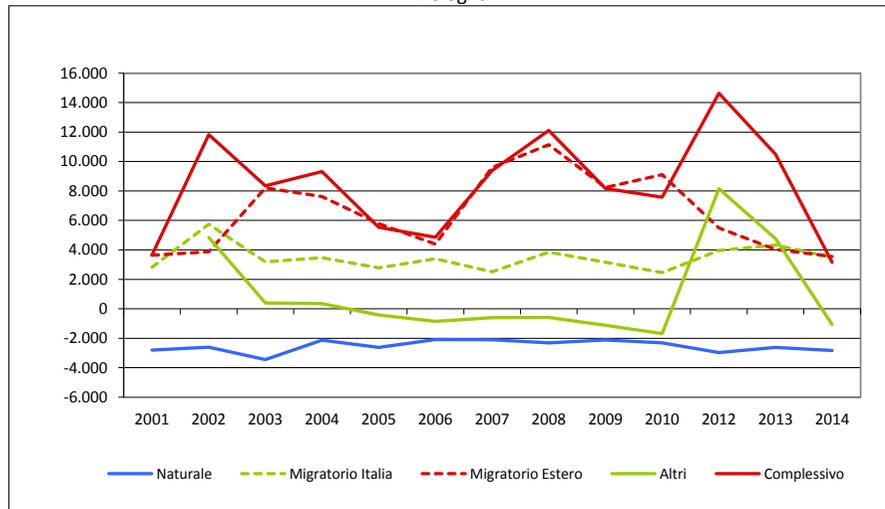
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

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

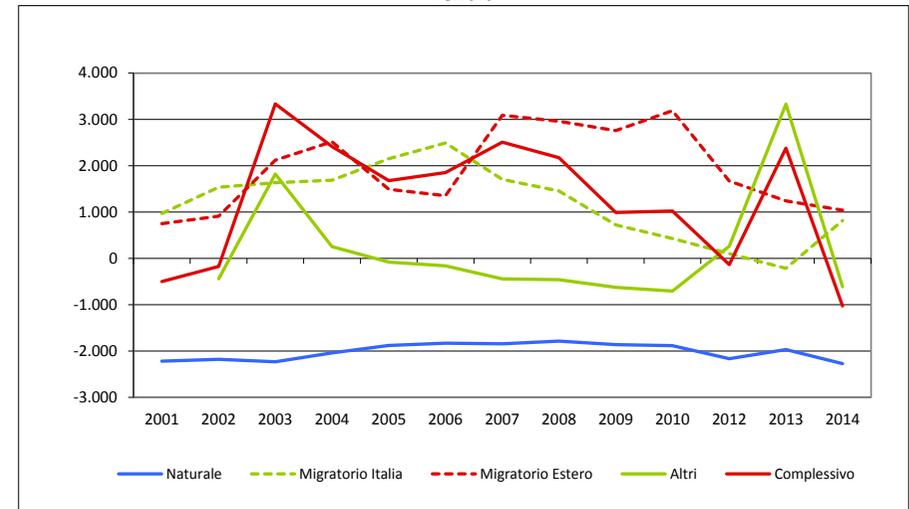
Figura I.5. Andamento dei flussi anagrafici. Province dell'Emilia-Romagna e totale Regione.



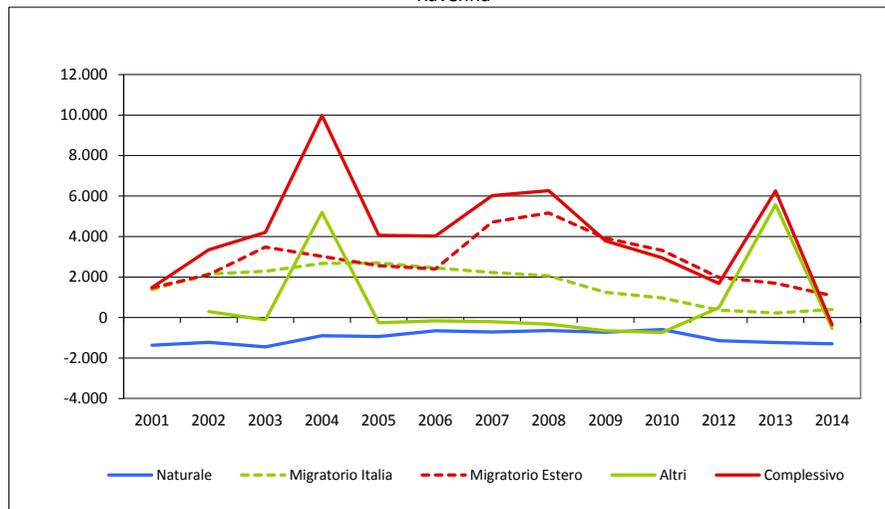
Bologna



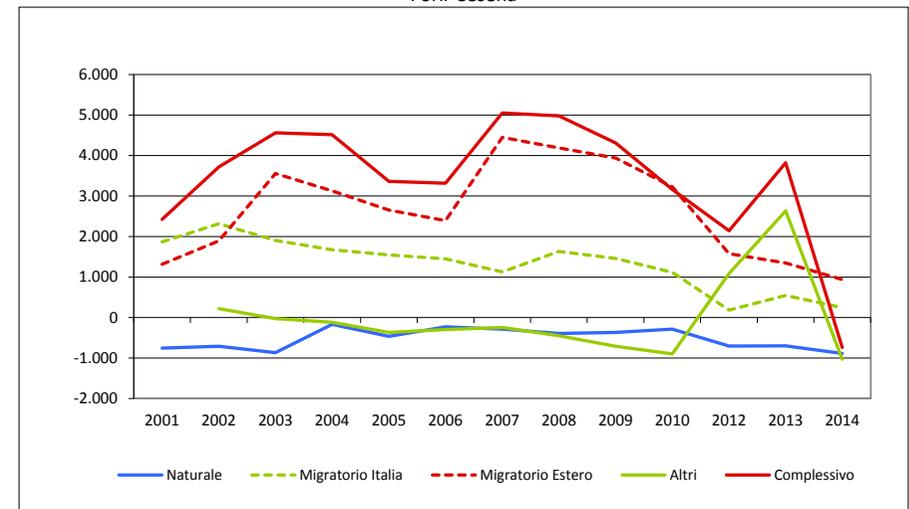
Ferrara

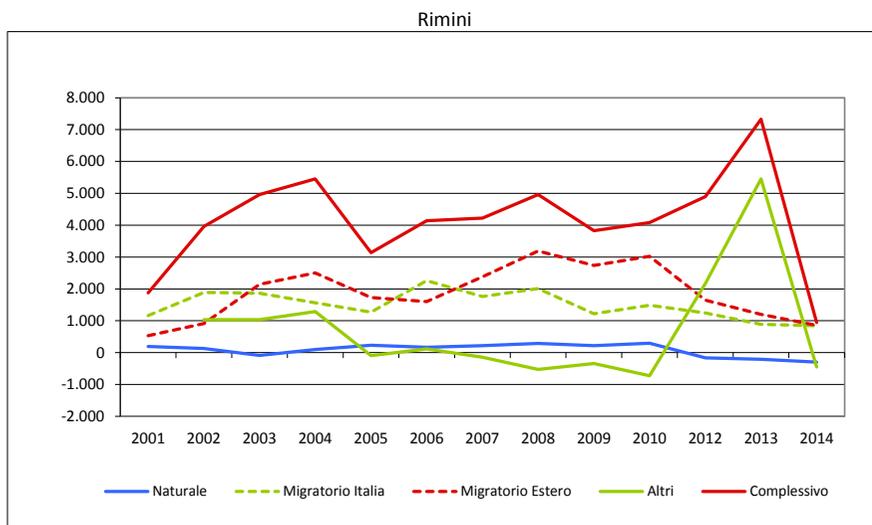


Ravenna



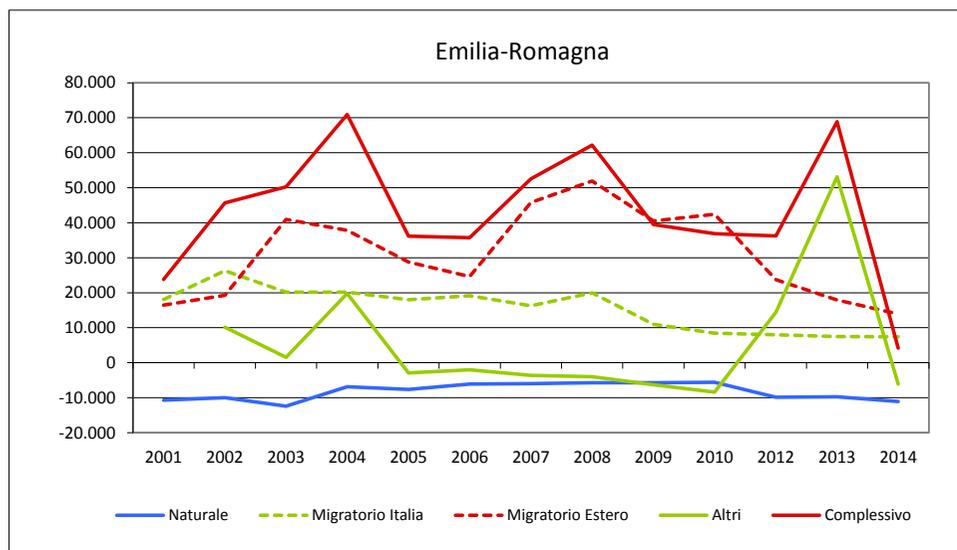
Forlì-Cesena





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

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



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

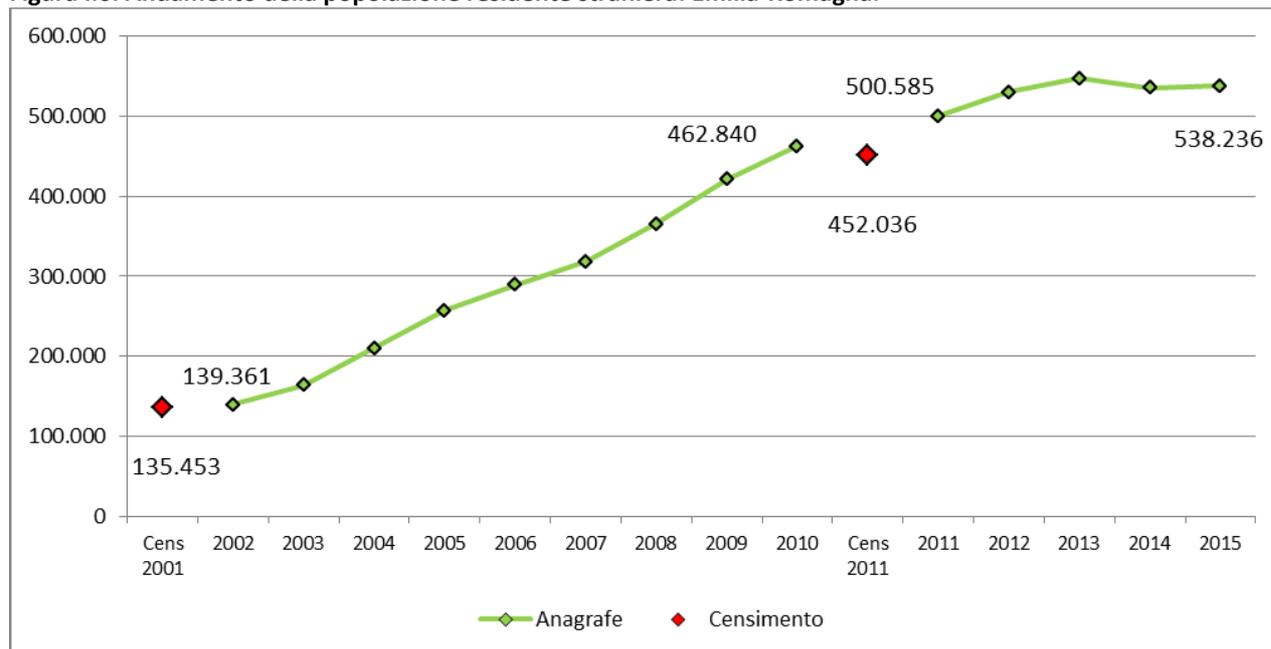
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

I.2.2. LA PRESENZA STRANIERA

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

Superata la soglia del 10% della popolazione complessiva al gennaio 2010, quando risultavano residenti in regione oltre 462mila stranieri, già l'anno successivo se ne contavano oltre 500mila raggiungendo le 538.000 unità residenti al gennaio 2015 (12,8% del totale regionale).

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



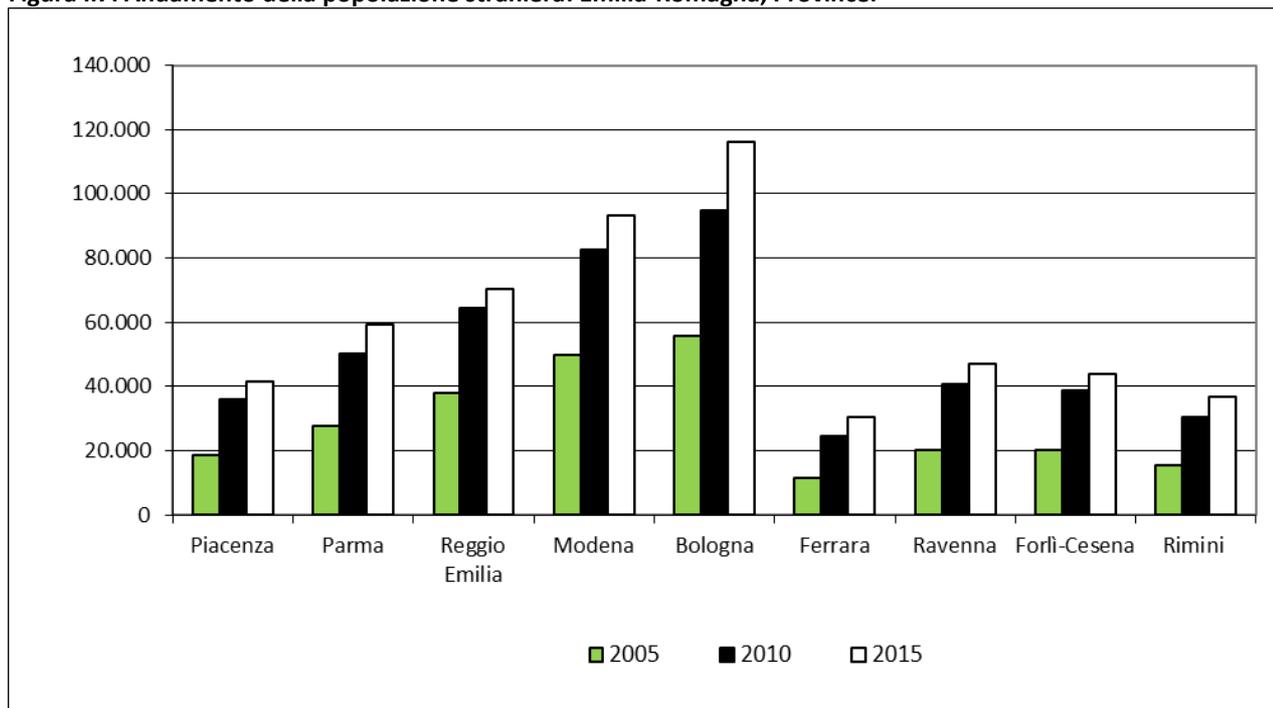
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT (censimenti 2001-2011); popolazione anagrafica straniera su dati statistica self-service Regione Emilia-Romagna.

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

Le tappe di questo incremento sono state rapidissime: a partire dalle 110.000 persone circa del 2000, le 200.000 unità sono state superate nel corso del 2003 e le 300.000 nel 2006, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti riportati nel seguito. Al 2000 solo le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma registravano un numero di cittadini stranieri superiore alle diecimila unità, ma questa soglia era già stata raggiunta ovunque nel 2005 e, in quelle stesse quattro province, supera nel 2015 è dell'ordine delle 340mila unità.

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


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

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

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

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

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

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

La ripartizione territoriale evidenzia come la provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna, con oltre centodiecimila presenze, ma, in termini percentuali, i valori più elevati, su livelli del 13-14%, si registrano nella parte occidentale della regione. Sono poi numerosi i piccoli comuni ove la presenza di

questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2015 sono trentacinque i comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15%, contro i trentadue del 2011, i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

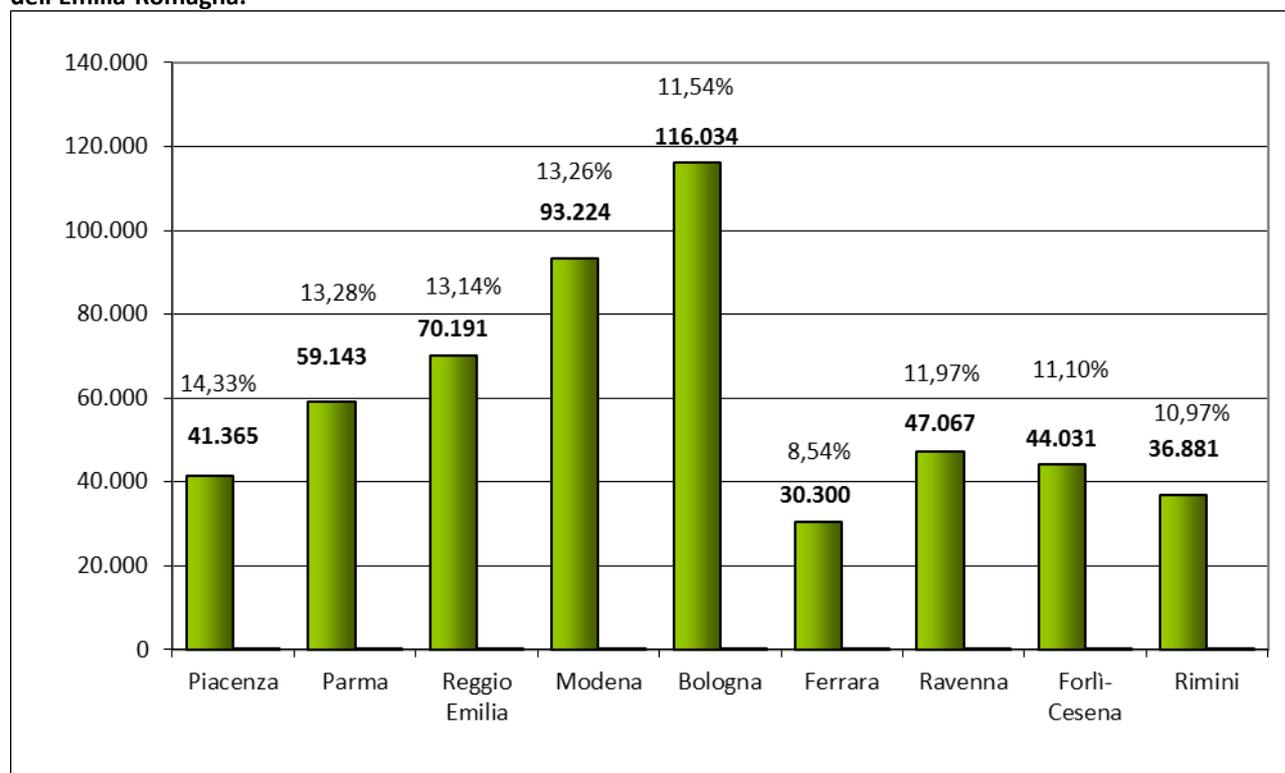
Tabella I.10. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2015 e incidenza sul totale della popolazione residente. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Popolazione	Popolazione straniera	Incidenza %
Piacenza	288.620	41.365	14,33
Parma	445.451	59.143	13,28
Reggio Emilia	534.086	70.191	13,14
Modena	703.114	93.224	13,26
Bologna	1.005.132	116.034	11,54
Ferrara	354.673	30.300	8,54
Ravenna	393.154	47.067	11,97
Forlì-Cesena	396.696	44.031	11,10
Rimini	336.189	36.881	10,97
Regione	4.457.115	538.236	12,08

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

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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



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

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

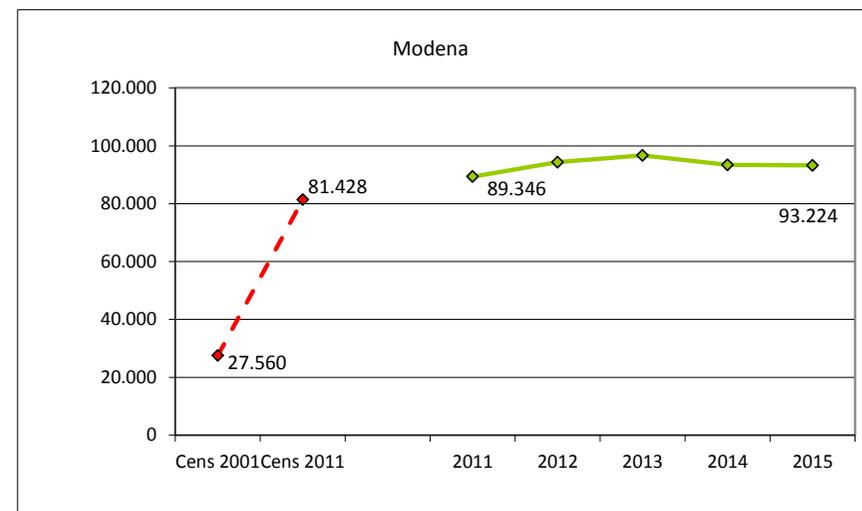
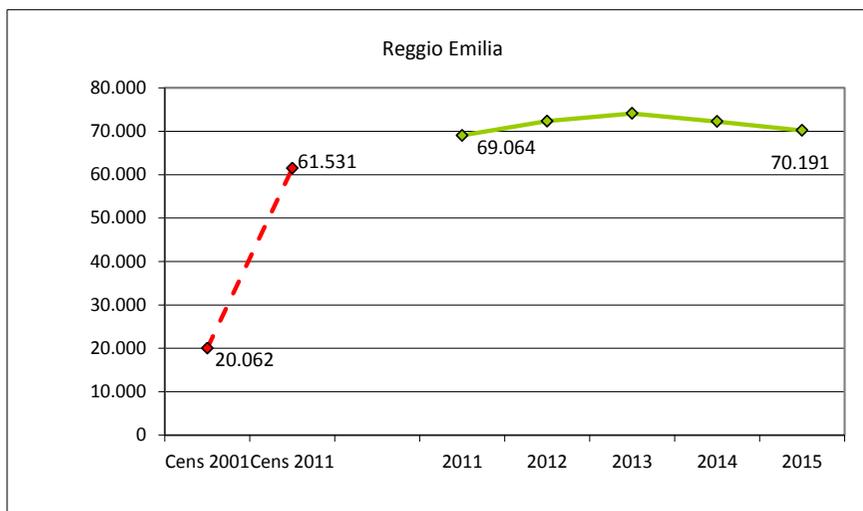
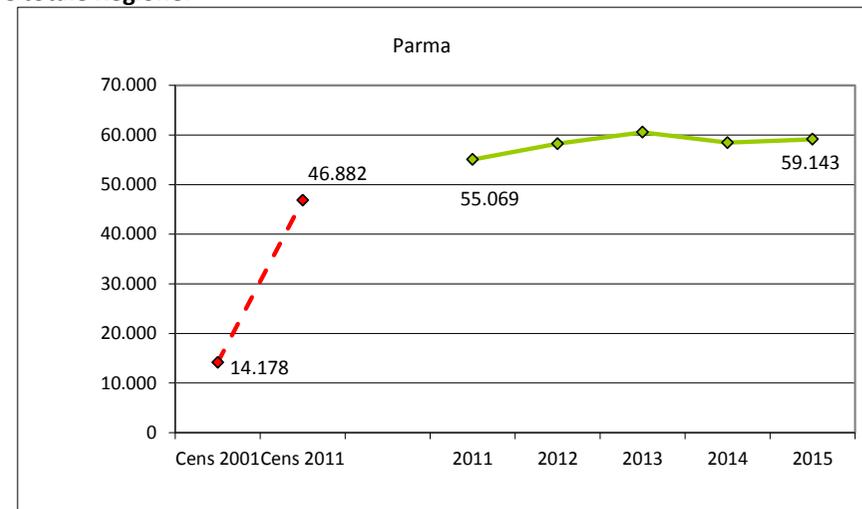
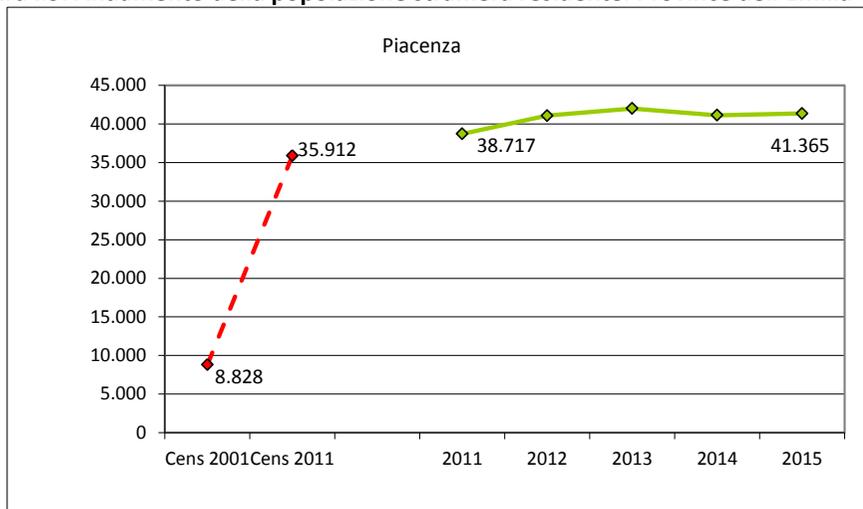
Tabella I.11. Ripartizione dei comuni per fasce di incidenza della popolazione straniera. Anno 2015. Emilia-Romagna, Province.

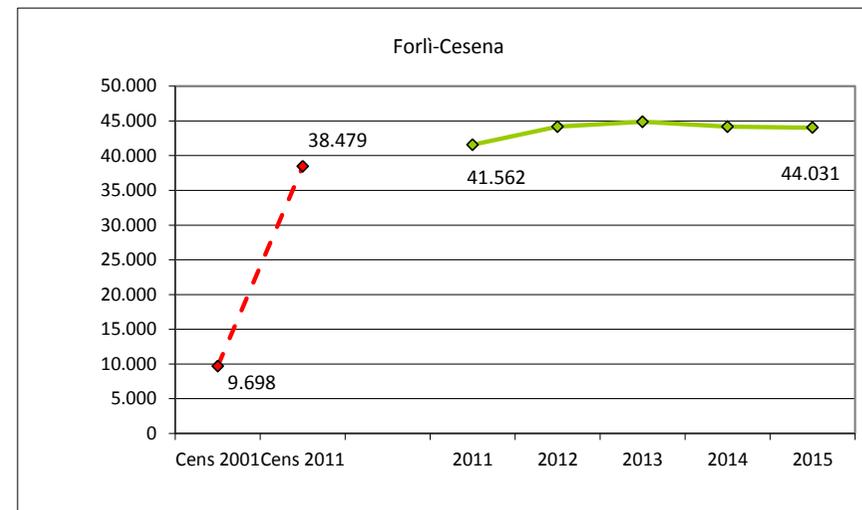
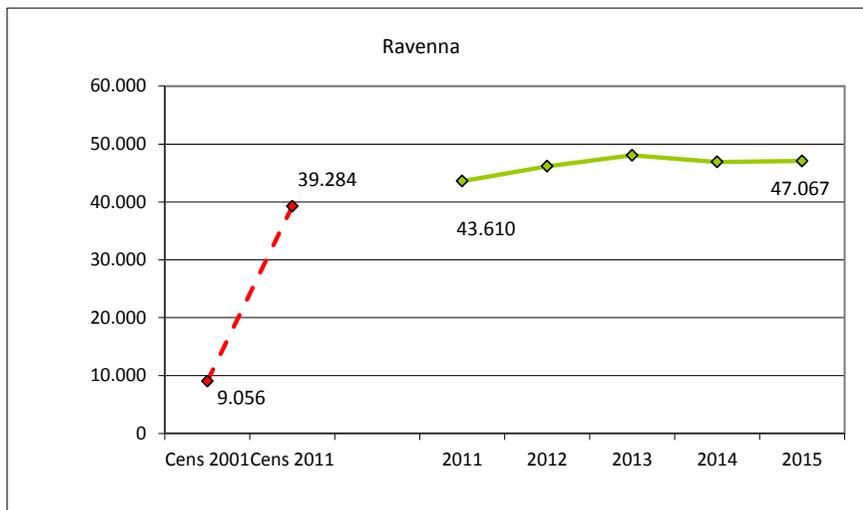
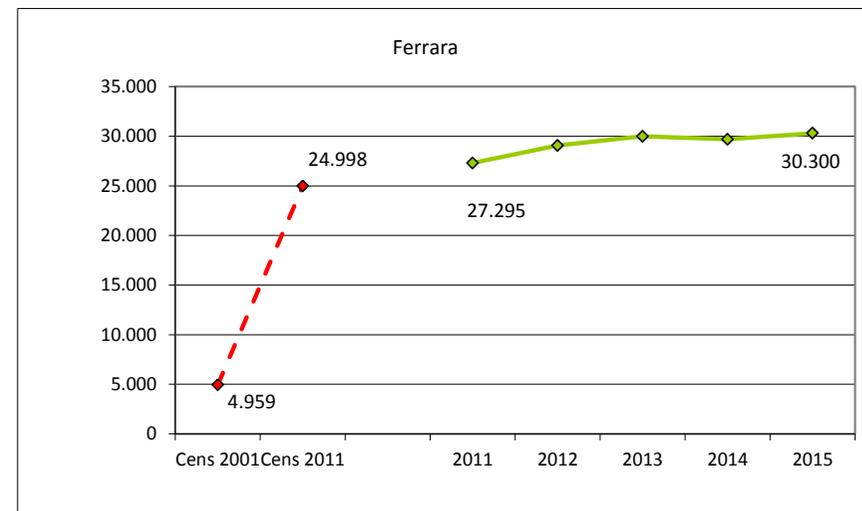
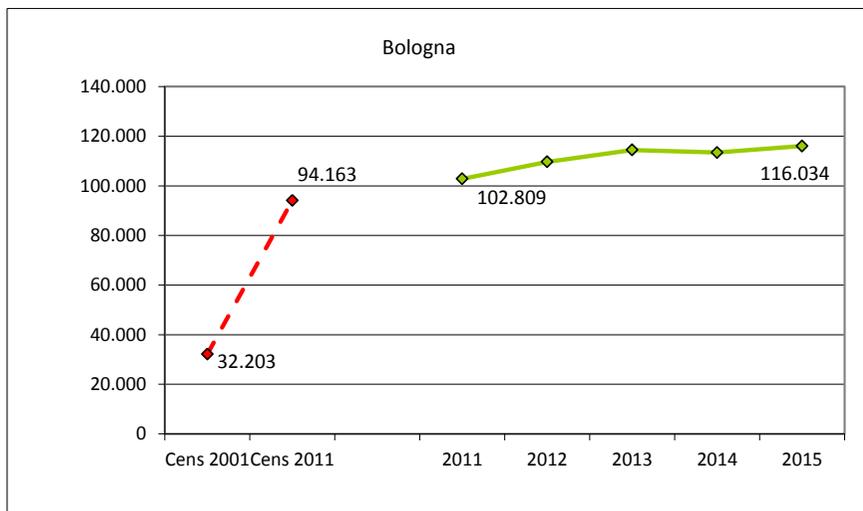
Provincia	≤ 3%	>3% - 5%	>5% - 10%	>10 % - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	2	6	18	16	6	48
Parma	1	4	17	18	6	46
Reggio Emilia			22	15	8	45
Modena			15	25	7	47
Bologna			34	20	2	56
Ferrara	1	5	14	4		24
Ravenna			3	13	2	18
Forlì-Cesena			16	10	4	30
Rimini	1	1	16	8		26
Regione	5	16	155	129	35	340

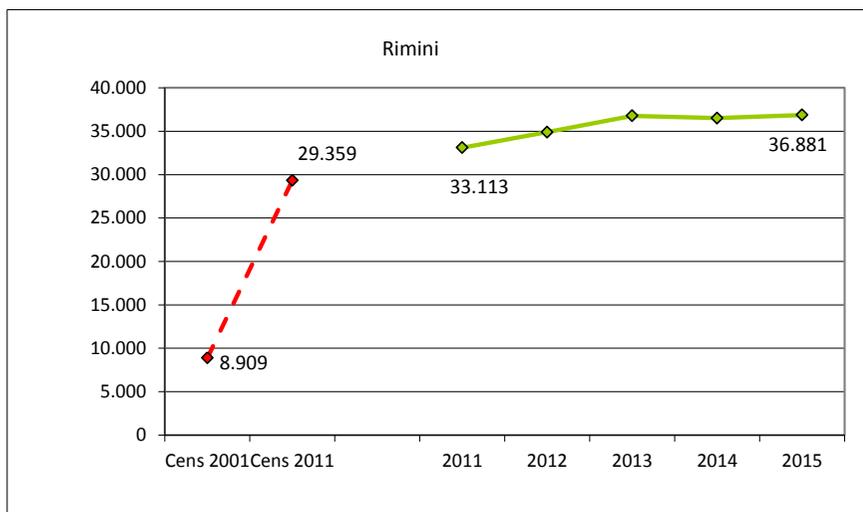
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

I dati del totale della popolazione e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

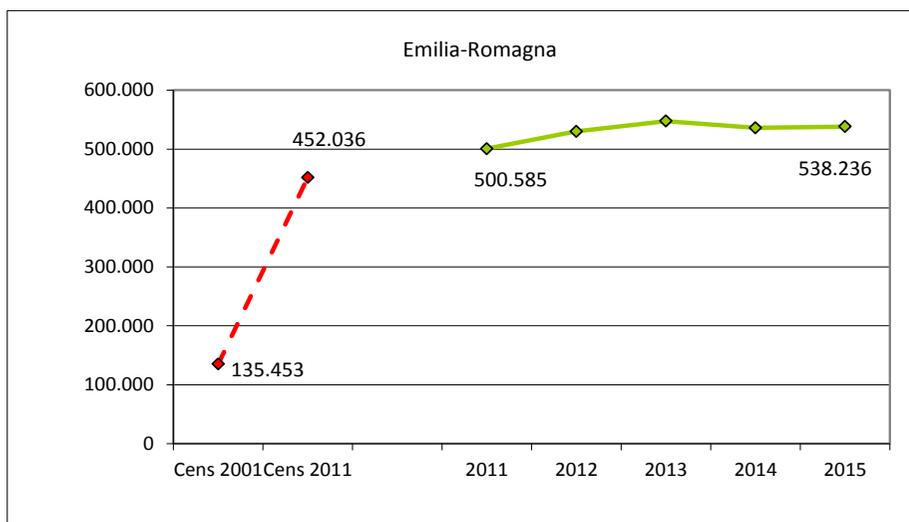






Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

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



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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia

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

I.2.3. LA STRUTTURA PER ETÀ

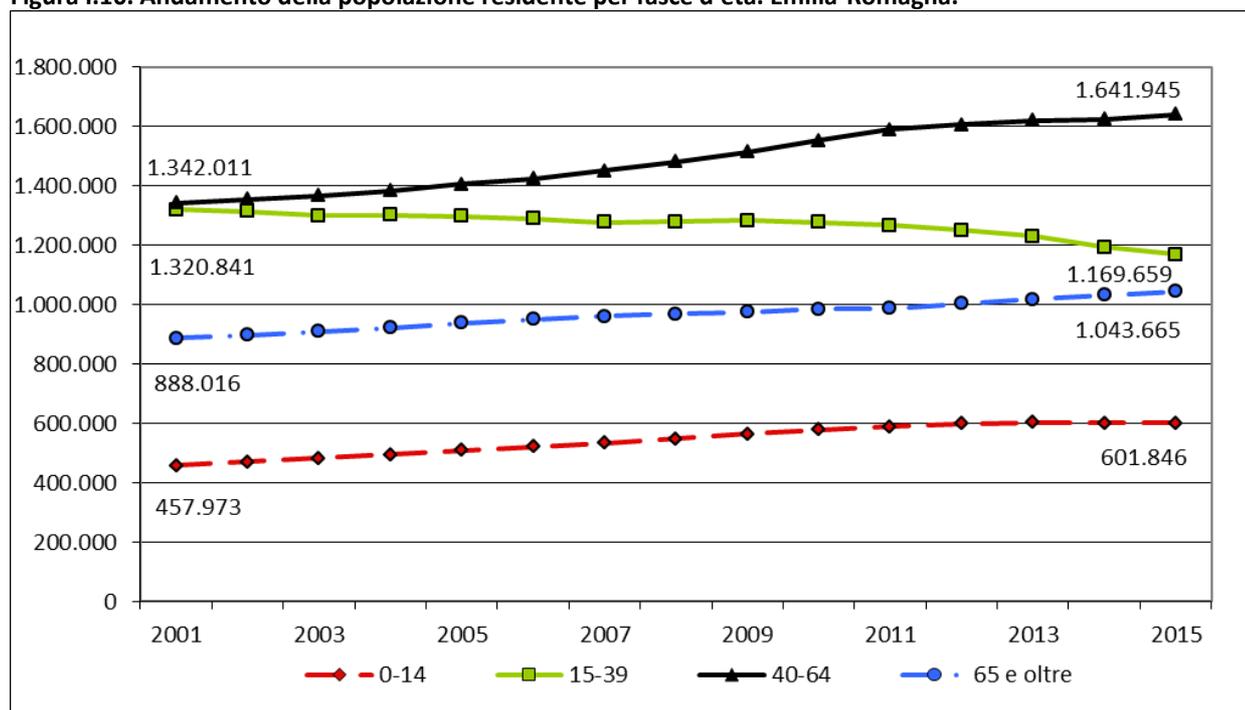
Fortemente influenzata dalle dinamiche migratorie dall'estero, la lenta ripresa della quota di giovani residenti sino a quattordici anni è il tratto maggiormente positivo nelle dinamiche per età registrate dall'inizio del nuovo secolo. E' un fenomeno che da solo non può certo risolvere strutturalmente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

L'invecchiamento non è infatti sufficientemente contrastato neppure dalla consistente immigrazione degli ultimi anni, visto l'allargamento progressivo della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, a vantaggio degli ultra quarantenni e con un divario che è passato da 0,6 punti percentuali nel 2001 a 10,6 nel 2015.

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

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

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

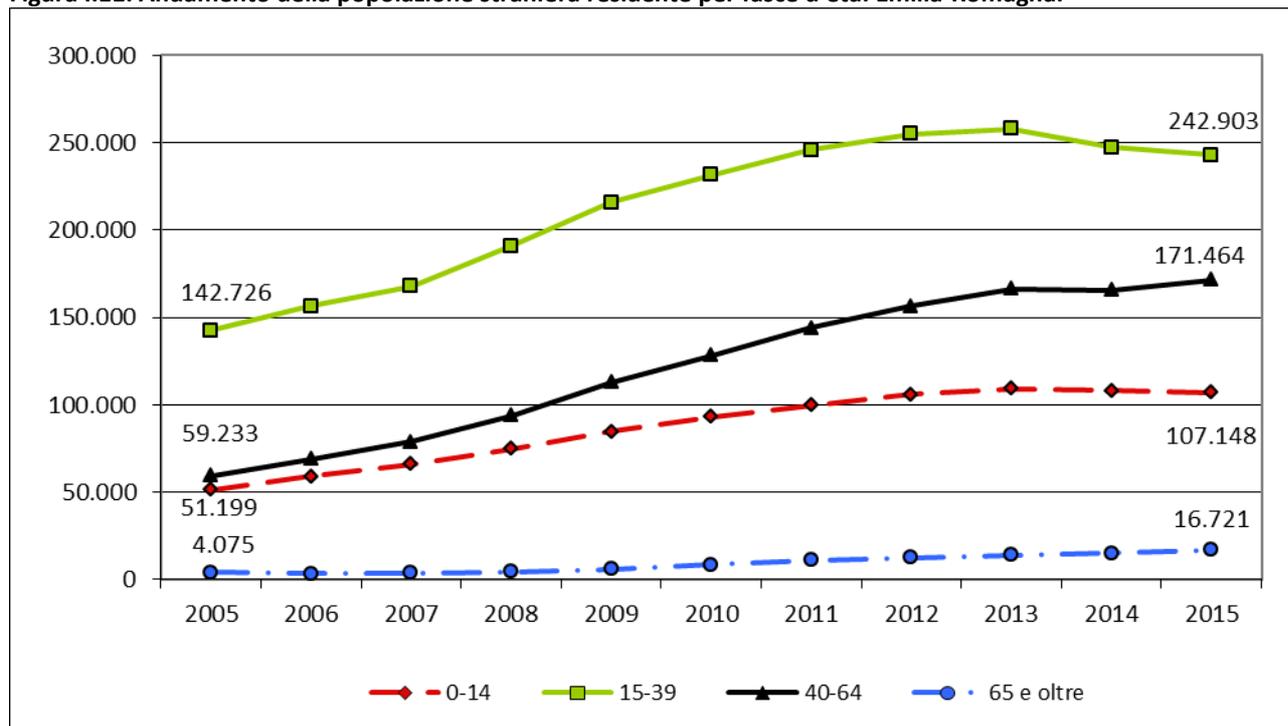


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

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


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

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

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

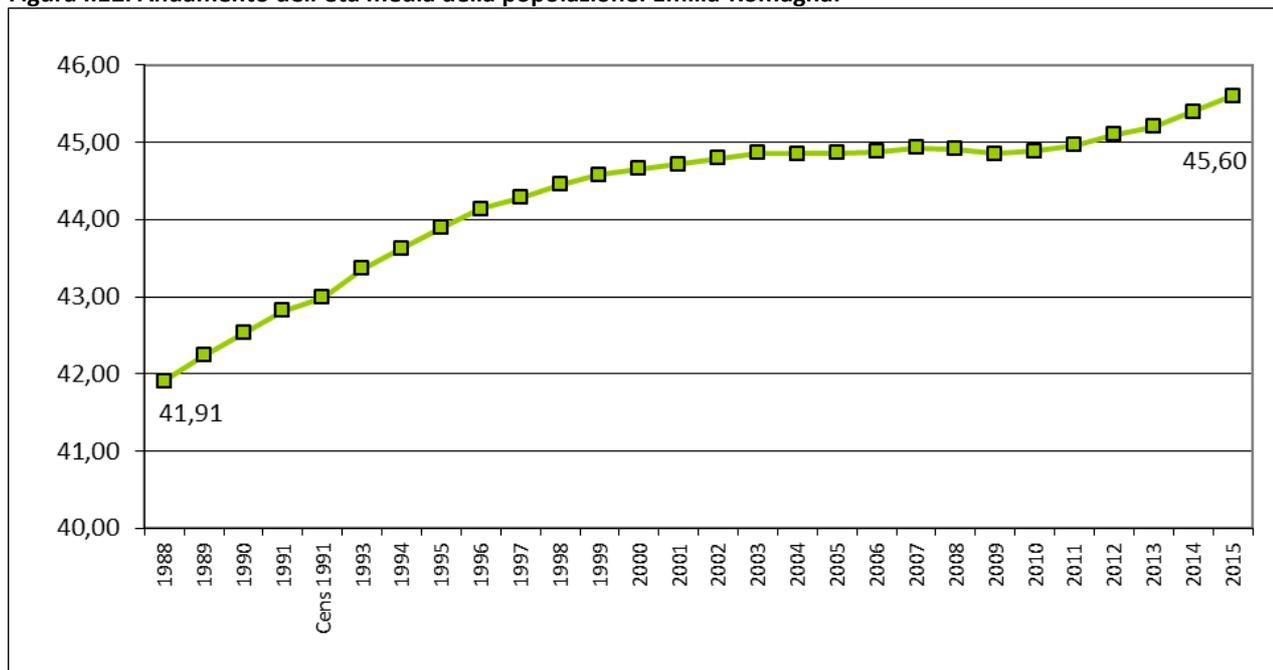
Anni	0-14 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	15-39 Anni	Incidenza sulla popolazione (%)	40-64 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	65 e oltre	Incidenza sulla popolazione (%)	Totale
01/01/2015	601.846	13,50	1.169.659	26,24	1.641.945	36,84	1.043.665	23,42	4.457.115
01/01/2012	598.050	13,41	1.250.083	28,03	1.606.663	36,03	1.004.450	22,53	4.459.246
01/01/2002	470.293	11,65	1.313.339	32,53	1.355.998	33,59	897.465	22,23	4.037.095
Cens. 1991	447.887	11,46	1.367.930	34,99	1.328.180	33,97	765.515	19,58	3.909.512

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

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



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

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

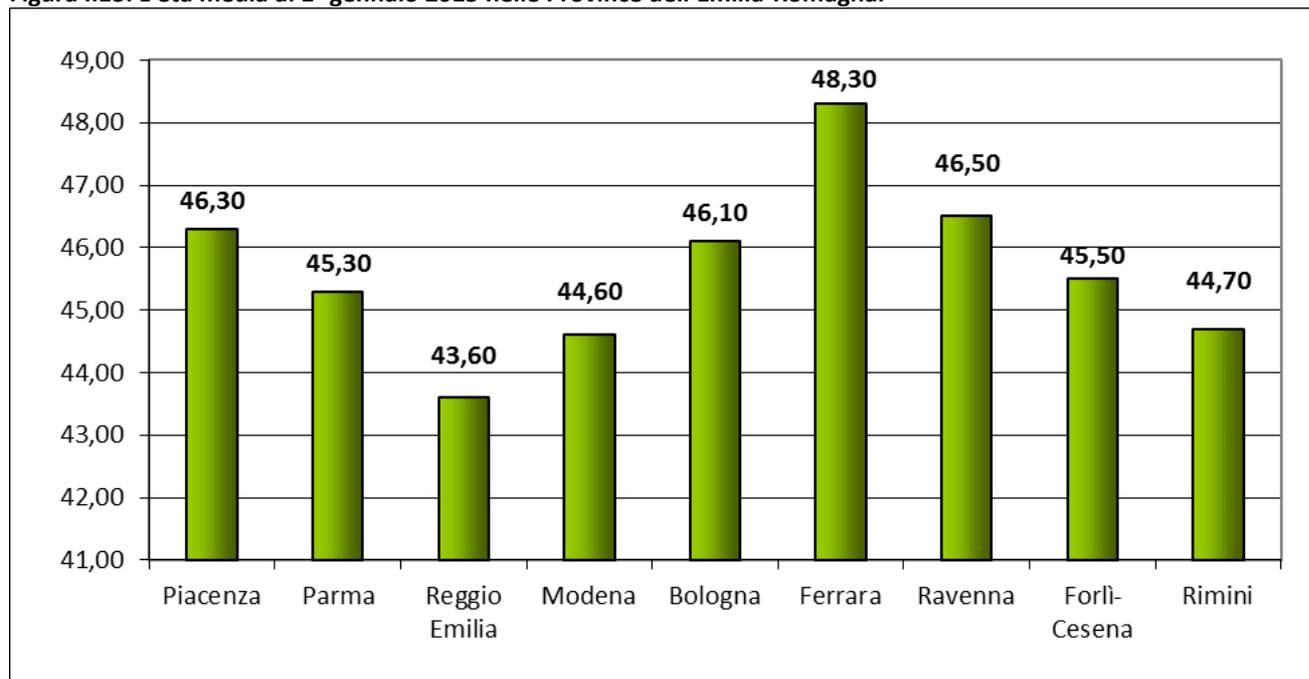
I dati del totale della popolazione al 1.1.2014 e al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

Le province con età media superiore a quella regionale sono Bologna, Piacenza e Ravenna ma soprattutto Ferrara, con 48,3 anni, che registra contemporaneamente la minor presenza di popolazione straniera in regione. Parma e Forlì-Cesena si collocano attorno al valore medio mentre Rimini, Modena e Reggio Emilia sono le province più "giovani", quest'ultima con quasi dieci punti percentuali in meno rispetto a Ferrara.

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

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



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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

Anni	età media	indice di vecchiaia	indice di dipendenza	indice di dip. giovanile	indice di dip. senile	indice di struttura
01/01/2015	45,60	173,40	58,50	21,40	37,10	140,40
01/01/2012	45,10	168,00	56,10	20,90	35,20	128,50
01/01/2002	44,79	190,83	51,24	17,62	33,62	103,25
Censi. 1991	42,99	170,92	45,01	16,61	28,39	97,09

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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Legenda:

Età media totale

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

Indice di vecchiaia

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

Indice di dipendenza totale

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

Indice di dipendenza giovanile

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

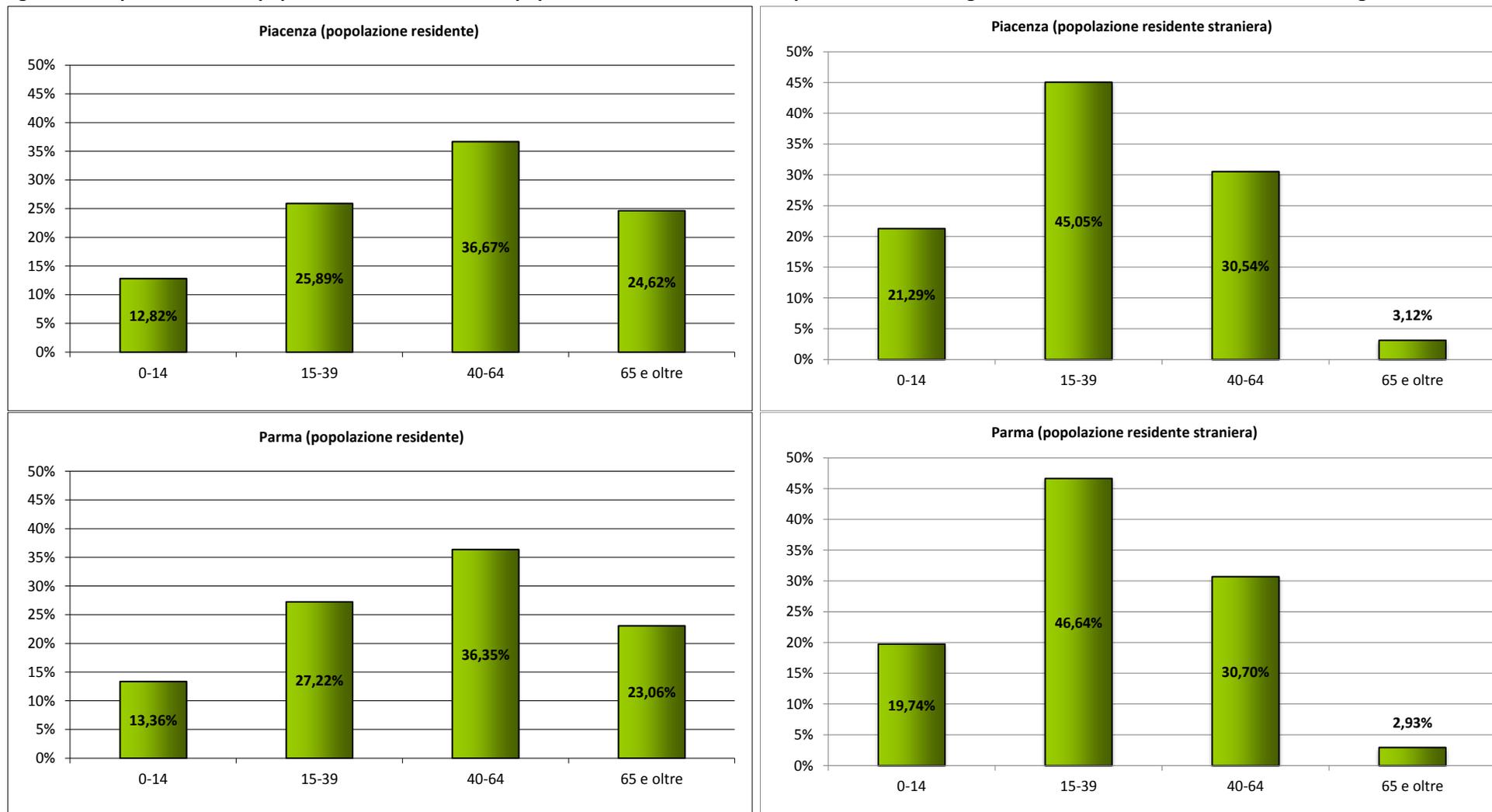
Indice di dipendenza senile

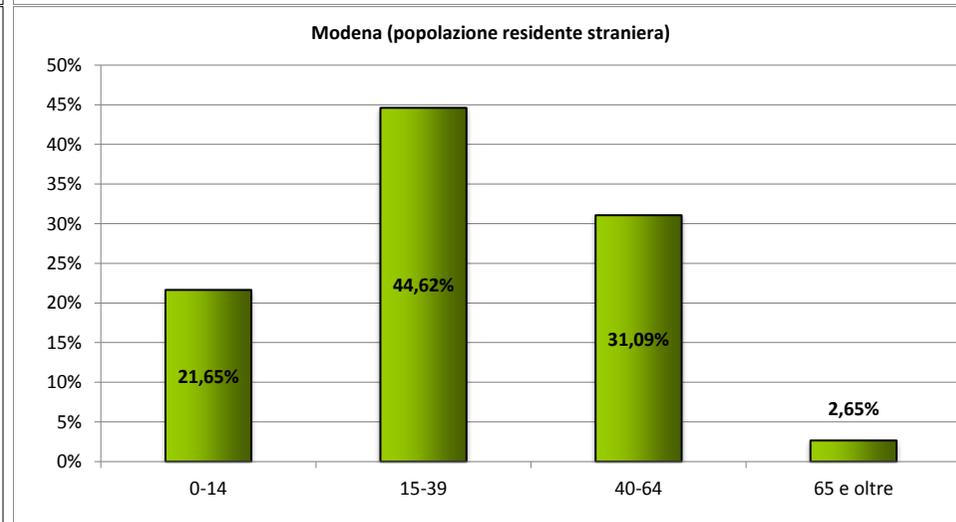
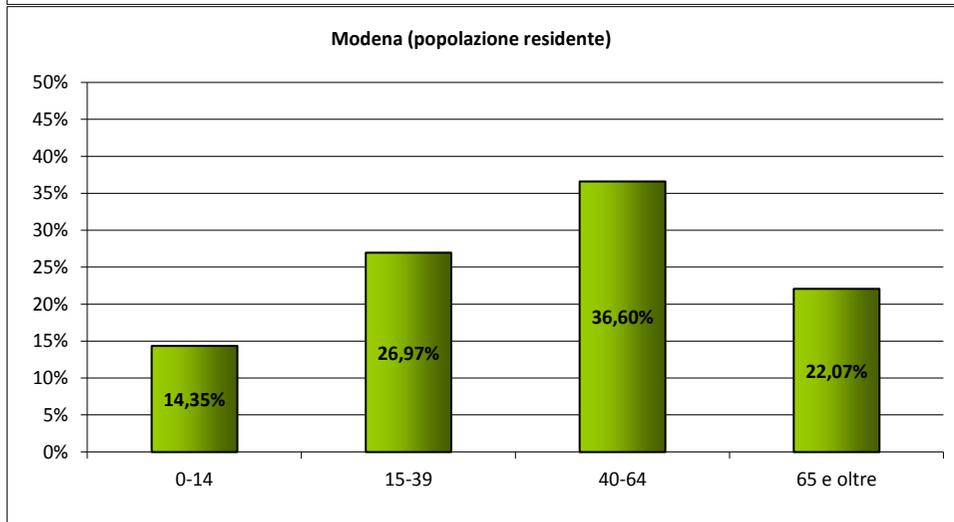
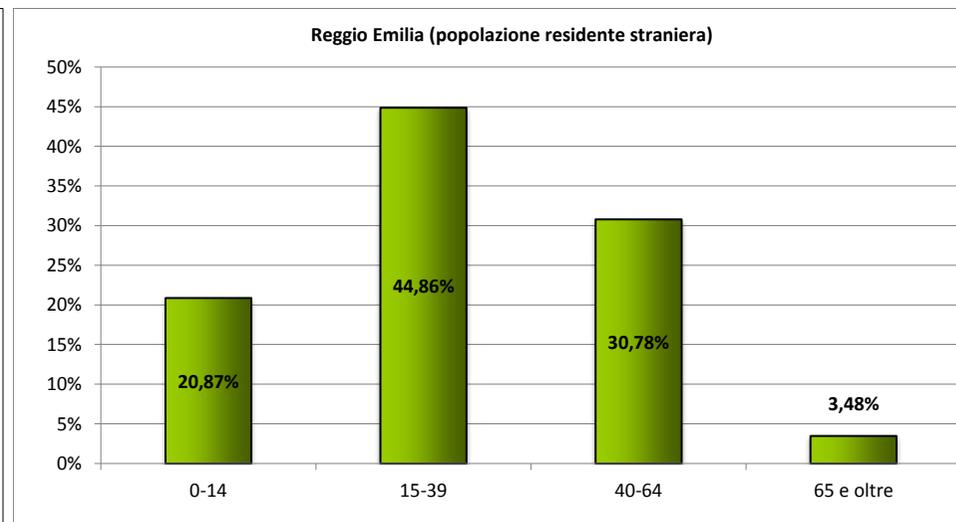
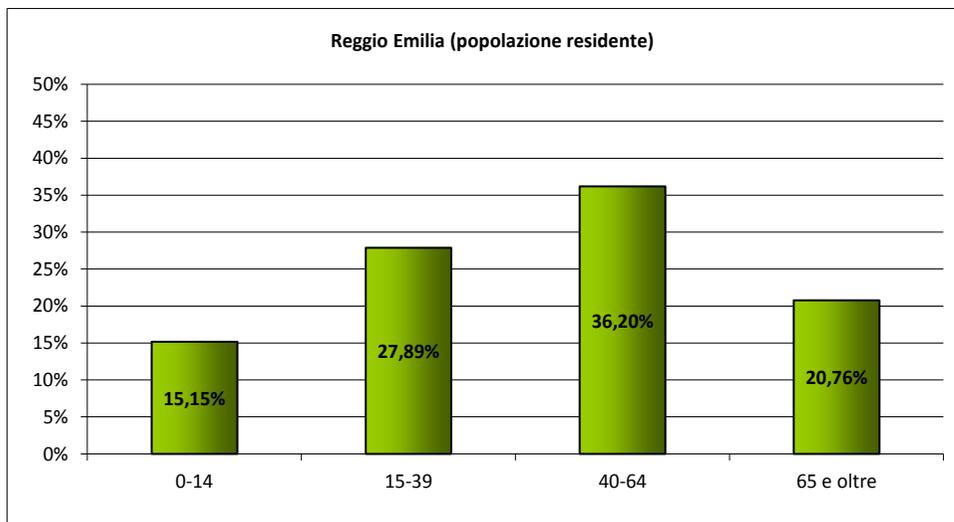
Rapporto percentuale tra anziani in età non attiva (oltre 64 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni).

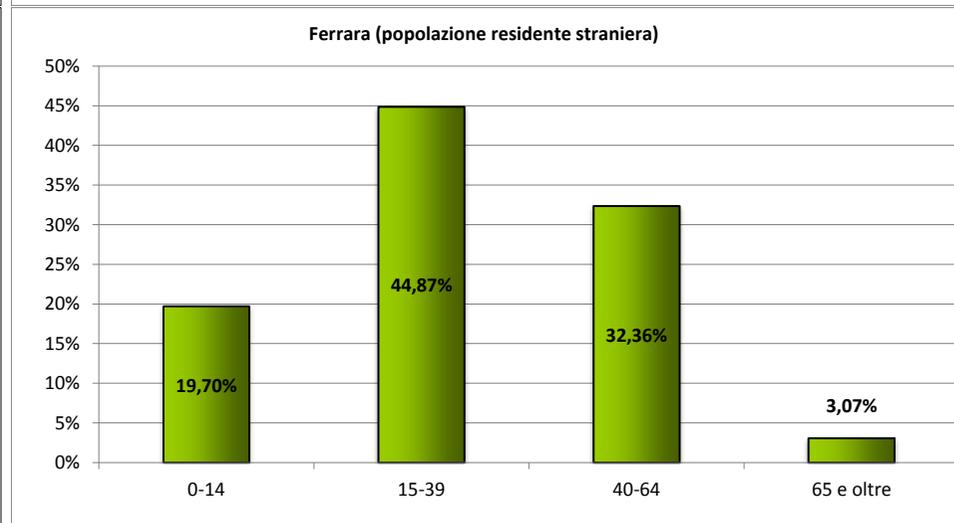
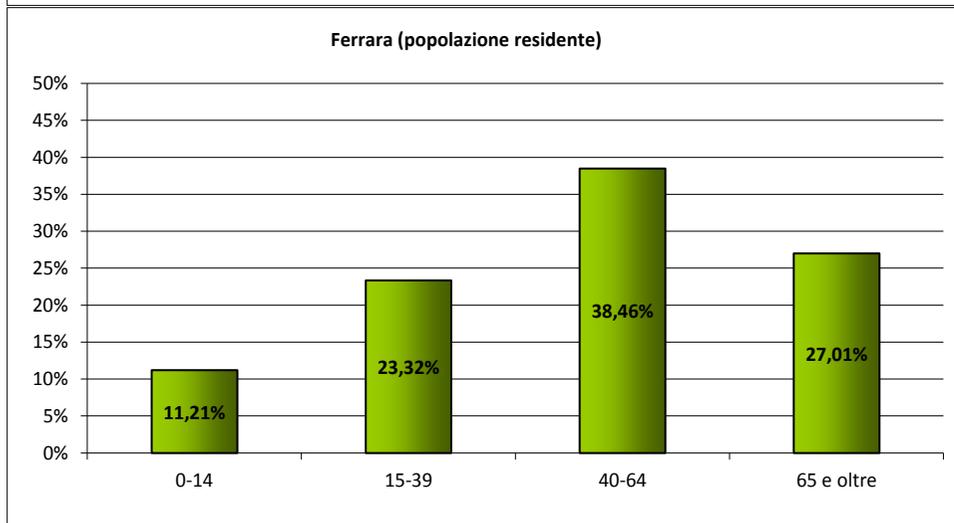
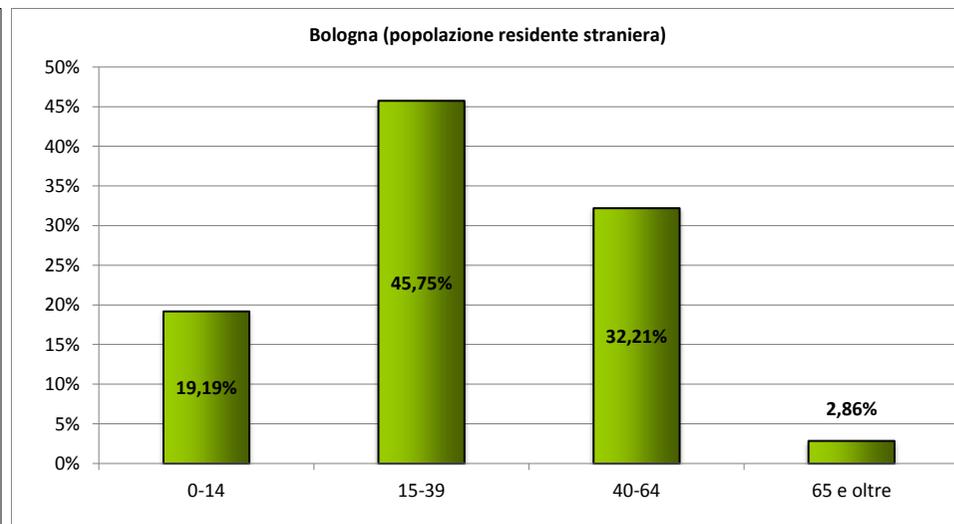
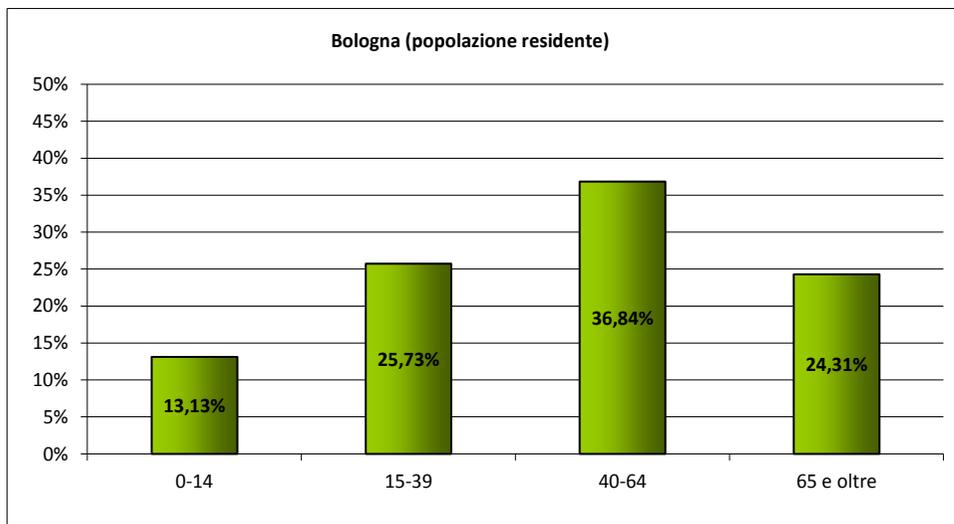
Indice di struttura della popolazione attiva

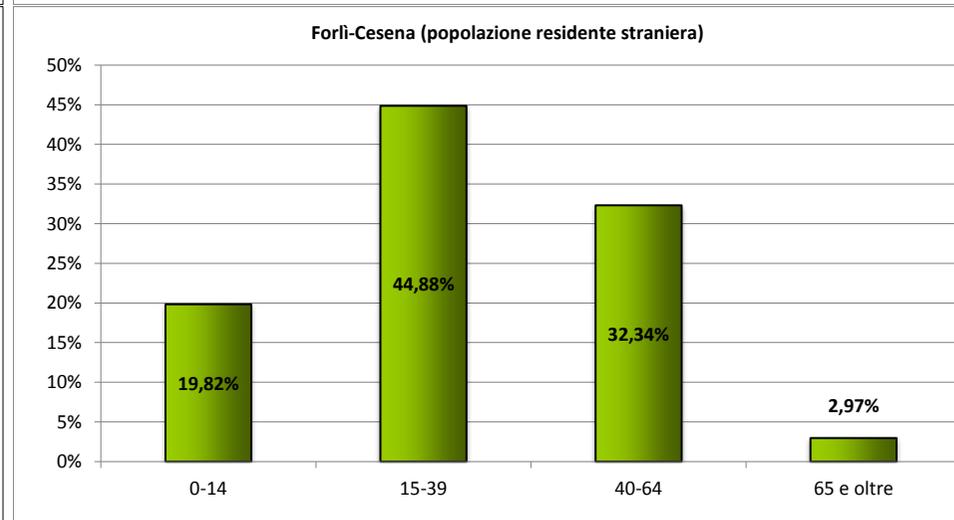
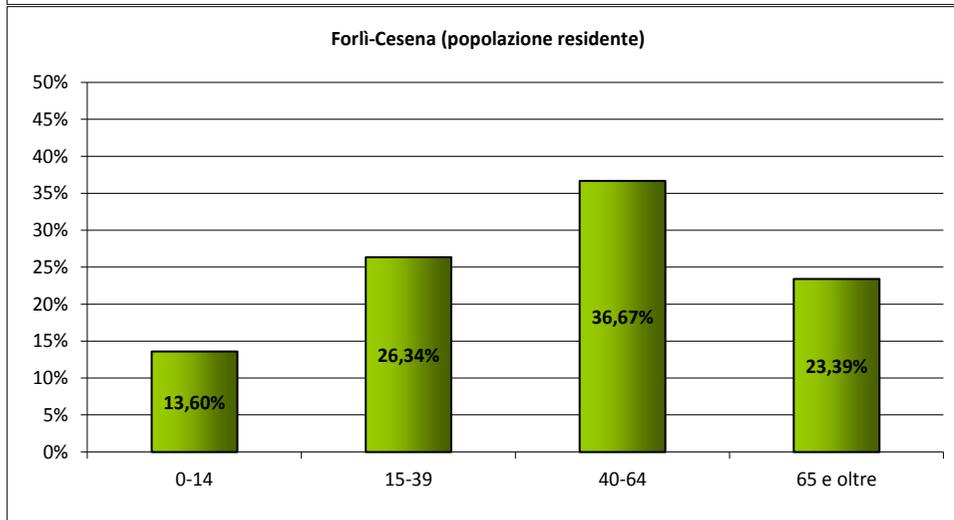
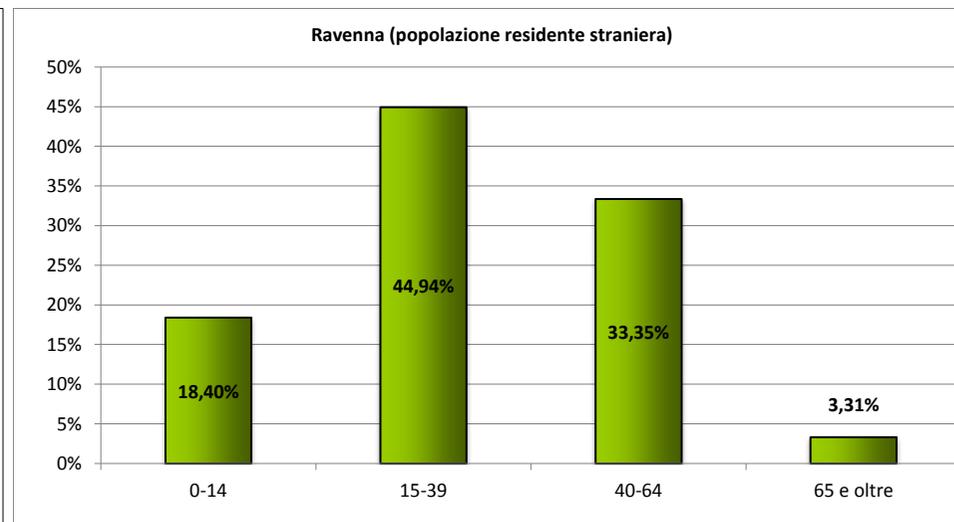
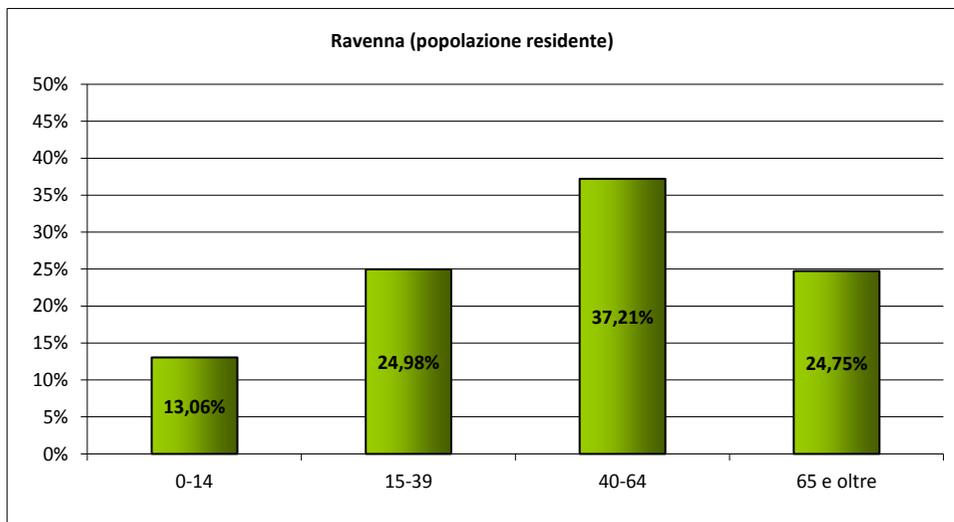
Rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni.

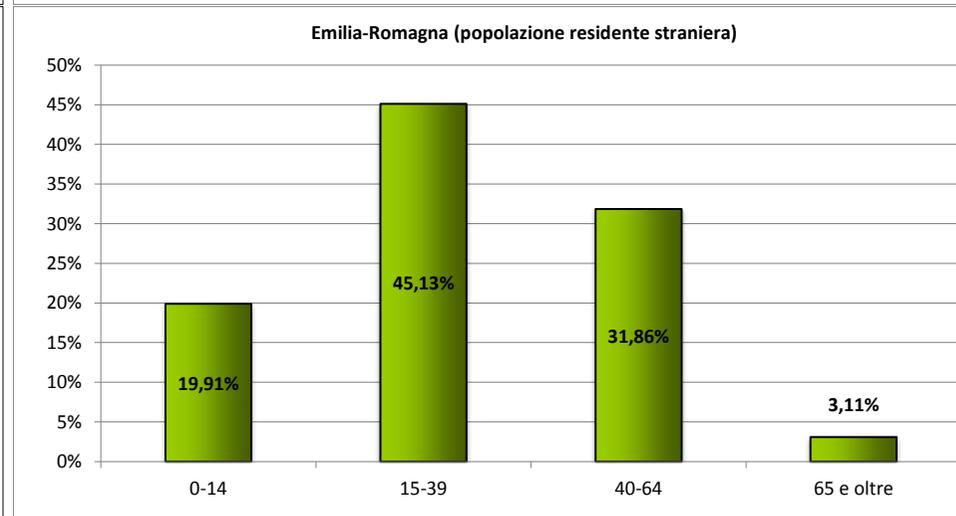
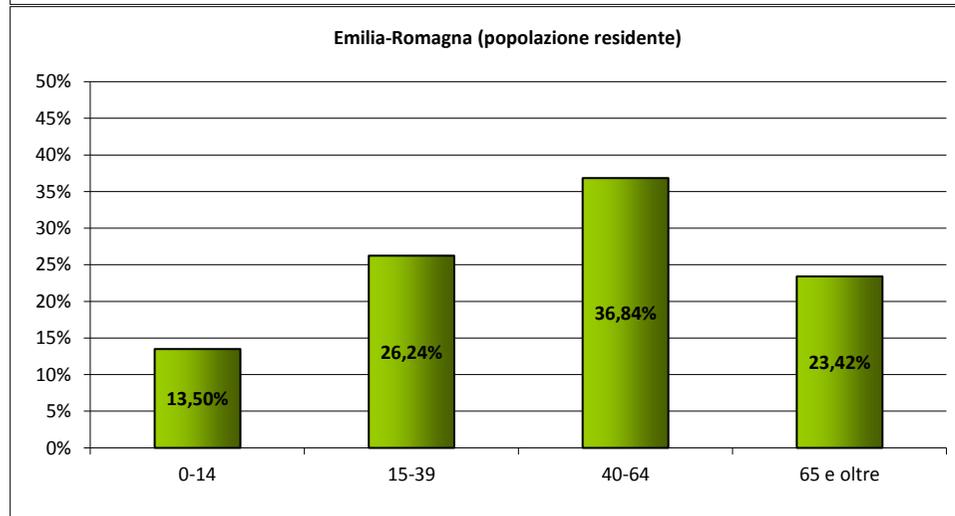
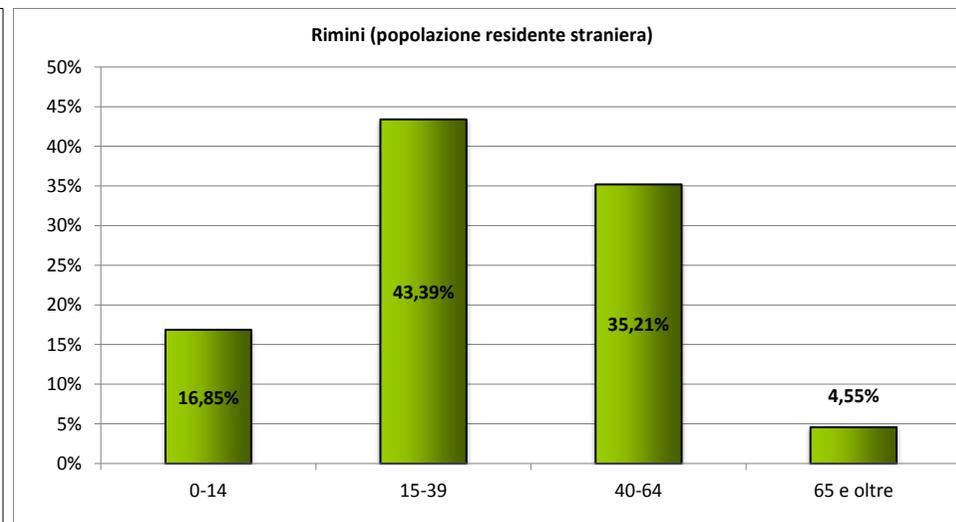
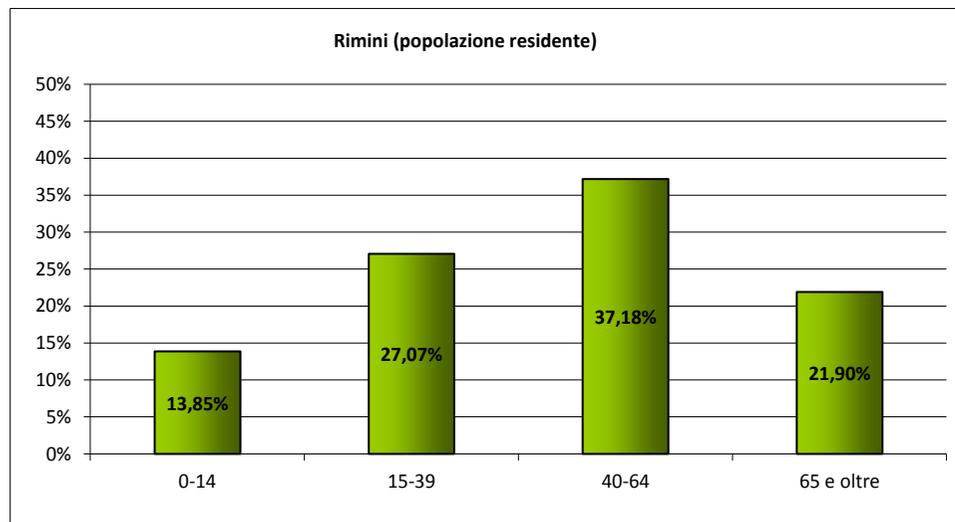
Figura I.14. Ripartizione della popolazione residente e della popolazione residente straniera per fasce d'età al 1° gennaio 2015 nelle Province dell'Emilia-Romagna











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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

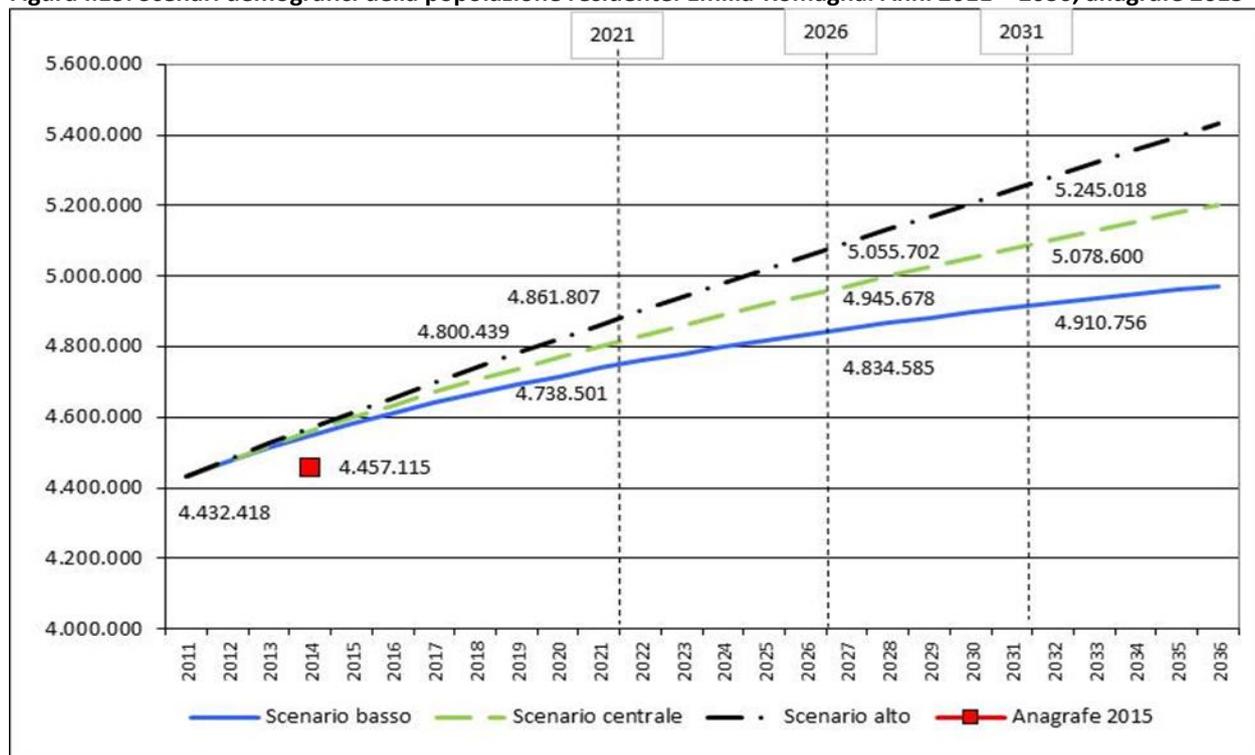
I.2.4. PROIEZIONI E PREVISIONI

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

I grafici di seguito riportati rappresentano gli scenari demografici della popolazione residente e della popolazione straniera. In entrambi i casi per gli anni dal 2011 al 2036, è anche riportato il dato anagrafico al 2015.

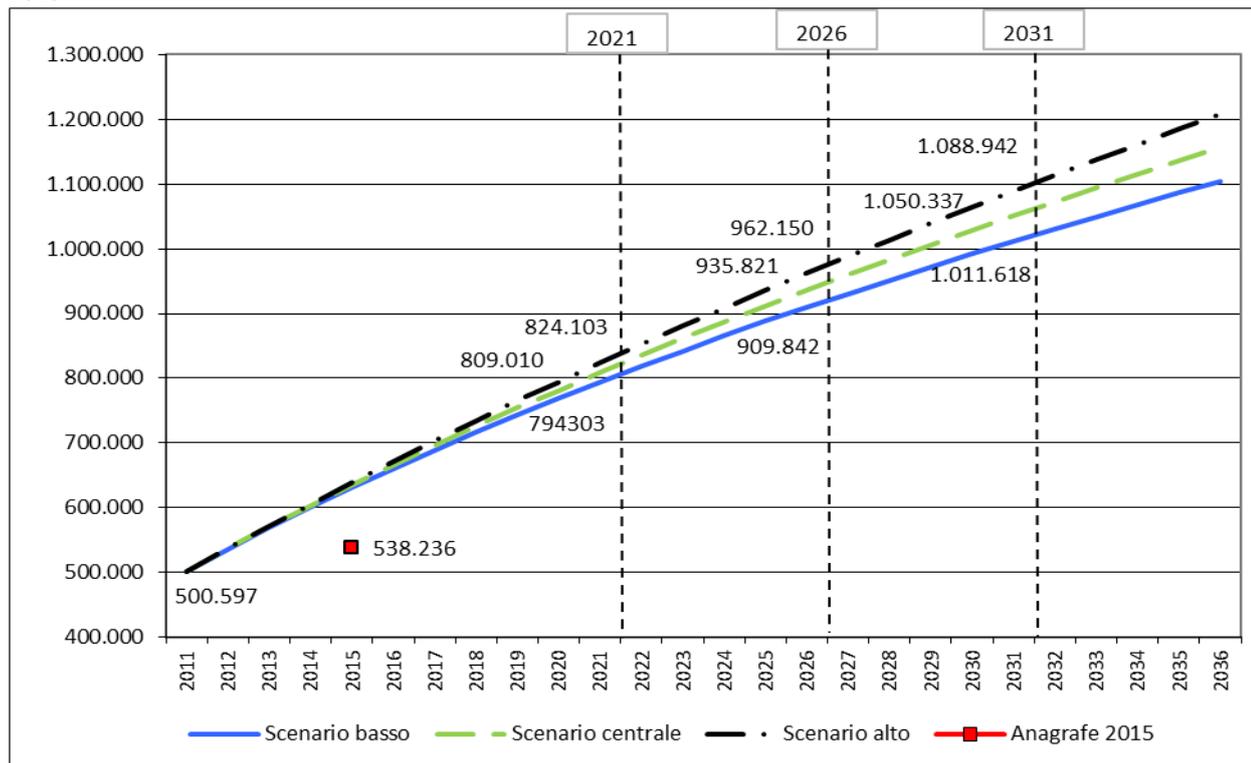
Tali previsioni ipotizzano che dal 2016 al 2036 la popolazione della regione Emilia-Romagna possa aumentare da un minimo di poco più di 330.000 persone ad un massimo di 776.000. Considerando anche le previsioni sulla popolazione straniera se ne deduce che tale aumento dipenda principalmente ai fenomeni di immigrazione straniera. Infatti, l'aumento della popolazione straniera nei futuri ventanni anni è prevista tra un minimo di 443.000 persone ed un massimo di 536.000.

Figura I.15. Scenari demografici della popolazione residente. Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2036, anagrafe 2015



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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

Figura I.16. Scenari demografici della popolazione straniera residente. Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2036, anagrafe 2015


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

I dati del totale della popolazione al 1.1.2015 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dal totale di popolazione diffuso da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

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

Questo fenomeno rileva che negli ultimi anni non rispecchia il reale andamento tendenzialmente in diminuzione sia per la popolazione residente che per la sola popolazione residente straniera: infatti a fronte di una previsione nel 2015 di scenario basso di popolazione residente pari a 4.581.058 la popolazione anagrafica risulta di 123.943 persone in meno e la popolazione straniera, a fronte sempre di una scenario basso, di 93.093 unità in meno.

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

II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO

Se le condizioni economiche e abitative delle famiglie sono evidentemente stati sociali fra loro collegati, va sottolineato come le rispettive articolazioni determinino tempi di adattamento e capacità di resilienza assai diversificati. In questi ultimi anni l'intensità e la persistenza della crisi ha ridotto il valore del patrimonio dei cittadini e, nel contempo, ampliato i livelli di diseguaglianza economica. Questi aspetti sono affrontati nel presente capitolo attraverso l'analisi di alcuni elementi riguardanti le tipologie e le risorse disponibili delle famiglie, le loro spese e l'accesso al credito per l'acquisto di abitazioni.

Il primo approfondimento relativo alle risorse economico-finanziarie prende in considerazione non solo il reddito disponibile, ma anche il patrimonio familiare nel suo complesso oltre che la percezione rispetto alla propria situazione congiunturale. Un ulteriore approfondimento riguarda le tipologie familiari, ponendo particolare attenzione a quelle che potrebbero essere in condizioni di maggiore fragilità economica e di disagio abitativo. Per quanto riguarda i consumi delle famiglie, si pone particolare attenzione all'entità della spesa per l'abitazione. Nell'ultima parte del capitolo si affronta il tema delle erogazioni dei prestiti per l'acquisto di abitazioni, che dopo un periodo di forte contrazione, derivante sia dalla debolezza del mercato immobiliare sia dalla fase negativa dell'economia, appare caratterizzato da oltre un anno da segnali di ripresa.

Anche se il dettaglio territoriale non coincide sempre con le esigenze di monitoraggio, poiché le informazioni solo raramente sono disponibili su scala provinciale e frequentemente si limitano al livello regionale se non a quella di macroarea, il quadro che ne scaturisce risulta eloquente, soprattutto come premessa ai temi affrontati nei successivi capitoli del presente documento.

II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie

Il patrimonio medio delle famiglie italiane risulta complessivamente in calo nel periodo 2010-2013, pur mostrando realtà molto diverse, in particolare tra il Nord e il Sud del paese. I dati Unioncamere mostrano come tutte le regioni accusino nel 2013 un segno negativo del valore del patrimonio per famiglia rispetto all'anno precedente ma le situazioni più critiche si evidenziano nel Centro (-2%) e nel Sud (-2,7%) rispetto al Nord-Ovest (-0,8%) e Nord-Est (-0,7%). Nell'ambito delle singole regioni le flessioni più accentuate si rilevano Marche e Campania (-4,2%) mentre condizioni meno critiche, con flessioni comprese tra -0,2% e -0,4%, si hanno in Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto Friuli-Venezia Giulia e, al Sud, in Basilicata.

In Emilia-Romagna il patrimonio medio per famiglia nel 2013 risulta pari a 442.243,37 euro, rispetto ai 466.627,30 euro del 2010, registrando una variazione percentuale media annua nel periodo pari a -1,8%. In Italia invece il patrimonio per famiglia sempre nel 2013 è pari a 358.025,90 euro con una flessione percentuale media annua nello stesso periodo pari a -2,3%. Nell'ambito delle singole regioni la situazione peggiore sarebbe quella della Calabria con un patrimonio per famiglia pari a 205.125,44 euro, mentre in testa alla classifica si colloca la Valle d'Aosta con 488.745,05 euro (Tabelle II.1 e II.2).

Dati utili ma, per gli obiettivi del capitolo, da collegare maggiormente alla disponibilità di abitazioni e al costo delle stesse, sia sul fronte dell'acquisto che della locazione.

Tabella II.1. Valore del patrimonio della famiglie medio per famiglia (euro). Italia, Aree, Regioni.

Regioni e ripartizioni geografiche	2010	2011	2012	2013	2010/2011 (%)	2011/2012 (%)	2012/2013 (%)
Piemonte	435.230,80	416.510,75	419.501,95	412.124,81	-4,30	0,72	-1,76
Valle d'Aosta	529.698,05	522.735,39	507.669,05	488.745,05	-1,31	-2,88	-3,73
Lombardia	476.629,40	447.379,89	449.968,77	448.920,17	-6,14	0,58	-0,23
Trentino-Alto Adige	443.859,15	426.096,96	423.674,79	422.955,64	-4,00	-0,57	-0,17
Veneto	445.988,18	433.482,50	431.577,88	430.326,95	-2,80	-0,44	-0,29
Friuli-Venezia Giulia	399.103,15	389.892,73	392.668,64	391.065,03	-2,31	0,71	-0,41
Liguria	449.982,56	432.688,07	428.211,73	422.095,39	-3,84	-1,03	-1,43
Emilia-Romagna	466.627,30	445.988,37	447.886,15	442.243,37	-4,42	0,43	-1,26
Toscana	403.979,53	387.897,70	383.946,10	379.591,70	-3,98	-1,02	-1,13
Umbria	337.827,55	325.657,28	320.576,62	309.633,14	-3,60	-1,56	-3,41
Marche	383.017,43	370.795,05	372.500,89	355.024,34	-3,19	0,46	-4,69
Lazio	396.302,33	374.025,64	336.635,58	330.577,41	-5,62	-10,00	-1,80
Abruzzo	303.239,34	297.216,74	286.011,26	277.408,60	-1,99	-3,77	-3,01
Molise	277.624,66	271.604,89	267.660,55	265.490,24	-2,17	-1,45	-0,81
Campania	287.118,00	278.316,66	272.332,99	261.004,85	-3,07	-2,15	-4,16
Puglia	289.816,89	283.567,04	274.430,46	267.197,40	-2,16	-3,22	-2,64
Basilicata	229.490,10	226.079,23	223.540,83	222.585,93	-1,49	-1,12	-0,43
Calabria	215.962,96	212.459,20	206.643,70	205.125,44	-1,62	-2,74	-0,73
Sicilia	257.611,54	257.228,49	247.753,04	241.616,69	-0,15	-3,68	-2,48
Sardegna	270.100,18	266.197,24	258.871,85	254.951,84	-1,44	-2,75	-1,51
Nord-Ovest	462.499,11	437.797,76	439.630,98	436.140,05	-5,34	0,42	-0,79
Nord-Est	448.634,65	432.923,17	433.003,49	430.010,92	-3,50	0,02	-0,69
Centro	392.619,33	374.427,45	354.428,04	347.194,08	-4,63	-5,34	-2,04
Sud e Isole	271.165,61	266.291,29	258.566,14	251.537,10	-1,80	-2,90	-2,72
Italia	384.527,68	369.574,58	363.409,06	358.025,90	-3,89	-1,67	-1,48

Fonte dati: elaborazioni Si.Camera su dati Unioncamere

Il quadro nazionale può essere quindi ulteriormente approfondito grazie all'indagine della Banca d'Italia sulla ricchezza delle famiglie italiane che rileva come "alla fine del 2013 la ricchezza netta delle famiglie italiane, cioè la somma di attività reali (abitazioni, terreni, ecc.) e di attività finanziarie (depositi, titoli, azioni, ecc.), al netto delle passività finanziarie (mutui, prestiti personali, ecc.), è risultata pari a 8.728 miliardi di euro. Le attività reali (5.767 miliardi di euro) rappresentavano il 60 per cento della ricchezza lorda, le attività finanziarie (3.848 miliardi di euro) il 40 per cento e le passività finanziarie (886 miliardi di euro) il 9,2 per cento". "Le abitazioni rappresentavano l'85 per cento del totale delle attività reali e i fabbricati non residenziali il 6 per cento. I terreni incidevano per il 4 per cento; impianti, macchinari, attrezzature, scorte e avviamento il 3 per cento mentre gli oggetti di valore sfioravano il 2 per cento". "Alla fine del 2013 le attività finanziarie ammontavano a 3.848 miliardi di euro, in crescita rispetto a fine 2012 (2,1 per cento a prezzi correnti). Il 43 per cento era detenuto in azioni e partecipazioni in società di capitali, obbligazioni private, quote di fondi comuni di investimento, partecipazioni in altre società, titoli esteri e prestiti alle cooperative. Depositi bancari, risparmio postale e contante rappresentavano poco più del 30% delle attività finanziarie; la quota investita direttamente dalle famiglie in titoli pubblici italiani era inferiore al 5 per cento". (Banca d'Italia – La ricchezza delle famiglie italiane 2013 – supplemento al bollettino statistico n. 69/2014).

I conti economici territoriali diffusi da Istat rilevano come in Italia nel periodo tra il 2011 e il 2014 la produzione (PIL in volume) sia scesa del 5% contemporaneamente ad un calo dell'occupazione del 2% e ad una diminuzione dei consumi delle famiglie del 6%. Nello stesso periodo in Emilia-Romagna il PIL avrebbe registrato una contrazione del 3,8%, con un calo degli occupati dello 0,3% e la spesa per consumi delle famiglie diminuita del 4,5%. I dati Istat riferiti al reddito disponibile delle famiglie italiane indicano come fra

il 2014 e il 2013 vi sia stata una variazione pressoché nulla (+0,1%), anche se a livello territoriale le situazioni si presentano differenziate. L'analisi per macro aree mostra infatti come nel Nord-Est si registri il calo più significativo (-0,6%) mentre nel Nord-Ovest si ha la riduzione più contenuta (-0,1%). Sul fronte opposto si collocano le regioni del Centro e del Sud che segnano un incremento dello 0,5%. In questo contesto la regione Emilia-Romagna risulta in calo dello 0,5%.

Tabella II.2. Valore aggregato del patrimonio delle famiglie (milioni di €) e variazione percentuale annua. Italia, Aree, Regioni.

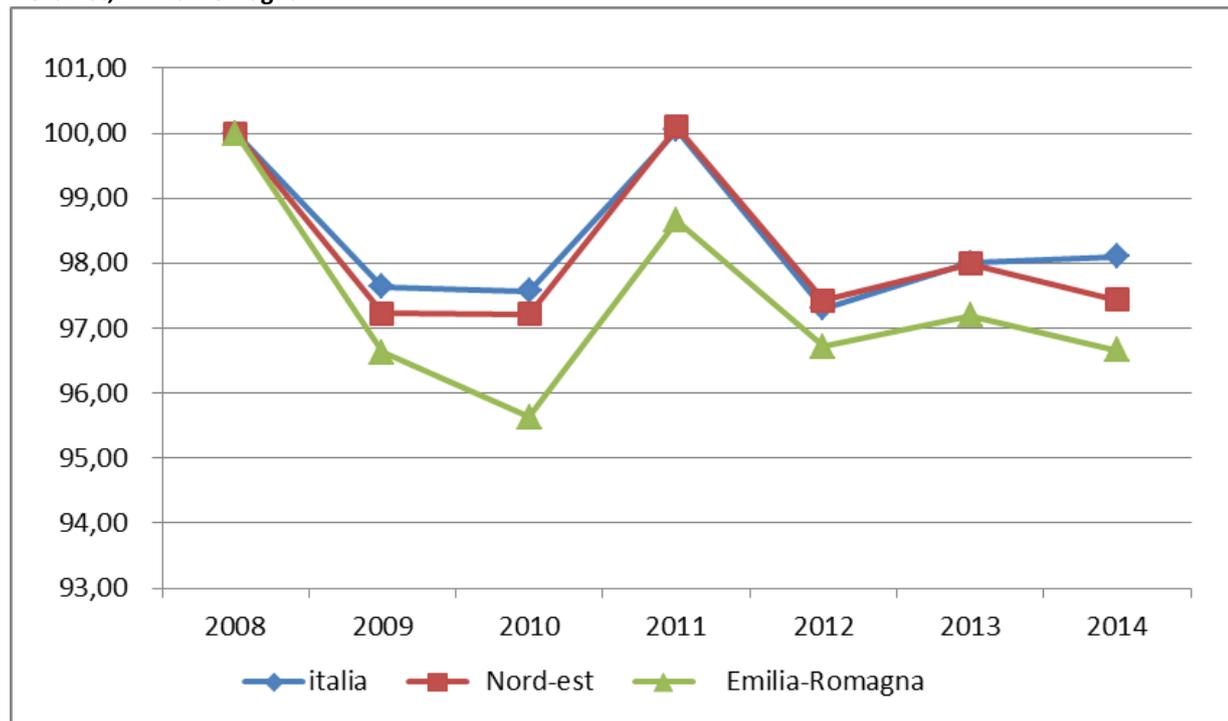
Regioni e ripartizioni geografiche	2010	2011	2012	2013	2010/2011 (%)	2011/2012 (%)	2012/2013 (%)
Piemonte	856.449,7	840.026,4	848.878,1	830.733,6	-1,9	1,1	-2,1
Valle d'Aosta	31.726,7	31.694,0	31.141,9	30.004,1	-0,1	-1,7	-3,7
Lombardia	1.998.810,5	1.952.684,8	1.984.207,0	1.973.495,3	-2,3	1,6	-0,5
Trentino-Alto Adige	189.019,3	186.317,3	187.001,6	187.372,3	-1,4	0,4	0,2
Veneto	889.347,5	887.416,7	888.663,7	881.675,8	-0,2	0,1	-0,8
Friuli-Venezia Giulia	220.313,7	218.894,7	220.945,2	219.434,4	-0,6	0,9	-0,7
Liguria	345.974,7	342.198,7	338.538,2	330.704,6	-1,1	-1,1	-2,3
Emilia-Romagna	898.715,1	887.460,7	895.264,8	879.658,3	-1,3	0,9	-1,7
Toscana	639.433,0	632.390,8	631.878,5	621.895,7	-1,1	-0,1	-1,6
Umbria	124.822,8	124.708,5	124.053,5	118.049,8	-0,1	-0,5	-4,8
Marche	240.374,6	237.653,3	239.916,7	228.906,6	-1,1	1,0	-4,6
Lazio	891.977,6	890.103,2	891.515,7	871.495,3	-0,2	0,2	-2,2
Abruzzo	160.532,0	163.036,2	160.916,8	154.906,9	1,6	-1,3	-3,7
Molise	35.316,6	35.413,7	35.079,3	34.836,6	0,3	-0,9	-0,7
Campania	597.864,2	592.691,5	587.087,8	561.056,3	-0,9	-0,9	-4,4
Puglia	440.683,6	441.203,4	432.898,4	421.887,6	0,1	-1,9	-2,5
Basilicata	52.190,5	52.360,6	52.081,4	51.778,8	0,3	-0,5	-0,6
Calabria	164.840,7	167.656,0	164.855,4	162.975,9	1,7	-1,7	-1,1
Sicilia	514.017,0	519.003,5	503.404,2	491.504,9	1,0	-3,0	-2,4
Sardegna	182.880,4	186.373,2	184.013,4	181.720,5	1,9	-1,3	-1,2
Nord-Ovest	3.232.961,7	3.166.603,9	3.202.765,3	3.164.937,5	-2,1	1,1	-1,2
Nord-Est	2.197.395,6	2.180.089,4	2.191.875,4	2.168.140,8	-0,8	0,5	-1,1
Centro	1.896.608,0	1.884.855,8	1.887.364,4	1.840.347,4	-0,6	0,1	-2,5
Sud e Isole	2.148.325,0	2.157.738,1	2.120.336,7	2.060.667,4	0,4	-1,7	-2,8
Italia	9.475.290,2	9.389.287,2	9.402.341,9	9.234.093,1	-0,9	0,1	-1,8

Fonte dati: elaborazioni Si.Camera su dati Unioncamere

L'analisi del periodo tra il 2008 e il 2014 evidenzia come il Sud rappresenta l'area che consegue i risultati meno sfavorevoli con una variazione del reddito nel periodo pari a -0,5%, mentre a livello regionale le flessioni più consistenti del reddito si registrano in Liguria (-4,2%) e in Piemonte (-4,4%). In Emilia-Romagna nel periodo 2008-2014 la diminuzione del reddito è pari al 3,3% (-1,9% Italia) (figura II.1) Secondo Istat la diminuzione del reddito disponibile nel periodo in oggetto è dovuta soprattutto alla forte contrazione dei redditi di capitale (7 punti percentuali in meno a livello nazionale).

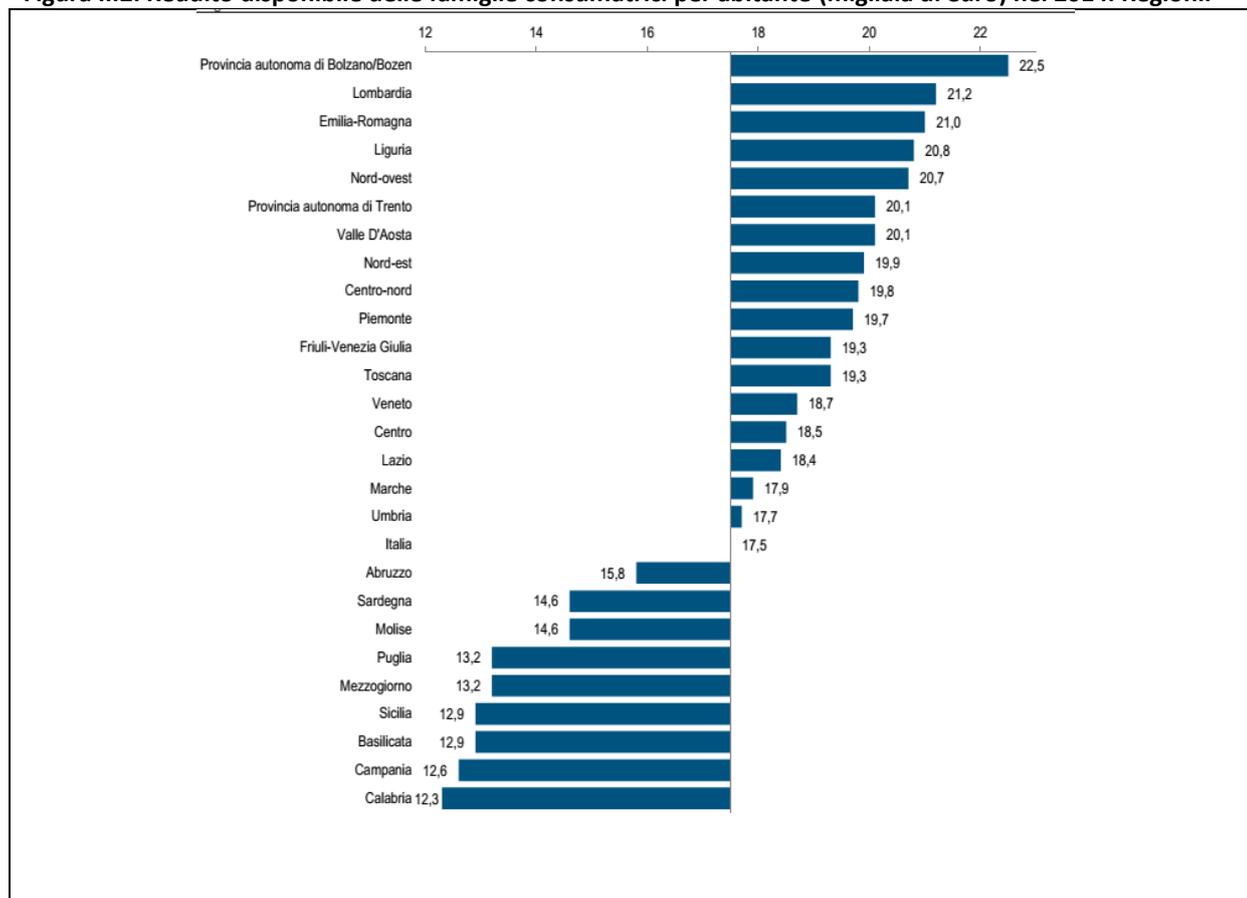
Per quanto riguarda il reddito disponibile per abitante, le famiglie residenti nel Nord-Ovest sono quelle che nel 2014 hanno fatto registrare il valore più elevato (20,7 mila euro) cui seguono quelle residenti nel Nord-Est (19,9 mila euro) e nel Centro (18,5 mila euro), mentre il reddito più basso si ha nel Mezzogiorno (13,2 mila euro). Le regioni settentrionali presentano i livelli di reddito disponibile per abitante più elevati, con la Provincia Autonoma di Bolzano (22,5 mila euro) seguita dalla Lombardia (21,2 mila euro) e dall'Emilia-Romagna (21,0 mila euro). Le regioni meridionali invece presentano i valori più bassi con, all'ultimo posto, la Calabria (12,3 mila euro).

Figura II.1 Andamento reddito disponibile delle famiglie consumatrici. Numeri indice (anno 2008=100). Italia, Area Nord-Est, Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Istat

Figura II.2. Reddito disponibile delle famiglie consumatrici per abitante (migliaia di euro) nel 2014. Regioni.



Fonte dati: Istat

II.2. Le condizioni di vita e di disagio economico

Il tratto distintivo del quinquennio appena concluso è presumibilmente dato dal manifestarsi di forme di disagio economico su livelli decisamente superiori a quanto registrato in passato e riguardanti anche fasce di popolazione tradizionalmente ritenute al sicuro da fenomeni di questo tipo, in parallelo al persistere della crisi prima e poi alle difficoltà di una ripresa generale sufficientemente stabile da rialimentare domanda interna e investimenti. L'ampio peggioramento delle condizioni medie di vita non si esaurisce infatti con riferimento a tipologie familiari condizionate dall'invecchiamento della popolazione o strutturalmente più fragili come famiglie monogenitoriali, persone sole, famiglie numerose o con aggregati più nuclei a ha interessato anche casi di coppie in età lavorativa, con e senza figli, ha determinato il permanere o il rientro di molti giovani presso i genitori, ha colpito consistentemente diverse famiglie abituate a livelli di reddito ben al di sopra della soglia di povertà.

Partendo dalle informazioni riguardanti le situazioni tendenzialmente più a rischio di scendere al di sotto di tale quota, secondo le stime Istat contenute nell'indagine "Aspetti della vita quotidiana" le persone che vivono sole in Emilia-Romagna sarebbero aumentate nel decennio dal 2003 al 2014 di poco più del 23,4% arrivando a 601.000 unità. Il confronto con il biennio 2012-2013 evidenzia un incremento di 4.000 unità, pari allo 0,7%. In Italia si registra una dinamica più forte, con una crescita continua del numero di persone sole che rispetto al 2003 sono il 31,2% in più. Di queste persone sole, in regione, oltre la metà è ultrasessantenne, una quota che dopo un progressivo calo, dal 58% di inizio periodo al 50% del 2010, negli ultimi due anni ha registrato un'inversione di tendenza attestandosi al 53,4%. Fenomeno in atto anche a livello nazionale a partire dal biennio 2010-2011.

Le famiglie con oltre cinque componenti sebbene numericamente meno rilevanti, rappresentano il 4,6% del totale delle famiglie e rispetto al 2003 sono cresciute complessivamente del 14,5%, anche se in maniera altalenante negli anni. In Italia questa tipologia di famiglia rappresenta il 5,4% del totale delle famiglie e, al contrario di quanto registrato in Emilia-Romagna, rispetto al 2003 risulta in calo del 7,0%.

Le famiglie con aggregati o più nuclei risultano statisticamente categorie a rischio di povertà. In Emilia-Romagna tali tipologie familiari, dopo una riduzione avvenuta nel corso del periodo 2003-2008, crescono del 13% a partire dal biennio 2008-2009 e fino al biennio 2010-2011 poi nei bienni successivi il valore appare in calo. Complessivamente dal 2003 al 2014 tale tipologia di famiglia ha registrato un incremento del 6,9%. In Italia le oscillazioni che intervengono fino al 2009 non determinano sostanziali variazioni poi, a partire dal 2010, si assiste ad un incremento continuo fino al biennio 2012-2013, dopodiché nel biennio 2013-2014 il valore risulta in calo. Complessivamente nel periodo dal 2003 al 2014 il valore risulta in crescita del 3,4%.

I nuclei monogenitori, che nel periodo in oggetto sono aumentati del 18,8% passando da 138.000 del 2003 a 164.000 del 2014, rappresentano in Emilia-Romagna il 12,5% del totale dei nuclei familiari. Si segnala che nell'ultimo biennio il valore è risultato in calo di 19.000 unità. La maggioranza dei genitori soli è composta da donne (85%): questa caratteristica è costante nel tempo. Su scala nazionale il dato è in linea con quanto riscontrato a livello regionale: i nuclei monogenitore rappresentano il 14,8% del totale dei nuclei e nel periodo dal 2003 al 2014 sono cresciuti del 25,6%. Così come evidenziato per la regione, anche a livello nazionale si è registrato un calo nell'ultimo biennio.

Le tabelle II.3 e II.4 illustrano le tipologie familiari presenti in regione, confrontate con il panorama italiano in un arco temporale che va dal 2003 al 2014.

Tabella II.3. Serie storica delle famiglie per tipologia (dati in migliaia). Italia, Emilia-Romagna.

Regione												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	1.722	488	282	76	102	1.223	623	461	138	534	351	4.074
media 2005-2006	1.737	481	273	84	97	1.244	623	449	172	513	353	4.136
media 2006-2007	1.782	531	283	81	91	1.239	628	439	171	557	374	4.173
media 2007-2008	1.829	566	308	75	83	1.252	634	455	162	559	357	4.217
media 2008-2009	1.853	570	305	73	89	1.266	640	473	154	512	324	4.274
media 2009-2010	1.882	597	298	74	107	1.275	630	491	155	513	305	4.325
media 2010-2011	1.892	608	311	85	121	1.288	637	493	158	520	313	4.372
media 2011-2012	1.921	611	320	91	119	1.307	620	504	183	526	351	4.413
media 2012-2013	1.918	597	317	87	119	1.307	616	508	183	562	375	4.435
media 2013-2014	1.911	601	321	87	109	1.308	653	491	164	534	363	4.452
Italia												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	22.582	5.852	3.402	1.465	1.145	16.599	9.553	5.011	2.035	8.997	6.544	57.657
media 2005-2006	22.907	5.977	3.455	1.481	1.117	16.761	9.591	5.057	2.113	8.818	6.425	58.196
media 2006-2007	23.216	6.121	3.499	1.428	1.114	16.910	9.597	5.170	2.144	8.575	6.242	58.540
media 2007-2008	23.634	6.450	3.647	1.404	1.098	16.982	9.586	5.227	2.170	8.414	6.115	58.974
media 2008-2009	23.979	6.736	3.768	1.417	1.113	17.033	9.588	5.232	2.214	8.392	6.082	59.430
media 2009-2010	24.288	6.898	3.769	1.392	1.144	17.223	9.519	5.408	2.297	8.370	6.030	59.791
media 2010-2011	24.622	7.228	3.873	1.390	1.182	17.232	9.379	5.412	2.441	8.371	6.006	60.082
media 2011-2012	24.894	7.502	4.082	1.447	1.224	17.211	9.267	5.312	2.632	8.319	6.074	60.322
media 2012-2013	24.980	7.532	4.163	1.418	1.233	17.311	9.287	5.398	2.626	8.224	6.121	60.504
media 2013-2014	25.143	7.679	4.178	1.363	1.184	17.323	9.282	5.486	2.556	8.083	6.079	60.630

Fonte dati: Istat, Indagine multiscopo "Aspetti della vita quotidiana"

Tabella II.4. Serie storica delle famiglie monogenitoriali (dati in migliaia). Italia, Emilia-Romagna.

Regione				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	23	149	172	82
media 2006-2007	22	150	172	81
media 2007-2008	22	141	163	80
media 2008-2009	26	128	154	73
media 2009-2010	27	128	155	58
media 2010-2011	24	134	158	67
media 2011-2012	31	152	183	78
media 2012-2013	32	151	183	63
media 2013-2014	26	139	164	56
Italia				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	340	1.773	2.113	1.118
media 2006-2007	326	1.818	2.144	1.093
media 2007-2008	353	1.817	2.170	1.091
media 2008-2009	369	1.844	2.213	1.059
media 2009-2010	372	1.925	2.297	1.017
media 2010-2011	381	2.061	2.441	1.048
media 2011-2012	421	2.211	2.632	1.095
media 2012-2013	448	2.178	2.626	1.076
media 2013-2014	451	2.105	2.556	1.061

Fonte dati: Istat, Indagine multiscopo "Aspetti della vita quotidiana"

A conclusione di questa prima parte del paragrafo, si presentano in tabella II.5 alcuni dati sulla popolazione maggiorenne "giovane" che vive ancora con i genitori: si considerano in questo caso persone tra 18 e 34 anni, suddivise in due classi. La permanenza prolungata dei giovani in famiglia è un fenomeno molto

rilevante, influenzato sia da fattori economici, quali la difficoltà all'accesso dei giovani al mercato del lavoro e al mercato abitativo, sia da fattori culturali.

In Emilia-Romagna nel 2014 tra i giovani che vivono con i genitori, il 43% risulta occupato. I giovani in cerca di occupazione sono invece il 19,2%, mentre gli studenti rappresentano il 35,7%. In Italia sono il 32,7% i giovani occupati che vivono con i genitori mentre coloro in cerca di occupazione rappresentano il 29% e gli studenti il 35,7%.

Tabella II.5. Serie storica dei giovani che vivono con almeno un genitore (dati in migliaia). Italia, Emilia-Romagna.

Regione									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	195	207	402	255	43	-	100	4	402
2006	198	257	455	296	41	-	109	9	455
2007	222	228	450	292	37	-	119	2	450
2008	213	179	392	228	37	4	123	-	392
2009	195	166	361	185	49	-	124	3	361
2010	198	143	341	182	52	2	103	2	341
2011	204	171	376	194	52	-	125	5	376
2012	256	176	431	197	62	3	160	10	431
2013	243	169	412	167	65	6	166	10	412
2014	230	182	412	177	79	-	147	9	412
Italia									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	3.896	3.586	7.482	3.572	1.238	105	2.385	182	7.482
2006	3.859	3.509	7.368	3.438	1.367	73	2.339	151	7.368
2007	3.770	3.374	7.144	3.385	1.300	68	2.260	132	7.145
2008	3.753	3.386	7.139	3.164	1.336	111	2.450	78	7.139
2009	3.697	3.303	7.000	2.972	1.488	106	2.337	96	6.999
2010	3.716	3.099	6.815	2.736	1.422	79	2.441	138	6.816
2011	3.825	3.108	6.933	2.687	1.525	60	2.533	127	6.933
2012	3.864	3.100	6.964	2.579	1.751	48	2.471	115	6.964
2013	3.895	3.080	6.975	2.461	1.809	39	2.561	105	6.975
2014	3.799	3.004	6.803	2.222	1.973	54	2.429	125	6.803

Fonte dati: Istat, Indagine multiscopo "Aspetti della vita quotidiana"

Le caratteristiche familiari condizionano indubbiamente i comportamenti di spesa. All'aumentare del nucleo familiare il livello di spesa media aumenta in misura meno che proporzionale rispetto al numero dei componenti. I dati Istat disponibili a livello nazionale mostrano come "nel 2014, ad esempio, la spesa media mensile per una famiglia composta da un solo individuo è pari al 70% circa di quella delle famiglie di due componenti." "Tenendo anche conto dell'ampiezza familiare, le famiglie con stranieri, quelle con a capo una persona esclusa dal mercato del lavoro o con basso titolo di studio e le famiglie più ampie (coppie con tre o più figli e famiglie con membri aggregati) hanno maggiori vincoli di bilancio. La spesa media mensile più bassa si osserva, infatti, tra le famiglie di soli stranieri (1.644,72 euro), segue quella delle famiglie con persona di riferimento in cerca di occupazione (1.793,88 euro) o in altra condizione non professionale (1.876,71 euro), con basso titolo di studio (1.757,82 euro). Infine, i single anziani hanno una spesa media mensile (1.630,29 euro) inferiore a quella dei single più giovani, ma per le coppie senza figli il valore più basso si osserva tra quelle con persona di riferimento di età inferiore ai 35 anni (2.391,18 contro i 2.489,57 euro delle coppie anziane)".

Spostando ora l'attenzione sulla percezione delle famiglie rispetto alla propria situazione economica le

ultime statistiche Istat relative alla soddisfazione dei cittadini per le condizioni di vita mostrano come in Emilia-Romagna nel 2015 la quota di famiglie che ne indicano un peggioramento sia pari al 41,8%, un valore superiore rispetto a quello registrato nel 2014 (37,2%). Più in dettaglio le famiglie che considerano la loro situazione “molto peggiorata” sono il 9,1% (7,6% nel 2014) mentre quelle che ritengono che sia solo un “po’ peggiore” sono il 32,7% (29,6% nel 2014). Rappresentano invece il 7% le famiglie che valutano la situazione “molto, un po’ migliorata” (5,2% nel 2014). Questi incrementi sono compensati dalla diminuzione della quota di famiglie che trovano la situazione “invariata” che passano dal 57,6% del 2014 al 51,3% del 2015. Il dato Italia evidenzia invece una crescita, anche se a ritmi bassi, sia della quota di famiglie che giudicano la propria situazione economica migliorata (5,0% contro 4,2% del 2014) o invariata rispetto all’anno precedente (52,3% rispetto a 48% del 2014).

Fortunatamente, rispetto all’adeguatezza delle risorse economiche ai fabbisogni familiari il 2015 evidenzia in regione una diminuzione di 3,9 punti percentuali della quota di famiglie che dichiarano di disporre di risorse scarse (dal 36,1% al 32,2%) a fronte di un limitato contestuale aumento della quota che ritiene le risorse assolutamente insufficienti (dal 3,9% al 4,3%). In Italia, rispetto al 2014, è stabile sia la quota che ritiene tali risorse assolutamente insufficienti e in diminuzione la quota di famiglie che le ritiene scarse (dal 39,1 % al 36,3%).

Le stime diffuse da Istat sulla povertà in Italia nel 2014 evidenziano come sia ancora ampia l’area di disagio nel paese.

L’incidenza della povertà assoluta risulta essersi stabilizzata ma riguarda comunque il 5,7% delle famiglie residenti per un totale di 4 milioni e 102 mila persone, corrispondenti al 6,8% della popolazione. Istat evidenzia inoltre come rispetto al 2013 il calo del numero delle famiglie e individui in condizione di povertà assoluta non sia statisticamente significativo considerando l’errore campionario. La soglia di povertà assoluta corrisponde ad una spesa mensile minima necessaria per acquisire il paniere di beni e servizi che, per una determinata famiglia, è considerato essenziale a uno standard di vita accettabile. Ad esempio un adulto che risiede in un’area metropolitana del Nord di età compresa tra 48 e 59 anni e vive solo, è considerato assolutamente povero se la sua spesa è inferiore o pari a 816,84 euro mensili, mentre se vive in piccolo comune settentrionale l’importo è quantificato in 732,45 euro, che scende a 548,70 se lo stesso comune si trova al Sud.

Anche la povertà relativa nel 2014 risulta stabile rispetto al 2013. In Italia coinvolge 2 milioni 645 mila famiglie, pari al 10,3% di quelle residenti, per un totale di 7 milioni 815 mila individui corrispondenti al 12,9% della popolazione. In Emilia-Romagna la percentuale di famiglie in condizione di povertà relativa è pari al 4,2%, uno dei valori più bassi insieme a Trentino Alto Adige (3,8%) e Lombardia (4%) (tabella II.7).

La soglia convenzionale (linea di povertà) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia è considerata povera in termini relativi nel 2014 è pari a 1.041,91 euro per una famiglia di due componenti. Nel 2013 l’importo era di 1.031,86 euro.

L’analisi rispetto alle tipologie familiari rileva a livello nazionale come il 28% delle famiglie con cinque o più componenti risulti in condizione di povertà relativa: si tratta soprattutto di coppie con tre o più figli e di famiglie con membri aggregati. Il disagio economico risulta maggiore se all’interno del nucleo familiare sono presenti figli minori. Il fenomeno risulta particolarmente evidente nel Mezzogiorno, dove risulta povero oltre il 40% delle famiglie con tre o più figli minori.

I dati pubblicati da Istat relativi all’indagine sul Reddito e Condizioni di vita delle famiglie nel 2014, stimano che “il 19,4% delle persone residenti in Italia risulta a rischio di povertà: vive cioè in famiglie che nel 2013 avevano un reddito familiare equivalente inferiore al 60% del reddito mediano; l’11,6% si trova in

condizioni di grave deprivazione materiale, mostra cioè almeno quattro segnali di deprivazione su un elenco di nove; il 12,1% vive in famiglie caratterizzate da una bassa intensità di lavoro, ovvero in famiglie con componenti tra i 18 e i 59 anni che nel 2013 hanno lavorato meno di un quinto del tempo. L'indicatore sintetico di rischio di povertà o esclusione sociale include tutti coloro che si trovano in almeno una delle suddette tre condizioni ed è pari al 28,3%, valore che, tenuto conto dell'errore campionario associato alla stima, risulta stabile rispetto al 2013. La diminuzione della quota di persone in famiglie gravemente deprivate (dal 12,3% all'11,6%) viene, infatti, compensata dall'aumento della quota di chi vive in famiglie a bassa intensità lavorativa (dall'11,3% al 12,1%), mentre il rischio di povertà si mantiene stabile". I dati riferiti all'Emilia-Romagna mostrano una situazione migliore rispetto a quella rilevata a livello nazionale: le persone a rischio povertà si stimano essere il 10,1%, in calo rispetto al 10,9% del 2013. Il 7,3% si trova in condizioni di grave deprivazione materiale (8,9% nel 2013) mentre il 4,9% vive in famiglie a bassa intensità lavorativa (5,6% nel 2013). L'indicatore sintetico di rischio di povertà o esclusione sociale in Emilia-Romagna è pari al 16,4% (17,8% nel 2013), 12 punti percentuali in meno rispetto al valore nazionale.

Tabella II.6. Serie storica delle famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente e delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi (per 100 famiglie della stessa zona). Italia, Emilia-Romagna.

Anni	Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente				Famiglie per valutazione delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi			
	Migliorata	Invariata	Un po' peggiorata	Molto peggiorata	Ottime	Adeguate	Scarse	Assolutamente insufficienti
Regione								
1993	7,1	52,7	32,7	7,2	1,5	67,0	28,6	2,5
1994	7,7	62,9	26,2	2,7	1,5	68,4	28,1	1,4
1995	6,8	58,1	30,4	4,7	1,5	68,6	27,1	2,5
1996	9,1	55,3	30,1	5,5	2,0	65,5	30,5	1,6
1997	6,9	61,8	26,3	5,0	1,3	68,3	28,5	1,7
1998	9,5	63,5	23,0	3,4	2,7	70,3	24,6	1,3
1999	11,1	60,3	24,9	3,1	2,0	68,7	27,6	1,1
2000	11,4	60,8	23,3	4,1	1,6	69,3	26,7	2,2
2001	9,5	71,0	17,0	2,3	1,6	75,4	21,3	1,2
2002	7,2	53,3	33,2	6,0	0,9	68,2	28,3	2,2
2003	7,6	41,4	36,5	14,3	1,7	59,6	34,5	3,9
2005	6,2	46,9	35,8	10,5	1,5	60,2	33,5	3,9
2006	4,5	49,3	34,1	11,7	0,8	56,1	38,0	4,9
2007	8,4	51,0	33,6	6,9	1,7	60,3	33,0	4,9
2008	5,4	39,5	39,9	14,5	0,8	53,7	38,4	6,3
2009	4,1	40,5	41,2	13,9	1,1	54,3	38,7	5,3
2010	6,2	48,0	34,1	11,3	0,6	60,9	31,8	5,7
2011	7,0	50,1	35,2	7,4	1,7	59,6	34,5	3,9
2012	5,4	44,9	37,7	12,0	1,0	58,1	36,7	4,0
2013	3,0	38,7	43,1	14,9	1,4	54,4	38,5	5,2
2014	5,2	57,6	29,6	7,6	1,0	58,9	36,1	3,9
2015	7,0	51,3	32,7	9,1	1,2	62,3	32,2	4,3
Italia								
1993	5,8	55,2	30,8	7,3	1,2	58,9	34,7	4,2
1994	7,0	61,8	25,6	5,2	1,4	62,4	32,0	3,4
1995	7,3	57,0	28,7	6,2	1,5	60,7	32,7	4,1
1996	6,2	56,4	29,9	6,9	1,3	61,4	32,3	4,2
1997	7,9	62,3	24,6	4,6	1,3	63,4	31,2	3,4
1998	9,3	62,5	23,2	4,2	1,6	62,7	31,0	3,7
1999	8,3	62,7	23,7	4,6	1,6	62,5	31,8	3,4
2000	9,3	63,5	22,2	3,8	1,7	66,1	28,0	3,0
2001	10,5	68,2	17,6	2,7	1,8	70,1	24,9	2,2
2002	6,5	51,7	33,0	7,5	1,3	62,2	31,2	3,9
2003	5,9	45,4	35,0	12,6	1,2	57,6	35,1	4,9
2005	5,9	46,4	34,1	11,8	1,1	55,3	36,3	5,3
2006	5,6	50,1	33,0	10,4	0,8	55,2	37,1	5,8
2007	6,2	51,9	31,8	9,2	1,1	55,9	36,3	5,6
2008	4,5	39,6	38,6	16,3	0,8	48,3	41,6	8,2
2009	4,4	44,9	36,9	13,1	0,9	52,9	38,8	6,7
2010	4,8	51,4	33,1	10,2	1,1	55,3	36,8	6,1
2011	5,0	50,9	34,1	9,6	1,1	55,7	37,0	5,7
2012	3,4	40,5	40,8	15,0	0,8	51,7	40,3	6,8
2013	3,0	38,0	42,5	16,1	0,7	48,6	42,3	7,6
2014	4,2	47,9	35,3	12,1	0,9	52,5	39,2	6,8
2015	5,0	52,3	31,7	10,4	1,1	55,7	36,3	6,3

Fonte dati: Istat, Indagine multiscopo "Aspetti della vita quotidiana"

Tabella II.7. Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. Regioni. Anni 2002 – 2014

Regioni	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Piemonte	7,5	7,4	7,0	7,3	6,9	6,6	5,7	6,5	5,3	5,3	7,0	5,1	6,0
Valle d'Aosta	6,4	6,9	4,4	6,3	8,0	5,7	6,4	6,7	5,9	2,9	6,3	5,3	6,4
Lombardia	2,9	3,4	3,1	3,2	3,4	3,6	3,4	3,0	2,6	3,5	3,9	3,8	4,0
Trentino Alto Adige	8,2	8,0	6,0	3,5	5,2	4,8	5,5	7,1	7,1	5,9	5,5	3,7	3,8
Veneto	3,2	3,2	3,8	3,7	3,9	2,5	3,2	3,2	4,2	3,2	4,6	4,4	4,5
Friuli-Venezia Giulia	15,2	12,3	8,1	9,1	11,4	9,9	8,8	9,5	7,5	6,8	8,2	8,1	7,9
Liguria	9,5	10,9	8,1	8,7	8,9	15,5	9,6	7,9	10,6	9,0	11,2	7,8	7,8
Emilia-Romagna	4,2	3,5	3,4	2,3	3,4	5,1	3,0	3,5	3,9	4,5	4,1	3,8	4,2
Toscana	10,1	6,2	8,4	7,9	10,7	6,5	7,1	7,8	7,2	8,1	9,1	6,5	5,1
Umbria	6,0	7,3	7,6	5,7	6,1	6,4	4,9	3,8	4,5	7,2	7,5	7,1	8,0
Marche	9,8	10,1	13,9	9,1	10,0	9,9	8,8	9,7	13,1	8,9	13,3	10,0	9,9
Lazio	6,2	5,8	6,4	5,6	5,4	6,4	6,0	4,1	6,0	6,2	4,1	5,8	5,8
Abruzzo	18,4	17,3	17,7	13,8	13,8	16,1	16,3	9,0	15,4	14,5	15,7	15,5	12,7
Molise	25,6	22,0	21,5	20,3	18,2	13,8	21,6	17,0	15,6	17,0	17,2	17,6	19,3
Campania	24,0	20,3	24,3	26,7	20,1	19,1	24,7	23,9	21,8	22,1	23,8	21,4	19,4
Puglia	18,2	17,5	22,4	16,6	15,7	17,4	14,8	18,4	16,0	19,0	23,0	20,3	20,5
Basilicata	27,9	27,3	31,0	26,8	23,7	26,9	30,4	26,1	29,1	23,4	24,0	24,3	25,5
Calabria	23,5	19,7	18,3	17,8	21,2	18,2	19,7	22,3	19,0	19,7	22,8	26,6	26,9
Sicilia	17,8	19,8	24,2	25,0	23,0	21,0	22,1	18,0	20,4	21,0	21,9	24,1	25,2
Sardegna	9,7	8,4	8,2	8,2	9,7	13,1	10,5	13,2	10,6	12,6	12,3	15,1	15,1

* dato non significativo a motivo della scarsa numerosità

** Serie ricostruita per gli anni 2002-2013- Dati provvisori

Fonte dati: Istat "La povertà in Italia" anno 2014

II.3. I livelli di soddisfazione e di spesa per l'abitazione

Le spese per l'abitazione o a queste collegate rappresentano la principale voce del bilancio familiare ed essendo rispetto ad altre spese meno flessibili, possono rappresentare un fattore specifico di impoverimento nella misura in cui la loro incidenza sul reddito condiziona fortemente ciò che rimane a disposizione della famiglia per soddisfare altri bisogni. Condizioni abitative non soddisfacenti o scarsamente adeguate ai bisogni familiari riflettono condizioni di disagio economico se non di povertà. A tal proposito in tabella II.8 è riportata la serie storica delle famiglie residenti in Emilia-Romagna che si dichiarano insoddisfatte rispetto a quattro caratteristiche fondamentali dell'abitazione: costo di gestione, dimensione, ubicazione rispetto al gruppo parentale e stato di manutenzione. Nel 2014, su 100 famiglie con le stesse caratteristiche, il 66,4% dichiara che le spese sostenute per l'abitazione sono troppo alte, il 12% ritiene che l'abitazione sia troppo piccola rispetto al proprio nucleo familiare, mentre il 3% lamenta cattive condizioni dell'abitazione. Da rilevare che il 24,6% delle famiglie non si fida a bere l'acqua del rubinetto, mentre il 5,1% segnala delle irregolarità nell'erogazione dell'acqua. Infine il 22,1% delle famiglie evidenzia la distanza dell'abitazione dai familiari. La serie storica mostra livelli di insoddisfazione oscillanti nel tempo, ad esclusione delle spese per la casa che invece vengono ritenute troppo alte da una percentuale crescente fino al 2008, in imprevista ma decisa flessione nel 2009 e 2010, per poi aumentare di nuovo nel 2011 e 2012, registrare una flessione di circa sei punti percentuali nel 2013 ed aumentare di nuovo nel 2014.

Il confronto con la situazione nazionale per l'anno 2014 evidenzia come il 64,8% delle famiglie ritenga le spese per l'abitazione troppo alte, mentre una percentuale pari al 4,7% ritiene che l'abitazione sia in cattive condizioni. L'11,6% delle famiglie si lamenta invece delle dimensioni insufficienti dell'alloggio e la quota delle famiglie che si ritiene troppo distante dai parenti è pari al 22,9%.

Tabella II.8 Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche). Emilia-Romagna.

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	60	10,5	12,3	4,5	5,8	49,1
1996	61	12,6	12,7	6,6	5,6	47,1
1997	60,8	9,7	13,7	3,9	5,5	49,3
1998	58,7	10,1	14,4	3,6	7,6	49,9
1999	60,7	11,6	16,4	5,1	8,5	47,4
2000	61,1	10,3	15,5	4,4	5,6	49
2001	61	11,3	15,7	4,3	5,9	44,5
2002	61,8	10,9	15,8	3,7	5,5	37,7
2003	64,6	14,1	16,6	4	6,6	42,1
2005	68,3	10,1	20	4,1	6,6	33,7
2006	67,7	9,5	20,4	4,4	7,5	32,1
2007	68,2	11,3	22,2	6	5,3	37,2
2008	68,8	12,7	21	3,5	5,3	33,1
2009	64,9	11,8	21,2	3,7	5,7	30,3
2010	56,7	11,3	19,4	4,7	5,5	30,9
2011	60,9	10,9	20,8	4	3,6	30,2
2012	69,3	12	20,5	3,6	4,5	28,1
2013	63,5	11,3	19,4	3	4,1	31,6
2014	66,4	12,0	22,1	3,0	5,1	24,6

Fonte dati: Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

Tabella II.9. Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche). Italia.

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	52,4	14,1	17,9	6,6	14,7	44,2
1996	54,1	13,8	17,4	6,3	12,0	42,7
1997	54,0	14,0	18,0	6,0	12,5	44,6
1998	55,5	13,9	17,4	5,5	14,0	46,5
1999	58,8	14,3	18,2	5,9	14,9	46,2
2000	56,5	13,5	18,2	5,7	15,0	44,7
2001	53,8	13,1	19,4	5,5	16,2	42,0
2002	55,0	12,6	20,4	5,1	14,7	40,1
2003	58,0	12,3	20,7	5,2	17,0	40,1
2005	60,3	12,4	21,1	5,2	13,8	35,8
2006	62,9	13,1	20,8	5,6	14,0	36,7
2007	64,1	12,8	22,0	5,5	13,2	35,4
2008	65,8	13,1	23,0	5,3	11,8	32,9
2009	59,9	13,0	22,1	5,0	11,5	32,2
2010	56,7	12,5	22,3	5,1	10,8	32,8
2011	56,3	12,2	21,9	5,4	9,3	30,0
2012	62,3	12,0	22,4	4,6	8,9	30,2
2013	63,4	12,4	22,1	5,1	9,9	29,2
2014	64,8	11,6	22,9	4,7	8,6	28,0

Fonte dati: Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

In Italia nel 2014, in un contesto che come visto in precedenza registra un incremento pressoché nullo del reddito disponibile (+0,1% rispetto al 2013), la spesa media mensile per famiglia è pari, in valori correnti, a 2.488,50 euro (+0,7% rispetto all'anno precedente). In Emilia-Romagna l'importo si colloca a 2.883,27 euro (+0,3% rispetto all'anno precedente), valore inferiore solo a quello della Lombardia e del Trentino Alto Adige, ma con un'incidenza delle spese per l'abitazione sul totale significativamente inferiore a Lazio, Liguria e Umbria.

Per rilevare con maggiore precisione il comportamento di spesa di ciascuna famiglia l'Istat ha introdotto nuove e più dettagliate voci di spesa. Pertanto, gli attuali capitoli di spesa differiscono, anche per composizione, da quelli pubblicati fino al 2013. L'Istat ha di conseguenza provveduto ad effettuare la ricostruzione della serie storica dal 1997.

Il trend della spesa negli anni dal 1997 al 2014 (figura II.3) evidenzia in Emilia-Romagna dei momenti caratterizzati da diminuzioni più significative tra il 2001-2002 (-7,9%), 2006-2007 (-4,6%), 2008-2009 (-3,9%) e da ultimo 2012-2013 (-3,8%). Il contesto nazionale, fatta eccezione per il 2010, appare caratterizzato tra il 2008 e il 2013 da un contenimento della spesa.

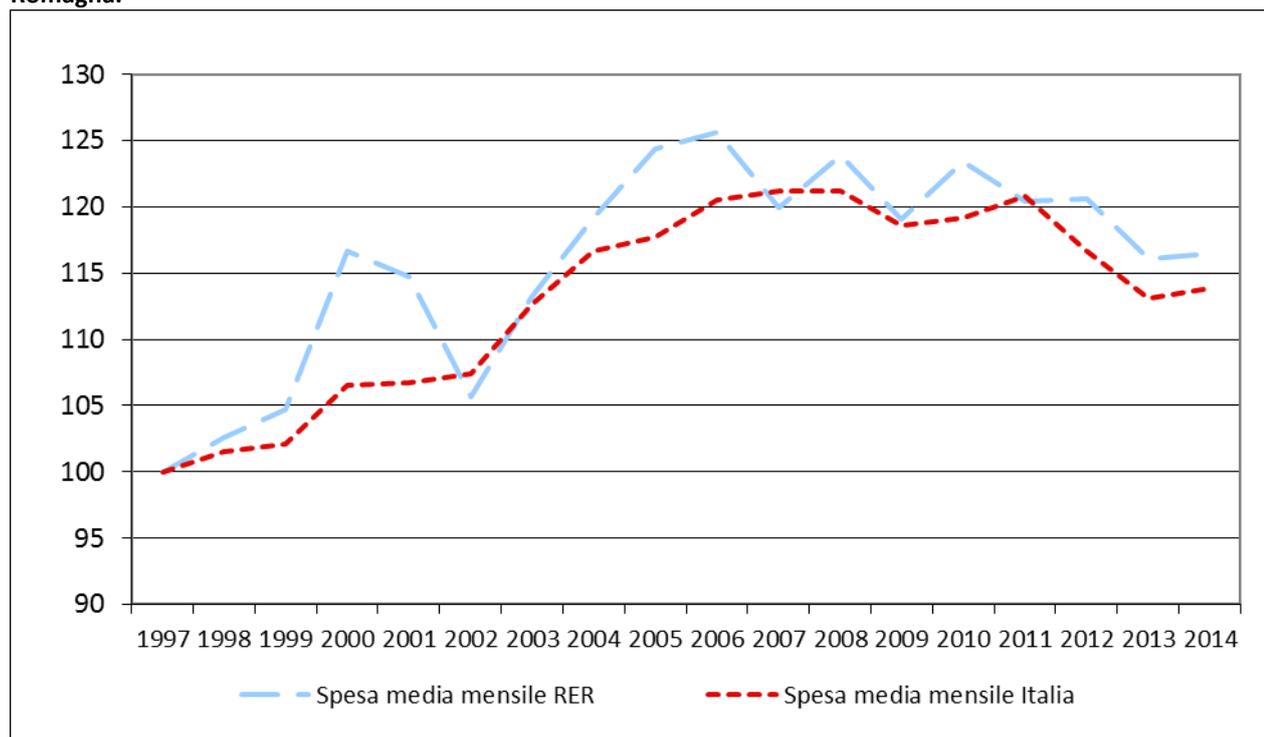
La seconda spesa per importanza è quella per alimentari e bevande e che impegna circa la metà dei costi per la Casa: oltre il 17% in Italia e il 14,7% in Emilia-Romagna. Un'altra voce importante di spesa è quella riferita ai trasporti, che impegna l'11% del totale (poco più del 10% a livello nazionale) (tabella II.10).

Il capitolo di spesa per l'abitazione (considerando anche acqua, elettricità, manutenzioni straordinarie, fitti figurativi) è decisamente il più elevato, impegnando in regione oltre il 38% della spesa media mensile totale: in valore assoluto risulta nel 2014 di 1.113 euro (912 euro nella media nazionale).

Tabella II.10. Spesa mediana mensile e spesa media mensile delle famiglie (in euro) per capitolo di spesa nel 2014. Italia. Emilia-Romagna.

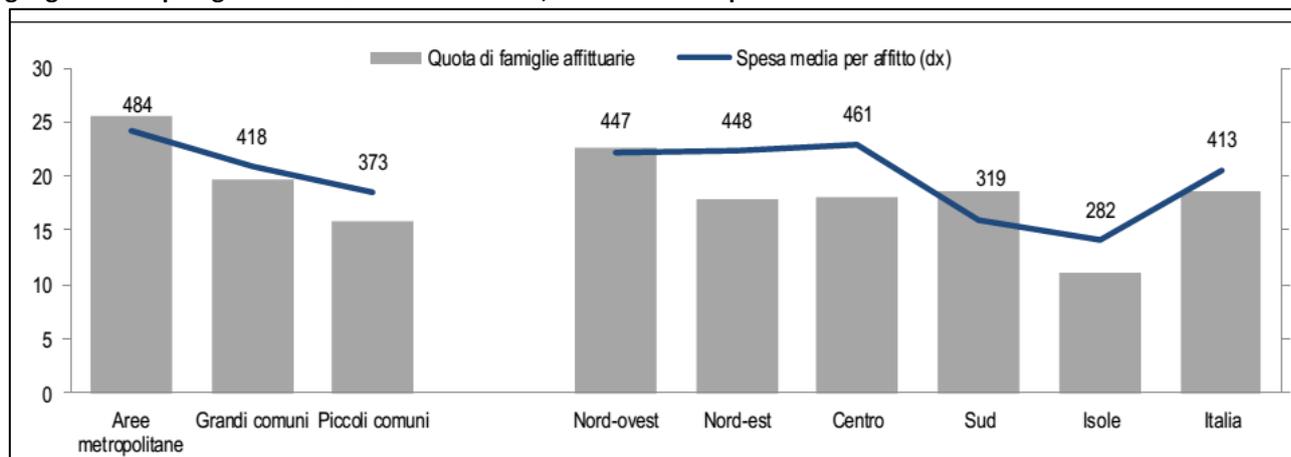
	Regione	%	Italia	%
SPESA MEDIANA MENSILE	2.534,68		2.110,47	
SPESA MEDIA MENSILE (=100%)	2.883,27		2.488,5	
Alimentare e bevande non alcoliche	424,47	14,7	436,06	17,5
Bevande alcoliche e tabacchi	50,16	1,7	43,31	1,7
Abbigliamento e calzature	116,99	4,1	114,41	4,6
Abitazione, acqua, elettricità e altri combustibili, di cui:	1.113,46	38,6	912,84	36,7
<i>Manutenzioni straordinarie</i>	87,53	3,0	34,19	1,4
<i>Fitti figurativi</i>	687,07	23,8	592,14	23,8
Mobili, articoli e servizi per la casa	115,16	4,0	102,13	4,1
Servizi sanitari e spese per la salute	124,53	4,3	109,45	4,4
Trasporti	315,93	11,0	256,85	10,3
Comunicazioni	68,83	2,4	65,66	2,6
Ricreazione, spettacoli e cultura	147,56	5,1	121,38	4,9
Istruzione	14,5	0,5	14,07	0,6
Servizi ricettivi e di ristorazione	158,76	5,5	110,26	4,4
Altri beni e servizi*	232,91	8,1	202,07	8,1

Fonte dati: Istat, "Indagine sulle spese delle famiglie"

 * *includono beni e servizi per la cura della persona, effetti personali, servizi di assistenza sociale, assicurazioni e finanziari*
Figura II.3 Andamento della spesa media mensile delle famiglie. Numero indice (anno 1997=100). Italia. Emilia-Romagna.


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Istat

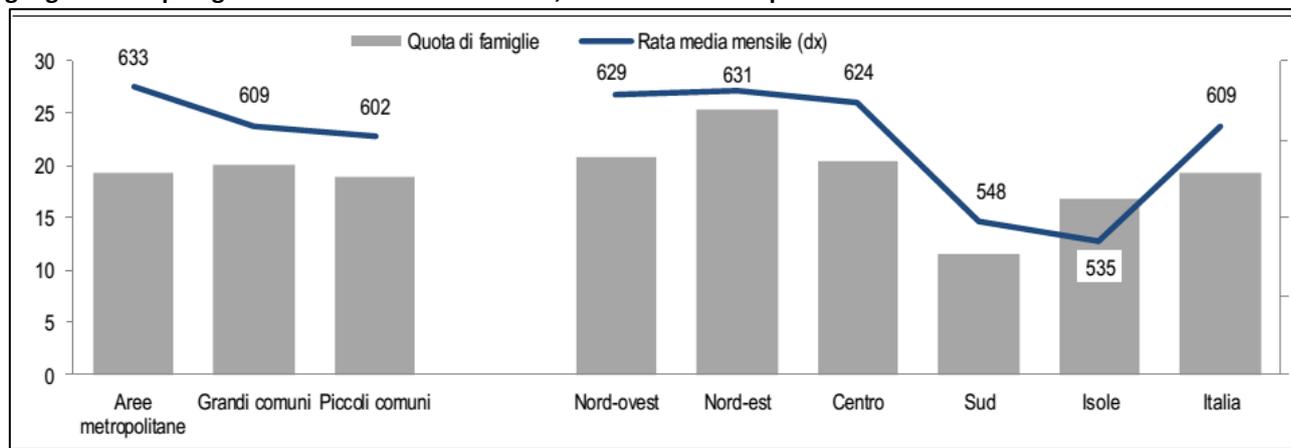
Figura II.4. Spesa media per affitto e quota di famiglie affittuarie dell'abitazione in cui vivono per ripartizione geografica e tipologia di comune. Anni 2013-2014, valori in euro e percentuale



Fonte dati : Istat, "Indagine sulle spese delle famiglie"

I dati Istat indicano che nel 2014 in Italia le famiglie in affitto sono il 18,7% e sostengono una spesa media mensile che nei grandi centri è pari a 484 euro (figura II.4), mentre tra le famiglie che vivono in abitazioni di proprietà una percentuale pari al 19,3% paga un mutuo (figura II.5). Istat ricorda che questa voce di bilancio (che interessa poco più di 3,5 milioni di famiglie), pur non essendo una spesa per consumi (configurandosi piuttosto come un investimento patrimoniale), rappresenta un'uscita consistente che varia fra 631 (Nord-est) e 531, (Isole) euro al mese.

Figura II.5. Rata media mensile pagata per i mutui e famiglie proprietarie che pagano il mutuo per ripartizione geografica e tipologia di comune. Anni 2013-2014, valori in euro e in percentuale



Fonte dati : Istat, "Indagine sulle spese delle famiglie"

II.4. I prestiti per l'acquisto dell'abitazione

Le erogazioni di prestiti per l'acquisto di abitazioni sono state caratterizzate a partire dal 2008 e fino al 2013 da una consistente fase di contrazione determinata da diversi fattori, in parte ricollegabili alla debolezza del mercato immobiliare, all'andamento negativo del ciclo economico oltre che ad un irrigidimento delle condizioni di offerta del sistema creditizio. Dal 2014, grazie anche ad un miglioramento delle condizioni di offerta, le erogazioni appaiono caratterizzate da segnali di ripresa.

In tabella II.11 è disponibile la serie storica a partire dal 1997 delle erogazioni dei prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Emilia-Romagna e Italia. I dati evidenziano una crescita fino al 2006 poi a partire dal 2007 l'ammontare delle erogazioni inizia a diminuire progressivamente fino a quando nel 2012 si registra la contrazione più consistente della serie storica che segna -53% in Emilia-Romagna e -49% in Italia. Il risultato è chiaramente evidenziato dalla quota di incidenza dell'Emilia-Romagna sull'Italia, passata dall'11,1% del 2004 all'8% del 2012. L'anno 2013 pur mantenendo ancora un segno negativo, vede però il rallentamento delle contrazioni rispetto all'anno precedente: -4,43% in Emilia-Romagna e -13,6% in Italia. E' il 2014 l'anno nel quale si assiste ad un cambiamento: con 2.047,27 milioni di euro di erogazioni l'Emilia-Romagna registra un incremento dell'8,8% rispetto al 2013 (+12,9% in Italia). Tale tendenza sembra essere confermata dagli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2015 che registrano, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, un incremento delle erogazioni di oltre il 68% sia in Emilia-Romagna che in Italia. L'analisi del flusso delle erogazioni su 12 mesi (luglio 2014-giugno 2015) evidenzia in regione un incremento in valore assoluto di 711,6 milioni di euro pari a +39%: in questo periodo sono stati infatti erogati 2.535,8 milioni di euro pari all'8,41% del totale Italia.

L'analisi di dettaglio delle singole province della regione (tabella II.12. e figura II.6) indica nel primo semestre 2015 variazioni ampiamente positive dei flussi rispetto allo stesso periodo del 2014. La provincia con l'incremento percentuale maggiore è Rimini (+86,8%) mentre, dal lato opposto, si colloca la provincia di Parma che registra l'incremento percentuale più ridotto (+23,3%). In termini di volumi erogati è la provincia di Bologna, con un importo pari a 431,8 milioni di euro, quella con il maggiore incremento in valore assoluto rispetto allo stesso semestre del 2014 (+161 milioni di euro); segue poi la provincia di Modena con un flusso di erogazioni pari a 199,7 milioni di euro e un incremento in valore assoluto pari a 66,4 milioni di euro. Queste due province rappresentano rispettivamente il 30,6% e il 14,2% del totale delle erogazioni della regione.

Tabella II.11. Serie storica delle erogazione dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

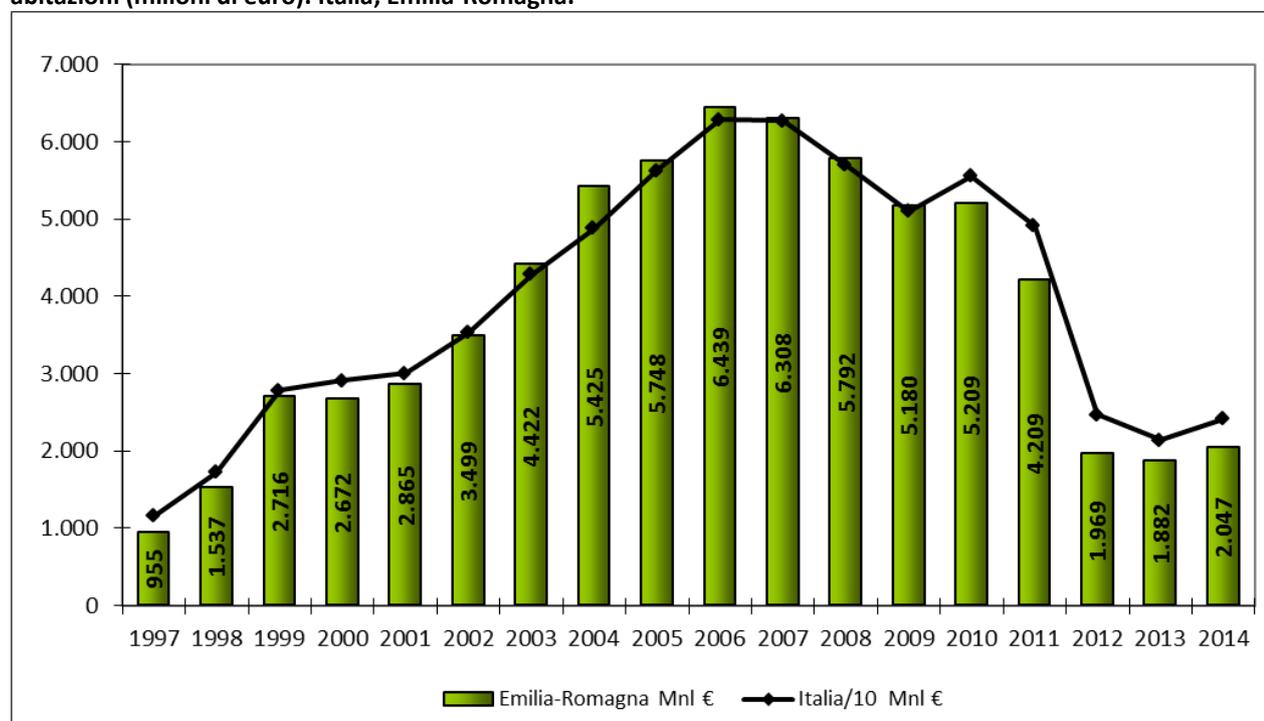
Data	Regione		Italia		incidenza
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	E-R su ITA (%)
1997	955,3	-/-	11.640,29	-/-	8,21
1998	1.537,41	60,93	17.279,30	48,44	8,90
1999	2.715,73	76,64	27.891,87	61,42	9,74
2000	2.671,52	-1,63	29.148,57	4,51	9,17
2001	2.865,09	7,25	30.057,37	3,12	9,53
2002	3.499,38	22,14	35.338,39	17,57	9,90
2003	4.421,77	26,36	42.875,27	21,33	10,31
2004	5.424,99	22,69	48.816,65	13,86	11,11
2005	5.747,84	5,95	56.266,25	15,26	10,22
2006	6.438,59	12,02	62.872,84	11,74	10,24
2007	6.308,04	-2,03	62.757,97	-0,18	10,05
31/03/2008	1.198,10	-12,96	14.225,86	0,09	8,42
30/06/2008	1.528,43	-6,32	15.029,85	-10,06	10,17
30/09/2008	1.280,27	-7,10	12.605,62	-10,11	10,16
31/12/2008	1.785,02	-7,12	15.119,06	-15,11	11,81
2008	5.791,82	-8,18	56.980,39	-9,21	10,16
31/03/2009	1.085,64	-9,39	11.095,10	-22,01	9,78
30/06/2009	1.437,27	-5,96	13.135,88	-12,60	10,94
30/09/2009	1.206,17	-5,79	11.414,47	-9,45	10,57
31/12/2009	1.451,08	-18,71	15.401,42	1,87	9,42
2009	5.180,17	-10,56	51.046,87	-10,41	10,15
31/03/2010	1.290,65	18,88	13.331,65	20,16	9,68
30/06/2010	1.505,16	4,72	15.052,55	14,59	10,00
30/09/2010	1.071,61	-11,16	12.344,44	8,15	8,68
31/12/2010	1.341,87	-7,53	14.862,99	-3,50	9,03
2010	5.209,29	0,56	55.591,62	8,90	9,37
31/03/2011	1.117,12	-13,45	13.518,32	1,40	8,26
30/06/2011	1.166,08	-22,53	14.220,85	-5,53	8,20
30/09/2011	929,83	-13,23	10.364,20	-16,04	8,97
31/12/2011	995,68	-25,80	11.016,37	-25,88	9,04
2011	4.208,71	-19,21	49.119,73	-11,64	8,57
31/03/2012	498,33	-55,39	6.243,71	-53,81	7,98
30/06/2012	513,71	-55,95	6.939,67	-51,20	7,40
30/09/2012	442,49	-52,41	5.331,53	-48,56	8,30
31/12/2012	514,32	-48,34	6.241,76	-43,34	8,24
2012	1.968,85	-53,22	24.756,67	-49,60	7,95
31/03/2013	384,35	-22,87	4.949,97	-20,72	7,76
30/06/2013	595,96	16,01	5.812,53	-16,24	10,25
30/09/2013	417,67	-5,61	4.966,22	-6,85	8,41
31/12/2013	483,63	-5,97	5.663,80	-9,26	8,54
2013	1.881,61	-4,43	21.392,52	-13,59	8,80
31/03/2014	433,13	12,69	5.237,76	5,81	8,27
30/06/2014	489,79	-17,82	6.078,76	4,58	8,06
30/09/2014	498,78	19,42	5.746,17	15,71	8,68
31/12/2014	625,57	29,35	7.094,52	25,26	8,82
2014	2.047,27	8,80	24.157,21	12,92	8,47
30/03/2015	582,26	34,43	7.073,50	35,05	8,23
30/06/2015	829,25	69,31	10.222,85	68,17	8,11

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Banca d'Italia

Tabella II.12 Flusso di nuove erogazioni prestati alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (quota e variazioni percentuali). Emilia-Romagna, Province.

Province	Volume erogazioni 1° semestre 2015	Variazione % 1° semestre 2015	Quota % 1° semestre 2015
Piacenza	80,05	49,6	5,7
Parma	135,03	23,3	9,6%
Reggio Emilia	131,63	42,3	9,3
Modena	199,74	49,8	14,2
Bologna	431,80	59,5	30,6
Ferrara	69,39	51,1	4,9
Ravenna	123,03	45,4	8,7
Forlì-Cesena	122,88	76,5	8,7
Rimini	117,87	86,8	8,4
Regione	1.411,41	52,9	100

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Figura II.6. Andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

In tabella II.13 e figura II.7 è invece disponibile la serie storica delle erogazioni riferite all'acquisto di immobili-abitazioni a favore di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici (per es. imprese, enti pubblici ecc.). I volumi erogati evidenziano fino al 2008 un andamento altalenante, dopodichè inizia un periodo di flessione che dura fino al 2011, anno nel quale l'incidenza percentuale dell'Emilia-Romagna sull'Italia è pari al 6,6% (contro il 15,4% del 2004, anno di incidenza massima). Dopo un 2013 ancora in flessione, nel 2014 si assiste ad un incremento delle erogazioni, che però non trova conferma negli ultimi dati del 2015 riferiti al secondo trimestre che, sebbene risultino in crescita rispetto al primo trimestre dell'anno (+1,1% in Emilia-Romagna e +14,3% in Italia), registrano una flessione rispetto allo stesso trimestre del 2014: -4,7% in regione e -7,4% a livello nazionale.

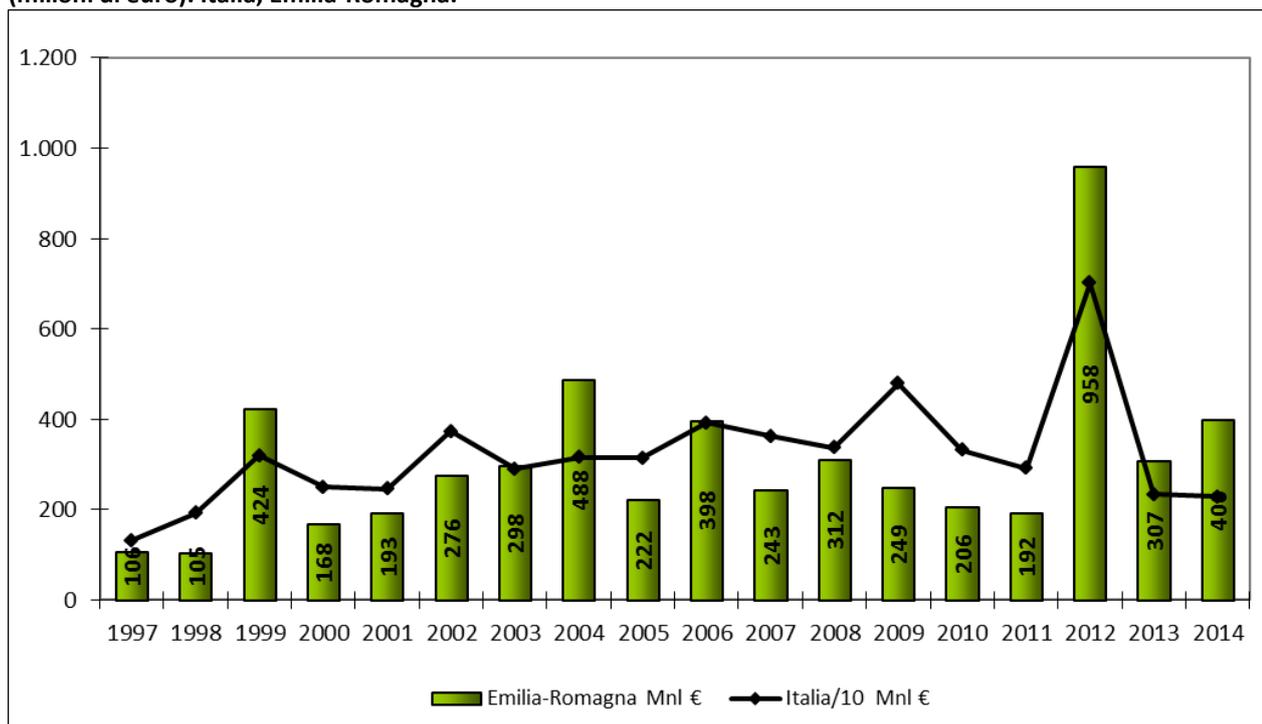
Si segnala infine che la discontinuità tra i valori delle erogazioni e delle consistenze di prestiti ad altri soggetti rilevati nel 2012 rispetto al 2011 è connessa con una generale riclassificazione dei crediti effettuata

dalla Banca d'Italia, legata all'entrata in vigore di nuovi dettagli informativi. Di questo processo di aggiustamento nei dati, che ha riguardato diverse regioni, hanno risentito anche le date contabili pubblicate al 30/6/2012 e al 30/9/2012.

Tabella II.13. Serie storica delle erogazione dei prestiti ad altri soggetti residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
1997	106,39	-/-	1.314,07	-/-	8,10%
1998	104,65	-1,64	1.923,62	46,39	5,44
1999	423,94	305,12	3.202,12	66,46	13,24
2000	167,58	-60,47	2.505,13	-21,77	6,69
2001	193,25	15,31	2.463,14	-1,68	7,85
2002	275,55	42,59	3.729,46	51,41	7,39
2003	298,09	8,18	2.897,06	-22,32	10,29
2004	487,96	63,69	3.162,49	9,16	15,43
2005	222,37	-54,43	3.142,37	-0,64	7,08
2006	397,67	78,83	3.922,94	24,84	10,14
2007	242,60	-39,00	3.619,58	-7,73	6,70
31/03/2008	43,41	-26,70	798,06	-8,87	5,44
30/06/2008	179,19	182,60	1.103,00	10,46	16,25
30/09/2008	40,59	-14,34	689,38	-9,43	5,89
31/12/2008	48,65	-32,97	786,84	-20,05	6,18
2008	311,84	28,54	3.377,28	-6,69	9,23
31/03/2009	19,74	-54,53	2.311,51	189,64	0,85
30/06/2009	53,39	-70,20	749,41	-32,06	7,12
30/09/2009	43,59	7,38	641,16	-6,99	6,80
31/12/2009	132,14	171,63	1.088,91	38,39	12,14
2009	248,87	-20,20	4.790,98	41,86	5,19
31/03/2010	29,72	50,54	629,98	-72,75	4,72
30/06/2010	80,47	50,71	857,24	14,39	9,39
30/09/2010	42,56	-2,36	954,50	48,87	4,46
31/12/2010	52,90	-59,96	880,65	-19,13	6,01
2010	205,65	-17,37	3.322,37	-30,65	6,19
31/03/2011	41,39	39,28	642,46	1,98	6,44
30/06/2011	46,49	-42,22	665,91	-22,32	6,98
30/09/2011	51,25	20,43	862,21	-9,67	5,94
31/12/2011	52,84	-0,12	744,77	-15,43	7,09
2011	191,98	-6,65	2915,35	-12,25	6,58
31/03/2012	486,34	1075,05	3.324,87	417,52	14,63
30/06/2012	101,18	117,63	1.425,48	114,06	7,10
30/09/2012	302,55	490,31	1.210,77	40,43	24,99
31/12/2012	68,22	29,11	1.058,42	42,11	6,45
2012	958,30	399,18	7.019,54	140,78	13,65
31/03/2013	36,22	-92,55	621,97	-81,29	5,82
30/06/2013	78,78	-22,15	593,31	-58,38	13,28
30/09/2013	67,78	-77,60	463,99	-61,68	14,61
31/12/2013	123,89	81,60	658,58	-37,78	18,81
2013	306,67	-68,00	2.337,86	-66,69	13,12
31/03/2014	99,48	174,65	464,88	-25,26	21,40
30/06/2014	81,36	3,28	640,18	7,90	12,71
30/09/2014	87,92	29,71	506,06	9,07	17,37
31/12/2014	130,93	5,68	668,93	1,57	19,57
2014	399,69	30,33	2.280,05	-2,47	17,53
30/03/2015	76,73	-22,87	518,79	11,60	14,79
30/06/2015	77,58	-4,65	592,88	-7,39	13,09

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Banca d'Italia

Figura II.7. Andamento delle erogazioni dei prestiti ad altri soggetti residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Una riflessione a parte merita l'effetto delle surroghe sul mercato nazionale dei mutui.

La surroga o portabilità del mutuo è una procedura introdotta in Italia con la legge n. 40/2007 che permette di trasferire a costo zero il proprio mutuo da una banca ad un'altra che eventualmente proponga condizioni migliori. Questo meccanismo è stato recentemente rafforzato dalla manovra monetaria della BCE che oltre ad avere quasi azzerato il costo del denaro, ha avviato il Quantitative Easing e aumentato la liquidità a disposizione delle banche e, di conseguenza, la loro capacità di erogare credito.

Attraverso la surroga è infatti possibile rinegoziare i parametri del mutuo (per esempio la diminuzione degli interessi) senza variare il debito residuo, e senza costi aggiuntivi per il cliente. Le famiglie che optano per questa soluzione possono così beneficiare di una riduzione dei costi legati al pagamento delle rate.

Si segnala a tal proposito il contributo di Sara Emiliani e Roberto Goracci pubblicato sul sito di Prometeia (www.prometeia.it) il 17 settembre 2015 dal titolo *“La ripresa dei mutui alle famiglie oltre al boom delle surroghe”*. Il lavoro evidenzia come “In Italia le rinegoziazioni di mutui in essere (prevalentemente surroghe) avrebbero rappresentato, secondo i dati forniti dalla Banca Centrale Europea, oltre il 25% dei flussi complessivi di mutui erogati nei primi sette mesi del 2015. In realtà nel mercato italiano le surroghe sono ripartite già dal 2013 e si sono consolidate ulteriormente nel 2014, quando i valori si sono più che quadruplicati rispetto all'anno precedente. Se volessimo pertanto valutare la dinamica dei mutui richiesti per un nuovo acquisto di abitazione, ripulendo quindi dall'effetto surroghe e rinegoziazioni, i tassi di crescita sarebbero ben più contenuti rispetto a quelli a doppia cifra, spesso citati dalla stampa, e sarebbero del 6.6% nel 2014 e del 4.7% nei primi tre mesi dell'anno in corso, valori più coerenti con il lento miglioramento della condizione finanziaria delle famiglie.” “Il tasso fisso sui nuovi mutui è sceso per circa due anni. Il punto di minimo è stato raggiunto a maggio di quest'anno (3.04%, circa 200 punti base in meno rispetto a maggio 2012); mentre nei due mesi successivi si sono registrati lievi rialzi (3.18% a luglio), in parte collegati all'aumento dei tassi di riferimento a maggiore scadenza. Condizioni particolarmente convenienti

hanno favorito una maggiore preferenza delle famiglie verso questa tipologia di prodotto e infatti nel secondo trimestre dell'anno oltre il 50% delle erogazioni di prestiti per acquisto abitazione (surroghe e rinegoziazioni comprese) è stato sottoscritto a tasso fisso: la quota è decisamente elevata se confrontata con la storia (e non si osservava da oltre 5 anni), ma è invece bassa rispetto alla media europea, dove la quota di mutui erogati a tasso fisso ha raggiunto l'80%."

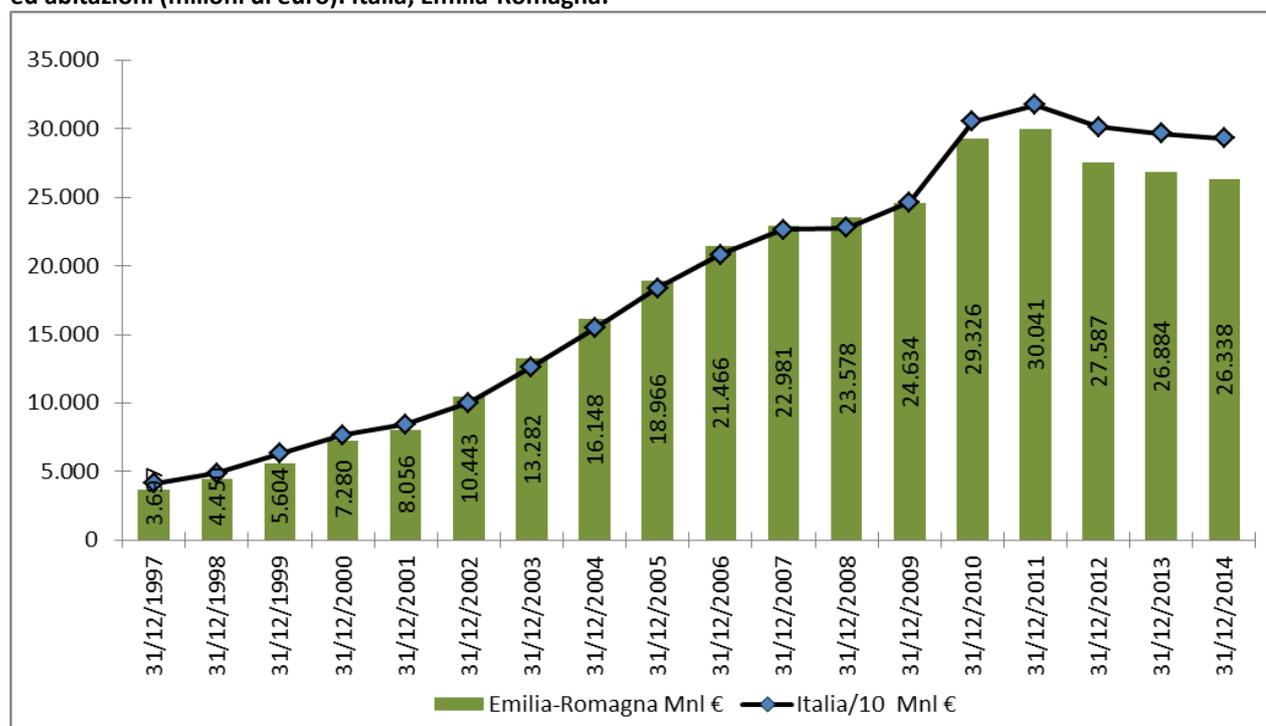
Le consistenze dei prestiti rappresentano l'ammontare complessivo del debito accumulato attraverso le erogazioni dei periodi precedenti. La tabella II.14, che riporta la serie storica delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici in Emilia Romagna e in Italia, evidenzia come gli importi aumentano di anno in anno fino al 2011, anche negli anni in cui le erogazioni hanno segnato contrazioni considerevoli, raggiungendo i 30 milioni di euro in Emilia-Romagna e i quasi 318 milioni in Italia. Occorre però sottolineare come a partire dal 2007 e fino al 2011 la crescita delle consistenze dei prestiti sia stata caratterizzata da un rallentamento sempre più marcato che, se in parte riflette la corrispondente forte contrazione delle erogazioni, in misura diversa è dovuto anche alla sempre più ridotta quota del valore dell'immobile che viene finanziata. A partire dal 2012 si assiste invece ad una contrazione che, seppure in rallentamento a partire dal 2013, prosegue fino al primo semestre 2015 e sulla quale presumibilmente si rispecchia anche il minor valore dei beni immobiliari compravenduti. Nella figura II.7 si delinea una generale corrispondenza del trend regionale e nazionale ad eccezione di una discontinuità, scarsamente significativa nei confronti della curva nel suo complesso, negli anni 2008 e 2009.

L'andamento delle consistenze dei prestiti per l'acquisto di immobili e abitazioni da parte di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici presenta in regione valori discontinui con oscillazioni altalenanti (figura II.9). L'ammontare risulta complessivamente in crescita fino al 2008, per poi registrare una flessione nei due anni successivi. Al 30 giugno 2015 l'incidenza percentuale delle consistenze in Emilia-Romagna sull'Italia è pari all'11,04%: il valore di incidenza massima dell'intero periodo (tabella II.15).

Tabella II.14. Serie storica delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	3.697,41	-	41.521,82	-	8,90
31/12/1998	4.450,18	20,36	48.880,74	17,72	9,10
31/12/1999	5.604,20	25,93	63.255,76	29,41	8,86
31/12/2000	7.279,80	29,90	76.603,93	21,10	9,50
31/12/2001	8.056,23	10,67	84.447,38	10,24	9,54
31/12/2002	10.443,00	29,63	99.968,98	18,38	10,45
31/12/2003	13.282,25	27,19	126.390,99	26,43	10,51
31/12/2004	16.147,93	21,58	154.556,46	22,28	10,45
31/12/2005	18.965,58	17,45	183.807,36	18,93	10,32
31/12/2006	21.466,43	13,19	208.295,82	13,32	10,31
31/12/2007	22.981,22	7,06	226.398,72	8,69	10,15
30/06/2008(*)	22.534,00	2,38	219.298,13	1,47	10,28
31/12/2008	23.578,38	2,60	227.943,51	0,68	10,34
30/06/2009(*)	24.304,40	7,86	240.102,86	9,49	10,12
31/12/2009	24.633,70	4,48	246.721,90	8,24	9,98
30/06/2010(*)	28.815,83	18,56	298.169,72	24,18	9,66
31/12/2010	29.325,94	19,05	305.651,72	23,89	9,59
30/06/2011(*)	29.666,58	2,95	313.093,39	5,01	9,48
31/12/2011	30.041,12	2,44	317.584,59	3,90	9,46
30/06/2012(*)	28.379,70	-4,34	306.966,44	-1,96	9,25
31/12/2012	27.587,23	-8,17	301.539,52	-5,05	9,15
30/06/2013(*)	27.249,88	-3,98	299.547,92	-2,42	9,10
31/12/2013	26.884,03	-2,55	296.824,39	-1,56	9,06
30/06/2014(*)	26.541,52	-2,60	294.625,75	-1,64	9,01
31/12/2014	26.337,69	-2,03	293.334,78	-1,18	8,98
30/06/2015(*)	26.159,53	-1,44	293.207,12	-0,48	8,92

Fonte dati: elaborazione Eret, su dati Banca d'Italia (*) Il valore assoluto è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno, la variazione è riferita ad un anno

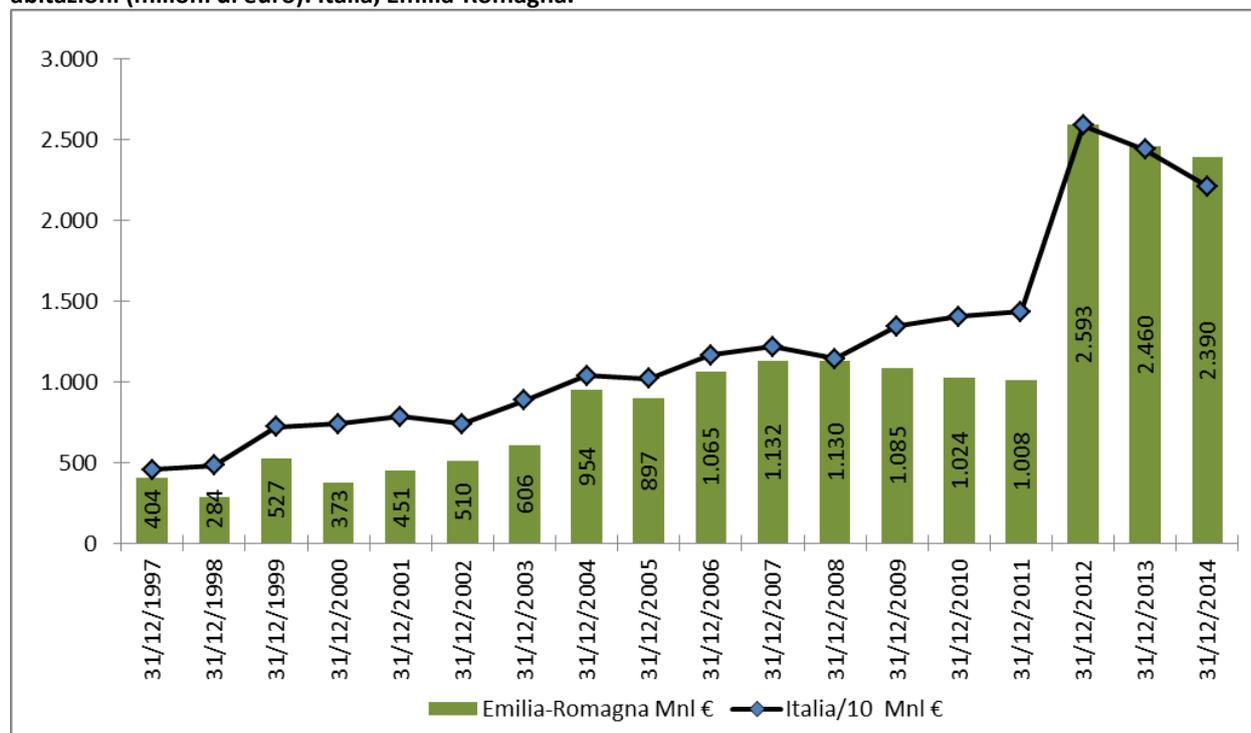
Figura II.8. Andamento delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.


Fonte dati: elaborazione Eret, su dati Banca d'Italia

Tabella II.15. Serie storica delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	404,38	-	4.542,05	-	8,90
31/12/1998	284,23	-29,71	4.822,17	6,17	5,89
31/12/1999	527,01	85,42	7.203,94	49,39	7,32
31/12/2000	372,93	-29,24	7.385,52	2,52	5,05
31/12/2001	451,46	21,06	7.850,88	6,30	5,75
31/12/2002	509,63	12,89	7.401,62	-5,72	6,89
31/12/2003	606,02	18,91	8.853,56	19,62	6,84
31/12/2004	953,58	57,35	10.377,32	17,21	9,19
31/12/2005	896,52	-5,98	10.182,27	-1,88	8,80
31/12/2006	1.065,02	18,79	11.644,59	14,36	9,15
31/12/2007	1.131,87	6,28	12.154,78	4,38	9,31
30/06/2008(*)	1.238,19	9,14	12.505,52	5,12	9,90
31/12/2008	1.130,04	-0,16	11.428,28	-5,98	9,89
30/06/2009(*)	962,94	-22,23	12.643,50	1,10	7,62
31/12/2009	1.084,83	-4,00	13.436,78	17,57	8,07
30/06/2010(*)	1.013,89	5,29	13.717,01	8,49	7,39
31/12/2010	1.024,23	-5,59	14.058,79	4,63	7,29
30/06/2011(*)	1.024,10	1,01	14.209,42	3,59	7,21
31/12/2011	1.008,14	-1,57	14.334,81	1,99	7,03
30/06/2012(*)	2.289,26	123,54	24.087,38	69,52	9,50
31/12/2012	2.593,38	157,24	25.865,31	80,44	10,03
30/06/2013(*)	2.484,36	8,52	25.058,79	4,03	9,91
31/12/2013	2.460,42	-5,13	24.386,72	-5,72	10,09
30/06/2014(*)	2.405,98	-3,15	22.810,36	-8,97	10,55
31/12/2014	2.389,63	-2,88	22.102,83	-9,37	10,81
30/06/2015(*)	2.382,33	-0,98	21.582,07	-5,38	11,04

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia *) il dato è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno

Figura II.9. Andamento delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Raffrontando le consistenze dei prestiti alle famiglie, si può infine verificare l'andamento e la consistenza del debito medio. In tabella II.16 sono riportate le serie storiche del debito medio per famiglia, rappresentate graficamente nella figura II.10. In Emilia-Romagna, anche se con dinamiche diverse, il debito è sempre cresciuto fino al 2011 raggiungendo 6.737 euro pro-capite e 15.095 euro a famiglia. A partire dal 2012 si assiste invece ad un calo, con i valori che nel 2014 scendono a 5.909 euro pro-capite e 13.201 euro a famiglia. In Italia la dimensione media del debito è più contenuta, seppur con una dinamica di crescita complessiva maggiormente accelerata, come attesta anche l'evoluzione del numero indice che vede un ridimensionamento dei valori regionali.

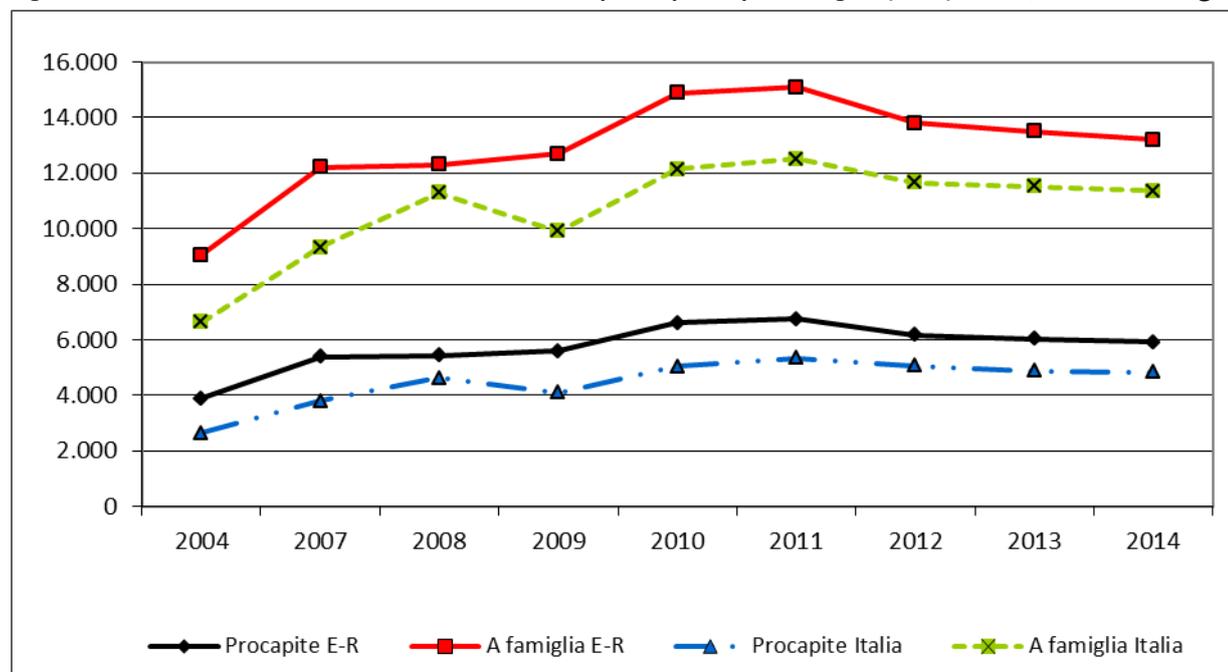
Tabella II.16. Serie storica della consistenza del debito medio per mutui per l'acquisto di immobili ed abitazioni per famiglia (in euro). Italia, Emilia-Romagna. Numero indice Emilia-Romagna su Italia.

Anni	Regione	Italia	numero indice - Italia=100
2004	9.053	6.630	136,54
2007	12.220	9.324	131,07
2008	12.313	11.280	109,16
2009	12.699	9.907	128,18
2010	14.880	12.141	122,56
2011	15.095	12.501	120,75
2012	13.793	11.655	118,35
2013	13.510	11.509	117,39
2014	13.201	11.362	116,19

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia, Demo Istat e Regione Emilia-Romagna statistica self service

Nota: Per gli anni 2010, 2011, 2012 il dato regionale della popolazione e delle famiglie è comprensivo dei comuni dell'Alta Valmarecchia, i valori del 2011 sono post censimento. La Regione informa che i dati riferiti alle famiglie relativi al 31/12/2014 e al 31/12/2013 sono frutto dell'elaborazione di dati anagrafici comunali e possono differire dai totali di popolazione diffusi da Istat per lo sfasamento temporale esistente tra il verificarsi dell'evento (naturale o migratorio) e la definizione della relativa pratica in anagrafe, oppure per il non completamento della revisione anagrafica successiva al censimento del 2011.

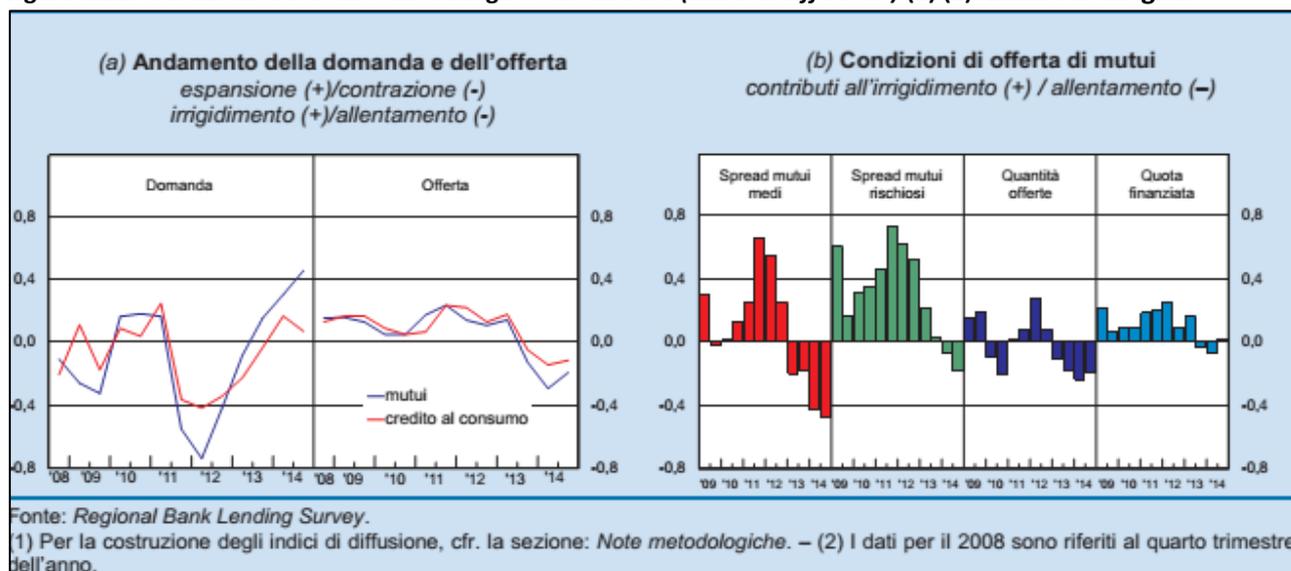
Figura II.10. Andamento delle consistenze del debito pro-capite e per famiglia (euro). Italia, Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia, Demo Istat e Regione Emilia-Romagna statistica self service

Secondo quanto pubblicato dalla Banca d'Italia, nel rapporto sull'economia dell'Emilia-Romagna, “nel 2014 i prestiti alle famiglie consumatrici hanno segnato una sostanziale stabilità a fronte del calo dell'anno precedente; tale dinamica ha riflesso un aumento della domanda di nuovi finanziamenti da parte delle famiglie e condizioni di offerta più accomodanti rispetto all'anno precedente. Le richieste di nuovi mutui da parte delle famiglie consumatrici sono progressivamente aumentate.” “Dal lato dell'offerta, le condizioni di accesso al credito praticato alle famiglie sono migliorate e, nelle intenzioni delle banche, dovrebbero rimanere distese anche per l'anno in corso. In particolare, i segnali di allentamento più marcati hanno riguardato le condizioni di costo mediamente applicate sui mutui e le quantità offerte”. (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 8, 2015, pag. 31).

Figura II.11. Condizioni del credito alle famiglie consumatrici (indici di diffusione) (1) (2). Emilia-Romagna.

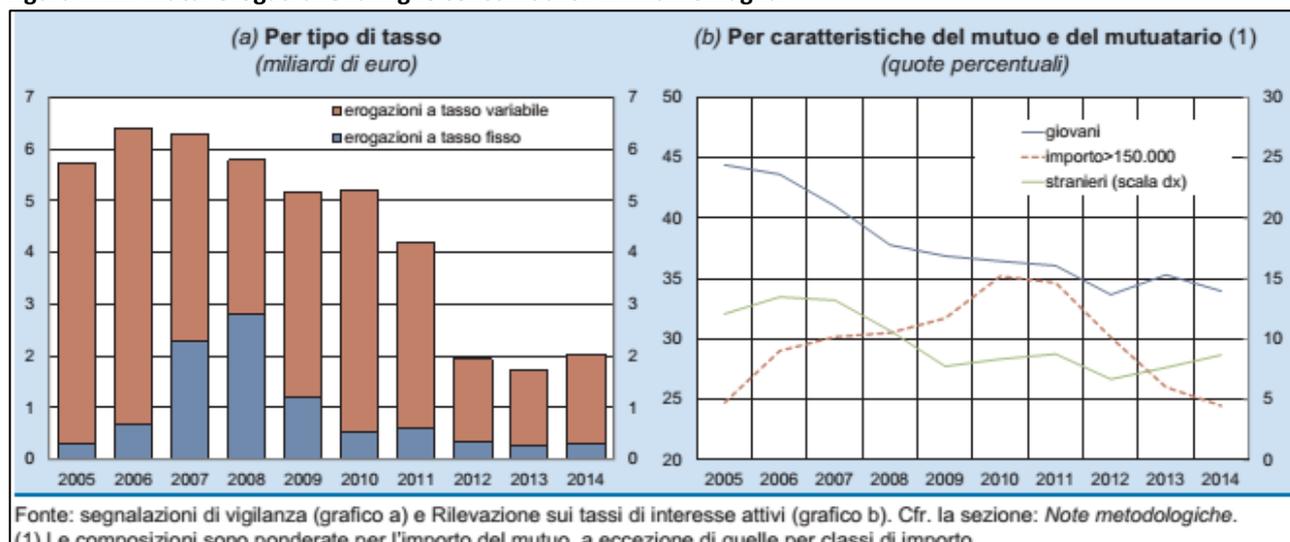


Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, "Economie Regionali" n.8, 2015, pag 31

“I prestiti per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti dell'1,5% (-2,0% nel 2013). Le nuove erogazioni di mutui sono state superiori ai 2 miliardi di euro; tale valore, seppure in crescita nel confronto con l'anno precedente, risulta pari a un terzo di quello del 2007. Secondo dati preliminari, la crescita delle erogazioni è proseguita anche nel primo trimestre del 2015.

Tra i nuovi mutui continuano a prevalere le formule indicizzate, la cui incidenza è circa l'85%. La quota dei nuovi finanziamenti destinati ai giovani con meno di 35 anni si è attestata al 34%, riprendendo l'andamento flessuoso iniziato già prima della crisi. E' proseguito l'incremento della quota destinata alla persone nate all'estero, dopo la forte riduzione osservata nei primi anni di crisi. La quota dei finanziamenti di importo superiore a 150.000 euro è ulteriormente diminuita (al 24%), per effetto della riduzione dei prezzi delle case. In base ai dati della RBLS la durata media delle nuove erogazioni è stata pari a 21 anni e il rapporto tra il valore del prestito e quello dell'immobile (loan-to-value) si è attestato al 58%; in entrambi i casi il dato è leggermente inferiore a quello dell'anno precedente.” (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 8, 2015, pagg. 35-36; RBLS sta per “Regional Bank Lending Survey ovvero l'indagine svolta dalle varie Banche centrali sull'andamento del credito).

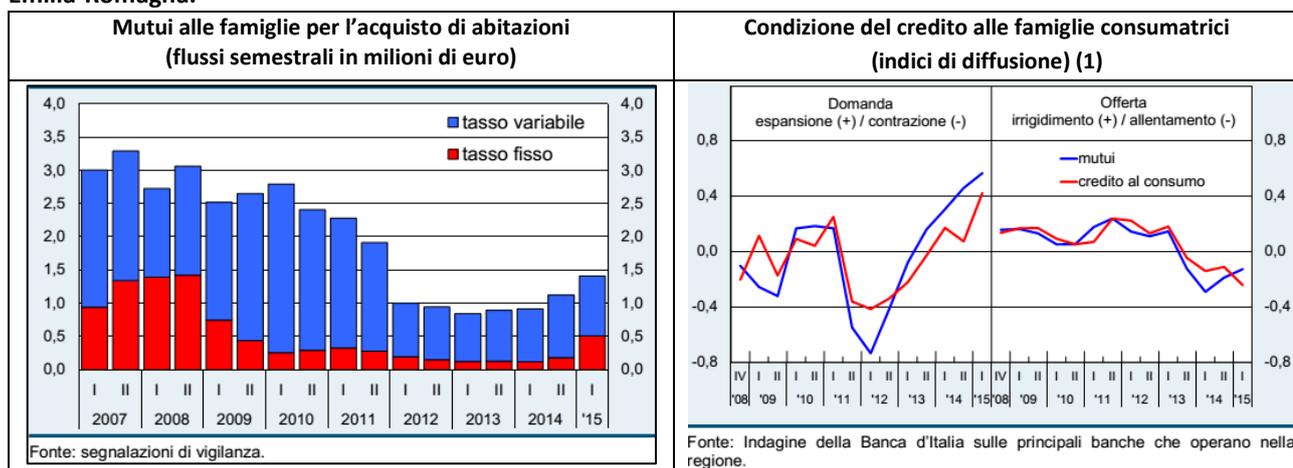
Figura II.12. Mutui erogati alle famiglie consumatrici. Emilia-Romagna.



Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, "Economie Regionali" n.8, 2015, pag 36

L'aggiornamento congiunturale rileva come "Nella prima metà del 2015 sono stati erogati nuovi mutui per circa 1,4 miliardi di euro, in decisa crescita rispetto ai valori registrati negli ultimi semestri; l'incremento è solo in parte attribuibile ai contratti di surroga che hanno rappresentato circa un quinto dei nuovi mutui. La ripresa delle erogazioni è stata sostenuta dalla crescita della domanda per acquisto di abitazioni e dalle migliori condizioni di costo, specie per i contratti a tasso fisso." "Dal lato dell'offerta è proseguita la tendenza all'allentamento dei criteri di accesso al credito che si è manifestata attraverso il miglioramento degli spread applicati, soprattutto per i mutui meno rischiosi. Nelle intenzioni delle banche le condizioni praticate alle famiglie dovrebbero rimanere distese anche per la seconda metà dell'anno."(Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna Aggiornamento Congiunturale, Economie Regionali n. 30, 2015, pag. 14)

Figura II.13. Quadro riepilogativo di informazioni sui mutui e le condizioni del credito alle famiglie consumatrici. Emilia-Romagna.



Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna Aggiornamento Congiunturale, "Economie Regionali" n. 30, 2015, pag.14-15

(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione della domanda e offerta di credito nei due semestri dell'anno (ad eccezione del dato sul 2008 che è riferito all'ultimo trimestre dell'anno). L'indice è costruito aggregando le risposte qualitative fornite dalle banche partecipanti all'indagine. I dati sono ponderati per l'ammontare dei prestiti erogati alle imprese e alle famiglie residenti in regione. L'indice ha un campo di variazione tra -1 e 1.

La tabella II.17 mostra alcuni interessanti indicatori sull'indebitamento delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. I dati riferiti al 2013, ultimo anno per cui risulta disponibile l'indagine, rilevano come la quota di

famiglie che aveva contratto un debito per la casa fosse di poco superiore al 28% (media nazionale 25,5%). La quota di famiglie con mutuo è analoga ai livelli del 2012 mentre aumenta quella che utilizza credito al consumo. “Il ricorso ai mutui è più frequente tra le famiglie più giovani, più istruite e, in particolare, con un reddito più elevato. Il credito al consumo è più diffuso rispetto ai mutui e durante la crisi è aumentato in particolare tra le famiglie più numerose e tra quelle con reddito più basso. Il mutuo residuo della famiglia mediana era di circa 82.000 euro, in diminuzione rispetto all’anno precedente e superiore alla media nazionale, anche a causa del più elevato livello dei prezzi delle case in regione. Con riferimento alla sostenibilità del debito, l’incidenza della rata sul reddito è pari al 20% del reddito, in linea con il dato nazionale; l’importo del debito residuo è 2,4 volte il reddito annuo delle famiglie indebitate. Gli indicatori di vulnerabilità evidenziano un lieve peggioramento, riflettendo il deterioramento delle condizioni occupazionali e reddituali delle famiglie. La quota di famiglie vulnerabili (con un reddito inferiore al valore mediano e un servizio del debito superiore al 30 per cento del reddito disponibile) sul totale delle famiglie (indebitate e non) è aumentata all’1,9 per cento (dall’1,6 del 2007); rispetto alla fase pre-crisi la loro quota di debito è cresciuta di quasi 5 punti percentuali, al 14,1 per cento. Entrambi questi indicatori si sono mantenuti lievemente al di sotto del dato nazionale. Le famiglie in arretrato con il pagamento della rata erano superiori al 6 per cento del totale delle famiglie per i mutui e all’11 per il credito al consumo.” (Banca d’Italia, L’economia dell’Emilia-Romagna, Economie regionali n. 8, 2015, pagg. 37-38).

Tabella II.17. Indicatori sull’indebitamento delle famiglie per l’acquisto di abitazioni (1) (valori percentuali e unità). Italia, Emilia-Romagna.

VOCI	Emilia-Romagna			Italia		
	2007	2012	2013	2007	2012	2013
Quota famiglie indebitate	28,9	27,9	28,2	25,4	25,3	25,5
Quota famiglie con mutuo	15,5	16,4	16,5	13,1	13,8	14,8
Quota famiglie con credito al consumo	19,3	16,8	17,4	15,9	15,4	14,6
Quota famiglie con mutuo e credito al consumo	5,9	5,2	5,7	3,6	3,9	3,9
Durata residua del mutuo (numero di anni) (2)	14	15	16	11	14	13
Rata/reddito (3)	20,1	21,6	20,5	19,6	20,6	20,6
Mutuo residuo su reddito (4)	2,2	2,4	2,4	1,6	2,1	2,0
Quota famiglie vulnerabili (5)	1,6	1,7	1,9	1,4	2,0	2,1
Quota del debito detenuto dalle famiglie vulnerabili	9,4	12,3	14,1	13,3	17,3	15,8
Quota famiglie con arretrato sui mutui (6)	5,1	7,3	6,6	4,9	7,6	6,0
Quota famiglie con arretrato sul credito al consumo (6)	12,0	8,5	11,5	15,6	10,8	10,3

Fonte: elaborazioni su dati EU-SILC. Cfr. la sezione: *Note metodologiche*.
 (1) Gli anni di riferimento sono quelli nei quali è stata svolta l’indagine (IV trimestre). Per le modalità di rilevazione dell’indagine EU-SILC il reddito, la rata e l’importo residuo del mutuo e gli indicatori che utilizzano tali informazioni (servizio del debito, quota famiglie vulnerabili, mutuo residuo su reddito e durata residua del mutuo) sono riferiti all’anno precedente a quello in cui viene svolta l’indagine. –
 (2) Valore mediano del numero di anni residui per l’estinzione del debito. – (3) Mediana del rapporto fra rata annuale complessiva (interessi e rimborso del mutuo) e reddito di ciascuna famiglia con mutuo. – (4) Valore mediano del numero annualità di reddito necessarie a estinguere lo stock di debito immobiliare. – (5) Famiglie con reddito inferiore al valore mediano e servizio del debito superiore al 30 per cento del reddito disponibile, espresso al lordo degli oneri finanziari, in percentuale del totale delle famiglie. – (6) Famiglie che hanno dichiarato di essere state in arretrato con il pagamento della rata del mutuo o del prestito al consumo almeno una volta nel corso dei 12 mesi precedenti alla rilevazione, in percentuale delle famiglie titolari del rispettivo tipo di debito (mutuo o credito al consumo).

Fonte dati: Banca d’Italia, L’economia dell’Emilia-Romagna, “Economie Regionali” n.8, 2015, pag 37

II.5. Le sofferenze bancarie

In questo ultimo paragrafo si affronta il tema delle delle sofferenze bancarie attraverso i dati resi disponibili dalla Banca d'Italia che contabilizzano:

- il numero dei soggetti - denominati "affidati" - persone fisiche, persone giuridiche o 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 - detto "utilizzato" – che corrisponde all'ammontare complessivo del credito effettivamente erogato al cliente.

I dati disponibili non sono esattamente confrontabili con quelli sui prestiti riportati nel paragrafo precedente, mancando ad esempio la caratterizzazione del credito per destinazione (acquisto di abitazioni, altri immobili o beni, ecc.-), per tipologia, per cassa o di firma. Tuttavia esaminando le tendenze è possibile comunque avanzare alcune considerazioni di ordine generale. Poiché, inoltre, la precedente serie storica è stata interrotta e sostituita da una nuova serie a valere dal 2009, vengono qui di seguito presentate in due tabelle distinte (rispettivamente la II.18 e II.19) le "Sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" per il periodo 1997-2008 e le "Sofferenze in essere per il totale dei residenti al netto delle istituzioni finanziarie monetarie per il totale delle Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" a partire dal 2009.

Dopo il picco dei soggetti affidati del 2007 e la successiva significativa diminuzione, anche per entità del capitale utilizzato, a partire dal 2008 le sofferenze hanno ripreso a crescere in misura molto consistente sia in regione sia a livello nazionale, prima in modo parallelo durante l'anno 2009 (+43% per l'aggregato "utilizzato" e fra il 22% e il 24% per numero di clienti affidati), poi in modo maggiormente differenziato con un 2010 molto difficile in Emilia-Romagna (+24,2% nel caso degli affidati, +38,3% per capitale utilizzato) e un 2011 relativamente peggiore in Italia (+22,9% affidati, +37,5% utilizzato).

A partire dal 2013 si toccano valori mai riscontrati in precedenza sia in Italia sia in Emilia-Romagna, ma il picco si raggiunge al 30/9/2014 quando in regione il numero dei soggetti segnalati alla Centrale dei rischi raggiunge 90.706 casi, crescendo rispetto al 2009 dell'81%, e il corrispondente capitale utilizzato è pari a 13.902 milioni di euro, risulta pressochè triplicato rispetto al 2009. Al 30 giugno 2015 si evidenzia una diminuzione del numero dei soggetti affidati sia in regione sia a livello nazionale, anche se resta elevato l'ammontare dei crediti in sofferenza che condizionano negativamente il ripristino di condizioni di normalità nel mercato del credito (tabella II.21).

La serie storica delle sofferenze riferite alle sole famiglie consumatrici (tabella II.20) rileva come al 30 giugno 2015 l'entità delle sofferenze registri, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, un incremento dell'aggregato "utilizzato" del 7,76% e un calo del numero di soggetti "affidati" del 7,32%. La stessa dinamica si evidenzia anche a livello nazionale, sebbene con percentuali inferiori (+3,03% aggregato "utilizzato" e -3,37% soggetti affidati).

Tabella II.18. Serie storica delle sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Data di Osservazione	Regione				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	-10,40	31.586	-1,73	65.162	3,03	594.553	2,18
31/12/1999	2.905	-3,10	31.693	0,34	61.244	-6,01	579.357	-2,56
31/12/2000	2.873	-1,10	32.859	3,68	53.983	-11,86	570.496	-1,53
31/12/2001	2.545	-11,42	33.067	0,63	45.615	-15,50	546.524	-4,20
31/12/2002	2.564	0,75	34.495	4,32	45.744	0,28	567.301	3,80
31/12/2003	4.406	71,84	36.415	5,57	50.573	10,56	593.358	4,59
31/12/2004	4.914	11,53	39.298	7,92	54.043	6,86	627.695	5,79
31/12/2005	3.487	-29,04	37.940	-3,46	44.972	-16,78	583.358	-7,06
31/12/2006	3.634	4,22	39.188	3,29	46.881	4,24	603.612	3,47
31/12/2007	3.775	3,88	44.664	13,97	47.026	0,31	663.484	9,92
31/12/2008	3.470	-8,08	42.129	-5,68	40.948	-12,92	593.820	-10,50

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Tabella II.19. Serie storica delle sofferenze in essere totale dei soggetti residenti al netto delle istituzioni finanziarie monetarie, per il totale dei codici Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

Data di osservazione	Regione				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/03/2009	3.743	-	45.216	-	44.578	-	623.337	-
30/06/2009	4.071	-	48.734	-	48.736	-	670.820	-
30/09/2009	4.444	-	50.188	-	54.719	-	701.485	-
31/12/2009	5.011	-	52.392	-	58.783	-	724.862	-
31/03/2010	5.550	48,28	56.433	24,81	62.876	41,05	767.360	23,11
30/06/2010	5.999	47,36	59.547	22,19	66.967	37,41	800.457	19,33
30/09/2010	6.415	44,35	63.236	26,00	71.069	29,88	839.370	19,66
31/12/2010	6.957	38,83	65.105	24,27	75.796	28,94	865.975	19,47
31/03/2011	7.387	33,10	67.249	19,17	79.718	26,79	885.243	15,36
30/06/2011	8.341	39,04	75.282	26,42	95.245	42,23	1.015.106	26,82
30/09/2011	8.772	36,74	77.701	22,87	99.366	39,82	1.044.902	24,49
31/12/2011	9.283	33,43	76.101	16,89	104.187	37,46	1.064.422	22,92
31/03/2012	9.405	27,32	75.191	11,81	104.737	31,38	1.028.428	16,17
30/06/2012	10.010	20,01	77.717	3,23	110.447	15,96	1.058.677	4,29
30/09/2012	10.537	20,12	79.375	2,15	114.917	15,65	1.081.782	3,53
31/12/2012	10.938	17,83	81.670	7,32	120.953	16,09	1.119.376	5,16
31/03/2013	11.563	22,95	83.528	11,09	125.833	20,14	1.144.969	11,33
30/06/2013	12.265	22,53	85.302	9,76	132.871	20,30	1.166.783	10,21
30/09/2013	12.889	22,32	88.653	11,69	138.890	20,86	1.204.601	11,35
31/12/2013	13.902	27,10	90.706	11,06	148.890	23,10	1.224.438	9,39
31/03/2014	14.323	23,87	87.731	5,03	156.698	24,53	1.190.064	3,94
30/06/2014	14.974	22,09	89.804	5,28	162.238	22,10	1.214.197	4,06
30/09/2014	15.442	19,81	90.234	1,78	166.018	19,53	1.229.555	2,07
31/12/2014	16.176	16,36	86.769	-4,34	168.947	13,47	1.165.624	-4,80
31/03/2015	16.475	15,02	88.732	1,14	173.700	10,85	1.199.039	0,75
30/06/2015	17.045	13,83	85.803	-4,46	180.161	11,05	1.188.402	-2,12

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Tabella II.20 Serie storica delle sofferenze in essere famiglie consumatrici e istituzioni soc. private (milioni di euro). Italia, Emilia-Romagna.

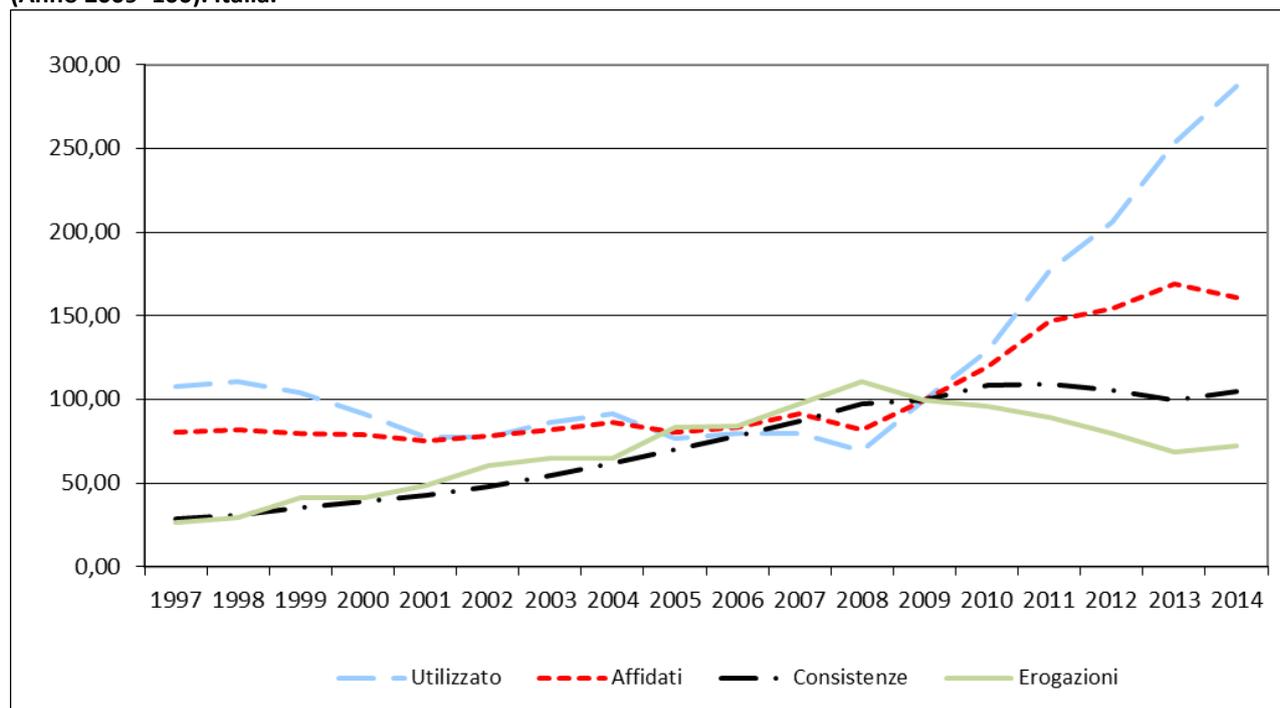
Data di osservazione	Regione				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/03/2009	760	-	28.522		9.956	-	418.070	-
30/06/2009	846	-	31.256		10.886	-	456.442	-
30/09/2009	898	-	31.785		11.776	-	472.378	-
31/12/2009	985	-	33.236		12.797	-	490.134	-
31/03/2010	1.063	39,87	36.485	27,92	13.708	37,69	524.651	25,49
30/06/2010	1.172	38,53	39.035	24,89	14.787	35,84	551.760	20,88
30/09/2010	1.256	39,87	41.767	31,40	15.788	34,07	581.707	23,14
31/12/2010	1.328	34,82	42.788	28,74	16.727	30,71	595.757	21,55
31/03/2011	1.407	32,36	44.197	21,14	17.578	28,23	608.233	15,93
30/06/2011	1.622	38,40	49.374	26,49	21.121	42,83	693.085	25,61
30/09/2011	1.702	35,51	51.050	22,23	22.107	40,02	715.268	22,96
31/12/2011	1.786	34,49	49.903	16,63	23.155	38,43	729.071	22,38
31/03/2012	1.833	30,28	48.926	10,70	23.187	31,91	692.906	13,92
30/06/2012	1.891	16,58	50.677	2,64	24.074	13,98	713.962	3,01
30/09/2012	1.941	14,04	51.604	1,09	25.031	13,23	727.685	1,74
31/12/2012	2.000	11,98	52.920	6,05	26.283	13,51	753.004	3,28
31/03/2013	2.071	12,98	53.969	10,31	27.173	17,19	769.632	11,07
30/06/2013	2.139	13,11	54.905	8,34	27.869	15,76	780.175	9,27
30/09/2013	2.195	13,09	57.243	10,93	28.560	14,10	807.015	10,90
31/12/2013	2.276	13,80	58.485	10,52	29.708	13,03	817.141	8,52
31/03/2014	2.237	8,02	54.684	1,32	29.445	8,36	772.183	0,33
30/06/2014	2.295	7,29	56.219	2,39	30.054	7,84	792.814	1,62
30/09/2014	2.356	7,33	56.037	-2,11	30.546	6,95	799.133	-0,98
31/12/2014	2.386	4,83	53.784	-8,04	29.376	-1,12	757.107	-7,35
31/03/2015	2.434	8,81	55.102	0,76	30.191	2,53	780.046	1,02
30/06/2015	2.473	7,76	52.102	-7,32	30.964	3,03	766.090	-3,37

Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Le elaborazioni grafiche che seguono (figure II.14 e II.15) permettono infine il confronto, per Italia ed Emilia-Romagna, degli andamenti delle erogazioni e delle consistenze dei prestiti con il 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 per l'acquisto dell'abitazione sono riferite alla totalità dei soggetti, non solo alle famiglie consumatrici, così come il numero degli affidati ed i valori dell'utilizzato sono riferiti alla totalità dei soggetti che hanno effettuato ricorso a un credito a medio e lungo termine, ovvero eccedente i 18 mesi, per qualsiasi ragione.

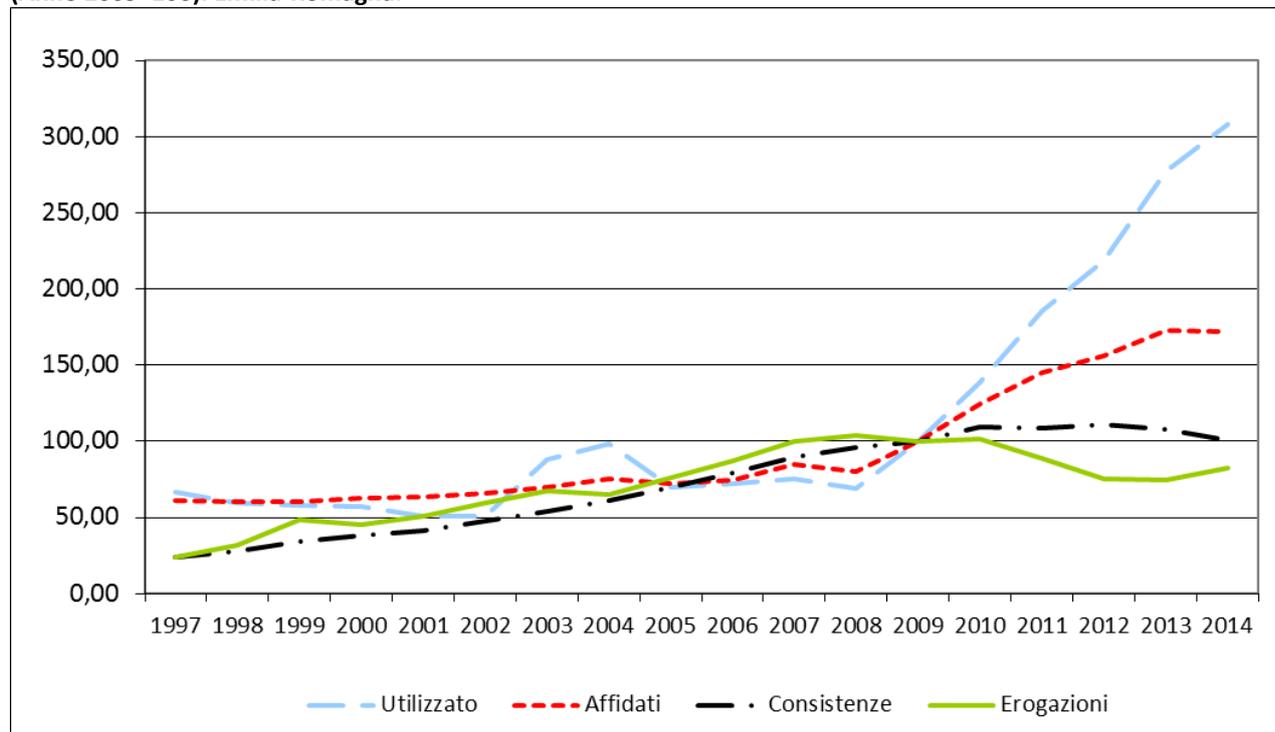
Il dato che appare più evidente, comune a Italia ed Emilia-Romagna, è la continua crescita del capitale utilizzato mentre la crescita del numero di soggetti affidati a partire dal 2014 appare in rallentamento. Da segnalare infine, come già citato nei paragrafi precedenti, che il flusso delle erogazioni a partire dal 2014, dopo 4 anni di contrazione, registra un valore in crescita.

Figura II.14. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati). Numeri indice (Anno 2009=100). Italia.



Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

Figura II.15. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati). Numeri indice (Anno 2009=100). Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet, su dati Banca d'Italia

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

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

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

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

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

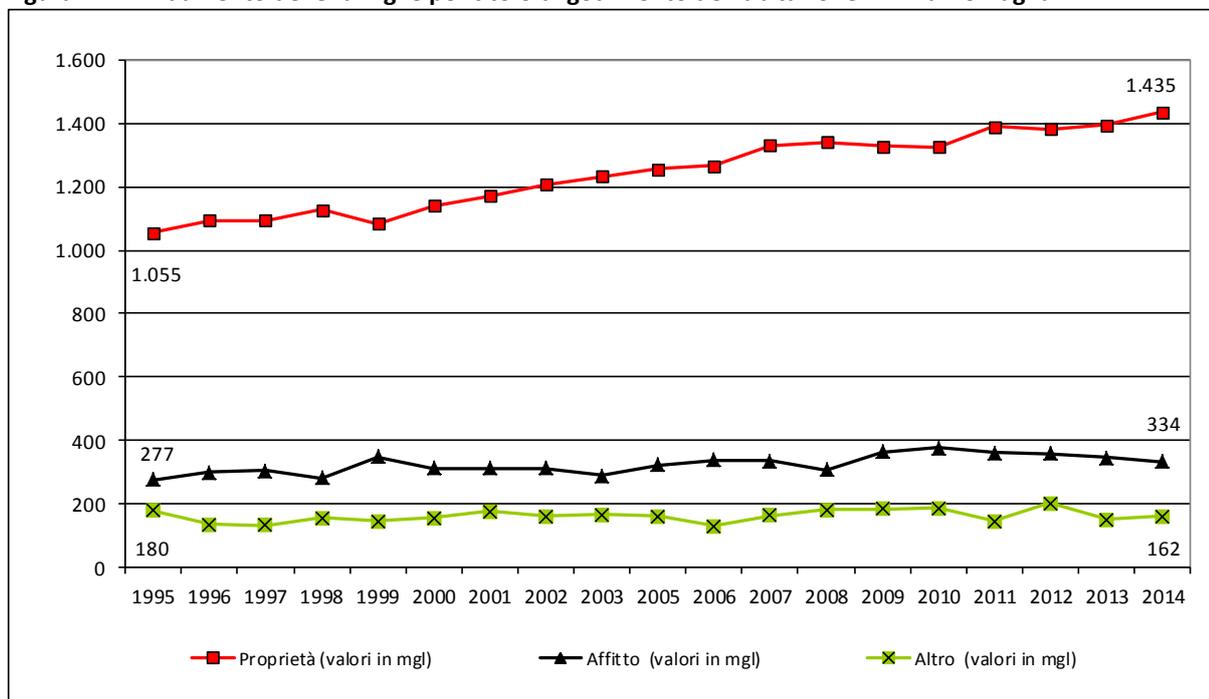
ITALIA	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	13.937	4.791	2.104	20.832	66,9	23,0	10,1	100
1996	14.205	4.770	1.923	20.898	68,0	22,8	9,2	100
1997	14.574	4.624	1.992	21.190	68,8	21,8	9,4	100
1998	14.637	4.558	2.015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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

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

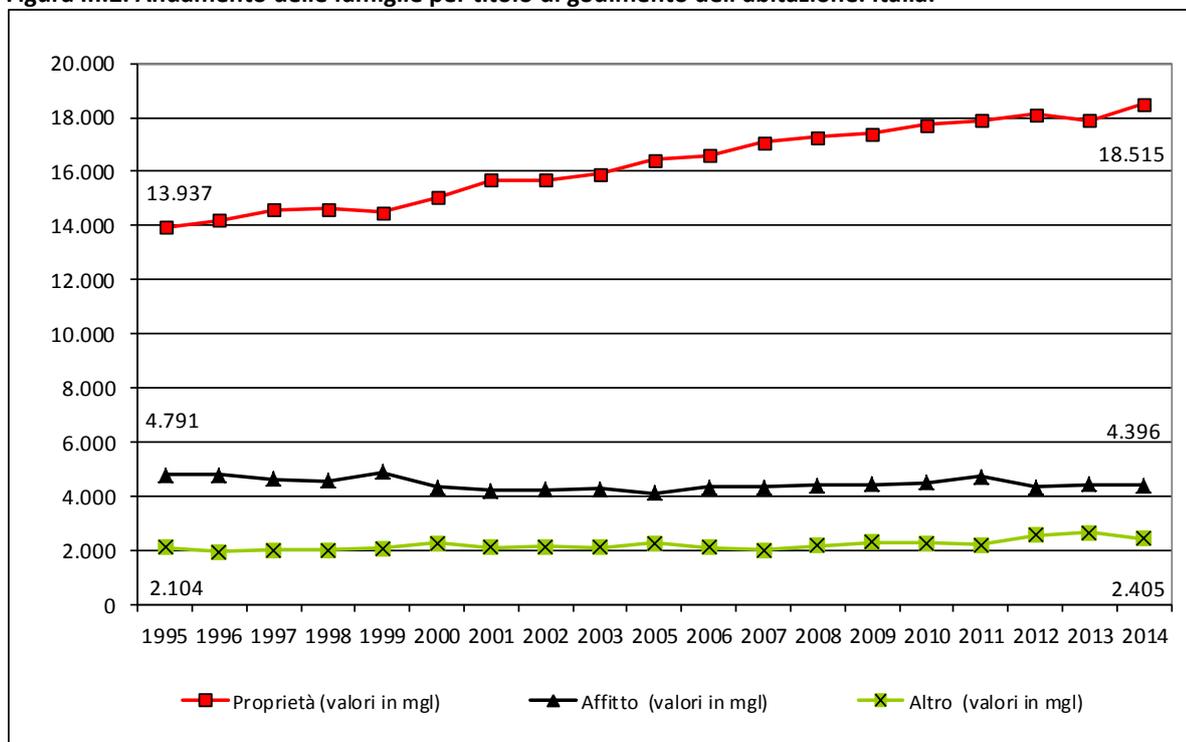
Figura III.1. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

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



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

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

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

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

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

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

III.1. I canoni di locazione

Il presente paragrafo riporta informazioni provenienti principalmente da due fonti di riferimento: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la rivista "Consulente Immobiliare", ad esse vengono affiancate con l'obiettivo di una più ampia e dettagliata analisi anche quelle prodotte da soggetti specializzati quali Nomisma, Tecnocasa e altri.

Le prime tre tabelle proposte elaborano dati pubblicati dal "Consulente Immobiliare", fonte selezionata sia per la considerevole estensione temporale delle serie storiche prodotte sia per l'elevato numero di comuni rilevato nel tempo. Ogni tabella è riferita ad una differente zona di città: centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia; le quotazioni medie, distinte tra comune capoluogo e altri comuni, consentono di valutare le variazioni degli affitti nel periodo 2001-2015. Fatta eccezione per il 2001 e per il 2014, per i quali è stata effettuata la media delle due quotazioni semestrali registrate in quell'anno. Infine si è riportato l'ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente rapporto e relativo alla quotazione Primavera 2015.

Nonostante la gravità della crisi economica degli ultimi anni i dati sembrano in parziale contraddizione con la drastica riduzione dei valori invece segnalata da più testimoni privilegiati e fonti autorevoli. A tal proposito, prima di passare all'analisi delle tabelle, si ritiene pertanto opportuno riprendere dati e considerazioni apparse nel 2015 sul rapporto Casa Trend, rivista curata dall'Ufficio Studi di Tecnocasa, e sul sito di Solo Affitti, dove è tratteggiato uno scenario assai complesso. A chiusura di questa premessa sono inoltre riportate alcune riflessioni sul tema del ritorno degli investimenti nel segmento della locazione residenziale privata contenute nel rapporto "Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia" promosso da Sidief e realizzato da Censis e Nomisma nel maggio 2015.

Per quanto emerge dai dati Tecnocasa relativi alla prima parte del 2014, nel mercato delle locazioni si registrano ancora canoni in ribasso a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. Nelle grandi città si è avuta una contrazione dell'1,8% per i canoni di locazione dei monolocali, dell'1,5% per i bilocali e dell'1,7% per i trilocali. Nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,3% per i monolocali e dell'1,2% per bilocali e trilocali. La tendenza dei canoni di locazione ancora al ribasso dipenderebbe dal fatto che la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è invece in aumento.

Questa maggiore disponibilità a porre in locazione patrimonio immobiliare, anche per effetto dell'inasprimento dei costi riguardanti le case non occupate, sarebbe però temperata da un aumento della rigidità da parte di proprietari che desiderano maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione

Tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto nel primo semestre 2014 si registrerebbero numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. La domanda di abitazioni in affitto si concentrerebbe in particolare sui bilocali (38,5%), a seguire il trilocale (35,8%).

Anche i potenziali locatari risultano sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", quest'ultima riferita allo stato dell'immobile e

all'arredamento. Piace la presenza di ambienti luminosi e di servizi in zona. Cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. In diminuzione la ricerca di appartamenti in affitto da parte di aziende per i propri dipendenti.

Volendo tracciare un profilo socio-demografico di coloro che cercano casa in affitto si possono mettere in evidenza aspetti quali l'età (il 39,3% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni; il 32,2% è tra i 35 e i 44 anni) e la dimensione (il 59,6% dei casi è rappresentato da persone sole). Il 58,7% lo fa per trovare l'abitazione principale mentre seguono coloro che si trasferiscono per motivi di lavoro (36,5%) ed infine abbiamo coloro che si trasferiscono per motivi di studio e che cercano casa vicino alla sede della facoltà frequentata (4,8%).

Rispetto all'anno e al semestre precedente si nota una diminuzione della percentuale di queste ultime due motivazioni. La spiegazione potrebbe essere la diminuita mobilità dovuta all'aumento della disoccupazione e al fatto che gli studenti scelgano università più vicine al luogo di residenza.

L'analisi prodotta da Tecnocasa ipotizza una previsione ancora al ribasso dei valori: si potrebbe registrare un'ulteriore contrazione anche se alcuni operatori ritengono che sarà più contenuta di quelle già avvenute.

Secondo le valutazioni apparse sul sito www.soloaffitti.it, da quando è iniziata la crisi del mercato delle compravendite il segmento dell'affitto ha visto un continuo aumento del numero delle transazioni che ha portato ad un totale di quasi 1 milione e trecentomila contratti stipulati all'anno in Italia. Dal 2007 al 2013 il numero delle locazioni è aumentato del 28,5%.

Solo Affitti ritiene che, per quanto agli italiani continuano a desiderare di diventare proprietari della propria abitazione, è necessario fare i conti con la difficoltà di accedere ad un mutuo, e non certo per l'intero valore dell'immobile da comprare. È evidente poi la vivacità del mercato dal tempo necessario a chiudere le trattative, per la locazione da un minimo di 1,2 a un massimo 4,5 mesi.

Sidief, società soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia, ha promosso la redazione di un rapporto realizzato da Censis e Nomisma del maggio 2015 per fare il punto sulla domanda di abitazioni in locazione: domanda in crescita non solo per effetto della crisi ma anche in relazione a fattori culturali. Oltre al fabbisogno sociale, specie nelle grandi aree urbane, sta emergendo infatti una domanda legata soprattutto alle nuove generazioni che guarda all'affitto con crescente interesse sia per ragioni economiche sia perché più vicine ad un'idea di casa come servizio, in una logica di flessibilità dei progetti di vita.

L'Italia è, insieme alla Spagna, l'unico grande Paese europeo ad essere caratterizzato da un comparto dell'affitto fortemente minoritario. Al Censimento 2011 le famiglie in affitto erano pari a 4,4 milioni, mediamente pari ad appena il 18% del totale, diversamente distribuito a livello nazionale (16,4% nel Centro Italia contro il 19% del Nord). In realtà tale dato è frutto di una dinamica relativamente recente: ancora nel 1961 le famiglie in affitto rappresentavano una quota superiore a quelle in proprietà (46,6% contro 45,9%).

La maggiore accelerazione verso la casa di proprietà da parte delle famiglie italiane data agli anni '70 e '80, quando -anche per l'assenza di politiche di difesa/espansione del segmento in locazione- quest'ultimo ha registrato una riduzione di quasi 20 punti percentuali. L'ultimo grande ciclo immobiliare (1997-2007) ha ulteriormente rilanciato il processo di patrimonializzazione familiare, coincidendo però anche con il boom

del fenomeno immigrazione, che ha frenato in parte il crollo delle locazioni, rimettendo in gioco peraltro anche il segmento più scadente del parco abitativo delle città, affittato sovente agli immigrati stranieri.

L'anomalia italiana si riflette anche nella composizione degli operatori nel settore dell'affitto che, allo stato attuale, vede un sostanziale protagonista nel soggetto "famiglia" (i piccoli proprietari) ed una sostanziale carenza di grandi soggetti privati.

Viceversa, nella seconda metà del Novecento erano gli enti previdenziali pubblici e parapubblici, nonché banche e assicurazioni, ad avere un ruolo guida nei processi di realizzazione dello stock abitativo in affitto delle grandi città.

A seguito del contrarsi degli investitori istituzionali, che hanno dismesso in gran parte il patrimonio abitativo ed hanno cessato di investire sulla casa, oggi società ed enti detengono appena il 9% dello stock in affitto, contro il 33,6% di persone fisiche proprietarie di più immobili e il 56,9% di persone fisiche proprietarie di un solo immobile.

Nel settore pubblico (gli ex IACP, principalmente) gestiscono ancora un patrimonio di una certa rilevanza (850mila alloggi), ma certo il peso dell'edilizia residenziale pubblica in Italia è assai modesto (4-5%) se rapportato a quello di altri Paesi europei.

Sul fronte dell'utenza c'è, invece, da registrare una sempre maggiore coincidenza tra affitto e giovani e tra affitto e basso reddito, distanziando così l'Italia da altri paesi come la Germania in cui lo status di inquilino è trasversale rispetto alle fasce sociali.

La percentuale di famiglie in affitto, sostanzialmente stabile in termini generali, sale notevolmente tra le famiglie più giovani, quelle con il principale percettore di reddito sotto i 35 anni. Il dato si è accentuato negli ultimi anni: nel 2007 era in affitto il 26% delle famiglie giovani, per arrivare al 32% nel 2013.

La corrispondenza tra affitto e bassi redditi in Italia è aumentata negli ultimi venti anni. Tra le famiglie a basso reddito quelle in affitto pesano sempre di più (dal 33% del totale nel 1991 al 40% di oggi).

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

I valori delle locazioni pubblicati semestralmente riguardano i capoluoghi di provincia ed oltre 1.100 località situate in comuni non capoluogo sul territorio nazionale: in regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95. Il periodo considerato, dal 2001 al 2014, è stato suddiviso in tre intervalli corrispondenti ad un triennio ciascuno, e quindi con valori medi delle sei rilevazioni semestrali intercorse, fatti salvi il primo e l'ultimo anno disponibili per i quali i valori sono stati ricavati dalla media delle due rilevazioni di riferimento, ovvero primavera e autunno.

Tabella III.3. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona di pregio”. Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna.

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	74,37	93,67	108,00	130,00	127,33	126,00	128,00	-1,54
	Altri	41,10	46,57	47,57	48,24	50,31	53,14	55,43	14,90
Parma	Capoluogo	111,55	123,33	145,00	156,00	146,67	136,00	136,00	-12,82
	Altri	48,63	55,87	60,64	65,28	67,06	66,69	66,69	2,16
Reggio Emilia	Capoluogo	85,22	98,67	104,00	111,67	119,33	117,00	116,00	3,88
	Altri	49,91	56,29	57,82	59,03	64,30	66,82	68,91	16,74
Modena	Capoluogo	113,62	116,17	124,67	149,67	158,67	153,00	150,00	0,22
	Altri	62,98	70,89	72,46	74,19	81,16	82,47	83,47	12,51
Bologna	Capoluogo	129,11	173,33	238,67	230,67	223,33	200,00	190,00	-17,63
	Altri	58,70	63,77	73,13	80,43	88,72	90,25	90,33	12,31
Ferrara	Capoluogo	82,63	93,00	102,00	121,67	130,33	132,00	132,00	8,49
	Altri	40,38	36,29	39,90	49,81	56,33	58,57	58,57	17,59
Ravenna	Capoluogo	95,54	106,00	106,00	109,33	116,00	116,00	118,00	7,93
	Altri	64,33	75,22	81,04	84,24	95,22	97,11	97,56	15,81
Forlì-Cesena	Capoluogo	55,78	83,33	89,67	97,00	106,33	108,00	108,00	11,34
	Altri	54,94	64,08	68,46	73,19	91,37	93,33	91,78	25,40
Rimini	Capoluogo	123,95	134,67	140,00	146,67	150,00	150,00	144,00	-1,82
	Altri	83,29	105,23	110,58	115,33	122,6	122,57	109,67	-4,91
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	<i>96,86</i>	<i>113,57</i>	<i>128,67</i>	<i>139,19</i>	<i>142,00</i>	<i>137,56</i>	<i>135,78</i>	<i>-2,45</i>
	Altri	<i>56,03</i>	<i>63,80</i>	<i>67,96</i>	<i>72,19</i>	<i>79,68</i>	<i>81,22</i>	<i>80,27</i>	<i>11,19</i>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

Tabella III.4. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale”. Comuni capoluogo e Altri comuni selezionati in Emilia-Romagna.

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	67,14	71,67	82,67	102,67	102,00	100,00	100,00	-2,60
	Altri	36,24	41,33	41,83	41,83	42,75	43,33	44,00	5,19
Parma	Capoluogo	82,63	91,33	114,67	130,00	124,00	110,00	110,00	-15,38
	Altri	43,54	49,56	49,95	52,51	53,36	55,23	55,69	6,06
Reggio Emilia	Capoluogo	67,14	80,33	89,33	98,67	100,67	97,00	96,00	-2,71
	Altri	45,68	50,18	50,27	50,58	52,12	53,64	55,45	9,63
Modena	Capoluogo	85,22	87,00	102,67	110,00	109,33	106,00	104,00	-5,45
	Altri	54,11	60,78	60,93	61,52	64,76	67,94	68,22	10,89
Bologna	Capoluogo	98,13	140,00	140,00	148,00	145,67	136,00	130,00	-12,16
	Altri	55,45	60,79	66,08	67,05	68,57	71,14	71,71	6,95
Ferrara	Capoluogo	70,24	76,00	76,00	82,33	88,33	90,00	92,00	11,75
	Altri	34,76	31,29	32,57	37,33	42,00	44,64	46,57	24,75
Ravenna	Capoluogo	71,01	86,00	86,00	87,33	90,00	90,00	90,00	3,06
	Altri	54,74	61,89	65,56	66,44	71,48	74,67	75,56	13,73
Forlì-Cesena	Capoluogo	44,42	61,33	65,33	71,33	77,33	80,00	84,00	17,76
	Altri	46,22	52,38	52,88	54,63	65,63	69,63	68,38	25,17
Rimini	Capoluogo	103,29	114,67	120,00	120,00	120,00	120,00	116,00	-3,33
	Altri	67,88	80,64	81,99	84,69	103,71	91,86	87,33	3,12
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	<i>76,58</i>	<i>89,81</i>	<i>97,41</i>	<i>105,59</i>	<i>106,37</i>	<i>103,22</i>	<i>102,44</i>	<i>-2,98</i>
	Altri	<i>48,74</i>	<i>54,32</i>	<i>55,78</i>	<i>57,4</i>	<i>62,71</i>	<i>63,56</i>	<i>63,66</i>	<i>10,91</i>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

Tabella III.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia”. Comuni capoluogo e Altri comuni selezionati in Emilia-Romagna.

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	56,81	54,33	65,00	82,00	86,00	86,00	84,00	2,44
	Altri	34,77	39,17	39,50	39,5	39,36	39,67	38,67	-2,10
Parma	Capoluogo	74,37	78,67	86,67	95,67	93,67	90,00	90,00	-5,93
	Altri	40,16	45,72	46,05	46,62	46,15	46,23	47,08	0,99
Reggio Emilia	Capoluogo	59,91	67,67	69,33	81,0	82,67	80,00	80,00	-1,23
	Altri	43,15	46,64	46,64	46,76	47,47	48,27	48,73	4,21
Modena	Capoluogo	71,79	74,5	86,67	94,00	94,00	92,00	90,00	-4,26
	Altri	47,77	53,83	53,83	53,94	55,35	56,61	56,89	5,47
Bologna	Capoluogo	85,73	116,67	116,00	115,67	110,00	106,00	106,00	-8,36
	Altri	51,52	55,88	58,19	57,57	57,67	57,57	59,14	2,73
Ferrara	Capoluogo	49,58	54,00	54,00	55,33	60,00	62,00	64,00	15,67
	Altri	32,77	28,71	29,14	30,19	31,57	33,57	34,86	15,47
Ravenna	Capoluogo	52,94	64,00	74,00	74,00	73,33	72,00	72,00	-2,70
	Altri	48,09	53,74	54,93	55,11	58,22	59,11	59,11	7,26
Forlì-Cesena	Capoluogo	40,28	45,50	46,00	52,33	57,33	64,00	64,00	22,30
	Altri	40,35	45,40	46,13	46,75	49,83	50,25	50,25	7,49
Rimini	Capoluogo	74,37	83,67	108,00	108,00	108,00	108,00	106,00	-1,85
	Altri	58,14	68,40	69,68	71,29	72,62	73,07	65,33	-8,36
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	62,86	71,00	78,41	84,22	85,00	84,44	84,00	-0,26
	Altri	44,08	48,61	49,34	49,75	50,92	51,6,	51,12	2,75

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

Dalle elaborazioni si rileva come, rispetto alla media regionale del triennio 2008-10, i canoni di locazione nei capoluoghi abbiano subito decrementi medi del 2,45, 2,98 e dello 0,26%, rispettivamente nelle zone di pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri comuni si sarebbero invece registrati incrementi medi dell'11,2, 10,9 e 2,75%. Una prima osservazione è che, pur nell'ovvio rispetto di differenze anche molto consistenti sia in termini di valore assoluto che di tendenze (i consistenti aumenti della provincia di Forlì-Cesena contro le flessioni della città di Parma piuttosto che degli altri comuni del riminese), il livello delle locazioni medie per alloggi in periferia (quello individuato in questo studio come di maggior interesse per dare risposta ai fabbisogni abitativi in quanto di minor costo medio) non risulterebbe significativamente diminuito se non in quattro ambiti, dove la flessione sarebbe superiore al 3% e soltanto in due in misura superiore al 6%. In dieci dei 18 ambiti considerati (i capoluoghi e i restanti comuni delle province) le locazioni medie aumentano invece in termini correnti, in tre casi ampiamente oltre il 6%, e in tutte le province si riscontra almeno un ambito dove le locazioni medie crescono.

Per la tipologia esaminata i canoni della primavera 2015 si distribuirebbero:

- nel caso dei capoluoghi, tra i valori medi di 64 euro al metro quadro di Forlì e Ferrara e i 106 di Bologna e Rimini con una media di 84
- nel caso dell'insieme dei restanti comuni tra valori al di sotto dei 40 euro nel ferrarese e nel piacentino a oltre 58 nel bolognese, ravennate e riminese, con una media regionale di 51,12.

Stabilendo in 70/80 mq il taglio di alloggio medio per una famiglia, nella primavera 2015 nelle zone periferiche dei capoluoghi i canoni mensili si collocherebbero attorno ai 700 € a Bologna e Rimini, indicativamente tra 520 e 600 a Modena e Parma, tra 450 e 560 € a Piacenza e Reggio Emilia, tra 420 e 480 a Ravenna ed infine fra 370 e 430 € a Ferrara e Forlì. Dal capoluogo con i prezzi più elevati a quello più

economico si assiste quasi ad un dimezzamento dei canoni di locazione ed è evidente come sia variabile la soglia di accesso all'affitto che, se a Bologna ed a Rimini esclude tendenzialmente le famiglie monoreddito, sembra consentire invece maggiori possibilità a Ferrara e Forlì.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA, i prezzi degli affitti risultano significativi nei confronti di quelle categorie sociali che possono generare tensioni abitative sul territorio. In tal senso, nella elaborazione della tabella seguente, i prezzi di locazione delle zone periferiche dei 95 comuni compresi nella rilevazione del "Consulente Immobiliare" della primavera 2015 sono stati ordinati per valore crescente e suddivisi in cinque gruppi di eguale numero di casi (quintili). La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior "locabilità" degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento euro per metro quadro per anno, passando dal minimo di ventisei a Migliarino e Ostellato in provincia di Ferrara, al massimo di centotto a Milano Marittima, in provincia di Ravenna. Il valore medio dei prezzi dei 95 comuni corrisponde a 54,70 €/mq/anno e si colloca nel terzo quintile, mentre il valore mediano è di 50,00 €/mq/anno sempre all'interno al terzo quintile.

Tabella III.6. Suddivisione in fasce dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” . Primavera 2015. Comuni capoluogo e Altri comuni selezionati in Emilia-Romagna.

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

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

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

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

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	4,88	6,75	5,88	7,00	5,78	7,00	6,43	7,88	6,33	7,80	6,33	7,80	5,20	7,70	4,00	5,50
Parma	6,60	9,73	6,27	9,27	6,90	10,20	7,87	11,50	7,93	10,67	8,30	11,27	6,83	9,00	6,50	9,57
Reggio Emilia	6,55	9,00	6,45	9,20	6,25	8,90	5,80	8,45	5,60	8,05	5,60	8,05	5,60	7,80	5,60	7,80
Modena	8,70	11,40	8,70	11,40	8,70	14,20	9,10	13,20	8,60	11,90	8,60	11,50	8,00	11,00	7,50	11,00
Bologna	10,00	17,50	9,50	15,50	9,58	13,50	9,50	13,33	9,42	13,33	9,05	13,33	8,00	13,00	7,50	13,00
Ferrara	5,30	7,15	5,40	7,30	5,40	7,30	5,65	7,60	5,65	7,60	5,80	7,45	5,30	7,60	5,30	7,60
Ravenna	5,05	7,55	5,50	7,75	6,40	9,20	6,35	8,05	6,50	8,15	6,25	8,40	6,25	9,05	6,05	8,55
Forlì	6,20	7,25	6,20	7,25	6,35	8,70	7,05	8,90	7,15	8,35	6,75	8,40	6,30	7,60	5,70	5,70
Rimini	10,48	15,50	10,65	16,00	8,33	12,50	8,00	12,00	8,00	11,83	8,00	11,50	8,00	11,25	8,00	11,25
Media generale	7,24	10,52	7,54	10,72	7,46	10,61	7,61	10,61	7,57	10,37	7,50	10,36	6,88	9,74	6,61	9,54

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 4
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 17 casi processati nel complesso

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	4,50	6,50	8,00	9,00	8,00	11,30	5,00	6,30	4,80	6,30	4,80	6,40	4,35	6,00	4,15	5,90
Parma	5,25	7,60	5,00	7,25	5,50	8,00	6,65	9,65	6,95	9,25	7,00	9,60	6,17	8,00	6,17	8,40
Reggio Emilia	4,80	6,78	4,90	6,90	4,78	6,68	4,56	6,30	4,22	6,14	4,22	6,12	4,10	5,78	4,10	5,78
Modena	6,95	9,10	6,35	8,15	6,35	10,20	6,35	9,05	6,30	8,45	6,70	8,20	6,25	9,30	6,25	8,50
Bologna	9,50	15,50	9,00	15,00	9,19	13,44	9,06	13,31	9,06	13,31	8,78	13,31	8,06	12,28	7,51	10,56
Ferrara	4,20	5,80	4,30	5,90	5,00	6,20	5,00	6,20	4,20	5,93	4,23	5,70	4,33	5,80	4,33	5,80
Ravenna	4,50	6,60	4,80	6,70	6,00	8,50	5,90	8,00	6,00	8,10	5,50	8,20	5,20	7,80	5,40	7,70
Forlì	5,10	6,20	5,10	6,20	5,30	6,80	5,30	6,80	5,10	6,60	5,30	6,40	5,30	6,50	5,20	5,20
Rimini	9,53	13,43	8,60	11,20	7,75	10,73	7,75	10,88	7,63	10,88	7,63	10,88	7,63	10,50	7,63	10,50
Media generale	6,35	9,09	6,41	8,84	7,06	10,12	6,94	9,85	6,63	9,44	6,57	9,42	6,22	8,92	6,05	8,34

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 9
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 30 casi processati nel complesso

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	3,00	4,50	3,00	4,50	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,45	4,65	3,45	4,65
Parma	5,90	8,70	5,60	8,30	6,20	9,10	6,80	10,00	6,80	10,00	6,80	10,00	5,65	7,30	5,65	7,30
Reggio Emilia	5,25	6,50	5,35	6,65	5,20	6,45	4,95	6,10	4,35	6,00	4,45	6,10	4,40	6,20	4,40	6,20
Modena	5,51	7,78	5,46	7,56	5,65	7,49	5,65	7,50	5,35	7,41	5,83	7,58	5,65	7,44	5,50	7,18
Bologna	9,18	14,62	7,53	12,12	7,38	11,50	7,34	11,46	7,33	11,52	7,19	11,44	6,53	10,19	6,29	9,26
Ferrara	3,50	4,75	3,83	4,90	4,01	5,20	4,06	5,20	4,06	5,20	4,05	5,20	3,94	5,20	3,84	5,32
Ravenna	3,52	5,00	3,43	4,87	3,68	5,27	4,53	5,88	4,53	5,78	4,40	5,60	4,48	5,84	4,42	5,80
Forlì	4,40	5,30	4,40	5,30	4,80	6,10	5,10	5,90	5,00	5,80	5,30	6,30	4,90	5,90	4,73	4,73
Rimini	8,11	11,57	8,15	11,55	7,84	11,18	7,76	11,18	7,76	11,18	7,80	11,21	7,74	10,36	7,74	10,27
Media generale	6,42	9,47	6,01	8,75	6,04	8,61	6,11	8,66	6,01	8,64	6,10	8,66	5,81	8,13	5,70	7,75

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	4,90
Parma	4,40	6,38	4,20	6,08	4,64	6,72	5,10	7,36	5,34	7,56	5,34	7,56	4,94	6,94	4,94	6,94
Reggio Emilia	4,15	5,55	4,18	5,78	4,03	5,48	3,85	5,18	3,65	4,98	3,75	5,08	3,52	4,86	3,52	4,86
Modena	4,83	6,78	4,88	6,83	4,98	6,83	4,98	6,83	4,75	6,83	5,20	7,08	5,08	6,84	5,11	6,93
Bologna	5,81	9,75	6,00	9,20	5,90	8,70	5,86	8,64	5,86	8,64	5,82	8,60	6,48	9,50	5,30	8,00
Ferrara	3,20	4,30	3,30	4,40	3,30	4,40	3,63	4,70	3,63	4,70	3,60	4,80	3,10	4,53	3,30	4,78
Ravenna	3,97	5,88	4,36	6,25	4,60	6,46	5,63	7,48	5,65	7,59	5,34	7,01	5,32	7,06	5,23	7,01
Forlì	3,90	4,50	3,90	4,50	4,50	5,90	4,50	5,90	4,50	5,80	4,40	5,60	4,60	5,60	4,45	4,45
Rimini	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30
Media generale	4,63	6,78	4,66	6,57	4,79	6,66	5,16	7,03	5,16	7,07	5,11	6,93	4,52	6,22	4,48	6,10

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 17
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 58 casi processati nel complesso

Al primo semestre 2015, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 3,30 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nel comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 230 euro mensili, ed i 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2008 ed il 2015 indicano la diminuzione dei canoni più ampia nel caso delle zone periferiche, che decrementano mediamente rispettivamente valori minimi e massimi degli affitti dell'11,2 e del 18,2%. Nelle zone centrali e semicentrali i valori medi regionali registrano un calo tra il 4,7% dei minimi delle locazioni semicentrali e circa dell'8% per gli altri valori; su intensità intermedie rispetto alle precedenti si caratterizza la zona suburbana/rurale con decrescite tra 3,2% (media dei canoni minimi) e 10% (media regionale dei canoni massimi).

In tale quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Bologna e a Rimini il decremento dei valori sia minimo che massimo è pari circa al 25%, mentre a Ravenna si registra un incremento del 19% per i valori minimi e del 13% per quelli massimi.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono sempre segnalati dai canoni di Bologna e Rimini che variano dal 20 al 30% circa, mentre sempre a Ravenna troviamo il maggior aumento pari al 20% dei valori minimi, seguita da Parma (17% per i valori minimi e 10% per quelli massimi).

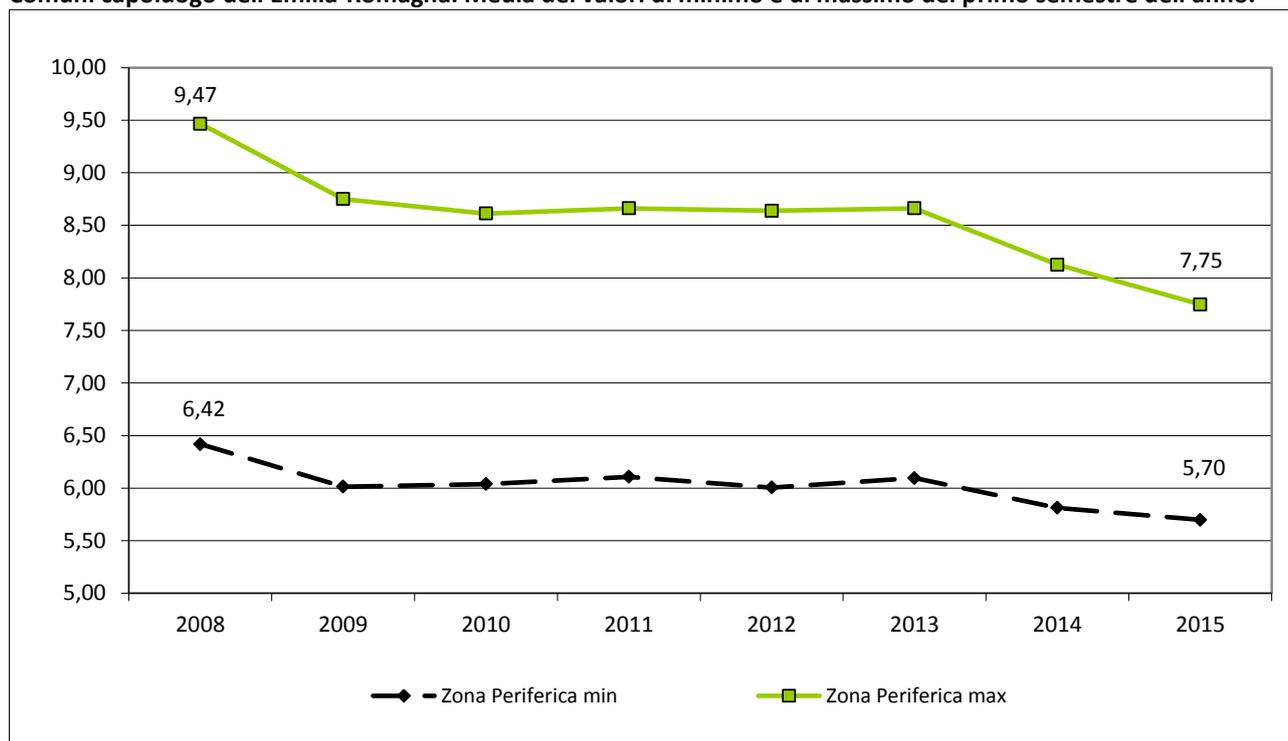
Passando ad analizzare la periferia rimane ancora Bologna la città che registra i maggiori decrementi raggiungendo quasi il 37% del valore massimo e Ravenna continua a registrare incrementi consistenti pari circa al 26% dei valori minimi.

Infine, nella zona suburbana a Ravenna l'incremento raggiunge il 31% dei valori minimi, mentre sempre a Bologna si rileva la maggior diminuzione pari circa al 18% dei valori massimi, seguita da Reggio Emilia che registra decrementi pari al 15 e 12% rispettivamente dei valori minimi e massimi.

I valori di stabilità si rilevano: in zona centrale per i valori minimi del comune di Ferrara, nel semicentro nei valori massimi di Ferrara, infine in zona suburbana per entrambi i valori di Rimini e per i valori dei canoni minimi di Piacenza.

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

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



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

Note:

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

Nelle tabelle III.11, III.12, III.13 e III.14, per ogni provincia dell'Emilia-Romagna, è riportata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale: medie ricavate da sottoinsiemi provinciali di 63 comuni non capoluogo alta tensione abitativa o comunque ritenuti meritevoli di monitoraggio (ad es. per aspetti demografici). Insieme e sottoinsiemi che per convenzione definiremo appunto “Comuni campione” pur non trattandosi di un aggregato individuato attraverso metodologie statistiche, per differenziarlo da altri casi ove sono riportati dati riguardanti “altri comuni” non capoluogo selezionati in base alle informazioni effettivamente disponibili (per es. nei quadri riepilogativi delle informazioni comunali di fonte Consulente Immobiliare piuttosto che con la rilevazione sulle domande e assegnazioni ERP).

Di seguito riportiamo l'elenco dei comuni oggetto del monitoraggio riguardante i "Comuni campione" non capoluogo, suddiviso per provincia:

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

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

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

Province	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	2,61	3,69	2,61	3,69	3,17	4,11	3,17	4,11	3,14	4,11	3,13	4,09	3,60	4,58	3,93	4,80
Parma	4,12	5,92	3,63	5,18	3,48	5,00	3,53	5,10	3,53	5,10	3,53	5,10	3,92	5,64	3,94	5,64
Reggio Emilia	4,63	5,80	4,55	5,80	4,37	5,72	4,15	5,23	3,72	5,08	3,83	5,15	3,83	5,20	3,83	5,20
Modena	5,05	6,80	4,82	6,35	4,79	7,99	4,79	7,15	4,58	6,61	5,03	6,83	4,74	6,48	4,71	6,28
Bologna	6,63	8,43	6,66	8,47	6,48	8,28	6,48	8,03	6,46	7,96	6,21	7,88	5,87	7,39	5,08	6,42
Ferrara	3,68	4,92	3,75	4,95	3,80	4,96	4,33	5,59	4,13	5,30	4,21	5,34	3,40	4,50	3,90	5,25
Ravenna	6,53	9,64	6,36	9,28	6,45	9,40	7,54	10,74	8,29	11,86	7,23	10,21	6,94	9,90	6,79	9,51
Forlì	5,80	7,60	5,80	7,61	6,14	8,36	6,30	8,53	6,27	8,43	6,10	8,39	6,23	8,21	6,23	7,13
Rimini	9,52	13,30	8,93	13,75	8,55	13,47	8,55	12,97	8,66	13,26	8,47	12,88	8,06	11,56	8,06	11,46
Media generale	5,48	7,38	5,44	7,38	5,41	7,69	5,58	7,63	5,52	7,51	5,47	7,44	5,28	7,11	5,18	6,79

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 4 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 21
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 74 casi processati nel complesso

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

Province	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	2,20	3,30	2,20	3,30	2,30	3,30	2,30	3,30	2,30	3,40	2,30	3,40				
Reggio Emilia	4,07	4,90	4,00	4,90	3,90	4,73	3,80	4,67	3,47	4,60	3,57	4,70	3,33	4,50	3,33	4,50
Modena	5,01	6,87	4,86	6,44	4,79	6,35	4,76	6,36	4,43	6,33	4,85	6,60	4,30	5,80	4,30	5,80
Bologna	5,83	7,33	5,67	7,33	5,67	7,33	5,67	7,17	5,67	7,17	5,50	7,00	5,63	7,13	5,17	6,92
Forlì	5,20	6,50	5,20	6,50	6,00	7,40	5,70	6,60	5,10	6,40	5,10	6,90				
Rimini	10,00	13,00	10,00	13,67	10,00	13,67	10,00	13,33	10,00	13,33	10,00	13,33	9,50	13,00	9,50	13,00
Media generale	5,10	6,76	5,42	7,17	5,41	7,13	5,37	7,03	5,13	7,00	5,36	7,18	5,06	6,66	4,93	6,63

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 6
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 12 casi processati nel complesso

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

Province	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	3,80	5,40	3,80	5,40	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	3,95	5,05	3,75	4,90
Parma	3,55	5,20	3,25	4,70	3,15	4,60	3,20	4,75	2,80	4,10	3,20	4,75	2,95	4,15	3,00	4,25
Reggio Emilia	4,04	5,09	3,90	5,09	3,80	4,94	3,64	4,79	3,44	4,71	3,53	4,70	3,53	4,73	3,53	4,73
Modena	4,07	5,55	4,04	5,60	4,06	5,58	4,07	5,59	3,88	5,56	4,17	5,69	4,36	5,78	4,41	5,82
Bologna	5,82	7,50	5,81	7,47	5,66	7,31	5,65	7,19	5,62	7,10	5,49	7,03	5,62	7,18	5,15	6,68
Ferrara	2,64	3,49	2,71	3,57	2,69	3,59	2,79	3,67	2,79	3,67	2,90	3,71	3,40	4,40	3,90	5,20
Ravenna	4,38	6,15	4,19	5,79	4,35	6,05	4,93	6,70	5,30	7,09	4,71	6,31	5,11	6,80	4,96	6,70
Forlì	6,55	8,70	6,56	8,74	6,89	9,19	7,15	9,54	6,99	9,28	6,86	9,05	6,89	9,03	7,29	7,61
Rimini	6,30	8,33	6,30	8,33	6,30	8,33	6,30	8,33	6,10	8,15	6,10	8,15	7,13	9,66	7,13	9,51
<i>Media generale</i>	<i>5,06</i>	<i>6,66</i>	<i>5,01</i>	<i>6,61</i>	<i>4,98</i>	<i>6,58</i>	<i>5,04</i>	<i>6,61</i>	<i>5,00</i>	<i>6,56</i>	<i>4,95</i>	<i>6,48</i>	<i>5,18</i>	<i>6,80</i>	<i>5,10</i>	<i>6,53</i>

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 22
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 68 casi processati nel complesso

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

Province	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	2,08	3,00	2,08	3,00	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,75	3,49	2,95	3,69
Parma	3,66	5,27	3,46	4,94	3,33	4,79	3,49	5,01	3,30	4,73	3,49	5,01	3,58	5,19	3,51	4,62
Reggio Emilia	3,11	3,91	3,03	3,91	2,90	3,79	2,83	3,70	2,70	3,61	2,78	3,71	2,87	3,87	2,85	3,93
Modena	3,66	5,06	3,59	4,95	3,67	5,06	3,66	5,06	3,53	5,04	4,01	5,43	3,98	5,29	3,96	5,32
Bologna													4,82	6,25	4,01	5,23
Ferrara	2,90	3,93	2,99	4,01	3,06	4,09	3,10	4,13	3,15	4,18	3,09	4,14	3,11	4,09	5,03	6,53
Ravenna	2,39	3,51	2,38	3,42	2,39	3,43	2,68	3,82	2,71	3,86	2,60	3,63	2,81	3,82	2,77	3,78
Forlì	4,25	5,70	4,28	5,72	4,66	6,19	4,78	6,36	4,75	6,25	4,71	6,18	4,69	6,08	4,54	5,39
Rimini	6,03	7,81	6,03	7,81	5,90	7,81	5,84	7,81	5,70	7,63	5,93	7,93	4,98	7,02	4,90	6,85
<i>Media generale</i>	<i>3,41</i>	<i>4,67</i>	<i>3,39</i>	<i>4,62</i>	<i>3,45</i>	<i>4,70</i>	<i>3,51</i>	<i>4,80</i>	<i>3,45</i>	<i>4,75</i>	<i>3,57</i>	<i>4,84</i>	<i>3,81</i>	<i>5,06</i>	<i>3,92</i>	<i>5,14</i>

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 6 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 38
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 129 casi processati nel complesso

Come si evince dalle tabelle riferite al campione dei Comuni non capoluogo (“Altri comuni”), per le province di Parma, Ferrara e Ravenna non risultano presenti zone semicentrali, mentre per quanto attiene alla zona suburbana dei comuni campione della provincia di Bologna è stata inclusa solo negli ultimi anni considerati.

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

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

Al primo semestre 2015, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 2,77 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nei comuni campione della provincia di Ravenna, che per un’abitazione di 70 mq corrispondono a 194 euro mensili, ed i 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone semicentrali dei comuni campione della provincia di Rimini, che per un’abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2008 ed il 2015 indicano una diminuzione dei canoni, più ampia per le zone centrali che decrementano mediamente i valori massimi degli affitti dell’8%, nelle zone semicentrali e periferiche per il valore massimo si registra un calo rispettivamente intorno al 2%. Viceversa nella zona suburbana/rurale si osserva un incremento dei canoni massimi pari circa al 10%, in tale zona l’incremento dei valori minimi raggiunge il 15%.

In questo quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in provincia di Bologna il decremento dei valori sia minimo che massimo è pari circa al 23%, mentre in provincia di Piacenza si registra un incremento del 50% per i valori minimi e del 30% per quelli massimi.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono segnalati dai canoni in provincia di Reggio Emilia e Modena pari rispettivamente al 18 e al 15% circa, in tale zona non si rilevano aumenti dei canoni di locazione.

Passando ad analizzare la periferia la provincia di Parma registra i maggiori decrementi pari al 18% del valore massimo e al 15% di quello minimo e la provincia di Ferrara registra incrementi consistenti pari circa al 47% dei valori minimi e al 49% di quelli massimi.

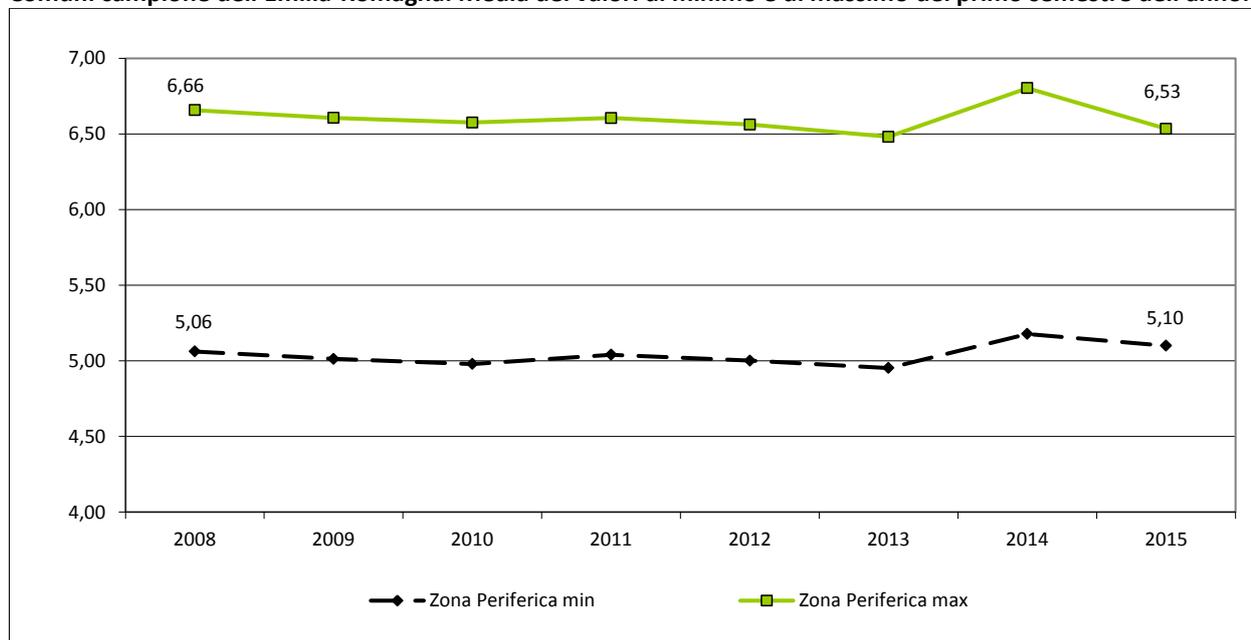
Infine, nella zona suburbana ancora in provincia di Ferrara l’incremento raggiunge il 73% dei valori minimi e il 66% di quelli massimi, mentre in provincia di Rimini si rileva la maggior diminuzione pari circa al 18% dei valori minimi e al 12% di quelli massimi valore confrontabile con quello registrato, sempre per i valori massimi, anche in provincia di Parma.

L’unico valore di stabilità si rileva in zona semicentrale per i prezzi di locazione massimi dei comuni campione della provincia di Rimini.

Nella figura III.3 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei comuni campione nei primi semestri degli anni indicati. I valori medi generali si riferiscono alla fascia periferica dei comuni medesimi. Il grafico rende leggibile con immediatezza l’andamento pressochè stabile dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2013 ed il successivo picco nel 2014 seguito

da una diminuzione nell'ultimo semestre della serie che riporta i prezzi di locazione a valori paragonabili a quelli del primo semestre considerato.

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



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

Note:

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

Rilevando una certa differenza tra alcuni dati diffusi dal Consulente Immobiliare e quelli forniti dall'OMI, nella tabella seguente sono riportati i valori dei canoni di locazione in €/mq/anno ricavati dai dati pubblicati dal Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2015 mentre quelli OMI sono ricavati come media aritmetica tra la media dei canoni minimi e la media dei canoni massimi per il I semestre 2015 indicate nelle tabelle precedenti, riportati al valore €/mq/anno per consentirne il confronto.

Tabella III.15. Riepilogo comparativo dei canoni di locazione annuali nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna per abitazioni civili in “zona periferica” e loro valor medio di riferimento: stime al I semestre 2015

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio	Differenza assoluta	Peso % su media
Piacenza	84,00	48,60	66,30	35,40	53,39
Parma	90,00	77,70	83,85	12,30	14,67
Reggio Emilia	80,00	63,60	71,80	16,40	22,84
Modena	90,00	76,05	83,03	13,95	16,80
Bologna	106,00	93,26	99,63	12,74	12,78
Ferrara	64,00	54,96	59,48	9,04	15,20
Ravenna	72,00	61,32	66,66	10,68	16,02
Forlì	64,00	56,80	60,40	7,20	11,92
Rimini	106,00	108,05	107,03	2,05	1,92
media di riferimento	84,00	71,15	77,57	12,85	16,57

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

Nota: Quotazioni OMI in Euro per mq per anno (€/mq/anno), medie dei prezzi rilevati nel semestre (I semestre 2015)

Quotazioni Consulente Immobiliare in Euro per mq per anno (€/mq/anno) spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo (Primavera 2015)

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

La distribuzione dei dati individua a Piacenza la differenza maggiore (le quotazioni medie OMI sono inferiori di 35,40 €/mq/anno) e la più bassa a Rimini (superiori di 2,05 €/mq/anno); nei restanti capoluoghi si riscontrano situazioni intermedie che oscillano tra i 7,20 €/mq/anno di Forlì e i 16,40 €/mq/anno di Reggio Emilia. Valore medio e valore mediano delle differenze assolute (Parma con 12,3) tendono a coincidere testimoniando l'esistenza di una significativa differenza (16,6% circa in media).

A riscontro e integrazione delle precedenti fonti vengono analizzati anche i dati dell'osservatorio immobiliare di Nomisma.

L'indagine nazionale di febbraio 2015 ha rilevato per le città intermedie una domanda per affitto pari al 60,5% della domanda complessiva che si rivolge alle agenzie immobiliari alla ricerca dell'abitazione. La maggiore incidenza di tale domanda sul totale si riscontra al Sud (65,4%) e nel Nord-Est (63,8%).

Secondo questa fonte, la ripresa del mercato della locazione di abitazioni è stata favorita dal progressivo calo dei canoni, registrato anche nel 2014, con una intensità nei mercati locali accentuata rispetto al 2013. Una condizione più favorevole che si è rispecchiata in una lieve riduzione dei tempi medi di locazione.

Tabella III.16. Canoni medi di immobili abitativi usati a Modena, Parma e Bologna, media delle 13 città intermedie e delle città metropolitane. Numeri indice (2008 = 100).

Città	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valori assoluti															
Modena	55	60	65	70	76	81	85	90	92	90	85	82	80	77	75
Parma	63	69	72	72	79	84	90	94	98	97	93	94	94	91	89
Media 13	60	64	67	72	76	81	86	89	91	89	85	84	82	80	77
Bologna	84	87	94	104	113	118	117	119	113	104	100	98	96	93	89
Media Metr	80	86	93	101	110	114	116	119	120	114	111	109	105	102	99
Numeri indice (2008=100)															
Modena	59,78	65,22	70,65	76,09	82,61	88,04	92,39	97,83	100	97,83	92,39	89,13	86,96	83,70	81,52
Parma	64,29	70,41	73,47	73,47	80,61	85,71	91,84	95,92	100	98,98	94,90	95,92	95,92	92,86	90,82
Media 13	65,93	70,33	73,63	79,12	83,52	89,01	94,51	97,80	100	97,80	93,41	92,31	90,11	87,91	84,62
Bologna	74,34	76,99	83,19	92,04	100,00	104,42	103,54	105,31	100	92,04	88,50	86,73	84,96	82,30	78,76
Media Metr	66,67	71,67	77,50	84,17	91,67	95,00	96,67	99,17	100	95,00	92,50	90,83	87,50	85,00	82,50

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Nomisma

Nota: Quotazioni €/mq per anno

Il dato fa riferimento al panel di 13 grandi città monitorato semestralmente e al panel di 13 città intermedie monitorato annualmente dall'Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

Analogamente a quanto riscontrato nelle principali 13 grandi città, anche nei 13 mercati delle città intermedie si è assistito ad una riduzione del campo di oscillazione dei canoni e al contestuale innalzamento del canone mediano. Il mercato della locazione assume quindi una minore dispersione in termini di valori, con una distribuzione più equilibrata rispetto al recente passato, quando era maggiore l'appiattimento nella fascia bassa del mercato.

La riduzione più contenuta dei canoni rispetto ai prezzi potrebbe offrire, in prospettiva, nuove opportunità in termini di rendimento medio atteso dalle locazioni che, da tre anni, tende a crescere, anche se in misura modesta. Il rendimento medio lordo annuo da locazione delle abitazioni nel 2014 si è attestato al 5%.

Le previsioni per il 2015 degli operatori delineano un mercato ancora dominato dal calo dei valori locazione.

III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti

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

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

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

Tabella III. 17. Serie storica delle procedure di sfratto. Emilia - Romagna

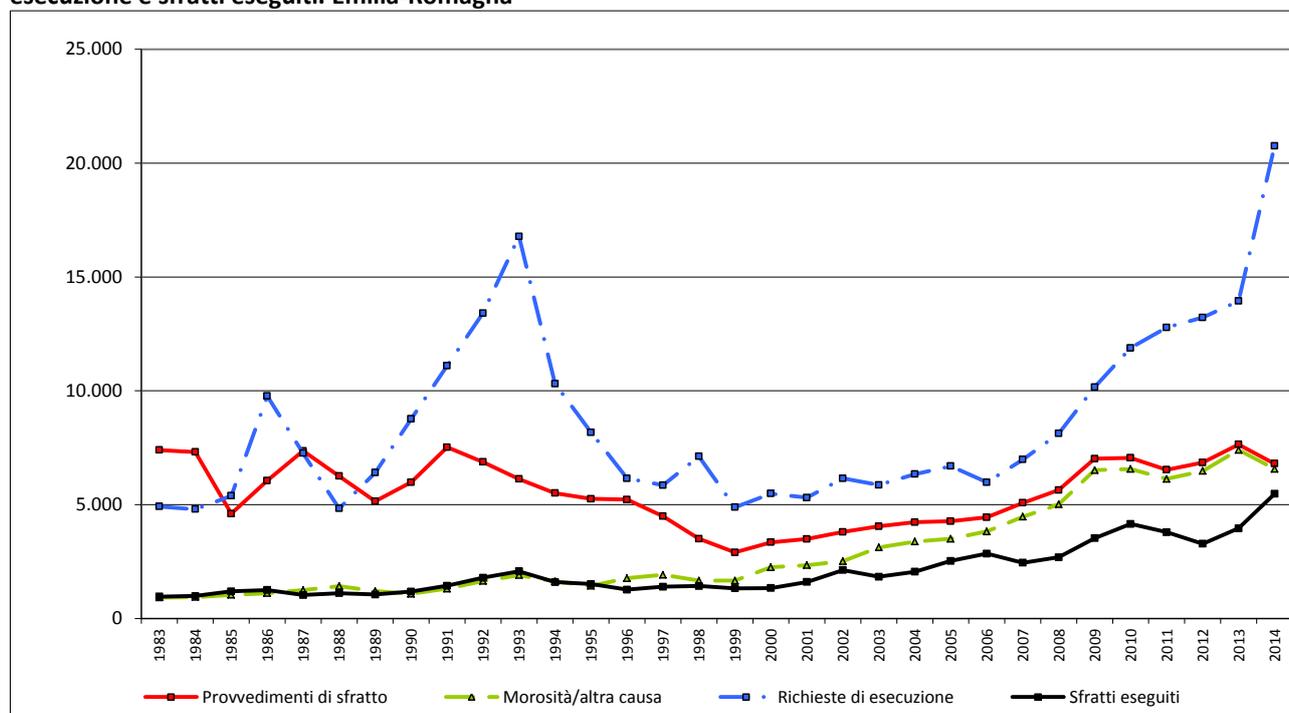
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di Esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

La tabella III.17 presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate. E' doveroso precisare che, pur essendo parzialmente collegati, i dati non sono direttamente correlabili né comparabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre momenti nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento non sempre fa seguito una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, e pertanto può verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Chiarita questa indipendenza relativa dei dati, si rileva dalla tabella che, durante il 2014, in Emilia-Romagna è avvenuta una diminuzione dei provvedimenti di sfratto emessi, che passano da 7.642 a 6.800 unità con un decremento pari all'11 circa, da un decennio ed oltre si registrava una crescita interrotta solo nel 2011 che segnava rispetto all'anno precedente un decremento del 7,4. Di contro si passa da 3.962 a 5.472 sfratti eseguiti, con un aumento del 38% circa e il numero delle richieste di esecuzione passa dalle 13.943 del 2013 alle 20.750 del 2014, con un incremento del 48,8.

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



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

Esaminando in dettaglio l'andamento dei provvedimenti di sfratto in ordine alle loro cause di emissione, si evidenzia con immediatezza il progredire delle tendenze già vive da alcuni anni, ed attualmente oltre il 96% dei provvedimenti di sfratto sono generati da morosità o altre cause. In figura III.4 sono graficamente rappresentati con linea marcata con triangolino tali provvedimenti che, dalla fine degli anni novanta, evidenziano un andamento pressochè parallelo e convergente al totale dei provvedimenti emessi, rappresentati con linea rossa immediatamente superiore.

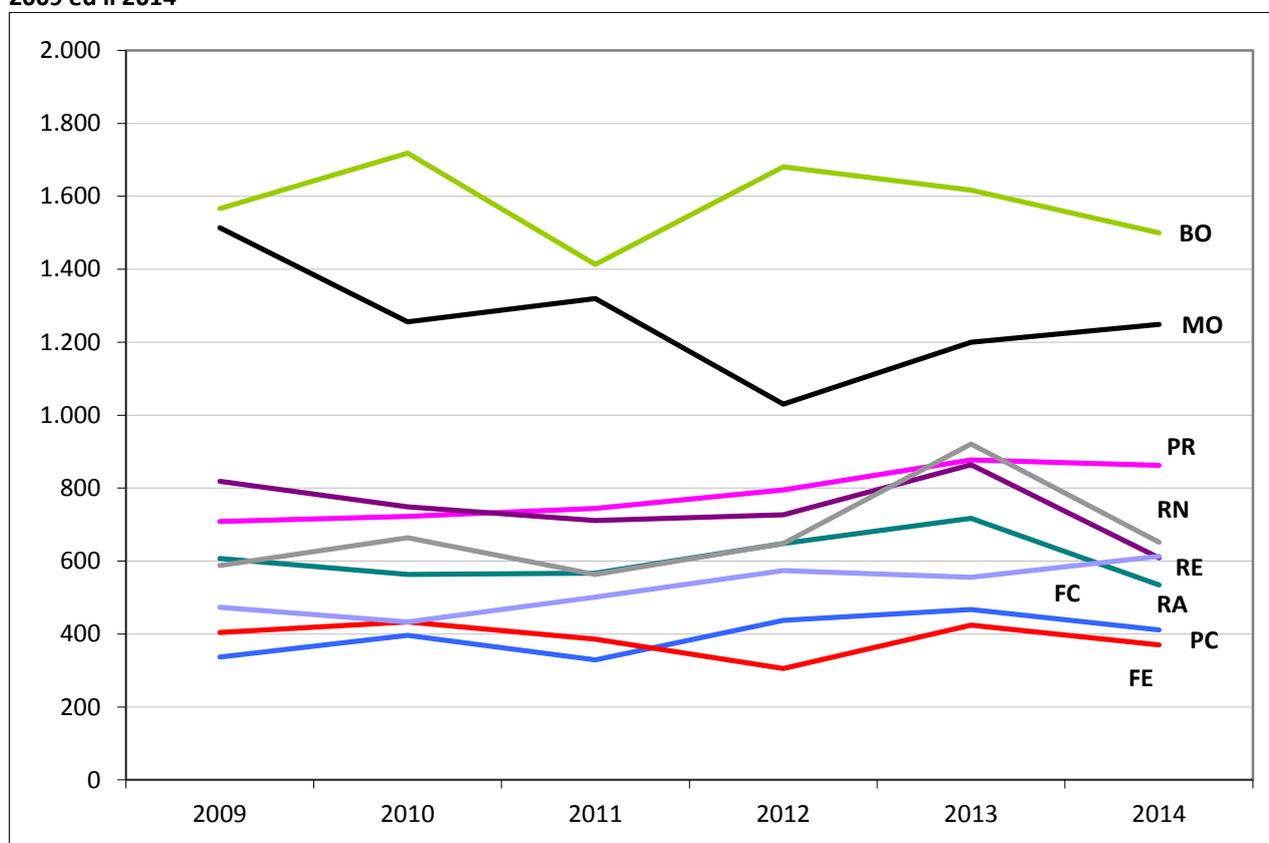
A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità),

presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2014 sono stati appunto emessi 6.568 provvedimenti per morosità e gli sfratti eseguiti, pur sempre inferiori, raggiungono il valore di 5.472

Infine, le richieste di esecuzione, rappresentate nel grafico dalla linea azzurra superiore, tendono oggi a superare i valori raggiunti intorno all'inizio degli anni novanta, quando nel 1993 se ne verificò un picco con 16.779 richieste e nell'ultimo anno il loro valore raggiunge le 20.750 unità.

Uno sguardo complessivo al grafico coglie facilmente come tutte le procedure di liberazione degli alloggi locati presentino quantità crescenti dal 2000 in poi, con una flessione in controtendenza generale nell'ultimo anno per il totale dei provvedimenti emessi e ovviamente per i provvedimenti emessi per morosità e altre cause.

Figura III.6. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle Province dell'Emilia-Romagna tra il 2009 ed il 2014



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

Analizzando il fenomeno a livello nazionale nel 2014, gli sfratti in Italia ammontano in totale a 77.278 di cui ben 69.015 dovuti a morosità e, rispetto al 2013, sono aumentati del 5,33%. Gli sfratti eseguiti sono stati 36.083, in diminuzione del 3,3%. Il maggior numero degli sfratti convalidati si concentra in Lombardia (6.640), Emilia Romagna (5.472) Lazio (3.503), Toscana (3.323) e Veneto (2.682).

Tabella III.18. Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e altri Comuni.

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/altra causa		Totale capoluoghi	Totale altri com.	Totale
	cap.	altri com.	cap.	altri com.	cap.	altri com.			
Anno 2010									
Piacenza	0	0	18	9	205	164	223	173	396
Parma	0	1	33	68	324	296	357	365	722
Reggio Emilia	0	0	7	11	355	376	362	387	749
Modena	0	0	13	64	562	617	575	681	1.256
Bologna	0	0	83	76	786	773	869	849	1.718
Ferrara	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Ravenna	0	0	8	21	130	404	138	425	563
Forlì - Cesena	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Rimini	3	10	10	9	331	301	344	320	664
Regione	3	11	181	293	2.908	3.658	3.092	3.962	7.054
Italia	206	672	4.885	3.579	26.152	29.995	31.243	34.246	65.489
Anno 2011									
Piacenza	0	0	11	8	162	148	173	156	329
Parma	0	0	26	17	398	303	424	320	744
Reggio Emilia	0	0	6	7	354	344	338	324	662
Modena	0	0	13	34	457	816	470	850	1320
Bologna	0	0	47	108	600	658	647	766	1413
Ferrara	0	0	12	13	173	188	185	201	386
Ravenna	0	0	9	40	127	391	136	431	567
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	477	0	501	501
Rimini	8	7	5	7	277	259	290	273	563
Regione	8	7	129	258	2.548	3.584	2.685	3.849	6.534
Italia	333	499	4.222	3.249	27.035	28.508	31.590	32.256	63.846
Anno 2012									
Piacenza	0	0	9	5	239	184	248	189	437
Parma	0	0	21	14	348	412	369	426	795
Reggio Emilia	0	0	5	7	395	320	400	327	727
Modena	0	0	10	27	483	510	493	537	1.030
Bologna	0	1	101	39	1.029	511	1.130	551	1.681
Ferrara	0	0	10	38	114	143	124	181	305
Ravenna	0	0	9	24	204	411	213	435	648
Forlì - Cesena	0	0	0	34	0	540	0	574	574
Rimini	0	0	8	7	314	319	322	326	648
Regione	0	1	173	195	3.126	3.350	3.299	3.546	6.845
Italia	535	617	3.985	2.409	32.123	28.121	36.643	31.147	67.790
Anno 2013									
Piacenza	0	0	12	7	244	204	256	211	467
Parma	0	18	20	12	363	464	383	494	877
Reggio Emilia	0	0	6	2	401	455	407	457	864
Modena	0	0	13	9	416	762	429	771	1.200
Bologna	0	0	51	7	1.283	276	1.334	283	1.617
Ferrara	0	0	11	3	234	176	245	179	424
Ravenna	0	0	7	23	171	516	178	539	717
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	531	0	555	555
Rimini	0	0	9	2	450	460	459	462	921
Regione	0	18	129	89	3.562	3.844	3.691	3.951	7.642
Italia	2.012	642	3.261	2.176	34.317	31.204	39.590	34.022	73.612
Anno 2014									
Piacenza	0	0	10	5	230	166	240	171	411
Parma	0	0	9	15	443	395	452	410	862
Reggio Emilia	0	0	7	4	310	288	317	292	609
Modena	0	0	10	16	584	639	594	655	1.249
Bologna	0	0	65	3	1.384	48	1.449	51	1.500
Ferrara	0	0	5	8	205	152	210	160	370
Ravenna	0	0	10	11	208	305	218	316	534
Forlì - Cesena	0	0	0	33	0	580	0	613	613
Rimini	0	0	17	4	325	306	342	310	652
Regione	0	0	133	99	3.689	2.879	3.822	2.978	6.800
Italia	2.048	1.385	2.818	2.012	34.603	34.412	39.469	37.809	77.278

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

I confronti territoriali del numero dei provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni sono riportati nella tabella III.18 e, graficamente, nella figura III.6. In esse si osserva come gli andamenti verificati a livello regionale siano sostanzialmente comuni a tutte le province, ma con qualche importante distinguo.

Tabella III.19. Rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti. Anni 2013 e 2014. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo, altri Comuni.

Provincia	2013				2014					
	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie
Piacenza	130.503	467	3,58	205	1,57	129.698	411	3,17	194	1,50
<i>Capoluogo</i>	47.764	256	5,36			47.291	240	5,07		
<i>Altri Comuni</i>	82.739	211	2,55			82.407	171	2,08		
Parma	204.110	877	4,30	420	2,06	201.431	862	4,28	494	2,45
<i>Capoluogo</i>	90.741	383	4,22			88.949	452	5,08		
<i>Altri Comuni</i>	113.369	494	4,36			112.482	410	3,65		
Reggio Emilia	227.096	864	3,80	624	2,75	226.648	609	2,69	554	2,44
<i>Capoluogo</i>	79.110	407	5,14			78.819	317	4,02		
<i>Altri Comuni</i>	147.986	457	3,09			147.829	292	1,98		
Modena	301.089	1.200	3,99	546	1,81	299.476	1.249	4,17	1.936	6,46
<i>Capoluogo</i>	84.997	429	5,05			83.833	594	7,09		
<i>Altri Comuni</i>	216.092	771	3,57			215.643	655	3,04		
Bologna	481.451	1.617	3,36	1.014	2,11	479.159	1.500	3,13	998	2,08
<i>Capoluogo</i>	206.244	1.334	6,47			204.681	1.449	7,08		
<i>Altri Comuni</i>	275.207	283	1,03			274.478	51	0,19		
Ferrara	163.816	424	2,59	246	1,50	162.746	370	2,27	391	2,40
<i>Capoluogo</i>	65.318	245	3,75			64.725	210	3,24		
<i>Altri Comuni</i>	98.498	179	1,82			98.021	160	1,63		
Ravenna	178.568	717	4,02	324	1,81	177.682	534	3,01	343	1,93
<i>Capoluogo</i>	74.382	178	2,39			73.872	218	2,95		
<i>Altri Comuni</i>	104.186	539	5,17			103.810	316	3,04		
Forlì-Cesena	169.884	555	3,27	303	1,78	169.693	613	3,61	225	1,33
<i>Capoluogo</i>	52.143	0	0,00			52.306	0	0,00		
<i>Altri Comuni</i>	117.741	555	4,71			117.387	613	5,22		
Rimini	143.623	921	6,41	280	1,95	143.375	652	4,55	337	2,35
<i>Capoluogo</i>	64.538	459	7,11			64.560	342	5,30		
<i>Altri Comuni</i>	79.085	462	5,84			78.815	310	3,93		
Regione	2.000.140	7.642	3,82	3.962	1,98	1.989.908	6.800	3,42	5.472	2,75
Italia	25.791.690	73.612	2,85	31.806	1,23	25.816.311	77.278	2,99	36.083	1,40

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I., Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie al 1° gennaio, famiglie Italia Demo Istat 31 dicembre

Nota:

- nel 2013 a livello nazionale non sono pervenuti i dati relativi a Biella per il periodo giugno-dicembre e alla provincia di Sassari per il periodo settembre-dicembre e sono incompleti i dati per le province: Bari, Milano, Napoli, Padova, Teramo, Venezia e Verona
- nel 2014 a livello nazionale non sono pervenuti i dati di Foggia per il periodo ottobre-dicembre e sono incompleti i dati per le province: Alessandria, Bari, Catania, Messina, Napoli, Potenza, Roma, Sassari e Venezia

Sono da rilevare alcuni considerevoli incrementi percentuali dei provvedimenti emessi verificatesi nell'ultimo anno nei capoluoghi di Modena del 38,5% (passando da 429 nel 2013 a 594 nel 2014), Ravenna del 22,5% e Parma 18%, seguiti Bologna 8,6. Le maggiori contrazioni si registrano a Rimini con il 25,5%, Reggio Emilia 22,1% seguite da Ferrara 14,3 e Piacenza 6,3.

Negli altri comuni delle province si registrano solo contrazioni con valori variabili tra l'82% della provincia di Bologna e il 10,6 di Ferrara, ad eccezione di Forlì-Cesena dove si registra un +10,5% comprensivo anche del capoluogo. Considerando l'intera provincia l'unico incremento pari al 4% si registra a Modena, i decrementi oscillano tra il 29,5% di Reggio Emilia e l'1,7% di Parma.

A livello regionale i provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi nel 2014 aumentano del 38,1%, mentre in Italia il valore aumenta del 13,5.

Per rendere omogenei i confronti, il numero dei provvedimenti emessi e degli sfratti eseguiti sono stati posti in rapporto al numero delle famiglie residenti. In tabella III.19 si osserva che in Emilia-Romagna nel 2014 vi sono stati 3,42 provvedimenti emessi e 2,75 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie. Il primo valore risulta inferiore a quello registrati nel 2013 (3,82) e il secondo superiore (1,98), ma sensibilmente superiori alla media nazionale che registra 2,99 provvedimenti e 1,40 esecuzioni ogni 1000 famiglie.

Nel 2014, le maggiori criticità paiono interessare i capoluoghi di Modena, nel quale si contano 7,09 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie, di Bologna (7,08 casi), di Rimini (5,30), seguiti dal resto della provincia di Forlì-Cesena (5,22 casi, dove ricordiamo che non sono presenti i dati del solo capoluogo) e dai capoluoghi di Parma e Piacenza rispettivamente con 5,08 5,07 casi.

Meno problematiche, in termini relativi, risultano i capoluoghi di Ravenna e Ferrara, che vantano un numero di provvedimenti per famiglia inferiore alla media regionale e in linea con quella nazionale.

Relativamente alle esecuzioni di sfratto, infine, si segnala la provincia di Modena che registra il valore più elevato (6,46 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), mentre nelle altre province i valori sono inferiori alla media regionale, il valore più modesto si ritrova nella provincia di Piacenza con 1,50 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie, però superiore al dato medio nazionale (1,40).

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

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

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

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

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

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

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

Tabella III.20. Serie storica del numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nei principali tribunali dell'Emilia-Romagna

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Adusbef - Federconsumatori

III.3. Risorse e misure a supporto delle famiglie

A fianco di una trattazione riguardante l'andamento dei principali fenomeni è opportuno fare il punto su alcuni interventi in materia di politiche abitative, a partire da misure di contenimento a supporto delle famiglie che, a causa del prolungarsi della crisi economica ed occupazionale, riscontrano difficoltà nel pagamento del canone di locazione, in particolare dei fondi:

1. Fondo per l'affitto
2. Fondo per la morosità incolpevole
3. Fondo per l'emergenza abitativa

1. Fondo per l'affitto

Con la delibera della Giunta Regionale 1214/2015 "Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. 24/2001 – Criteri di gestione anno 2015 e riparto assegnazione e concessione fondi anno 2015", sono stati ripartiti i finanziamenti statali per il fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione, pari a 8.585.474,76 Euro per la Regione Emilia-Romagna ai quali la Regione stessa ha aggiunto 2,2 milioni di euro di risorse proprie portando l'intero stanziamento a 10.785.474,76 Euro.

Il bando 2015 prevede innovazioni rispetto al passato su vari aspetti procedurali ma, soprattutto, sull'efficacia del contributo stesso, elevando l'entità del contributo erogato a ciascun nucleo familiare, che può andare da un minimo di 3 mensilità d'affitto ad un massimo di 6 fino a un complesso di 3mila euro per nucleo familiare, al fine di riportare il rapporto canone/reddito familiare a livelli maggiormente sostenibili.

Il riparto è stato organizzato per distretti socio-sanitari e i 38 comuni capofila sono i destinatari delle risorse che dovranno erogare attraverso bandi sovra-comunali: nella formazione delle graduatorie si dovrà fare riferimento all'unico parametro dell'incidenza del canone sul valore Isee del reddito dei nuclei richiedenti.

La Regione ha individuato i requisiti che i beneficiari dei fondi debbono possedere e le condizioni alle quali i Comuni debbono attenersi per la concessione dei contributi ma ha lasciato alle Amministrazioni Municipali la possibilità di decidere le azioni da porre in campo e la quantificazione delle risorse secondo le disposizioni della normativa statale, come nel caso di iniziative a carattere strutturale tese a favorire la locazione attraverso la costituzione di agenzie per l'affitto col compito di reperire alloggi dai privati da concedere in locazione a canone calmierato offrendo garanzie per la stipula dei contratti.

Tabella III.21. Ripartizione dei fondi di cui all'allegato C alla D.G.R. 1214/2015. Emilia-Romagna, Province, Distretto socio-sanitario, Comune capofila.

Provincia	Distretti socio sanitari	Comune capofila	Contributo
PC	Ponente	Castel San Giovanni	36.830,40
	Levante	Fiorenzuola d'Arda	91.880,40
	Città di Piacenza	Piacenza	387.365,47
PR	Valli Taro e Ceno	Borgo Val di taro	51.471,23
	Fidenza	Fidenza	132.522,72
	Sud est	Langhirano	72.244,52
	Parma	Parma	687.413,33
RE	Reggio Emilia	Reggio Emilia	605.274,78
	Scandiano	Scandiano	173.447,70
	Montecchi Emilia	Montecchi Emilia	57.735,95
	Guastalla	Guastalla	50.706,22
	Castelnovo ne' Monti	Castelnovo ne' Monti	34.382,37
	Correggio	Correggio	88.203,77
MO	Castelfranco Emilia	Castelfranco Emilia	144.428,97
	Carpi	Carpi	314.854,90
	Mirandola	Mirandola	69.284,89
	Vignola	Vignola	73.679,06
	Pavullo nel Frignano	Pavullo nel Frignano	36.518,23
	Sassuolo	Sassuolo	280.120,60
	Modena	Modena	865.722,42
BO	Pianura Ovest	San Giovanni in Persiceto	106.017,13
	Pianura Est	San Pietro in Casale	245.467,30
	Casalecchio di Reno	Casalecchio di Reno	303.307,21
	Città di Bologna	Bologna	1.923.778,22
	Imola	Imola	284.265,94
	Porretta Terme	Porretta Terme	64.993,28
	San Lazzaro di Savena	San Lazzaro di Savena	202.856,31
FE	Sud Est	Codigoro	61.943,72
	Centro Nord	Ferrara	551.854,27
	Ovest	Cento	140.880,49
RA	Lugo	Lugo	166.692,65
	Faenza	Faenza	236.386,56
	Ravenna	Ravenna	503.964,80
FC	Cesena Valle del Savio	Cesena	279.197,17
	Forlì	Forlì	462.012,11
	Rubicone	Savignano sul Rubicone	113.441,11
RN	Rimini	Rimini	222.034,70
	Riccione	Riccione	662.293,86
Regione			10.785.474,76

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati D.G.R. 1214/2015

2. Fondo per la morosità incolpevole

Il Decreto Ministeriale del 14 maggio 2014 “Attuazione dell’articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124 - Morosità incolpevole”, ha stabilito i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di morosità incolpevole e che consentono l’accesso ai contributi stanziati per l’annualità 2014.

Considerato come il D.L. 102/2013 destinasse parte delle risorse alla regioni che avessero prioritariamente emanato norme per la riduzione del disagio abitativo (con percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto anche in collaborazione con le Prefetture-Uffici Territoriali del Governo adottanti misure di graduazione programmata dell’intervento della forza pubblica nell’esecuzione dei provvedimenti di sfratto), la disponibilità del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, pari per l’annualità 2014 a 20 milioni di euro, è stata ripartita in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto per morosità emessi, registrato dal Ministero degli Interni al 31 dicembre 2012, per il 30% tra le regioni Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche e Campania e per il restante 70% tra tutte le regioni e le province autonome.

La quota spettante alla Regione Emilia-Romagna è quindi complessivamente pari a 2.550.052,91 Euro (somma della quota parte del riparto del 30% pari a 1.045.106,11 e del riparto del 70% pari a 1.504.946,80).

Tale quota è stata infine assegnata a livello territoriale con la D.G.R. 1573/2014; successivamente, con il Decreto Ministeriale del 5 dicembre 2014 (“Incremento della dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli”) è stato gestito l’incremento della dotazione del Fondo in oggetto per l’anno 2014 pari complessivamente a 15,73 milioni di euro, assegnando alla Regione Emilia-Romagna la somma di 1.813.255,28 Euro, tale incremento a livello regionale è stato ripartito con D.G.R. 1219/2015.

Nella tabella III.22 sono indicati i due riparti per i Comuni capoluogo e per i restanti Comuni ad alta tensione abitativa.

Il D.M. 102/2014 definisce la morosità incolpevole intendendo la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare dovute ad una delle seguenti cause:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell’orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell’impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Il Fondo per la morosità incolpevole è gestito dai Comuni ad alta tensione abitativa e prevede la concessione di un contributo per le seguenti finalità:

- sanare la morosità;
- sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato;
- versamento del deposito cauzionale per un nuovo contratto;

- differimento del provvedimento di sfratto.

Tabella III.22. Ripartizione dei fondi di cui all'allegato A alla D.G.R. 1573/2014 e all'allegato A alla D.G.R. 1573/2014. Emilia-Romagna, Comuni capoluogo, Comuni ad alta tensione abitativa.

Provincia	Comune	Ripartizione Allegato A DGR 1573/2014	Ripartizione Allegato A DGR 1219/2015	Totale
Comuni capoluogo				
PC	Piacenza	87.340,39	62.104,76	149.445,15
PR	Parma	129.936,72	92.393,55	222.330,27
RE	Reggio Emilia	143.538,91	102.065,60	245.604,51
MO	Modena	148.908,20	105.883,52	254.791,72
BO	Bologna	459.252,93	326.559,03	785.811,96
FE	Ferrara	83.760,86	59.559,48	143.320,34
RA	Ravenna	61.209,86	43.524,24	104.734,10
FC	Forlì - Cesena			
RN	Rimini	161.078,58	114.537,46	275.616,04
	Totale	1.275.026,45	906.627,64	2.181.654,09
Comuni ad alta tensione abitativa				
	Anzola dell'Emilia	15.390,71	10.943,81	26.334,52
	Calderara di Reno	17.185,57	12.220,07	29.405,64
	Casalecchio di Reno	51.197,15	36.404,54	87.601,69
	Castelmaggiore	23.762,80	16.896,91	40.659,71
	Castenaso	19.149,97	13.616,89	32.766,86
BO	Granarolo dell'Emilia	14.639,45	10.409,61	25.049,06
	Imola	90.336,04	64.234,87	154.570,91
	Pianoro	22.763,06	16.186,03	38.949,09
	San Lazzaro di Savena	43.114,46	30.657,22	73.771,68
	Sasso Marconi	19.316,59	13.735,37	33.051,96
	Zola Predosa	24.619,30	17.505,94	42.125,24
FE	Cento	43.248,93	30.752,83	74.001,76
	Cesena	122.254,60	86.931,06	209.185,66
FC	Cesenatico	33.342,16	23.708,47	57.050,63
	Forlì	152.901,56	108.723,06	261.624,62
	Campogalliano	10.506,03	7.470,48	17.976,51
	Carpì	87.328,06	62.095,99	149.424,05
MO	Castelfranco Emilia	39.463,37	28.061,05	67.524,42
	Formigine	40.878,21	29.067,09	69.945,30
	Sassuolo	49.162,59	34.957,83	84.120,42
PC	Fidenza	34.295,13	24.386,09	58.681,22
PR	Fiorenzuola d'Arda	19.243,51	13.683,40	32.926,91
	Faenza	75.272,73	53.523,86	128.796,59
RA	Lugo	42.149,80	29.971,28	72.121,08
	Casalgrande	22.140,41	15.743,29	37.883,70
	Correggio	30.801,89	21.902,17	52.704,06
RE	Montecchio Emilia	12.698,44	9.029,42	21.727,86
	Rubiera	18.082,99	12.858,20	30.941,19
	Scandiano	30.307,87	21.550,89	51.858,76
	Cattolica	22.251,50	15.822,28	38.073,78
RN	Riccione	47.221,58	33.577,64	80.799,22
	Totale	1.275.026,46	906.627,64	2.181.654,10
Regione		2.550.052,91	1.813.255,28	4.363.308,19

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati D.G.R. 1573/2014 e D.G.R. 1219/2015

3. Fondo per l'emergenza abitativa

Il Fondo per l'emergenza abitativa è gestito da Province e Comuni capoluogo di Provincia con la finalità di:

- concedere contributi per favorire l'accesso, la permanenza e la mobilità nel settore delle locazioni (pagamento caparra, attivazione utenze etc.);
- garantire i crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto;
- concedere contributi a favore di inquilini che sono inadempienti nel pagamento del canone di locazione.

Nell'anno 2013 le risorse disponibili sono esclusivamente regionali, non avendo lo Stato assegnato risorse destinate ai Comuni relativamente al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni, pertanto la Regione Emilia-Romagna ha stanziato un contributo pari a 2.150.000,00 Euro da ripartire tra le Province quali enti da affidare la realizzazione degli interventi stabilendo che le stesse possono avvalersi, per l'esercizio di tale funzione, dei Comuni, anche in forma associata, dei distretti socio-sanitari, delle Acer e/o di altre strutture da esse individuate, tra le quali le Agenzie per l'Affitto. Di seguito si riporta la tabella di ripartizione dei fondi per l'emergenza abitativa stanziati nel 2013 con D.G.R. 1709/2013.

Tabella III.23. Ripartizione dei Fondi di cui alla D.G.R. 1709/2013. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Comune	Percentuale media di riparto	Ripartizione DGR 1709/2013
PC	Piacenza	5,88	126.396,24
PR	Parma	10,01	215.148,55
RE	Reggio Emilia	10,67	229.306,16
MO	Modena	18,22	391.772,01
BO	Bologna	24,40	524.783,28
FE	Ferrara	4,84	104.084,34
RA	Ravenna	8,64	185.748,18
FC	Forlì - Cesena	8,45	181.588,20
RN	Rimini	8,89	191.173,04
Regione		100,00	2.150.000,00

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati D.G.R. 1709/2013

III.4. L'Edilizia Residenziale Pubblica

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

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

Nell'autunno del 2015, come negli anni precedenti, si è provveduto a contattare gli uffici casa dei capoluoghi e di altri comuni, oltre a quelli dichiarati ad alta tensione abitativa, somministrando un breve questionario mirato a ottenere le principali informazioni sulla tipologia delle graduatorie adottate e sulle dimensioni delle stesse. Nella tabella III.24, relativamente ai Comuni che hanno risposto e ai dati disponibili nell'applicativo regionale sul patrimonio ERP o nei siti dei Comuni medesimi o delle ACER provinciali, è quindi proposta una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte a raffronto con i dati della popolazione residente riportati nella statistica self-service della Regione Emilia-Romagna, quelli delle famiglie residenti indicati da demo ISTAT e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. presenti sul territorio (totale degli alloggi, inclusi i già occupati che quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni).

Ancor più che l'entità complessiva delle domande (che riguarda 54 dei 340 Comuni della regione ma che raggiunge il ragguardevole valore di 24.152 unità) colpisce il raffronto con i cittadini e le famiglie residenti (rispettivamente 2.770.472 cittadini e 1.271.677 famiglie). Mediamente, le domande interessano l'1,9% delle famiglie e la tabella consente di valutare la differente pressione espressa dalla domanda proveniente dai territori, con valori di minimo e massimo entrambi registrati in provincia di Reggio Emilia, variando dallo 0,3% di Correggio al 6,1% di Guastalla. Fra i capoluoghi il valore massimo spetta a Ferrara (3,7%) e il minore a Modena (circa 0,9%).

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 55,9% del parco alloggi esistente, in alcuni Comuni il loro numero supera quello degli alloggi E.R.P. disponibili che risultano, peraltro, per la loro quasi totalità già assegnati. Le Amministrazioni che registrano i differenziali relativi più alti sono: Castelnuovo Rangone, Montecchio Emilia, Castelvetro di Modena, Guastalla e Sassuolo.

Tabella III.24. – Patrimonio, domande e assegnazioni ERP. Comuni capoluogo e selezione di altri Comuni dell'Emilia-Romagna.

Comune	N° domande inserite in graduatoria		N° di assegnazioni in corso nel 2015	Famiglie al 01/01/2015	N° alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2014	% Domande su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
	Anno	Aggiornamento nel 2015					
<i>Piacenza</i>	595	2015		47.372	2.189	1,26	27,18
<i>Castel San Giovanni</i>	127	*	1	5.796	119	2,19	106,72
<i>Fiorenzuola d'Arda</i>	163	2013	4	6.698	210	2,43	77,62
<i>Parma</i>	1.695	2012		89.595	3.847	1,89	44,06
<i>Fidenza</i>	294	2014	36	11.812	670	2,49	43,88
<i>Salsomaggiore T.</i>	87	2013	2	9.064	140	0,96	62,14
<i>Reggio Emilia</i>	840	2015	107	78.205	2.467	1,07	34,05
<i>Casalgrande</i>	68	2015	9	7.657	87	0,89	78,16
<i>Correggio</i>	29	2015	9	10.667	252	0,27	11,51
<i>Guastalla</i>	382	2013	3	6.223	169	6,14	226,04
<i>Montecchio Emilia</i>	77	2013		4.372	31	1,76	248,39
<i>Rubiera</i>	82	2015		6.198	81	1,32	101,23
<i>Scandiano</i>	166	2015	5	10.452	58	1,59	286,21
<i>Modena</i>	805	2015	66	84.079	2.643	0,96	30,46
<i>Campogalliano</i>	66	2015	0	3.615	80	1,83	82,50
<i>Carpi</i>	433	2015	9	29.681	616	1,46	70,29
<i>Castelfranco Emilia</i>	153	2015	7	13.508	250	1,13	61,20
<i>Castelnuovo R.</i>	93	2015	3	5.944	32	1,56	290,63
<i>Castelvetro di M.</i>	47	2015		4.565	19	1,03	247,37
<i>Formigine</i>	157	2015	2	14.033	115	1,12	136,52
<i>Mirandola</i>	31	2015	7	10.171	229	0,30	13,54
<i>Sassuolo</i>	194	2013		16.901	524	1,15	37,02
<i>Savignano sul P.</i>	48	2015	1	3.760	22	1,28	218,18
<i>Vignola</i>	159	2015	10	10.569	148	1,50	107,43
<i>Bologna</i>	5.508	2014		205.520	11.841	2,68	46,52
<i>Anzola dell'E.</i>	126	2015	4	5.274	155	2,39	81,29
<i>Calderara di Reno</i>	85	2014	2	5.886	164	1,44	51,83
<i>Casalecchio di Reno</i>	318	2015	14	17.344	498	1,83	63,86
<i>Castel Maggiore</i>	147	2015	7	8.041	382	1,83	38,48
<i>Castenaso</i>	100	2015	2	6.585	151	1,52	66,23
<i>Granarolo dell'Emilia</i>	123	2014	0	5.163	100	2,38	123,00
<i>Imola</i>	498	2014		31.105	990	1,60	50,30
<i>Pianoro</i>	301	2015	4	7.847	236	3,84	127,54
<i>San Giovanni In P.</i>	149	2012		12.136	239	1,23	62,34
<i>San Lazzaro di S.</i>	410	2015	2	14.876	409	2,76	100,24
<i>Sasso Marconi</i>	102	2014	12	6.598	186	1,55	54,84
<i>Zola Predosa</i>	265	2015	3	8.445	141	3,14	187,94
<i>Ferrara</i>	2.413	2014	60	65.159	3.362	3,70	71,77
<i>Argenta</i>	112	2015	21	9.647	476	1,16	23,53
<i>Cento</i>	205	2015	13	14.829	286	1,38	71,68
<i>Comacchio</i>	165	2015		10.841	531	1,52	31,07
<i>Copparo</i>	160	2015	2	7.692	226	2,08	70,80
<i>Ravenna</i>	1.270	2014		74.350	2.158	1,71	58,85
<i>Cervia</i>	105	2014	5	13.802	133	0,76	78,95
<i>Faenza</i>	546	2015	12	25.826	824	2,11	66,26
<i>Lugo</i>	260	2015	24	14.490	326	1,79	79,75
<i>Forì</i>	1.034	2013		52.547	1.594	1,97	64,87
<i>Cesena</i>	376	2015	17	41.962	912	0,90	41,23
<i>Cesenatico</i>	106	2015	2	11.452	175	0,93	60,57
<i>Forlimpopoli</i>	79	2015	0	5.640	83	1,40	95,18

segue

segue

Comune	N° domande inserite in graduatoria			N° di assegnazioni in corso nel 2015	Famiglie al 01/01/2015	N° alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2014	% Domande su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
Rimini	1.819	2015	*	40	65.069	1.193	2,80	152,47
Cattolica	132	2014			7.677	127	1,72	103,94
Riccione	284	2014	*	4	16.178	177	1,76	160,45
Sant'Arcangelo di R.	163	2014			8.759	134	1,86	121,64
Totale	24.152			531	1.271.677	43.207	1,90	55,90
<i>di cui ad alta tensione</i>	<i>22.385</i>			<i>479</i>	<i>1.157.577</i>	<i>40.558</i>	<i>1,93</i>	<i>55,19</i>

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

Note relative ai dati riportati in tabella:

- Il contrassegno * indica che i corrispondenti Comuni nel corso del 2015 hanno aggiornato i dati dell'indagine condotta da Ervet.
- Nella colonna relativa al numero di domande inserite in graduatoria sono riportate quelle effettivamente effettuate nel 2015 e quelle effettuate in anni precedenti indicati nella colonna anno.

Il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica gestito dalle Aziende Casa Emilia-Romagna nel corso del 2013 consiste in 51.453 alloggi, di seguito sono state eseguite delle elaborazioni di dettaglio su tali alloggi la cui definizione è:

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

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

Al 31.12.2013 una quota pari circa al 7,5% del totale (4.168 alloggi in tutta la regione) risulta in stato di non assegnazione per le ragioni sintetizzate nella tabella III.26 e di seguito descritte.

Tabella III.25. Alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. occupati e non assegnati al 31-12-2013. Emilia-Romagna, Province.

Province	Occupati		Non assegnati		Totale	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Piacenza	2.666	89,67	307	10,33	2.973	100
Parma	5.638	93,22	410	6,78	6.048	100
Reggio Emilia	3.850	90,08	424	9,92	4.274	100
Modena	5.438	89,53	636	10,47	6.074	100
Bologna	17.164	92,97	1.297	7,03	18.461	100
Ferrara	6.175	92,66	489	7,34	6.664	100
Ravenna	4.327	95,81	189	4,19	4.516	100
Forlì-Cesena	4.096	92,73	321	7,27	4.417	100
Rimini	2.099	95,67	95	4,33	2.194	100
Regione	51.453	92,51	4.168	7,49	55.621	100

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

Tabella III.26. Specifica alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. non assegnati al 31-12-2013. Emilia-Romagna. Province

Motivo della non assegnazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	1.288
Disponibile per assegnazione	1.600
Assegnabile non ancora disponibile per pratiche in corso (*)	485
Libero inserito in programma di ristrutturazione	457
Libero inserito in programma di demolizione	154
Libero inserito in piano di vendita	184
Non assegnati in totale	1.288

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

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

In 1.600 casi gli alloggi risultano disponibili per assegnazione (2,9% del totale degli alloggi, circa il 38,4% dei non assegnati), si tratta di alloggi liberi in cui lo stato di non assegnazione risale a ragioni sia tecnico che burocratiche: ripristino degli alloggi precedentemente occupati (tinteggiature, pulizia, ecc.), espletamento degli adempimenti di assegnazione (verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione, ecc.). Altri 485 alloggi (pari circa allo 0,9% del totale) sono pronti per l'assegnazione, quindi sono assegnabili ma non ancora disponibili per pratiche in corso (procedure di assegnazione non ancora perfezionate e altri motivi). Una quota pari a 1.745 unità non assegnate (il 3,1% degli alloggi totali) è interessata da interventi di manutenzione (1.280 casi) o ristrutturazione (457 casi) la cui durata è in stretta correlazione alla consistenza delle opere (ristrutturazione, recupero, riqualificazione, ma anche interventi meno pesanti quali la semplice tinteggiatura o il rifacimento degli impianti). Si consideri che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono effettuati secondo specifici piani di manutenzione degli alloggi, in caso di guasti e prima di eventuali assegnazioni a nuovi utenti. Lo 0,6% degli alloggi è destinato ad uscire dal sistema dell'E.R.P. perché in piano di demolizione (154 alloggi, pari al 3,7% degli alloggi non assegnati) o in piano di vendita (184 alloggi, 4,4%).

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

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

1. Area d'accesso composta dalle seguenti fasce:
 - AE esonero parziale o totale
 - AM canone minimo
 - AP canone fascia di protezione
 - AC canone misto
2. Area di Permanenza composta dalle seguenti fasce:
 - PB canone base

3. Area di decadenza composta dalle seguenti fasce:

- DB canone base per decadenza in fase di dichiarazione
- DE canone maggiorato

Nella tabella III.27 è riportata la distribuzione in ordine alle differenti Aree e fasce di canone.

La maggior parte degli assegnatari, 45.838 casi pari al 89,1% 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 21.307 e 15.828 assegnatari, pari al 41,4% ed al 30,8% del totale), seguono il canone minimo e l'esonero parziale o totale con quote decisamente più modeste (nell'ordine 8.345 e 358 assegnatari pari al 16,2% ed allo 0,7% del totale).

Nell'area della Permanenza vi sono 4.872 assegnatari (il 9,5% del totale) mentre in quella della decadenza se ne contano 554 di cui 286 con canone base per decadenza in fase di dichiarazione e 268 con canone maggiorato (pari rispettivamente allo 0,6 e allo 0,5% del totale).

Tabella III.27. Alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per area e fascia di canone al 31-12-2013. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Area e fascia di appartenenza								Totale
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Fascia non specifica	
	AE	AM	AP	AC	PB	DB	DE		
Piacenza	-	484	1.155	704	296	12	14	350	2.666
Parma	-	819	2.671	1	539	55	32	474	5.638
Reggio Emilia	-	562	1.787		294	51	23	699	3.850
Modena	-	822	2.661	9	370	17	1	760	5.438
Bologna	-	3.107	5.888	121	2.020	81	134	1.538	17.164
Ferrara	147	897	2.583		533	57	12	506	6.175
Ravenna	-	735	1.869		328	2	20	218	4.327
Forlì-Cesena	211	615	1.503	9	357	5	12	483	4.096
Rimini	-	304	1.190	44	135	6	20	113	2.099
Regione	358	8.345	21.307	5	4.872	286	268	5.141	51.453

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

Nella successiva tabella III.28 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 1.492 euro (circa 124 euro mensili) e la variabilità tra le differenti fasce di canone.

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

Tabella III.28. Canoni medi annui in Euro degli alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per area e fascia di canone al 31-12-2013. Emilia-Romagna, Province.

Province	Area d'accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Fascia non specifica	Media
	AE	AM	AP	AC	PB	DB	DE		
Piacenza	-	300,00	945,30	1.618,02	2.637,25	2.226,11	3.271,77	-	1.211,80
Parma	-	309,61	1.023,92	2.023,38	2.824,15	3.162,76	4.550,62	-	1.402,95
Reggio Emilia	-	385,15	1.040,81	1.948,43	3.231,61	4.138,38	6.437,48	1.353,60	1.451,48
Modena	-	448,26	1.218,16	2.516,42	4.231,93	6.276,50	4.651,20	2.309,04	1.679,57
Bologna	-	360,00	856,27	1.906,74	3.559,31	4.110,20	4.620,65	-	1.492,34
Ferrara	0	234,94	1.007,01	1.941,19	3.680,12	4.495,09	4.265,95	-	1.434,55
Ravenna	-	360,00	1.007,14	2.095,89	3.899,11	2.695,26	5.751,21	3.451,17	1.487,43
Forlì-Cesena	470,60	367,80	1.086,63	1.915,52	4.071,36	6.134,18	6.750,79	1.752,93	1.510,02
Rimini	-	944,84	1.444,58	2.731,68	3.444,29	3.941,26	6.567,32	-	1.826,87
Regione	277,36	370,40	1.023,53	2.008,00	3.523,69	4.081,39	5.011,37	2.017,24	1.492,00

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

Ipotizzando un canone medio per il libero mercato di 6.000 euro annui (500,00 euro mensili) è possibile offrire una misura approssimativa dell'intervento pubblico a supporto delle famiglie assegnatarie di E.R.P.. Operando tale stima speditiva al fine di ottenere una quantificazione molto approssimata degli introiti ipotizzabili qualora il patrimonio E.R.P. venisse locato a valori di libero mercato è possibile moltiplicare un canone medio per il numero degli alloggi occupati (51.453) si calcola un introito ipotetico degli affitti pari a 308.718.000 euro. Tale valore posto a confronto col valore effettivo degli introiti E.R.P. rappresenterebbe appunto la quota di socialità distribuita agli assegnatari attraverso l'utilizzo degli alloggi E.R.P.

Infine nella tabella III.29 viene presentata una elaborazione che evidenzia la durata delle assegnazioni E.R.P., o meglio il numero di alloggi per anno di assegnazione. L'elaborazione consente alcune riflessioni: se da un lato si può stimare il numero di assegnazioni annue nell'ordine del 5%-6% del patrimonio ogni anno (non si tratta di una determinazione esatta in quanto nel caso di un cambio alloggio viene considerata l'ultima assegnazione), per contro si osserva che la maggior parte delle assegnazioni siano molto datate: circa il 46% del totale alloggi ERP risulta antecedente al 2001, ad eccezione della provincia di Reggio Emilia dove le assegnazioni antecedenti il 2001 risultano intorno al 28%.

Tabella III.29. Alloggi E.R.P. occupati e gestiti dalle A.C.E.R. per periodo di assegnazione al 31-12-2013. Emilia-Romagna, Province.

Province	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	n.d.	Totale
Gestione ERP																
Piacenza	1.172	53	78	47	128	108	87	74	121	96	94	130	152	326	-	2.666
Parma	2.639	175	154	178	161	154	274	278	250	268	281	285	276	265	-	5.638
Reggio Emilia	1.079	160	156	122	195	149	224	197	228	234	182	311	332	281	-	3.850
Modena	2.278	159	225	226	175	239	256	209	224	294	281	298	284	290	-	5.438
Bologna	8.311	448	383	359	492	671	770	661	741	691	813	992	771	1.061	-	17.164
Ferrara	3.001	169	139	131	157	243	300	342	239	266	293	300	280	315	-	6.175
Ravenna	2.083	128	110	97	141	154	165	152	200	221	196	189	254	237	-	4.327
Forlì-Cesena	2.127	106	140	202	127	155	103	118	166	142	156	194	189	171	-	4.096
Rimini	937	71	45	75	58	48	158	124	65	58	63	106	195	91	5	2.099
Regione	23.627	1.469	1.430	1.437	1.634	1.921	2.337	2.155	2.234	2.270	2.359	2.805	2.733	3.037	5	51.453

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

Alcune considerazioni tratte dal rapporto “Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l’affitto in Europa. Proposte per l’Italia” promosso da Sidief e realizzato da Censis e Nomisma nel maggio 2015 offrono un quadro riepilogativo che ben si presta alla chiusura del capitolo.

Con la crisi è cresciuto in misura consistente il fabbisogno abitativo delle fasce più deboli, quello che avrebbe come naturale e tradizionale riferimento l’edilizia residenziale pubblica. Si stima ad esempio che siano oltre 650mila domande di edilizia sociale pubblica giacenti presso Comuni ed ex IACP e che vede ormai completamente esaurito il patrimonio che le Regioni hanno ereditato dell’ex Gescal.

Ma in questi anni il problema abitativo si è soprattutto esteso, coinvolgendo un’ampia parte della popolazione che, per ragioni diverse, si trova a vivere una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale per certi versi inattesa.

Una riprova diretta consiste sia nella drastica interruzione della corsa delle famiglie all’acquisto dell’abitazione, con volumi di compravendite sostanzialmente dimezzati, sia nelle difficoltà che i gestori privati riscontrano nel riscuotere i canoni, con livelli crescenti di morosità relativa al pagamento dell’affitto ma anche alle spese condominiali.

Una situazione che si manifesta con particolare intensità nelle grandi aree urbane dove i costi abitativi sono sensibilmente più elevati che nel resto del Paese e meno sostenibili per i ceti medio-bassi ma che interessa anche città intermedie.

Del resto la dinamica degli sfratti è eloquente: si è passati dai 40mila sfratti emessi nel 2001 a più di 77mila nel 2014 e in particolare è aumentata la quota di sfratti per morosità.

Di qui l’ampio dibattito sulle risposte da dare alla cosiddetta “fascia grigia”, composta da famiglie non in grado di sostenere un affitto di mercato, ma “troppo ricche” per poter accedere alle attuali offerte di edilizia sociale pubblica.

Nel confronto internazionale l’Italia si colloca tra gli Stati nei quali l’incidenza del canone sul reddito risulta più elevata ma, a differenza di altri Paesi, in Italia il sostegno pubblico alle famiglie in affitto in difficoltà può contare su risorse (quello del Fondo sociale ex legge 431) assai modeste. Questo mentre l’accesso di molte famiglie al mercato dell’acquisto si è fatto difficile e impone l’individuazione di soluzioni in grado di supportare il desiderio di emancipazione e mobilità di molti nuclei, soprattutto giovani.

Il segmento della locazione, sia a livello nazionale che locale, continua nonostante tutto a risultare un’opzione sottodimensionata dal punto di vista numerico ma anche troppo costosa per la maggior parte della domanda potenziale mentre ad alimentare la domanda di abitazioni in direzione dell’affitto contribuiscono le condizioni economiche e cambiamenti nella struttura sociale, in particolare:

- il costante incremento del numero di famiglie e dalla contestuale riduzione della loro dimensione: aumenta quindi il numero dei soggetti di domanda ma si evolve anche la loro tipologia;
- la diversificazione e la dimensione delle famiglie: diminuisce il peso relativo della coppia con uno o più figli, di contro aumenta quello delle famiglie senza nuclei;
- l’invecchiamento della popolazione;
- l’immigrazione, perché tra le figure sociali protagoniste del mercato dell’affitto vi sono proprio gli stranieri che sebbene in calo rispetto agli anni pre-crisi, l’Italia rimane meta di consistenti flussi migratori dall’estero.

IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA

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

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

inserendo all'interno della trattazione, attraverso un paragrafo intermedio, ulteriori informazioni contestualizzanti le condizioni generali del settore delle costruzioni e il suo andamento a partire da dati contabili, riguardanti gli oneri edilizi per quanto concerne gli ambiti locali, la stima di aggregati economici quali gli investimenti e l'occupazione a livello nazionale e regionale.

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

Le serie statistiche sull'attività edilizia rese disponibili a scala territoriale dall'ISTAT sono attualmente aggiornate all'anno 2013. I dati sulle abitazioni e sui fabbricati, sia a destinazione prevalentemente residenziale sia ad altro uso, sono stati elaborati e restituiti mediante tabelle e diagrammi.

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

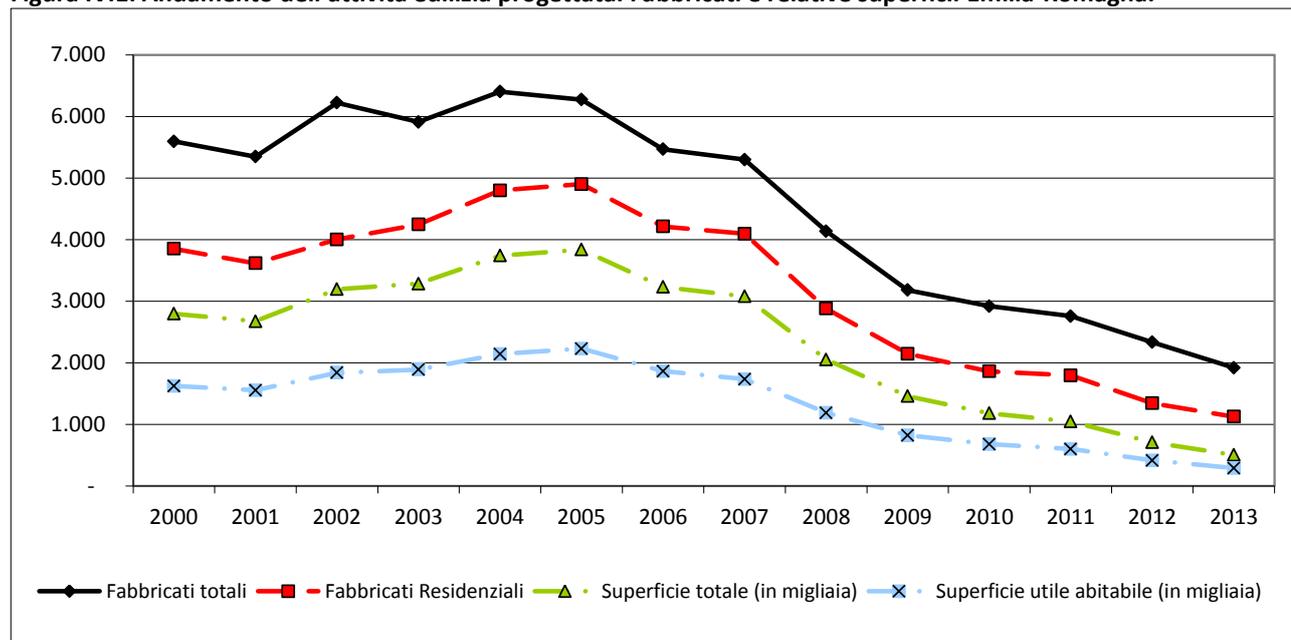
La figura IV.1 e la successiva tabella IV.1, elaborate sulla base dei dati ISTAT relativi ai progetti di nuova costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale (dal condominio pluripiano alla villetta unifamiliare) mostrano, oltre alla numerosità dei fabbricati, anche il dettaglio di volume,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

Analizzando i dati si evidenzia come in Emilia-Romagna vi sia stata crescita dei volumi fino all'anno 2005, con una successiva marcata contrazione: nel 2013 la progettazione degli alloggi risulta pari ad appena il 29% di quella del 2000.

Nel corso del periodo preso in esame, in regione sono stati progettati 44.869 fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di oltre 110 milioni di metri cubi ed una superficie totale di oltre trentadue milioni di metri quadri, ai quali corrispondono 262.300 abitazioni per una superficie utile degli alloggi di quasi diciannove milioni di metri quadrati ma gli estremi di questa distribuzione offrono narrazioni assai diverse.

Se si confrontano i dati del quadriennio 2000-2003 con quelli riguardanti l'ultima decade (2010-13) si deve sottolineare come questi ultimi, con 24.106 alloggi progettati valgono appena il 14,4% di quelli realizzati dieci anni prima, con una quota leggermente più elevata in termini di volumetria e superficie: 11,8 milioni di metri cubi 1,98 di metri quadri abitabile, circa il 16,6% degli equivalenti valori 2000-2003.

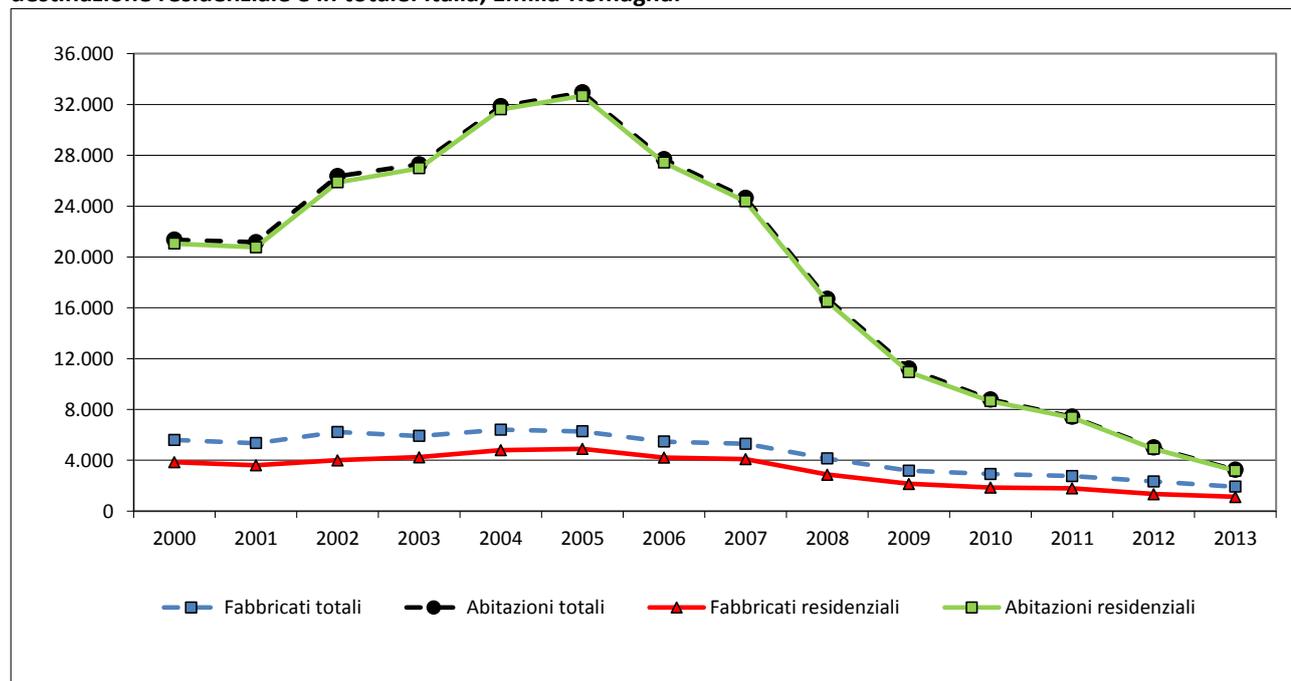
Figura IV.1. Andamento dell'attività edilizia progettata. Fabbricati e relative superfici. Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

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



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

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

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

Se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, siano essi di edilizia residenziale o meno, lo scenario non cambia. La tabella IV.3 restituisce le variazioni percentuali delle quantità relative ai progetti di cui sopra dell'anno 2013 rispetto al 2010, ed il grafico di figura IV.2 esplicita con evidenza l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

Come si è già detto, dal 2005 si assiste alla riduzione dell'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione. Nel 2012 per il territorio regionale la contrazione rispetto al 2011 registrava una flessione del 25,2% del numero dei fabbricati, del 19,1% delle abitazioni e del 22,5% della superficie utile degli alloggi. Nel 2013, rispetto all'anno precedente, la contrazione aumenta considerevolmente registrando il 44,9% in meno del numero di fabbricati, il 127,7% del numero di abitazioni e l'89,3% della superficie utile degli alloggi. Per quanto riguarda invece il dato nazionale, nel 2013 ci si attesta al -19,4% del numero dei fabbricati, al -54,3% delle abitazioni ed al -43,6% della superficie utile degli alloggi, rendendo palese che il fenomeno recessivo è più accentuato in Emilia-Romagna rispetto all'Italia nel suo complesso.

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

Tabella IV.1. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni (volume in m³ V/p e superfici in m²). Italia, Emilia-Romagna, Province.

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

segue

segue

Provincia	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 - Cesena	439	1.106.038	341.366	2.919	186.336	8.544	8.314
Rimini	385	1.098.498	335.643	2.808	176.932	7.983	7.604
Regione	4.899	12.921.141	3.837.611	32.680	2.229.826	103.330	94.841
Italia	54.082	118.045.941	37.212.041	278.602	20.479.027	940.019	817.392
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 - Cesena	360	887.228	275.345	2.494	155.192	7.235	6.645
Rimini	301	886.526	268.966	2.308	131.703	6.344	6.524
Regione	4.212	11.010.166	3.232.165	27.423	1.864.310	87.719	79.585
Italia	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285
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 - Cesena	368	994.252	300.954	2.547	156.659	7.522	7.868
Rimini	348	936.812	294.186	2.366	145.684	6.789	6.490
Regione	4.094	10.553.120	3.079.362	24.382	1.733.658	80.657	74.103
Italia	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850
ANNO 2008							
Piacenza	302	617.697	191.333	1.300	104.772	4.529	3.916
Parma	311	749.519	219.656	1.691	120.203	5.487	4.880
Reggio Emilia	395	1.000.428	275.427	2.034	158.603	7.614	6.713
Modena	396	1.218.553	338.383	2.560	200.733	9.324	8.332
Bologna	413	1.164.201	313.210	2.760	183.054	8.605	7.580
Ferrara	226	410.909	123.801	1.138	88.038	3.920	3.517
Ravenna	270	540.286	165.179	1.481	104.480	4.579	4.316
Forlì - Cesena	276	611.467	179.440	1.460	97.724	4.496	4.456
Rimini	291	836.236	247.424	2.070	130.428	5.725	5.569
Regione	2.880	7.149.296	2.053.853	16.494	1.188.035	54.279	49.279
Italia	41.020	84.122.294	26.272.008	191.783	14.268.787	658.034	561.082
ANNO 2009							
Piacenza	179	369.210	109.094	717	61.215	2.887	2.050
Parma	226	642.564	187.109	1.197	88.843	4.130	3.601
Reggio Emilia	235	447.312	127.223	809	73.360	3.104	3.036
Modena	328	869.038	234.249	1.553	133.988	6.149	5.592
Bologna	336	1.037.218	279.306	2.398	168.088	7.675	6.415
Ferrara	155	264.451	80.459	748	55.690	2.578	2.375
Ravenna	190	343.705	99.436	856	61.909	2.884	2.678
Forlì - Cesena	266	551.938	164.060	1.264	89.156	4.021	4.043
Rimini	231	581.216	177.711	1.395	90.023	3.990	4.422
Regione	2.146	5.106.652	1.458.647	10.937	822.272	37.418	34.212
Italia	31.798	64.165.812	19.864.957	141.587	10.703.097	482.900	412.747

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella IV.2. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione non residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni (volume in m³ V/p e superfici in m²). Italia, Emilia-Romagna, Province.

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

segue

segue

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella IV.3. Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2010 ed il 2013. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione sia a prevalente destinazione residenziale che non residenziale. Italia. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-49,29	-20,00	-22,55	-58,05	-56,35	-53,04	-53,27
Parma	-24,09	-67,93	-55,49	-33,91	-30,82	-29,72	-23,04
Reggio Emilia	-28,49	-61,16	-60,03	-50,89	-46,91	-51,63	-48,06
Modena	-16,40	1,81	-7,75	-52,79	-49,39	-49,25	-48,27
Bologna	-31,05	-68,23	-61,09	-76,18	-70,48	-71,73	-71,64
Ferrara	-51,40	-59,59	-71,71	-73,47	-68,66	-74,79	-67,79
Ravenna	-56,36	-77,25	-80,09	-76,96	-70,11	-72,94	-70,30
Forlì – Cesena	-39,72	-72,55	-68,81	-71,43	-62,58	-67,90	-59,78
Rimini	-25,77	-32,01	-30,71	-52,57	-41,13	-48,83	-29,07
Regione	-34,28	-49,74	-50,60	-63,02	-56,97	-59,17	-55,56
Italia	-36,32	-55,46	-52,61	-55,00	-50,91	-52,97	-50,16

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

La tabella IV.4, che prende in considerazione gli alloggi in progetto nell'ambito sia dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale sia ad altro uso, mostra come in regione, a fronte delle 265.697 abitazioni di nuova costruzione progettate nel periodo 2000-2013, sono state 17.074 quelle previste mediante ampliamento, ovvero il 6% del totale di 282.771 unità. Scorrendo i singoli anni si può notare che questa percentuale supera il 7% solo tre volte: nel 2000, nel 2008 e nel 2009 anno in cui si registra la percentuale più consistente, pari all'8,1%, indice del peso crescente dell'attività edilizia rivolta al recupero ed alla ristrutturazione rispetto a quella riguardante il nuovo.

Nel confronto con il dato italiano si rileva come in Emilia-Romagna gli alloggi originati da ampliamento rispetto al totale siano sistematicamente una quota inferiore: complessivamente nel periodo esaminato si registra in Italia il 9,5% contro il 6% regionale, già citato in precedenza. Il 2013, ultimo anno della serie, evidenzia il 12,7% contro il 6,9%.

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

Abitazioni	Anno														Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Regione															
Ab. Nuove res e non	21.353	21.168	26.353	27.290	31.862	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	8.782	7.425	5.000	3.248	265.697
Ab. ampl. res e non	1.628	1.601	1.727	1.433	1.968	1.813	1.676	1.597	1.381	991	356	404	259	240	17.074
Totale	22.981	22.769	28.080	28.723	33.830	34.766	29.368	26.238	18.085	12.217	9.138	7.829	5.259	3.488	282.771
Italia															
Ab. Nuove res e non	188.547	193.119	213.647	233.734	272.614	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	121.420	114.144	83.624	54.636	2.617.931
Ab. ampl. res e non	20.072	18.936	20.045	22.052	28.944	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	9.764	9.355	9.148	7.948	274.307
Totale	208.619	212.055	233.692	255.786	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	92.772	62.584	2.892.238

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

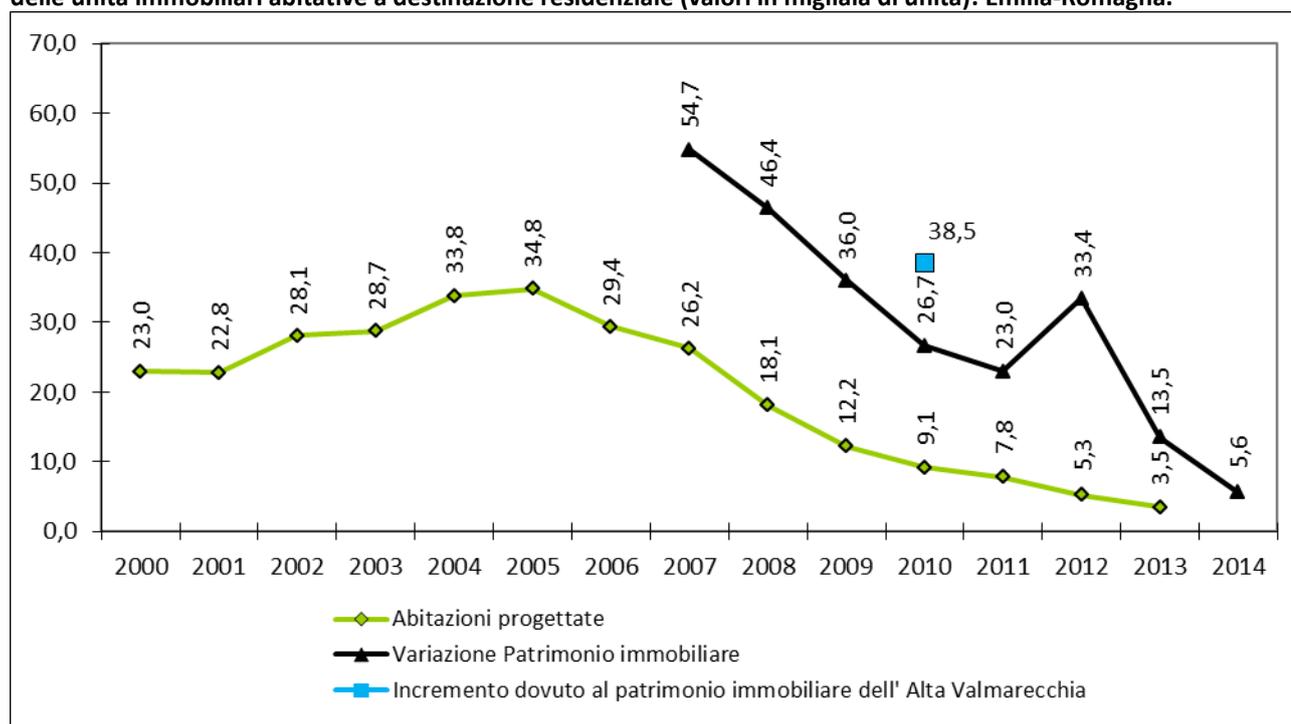
Parametri	Anno														media
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Regione															
Fabbricati	120,16	112,83	124,87	132,45	149,74	152,86	131,42	127,74	89,86	66,96	58,07	55,98	41,94	35,13	3.204,93
Volume	117,02	111,37	134,85	138,19	158,52	163,27	139,13	133,35	90,34	64,53	52,62	45,30	30,32	21,18	7.913.750,64
Abitazioni	112,35	110,78	138,11	144,01	168,75	174,43	146,37	130,14	88,04	58,38	46,21	39,32	26,17	16,97	18.735,71
Stanze	91,45	87,79	104,19	106,44	121,63	126,17	107,11	98,48	66,28	45,69	36,87	32,21	21,68	354,03	81.898,43
Vol. res. pro-capite	2,33	2,20	2,64	2,69	3,06	3,11	2,63	2,50	1,67	1,18	0,95	0,81	0,54	0,37	1,91
Italia															
Fabbricati	108,93	107,30	112,78	119,31	131,57	133,03	128,95	119,89	100,90	78,21	76,63	74,72	60,49	47,30	40.654,93
Volume	107,13	108,36	116,82	125,86	142,70	145,75	137,58	133,19	103,87	79,23	65,35	59,90	44,46	29,82	80.990.732,71
Abitazioni	100,40	102,91	113,91	124,96	146,11	151,68	142,34	136,25	104,41	77,08	65,01	61,19	44,67	29,08	183.682,29
Stanze	108,24	108,49	117,93	126,19	143,05	146,66	137,70	132,12	102,67	75,34	64,75	61,27	45,23	30,35	640.948,21
Vol. res. pro-capite	1,52	1,54	1,66	1,78	2,00	2,02	1,90	1,82	1,41	1,07	0,88	0,80	0,61	0,40	1,39

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

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

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



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

Il valore massimo del numero di abitazioni in progetto, come già citato, si riscontra nel 2005, mentre nel 2013, ultimo anno rappresentato graficamente, si registra il valore minimo. L'andamento della curva è assolutamente analogo a quello del diagramma di figura IV.1. Dal 2006 sono disponibili i dati dell'intero patrimonio immobiliare regionale, e tra il 2006 ed il 2007 vi è stato un incremento di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva del patrimonio immobiliare, al netto dell'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, si attesta a 26.700 unità tra il 2009 ed il 2010 e a 23.000 nel corso del 2011. Nel 2012 l'incremento risulta pari a 33.400 unità. Dal 2013 si rileva una netta diminuzione di tale incremento pari circa a 13.500 unità che diminuisce ulteriormente tra il 2013 e 2014 registrando 5.581 unità. Al fine di fornire il quadro regionale completo, in figura IV.3 compare anche l'entità del patrimonio immobiliare derivante dall'aggregazione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, desunto dai dati IMI (valore al 2010 pari a 11.825 unità) e determinante il considerevole incremento a tantum, se quantificato a quell'anno, di oltre 38mila unità immobiliari.

La tabella IV.5 propone in primo luogo un confronto sintetico annuale fra Emilia-Romagna e Italia su quattro serie di dati: numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, loro volumetria, numero delle abitazioni e delle stanze. I dati sono espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità medie annuali del periodo 2000-13 riportate nell'ultima colonna, facendo 100 queste ultime. Inoltre la tabella elenca il volume abitativo in progetto pro-capite.

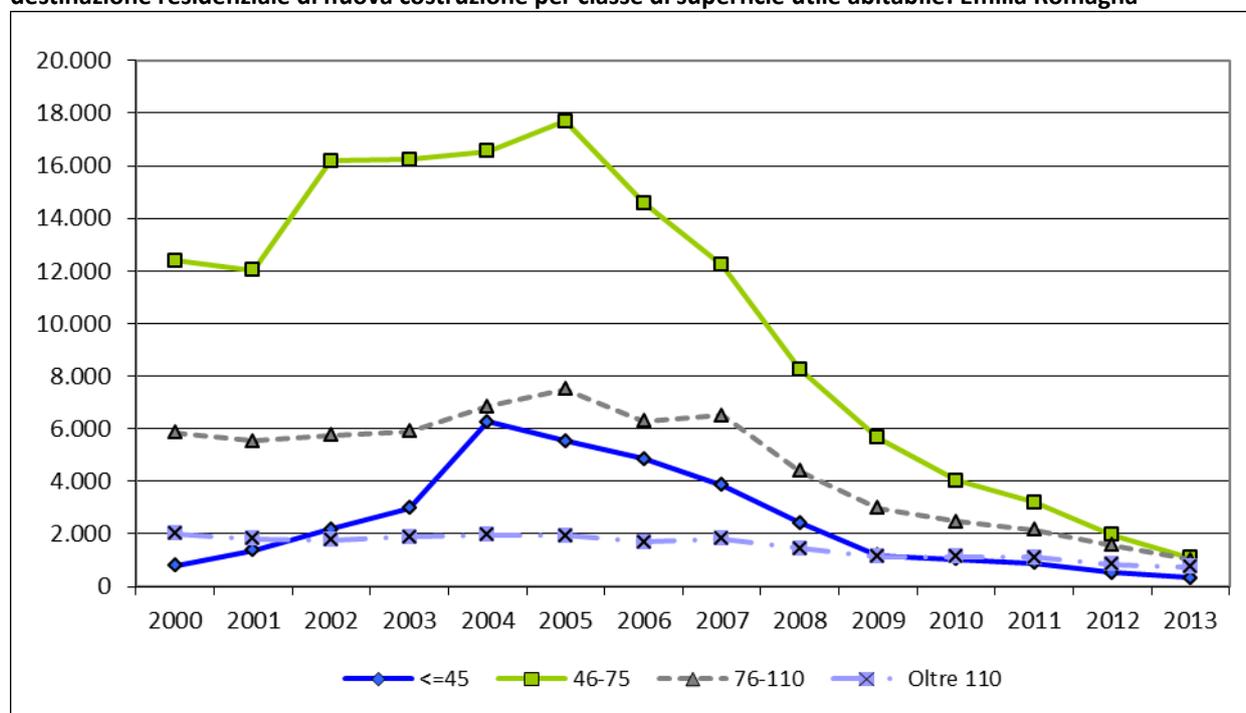
Sotto il profilo della dimensione, il diagramma in figura IV.4 ben manifesta la generale prevalenza della classe di superficie 46-75 mq, corrispondente ad abitazioni per 2-4 persone. Tale classe risulta anche caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato.

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

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

Dal 2009 si registra un andamento pressochè costante e parallelo degli alloggi con classe di superficie minore e di quelli oltre i 110 mq, le due classi intermedie registrano anch'esse un costante andamento in calo fino al 2013, anno nel quale si riscontrano valori pressochè simili in entrambe le quattro classi dimensionali esaminate: in regione nelle due classi intermedie si superano di poco le mille unità, mentre gli alloggi piccoli sono poco più di 300 e quelli di grande dimensione raggiungono le 750 unità.

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



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

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

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)				Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2000							
Piacenza	13	370	638	180	1.201	4.801	4.252
Parma	14	841	580	197	1.632	6.188	5.112
Reggio Emilia	101	2.042	1.070	400	3.613	12.866	11.851
Modena	60	1.877	798	283	3.018	10.726	8.599
Bologna	66	2.729	827	247	3.869	13.405	11.265
Ferrara	16	746	570	226	1.558	6.008	5.127
Ravenna	265	1.482	521	230	2.498	8.382	7.286
Forlì - Cesena	93	1.168	463	154	1.878	6.547	5.275
Rimini	158	1.137	388	99	1.782	5.976	4.879
Regione	786	12.392	5.855	2.016	21.049	74.899	63.646
Italia	11.013	85.260	63.902	24.249	184.424	693.745	587.667
ANNO 2001							
Piacenza	37	292	537	194	1.060	4.194	3.405
Parma	105	1.167	609	204	2.085	7.425	6.457
Reggio Emilia	181	1.835	972	250	3.238	11.166	10.531
Modena	62	1.751	886	261	2.960	10.593	9.434
Bologna	53	2.498	694	214	3.459	11.940	9.983
Ferrara	24	729	559	264	1.576	6.206	5.769
Ravenna	444	1.277	571	194	2.486	7.750	6.855
Forlì - Cesena	241	1.202	324	134	1.901	6.188	5.813
Rimini	221	1.282	387	101	1.991	6.437	5.759
Regione	1.368	12.033	5.539	1.816	20.756	71.899	64.006
Italia	12.665	91.178	61.879	23.303	189.025	695.388	602.706
ANNO 2002							
Piacenza	35	707	579	281	1.602	6.242	4.895
Parma	441	1.395	553	189	2.578	8.414	7.348
Reggio Emilia	229	2.513	1.142	283	4.167	13.514	13.063
Modena	106	2.768	998	331	4.203	14.320	12.293
Bologna	270	3.193	847	160	4.470	14.628	12.562
Ferrara	170	1.052	564	175	1.961	6.854	6.476
Ravenna	544	1.752	512	131	2.939	8.823	7.690
Forlì - Cesena	226	1.120	212	144	1.702	5.302	5.301
Rimini	158	1.691	335	70	2.254	7.229	6.399
Regione	2.179	16.191	5.742	1.764	25.876	85.326	76.027
Italia	14.885	107.194	64.054	23.095	209.228	755.873	648.829
ANNO 2003							
Piacenza	64	718	499	203	1.484	5.411	4.588
Parma	404	1.939	608	178	3.129	9.885	8.803
Reggio Emilia	253	3.140	1.145	302	4.840	15.618	14.923
Modena	318	2.058	1.088	393	3.857	13.496	11.325
Bologna	477	3.081	981	275	4.814	15.298	13.438
Ferrara	268	1.233	713	209	2.423	8.297	7.078
Ravenna	674	1.766	385	132	2.957	8.510	7.356
Forlì - Cesena	277	803	228	91	1.399	4.320	3.776
Rimini	242	1.492	247	97	2.078	6.336	5.633
Regione	2.977	16.230	5.894	1.880	26.981	87.171	76.920
Italia	20.940	118.481	65.217	24.888	229.526	808.823	699.292
ANNO 2004							
Piacenza	266	695	679	205	1.845	6.362	5.569
Parma	824	1.649	938	262	3.673	11.698	9.676
Reggio Emilia	1.075	3.271	1.066	310	5.722	17.905	16.901
Modena	722	2.802	1.083	342	4.949	16.390	14.229
Bologna	896	3.186	1.195	235	5.512	17.443	14.951
Ferrara	397	980	647	231	2.255	7.707	7.051
Ravenna	941	1.461	559	146	3.107	8.735	8.049
Forlì - Cesena	481	1.167	272	134	2.054	6.164	5.819
Rimini	661	1.340	400	98	2.499	7.211	6.947
Regione	6.263	16.551	6.839	1.963	31.616	99.615	89.192
Italia	43.271	119.255	78.894	26.965	268.385	916.880	788.976

segue

segue

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella IV.7. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati residenziali (volume in m³ V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.

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

segue

segue

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella IV.8. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati non residenziali (volume in m³ V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.

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

segue

segue

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

IV.2. Il contesto settoriale

IV.2.1. ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E ALTRE ENTRATE EDILIZIE ASSIMILABILI

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

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

Gli aggiornamenti più recenti sono riferiti al 2014 e evidenziano come in Emilia-Romagna gli oneri edilizi a consuntivo siano pari a circa 126 milioni di euro, valore minimo fra quelli dell'ultimo decennio ed in progressiva riduzione a partire dal 2004, quando il totale degli oneri arrivò a sfiorare i 400 milioni. In questo senso, dopo essere rimasto sopra i 300 milioni sino al 2008, l'andamento del fenomeno rispecchia in modo efficace l'andamento della crisi del mercato immobiliare.

Scorrendo le variazioni percentuali calcolate sui totali regionali, negli ultimi anni della serie storica si evidenzia un marcato decremento, pari al 13,7% nel 2008, che sale fino al 16,8% nell'anno successivo per poi incrementare ulteriormente fino al 20% nel 2012. Nel 2014, ultimo anno considerato, si osserva una riduzione del decremento che si colloca a -6%. Il trend degli oneri derivanti dall'attività edilizia è visualizzato nella figura IV.6. Le curve rappresentano le quantità a livello regionale e quelle afferenti ai soli capoluoghi. Il confronto evidenzia un andamento simile caratterizzato da un netto calo a partire dal 2007. Solo per i capoluoghi si rileva nel 2013 un lieve incremento.

Il confronto tra la popolazione residente e gli oneri edilizi a consuntivo è analogo all'andamento delle semplici quantità, crescente dal 2002 al 2004, mediamente stabile nel triennio successivo, per poi discendere progressivamente ai 28,30 euro per abitante del 2014, rappresentando anche in questo caso la crisi economica che ha investito le famiglie. I valori superiori alla media regionale si registrano nelle province di Rimini e Bologna, mentre il rimanente territorio presenta livelli inferiori al valore medio.

Grazie ai dati raccolti nel corso di un interessante studio pubblicato dalla Regione Emilia-Romagna nel 2015*, è stato inoltre possibile procedere ad una più precisa valutazione delle entrate derivanti dalla destinazione residenziale rispetto al complesso generale. In particolare, una analisi riguardante 41 Comuni tra quelli rilevati (4 con oltre trentamila abitanti di cui un capoluogo, 4 fra i dieci e i ventimila abitanti, 9 tra i cinque e i diecimila, 24 sotto i cinquemila) ha consentito di approfondire l'incidenza del comparto residenziale per un aggregato che vale complessivamente 518.850 persone residenti al Censimento 2011 (pari all'11,9% del totale regionale), 275.625 alloggi e 286.654 unità immobiliari abitative al 2013.

**) Regione Emilia-Romagna, LEGGERE I BILANCI PER LEGGERE IL TERRITORIO L'edilizia in superfici, volumi, euro. Volume 2; Bologna 2015, a cura di Massimo Betti e Franca Moroni, con la collaborazione di Nerio Rosa.*

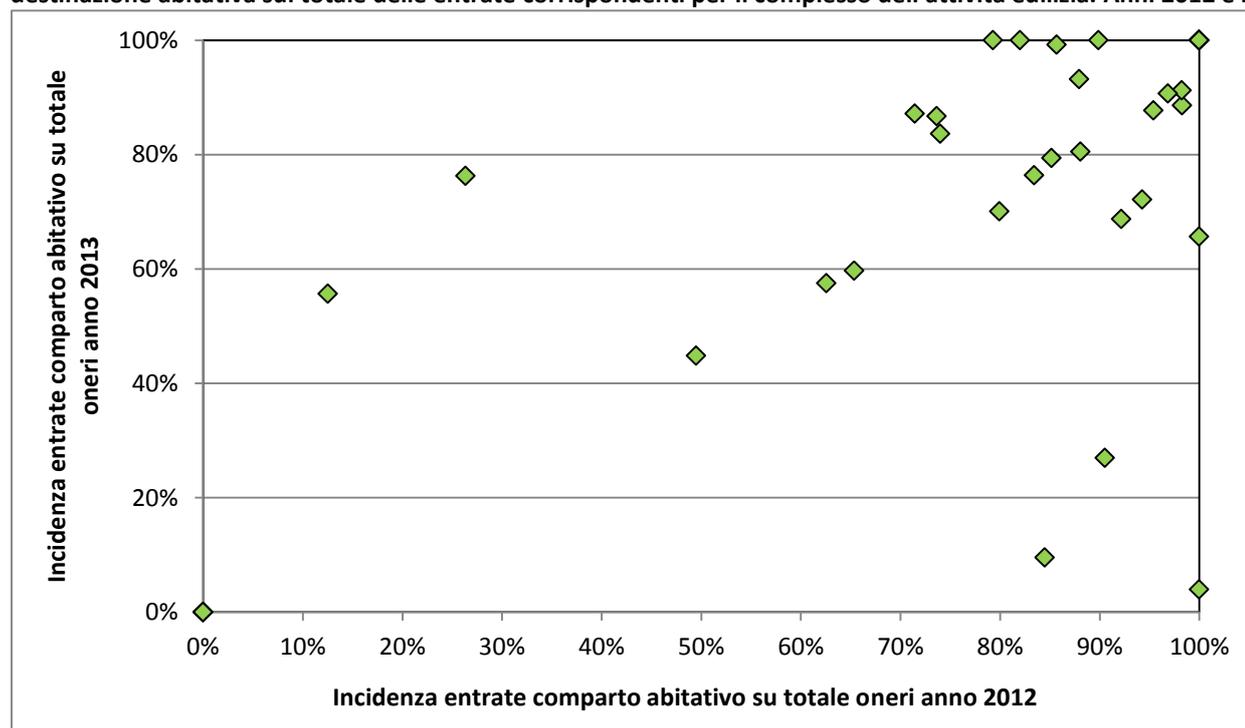
In linea con l'incidenza demografica, l'aggregato considerato rappresenta il 10,7% delle entrate considerate nella tabella IV.9 per l'anno 2012 e l'11,0 per il 2013, il 10,8% mediamente nel biennio.

Analizzando la distribuzione dei 41 comuni in base all'incidenza della componente abitativa sul totale generale (figura IV.5) si osserva come molti comuni si siano caratterizzati nel biennio per la marcata incidenza della componente abitativa: in media essa varia dal 71,48 del 2013 al 76,18% del 2012.

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

Dati questi valori, pur considerando come i dati disponibili non rappresentino un campione statisticamente significativo in senso stretto, si può comunque ipotizzare come in base alla forte prevalenza delle entrate derivanti dalla funzione abitativa le serie riportate in tabella IV.9 possano descrivere con buona approssimazione l'andamento dell'attività concernente l'edilizia abitativa e che questa possa realisticamente valere oltre il 70% del complesso delle entrate di competenza.

Figura IV.5. Distribuzione dei casi comunali analizzati per incidenza di oneri edilizi (e altre entrate assimilate) da destinazione abitativa sul totale delle entrate corrispondenti per il complesso dell'attività edilizia. Anni 2012 e 2013



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna

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

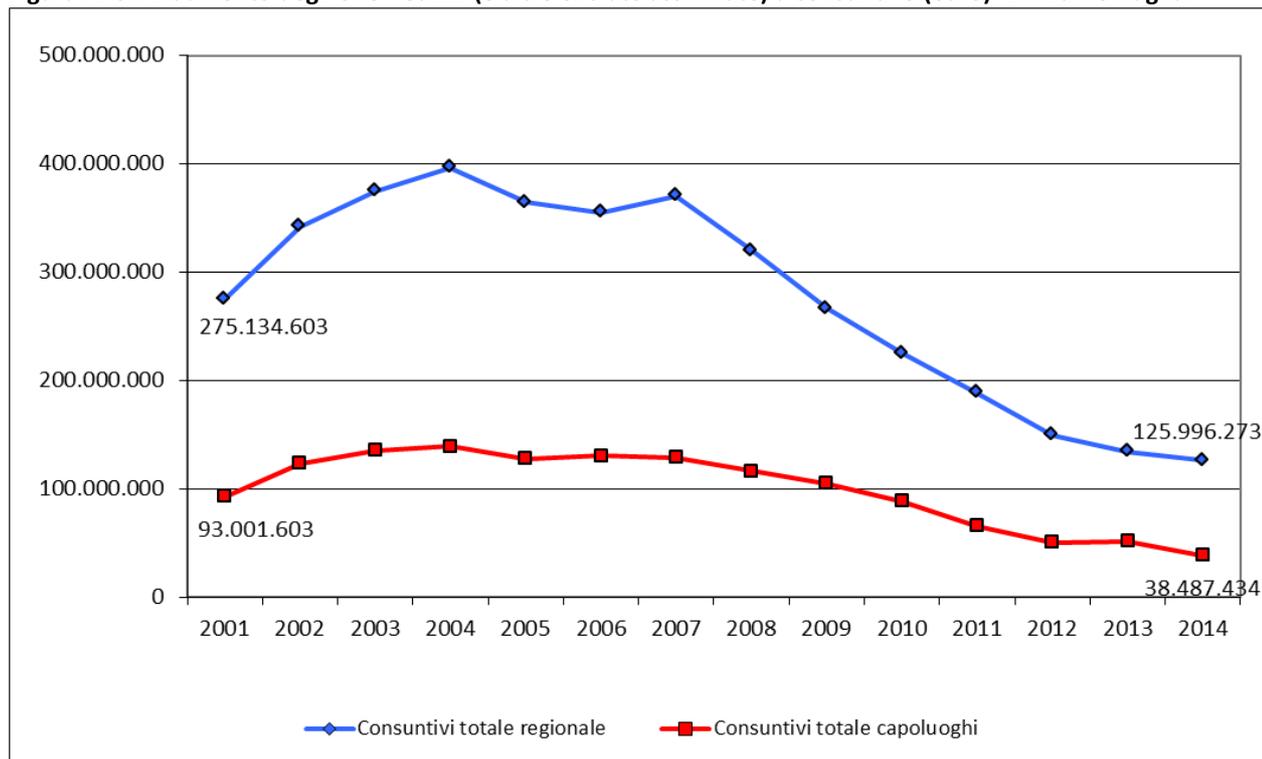
Tabella IV.9. Serie storica degli oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo e loro variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro). Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Provincia											
Piacenza	19.365.458	15.501.884	20.618.961	20.970.644	17.901.357	13.842.653	12.322.884	10.030.415	8.473.759	6.551.629	6.159.864
Parma	44.892.994	46.677.921	43.667.257	40.644.023	44.748.781	36.657.260	29.427.601	20.575.522	15.640.478	14.623.755	11.420.190
Reggio Emilia	59.951.327	54.764.504	52.022.883	53.031.351	44.413.783	35.145.513	26.998.261	23.493.701	20.794.932	19.953.756	13.789.404
Modena	63.154.117	63.239.893	58.519.890	63.336.601	49.271.579	42.278.571	37.020.550	32.836.789	22.126.610	22.372.567	19.578.476
Bologna	88.671.169	74.165.773	67.061.115	73.817.271	59.463.443	50.480.840	47.050.385	38.959.269	34.821.496	30.922.228	40.013.553
Ferrara	21.938.881	25.073.709	24.632.946	22.283.308	20.209.277	15.181.972	13.018.405	9.701.727	7.700.307	7.484.796	6.498.107
Ravenna	36.280.481	33.834.009	30.640.966	33.218.871	27.657.741	20.641.534	18.317.281	15.937.666	10.055.211	6.990.846	6.656.113
Forlì-Cesena	25.856.143	27.416.884	26.714.879	25.631.076	21.396.397	20.139.430	15.029.214	14.228.303	12.887.048	12.048.700	10.502.686
Rimini senza Alta V.	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.122.358	25.563.754	20.993.755	16.597.428	12.908.531	11.209.996
Rimini con Alta V.							25.892.484	22.751.469	16.994.320	13.156.590	11.377.880
Regione senza Alta V.	396.431.872	364.414.936	355.184.987	370.351.262	319.749.294	266.157.084	224.748.335	186.757.147	149.097.269	133.856.808	125.828.389
Regione con Alta V.							225.077.065	188.514.861	149.494.159	134.104.866	125.996.273
<i>Variazione</i>	<i>5,87</i>	<i>-8,08</i>	<i>-2,53</i>	<i>4,27</i>	<i>-13,66</i>	<i>-16,76</i>	<i>-15,56</i>	<i>-16,24</i>	<i>-20,70</i>	<i>-10,29</i>	<i>-6,05</i>
Capoluogo											
Piacenza	7.005.999	3.199.938	6.401.558	7.525.218	5.050.041	4.480.301	5.001.864	3.360.264	3.113.805	2.163.221	2.812.567
Parma	24.121.499	24.955.595	21.004.461	18.997.395	22.961.586	19.554.913	15.503.774	7.993.920	5.800.781	7.151.860	4.626.136
Reggio Emilia	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062	13.950.756	11.439.327	9.439.792	6.731.145	10.146.132	5.204.274
Modena	12.902.354	17.395.567	13.454.040	14.646.583	13.289.849	15.534.624	10.823.267	8.039.088	6.394.794	6.333.119	4.308.903
Bologna	25.719.425	25.238.177	20.018.598	22.055.940	18.216.618	15.892.802	15.224.941	12.041.707	12.388.126	11.779.402	9.541.177
Ferrara	8.958.533	9.516.000	10.822.744	10.369.933	9.299.707	7.012.504	5.771.265	4.906.143	3.277.214	3.279.877	3.274.573
Ravenna	14.621.480	14.046.410	11.000.043	11.247.769	11.663.651	7.211.028	8.292.993	6.194.446	3.883.239	2.954.042	2.471.615
Forlì	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487	4.070.868	3.072.079	2.632.134	2.296.878	1.825.290
Rimini	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622	12.256.796	10.594.732	6.268.882	5.467.470	4.422.899
Regione	139.114.271	127.826.274	130.527.766	128.459.804	116.244.866	104.955.037	88.385.095	65.642.171	50.490.120	51.572.001	38.487.434
<i>Variazione %</i>	<i>2,71</i>	<i>-8,11</i>	<i>2,11</i>	<i>-1,58</i>	<i>-9,51</i>	<i>-9,71</i>	<i>-15,79</i>	<i>-25,73</i>	<i>-23,08</i>	<i>2,14</i>	<i>-25,37</i>
<i>Incidenza Capoluoghi</i>	<i>0,351</i>	<i>0,351</i>	<i>0,367</i>	<i>0,347</i>	<i>0,364</i>	<i>0,394</i>	<i>0,393</i>	<i>0,348</i>	<i>0,338</i>	<i>0,385</i>	<i>0,305</i>

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

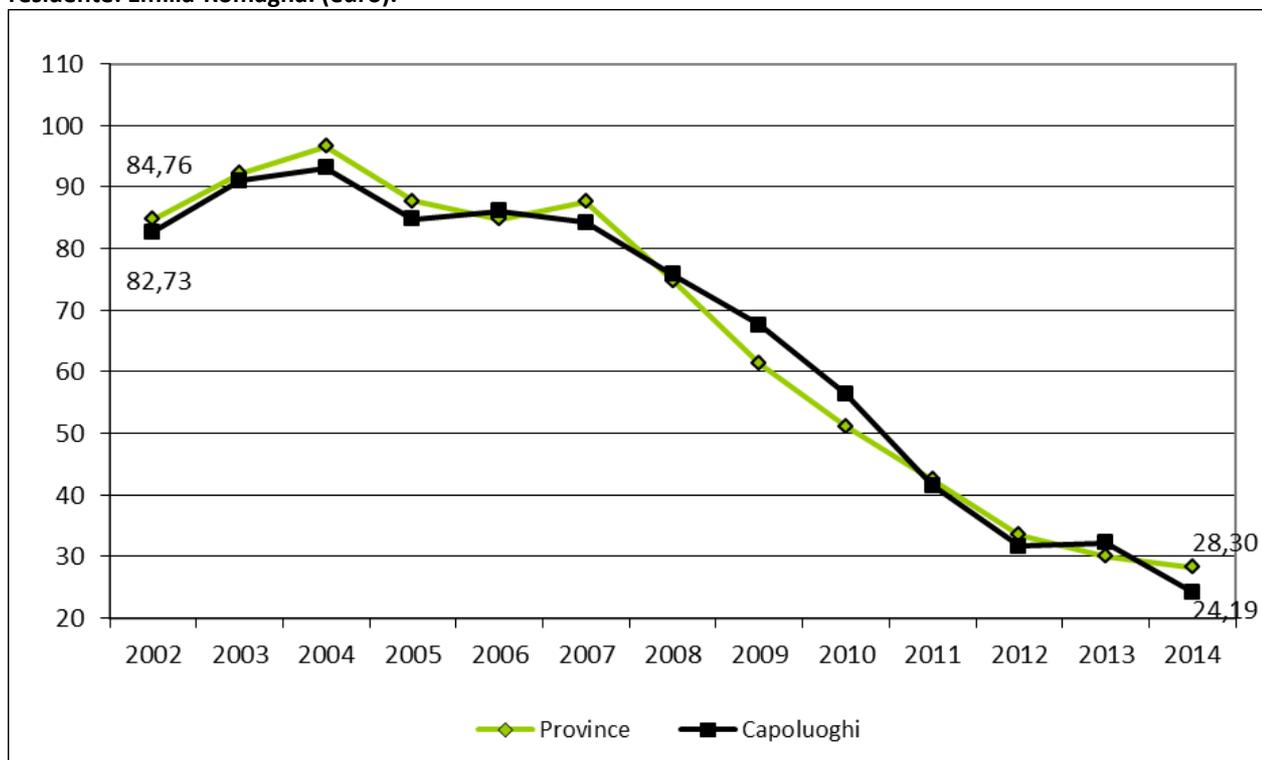
I dati analizzati riguardano le entrate per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, proventi da costi di costruzione, monetizzazioni degli standard, sanzioni per abusi e sanatorie e altre entrate.

Figura IV.6. Andamento degli oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo (euro). Emilia-Romagna.



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

Figura IV.7. Andamento del rapporto fra oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo e popolazione residente. Emilia-Romagna. (euro).



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

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

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

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Provincia													
Piacenza	63,84	68,98	71,48	56,64	74,72	75,33	63,57	48,41	42,79	34,60	29,09	22,52	21,32
Parma	84,58	93,69	110,10	112,97	104,76	96,76	105,12	84,64	67,29	46,54	35,12	32,70	25,70
Reggio Emilia	117,47	134,83	125,54	112,46	105,24	105,74	87,06	67,66	51,40	44,30	38,94	37,24	25,78
Modena	92,32	95,52	96,87	95,84	87,96	94,52	72,71	61,43	53,30	46,85	31,38	31,67	27,86
Bologna	80,41	87,49	94,82	78,54	70,62	77,32	61,68	51,71	47,80	39,27	34,86	30,80	39,96
Ferrara	61,88	62,67	63,12	71,68	70,09	63,07	56,80	42,41	36,27	26,95	21,41	20,90	18,29
Ravenna	92,22	96,86	100,57	92,60	82,94	88,95	72,89	53,51	47,03	40,61	25,49	17,69	16,93
Forlì-Cesena	67,60	69,23	70,55	73,85	71,30	67,81	55,86	51,90	38,31	35,98	32,35	30,26	26,46
Rimini	89,17	109,91	128,24	82,74	107,94	127,22	116,27	102,62	79,60	69,10	51,18	39,23	33,96
Regione	84,76	92,24	96,66	87,78	84,82	87,69	74,78	61,36	51,21	42,53	33,52	29,99	28,30
Capoluogo													
Piacenza	54,13	73,04	71,07	32,27	64,44	75,54	50,36	44,02	48,71	32,56	29,99	20,88	27,40
Parma	94,57	118,90	140,21	143,04	119,49	107,29	128,48	107,22	84,05	42,82	30,74	37,54	24,50
Reggio Emilia	144,85	167,91	163,98	165,75	147,02	133,32	104,12	84,29	68,22	55,50	39,21	58,70	30,14
Modena	93,33	80,76	72,13	96,58	74,55	81,33	73,86	85,45	59,11	43,53	34,44	34,04	23,35
Bologna	56,29	61,52	68,85	67,41	53,56	59,13	48,94	42,39	40,36	31,67	32,36	30,57	24,83
Ferrara	71,82	66,60	68,20	72,14	81,70	77,84	69,61	52,15	42,76	36,24	24,20	24,30	24,55
Ravenna	107,60	125,16	101,22	95,56	73,78	74,46	76,04	46,23	52,67	39,02	24,32	18,44	15,54
Forlì	60,47	46,97	42,02	68,55	76,42	63,66	47,16	49,61	34,63	26,00	22,12	19,36	15,42
Rimini	82,90	102,29	121,38	0,83	118,61	109,66	97,19	110,96	86,62	73,93	43,37	37,21	30,04
Regione	82,73	91,06	93,07	84,74	86,08	84,24	75,80	67,57	56,42	41,53	31,73	32,25	24,19

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

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

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

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

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

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

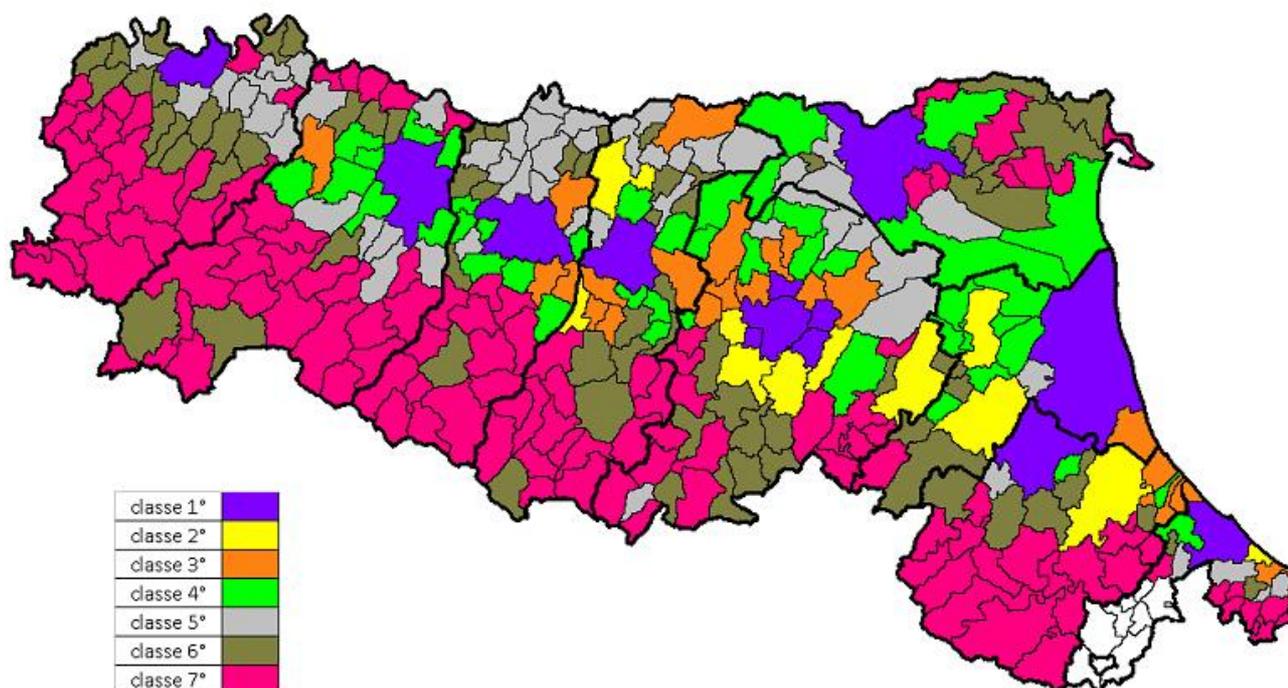
- Zona A: i centri storici
- Zona B: le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale ed anche a servizi di proprietà privata e ad attività produttive terziarie, sono riconducibili agli "ambiti urbani consolidati"
- Zona C: le parti del territorio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

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

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

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

Figura IV.8. Classi attribuite dalla D.C.R. 2351/1984



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

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

Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali.

Gli oneri di urbanizzazione primaria U1 concorrono alla realizzazione di strade, parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico, sistemi di distribuzione dell'acqua, dell'energia, del gas.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono destinati alla realizzazione di scuole e asili, chiese, centri civici, parchi urbani, impianti sportivi, parcheggi pubblici.

IV.2.2. CONGIUNTURA SETTORIALE

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni di Ance pubblicato a luglio 2015, ipotizza nell'anno in corso una riduzione degli investimenti in costruzioni a livello nazionale dell'1,3% in termini reali. La previsione, che evidenzia un miglioramento rispetto a quanto stimato a dicembre 2014 (-2,4%), tiene conto delle valutazioni emerse dall'indagine rapida svolta tra le imprese associate ad Ance nel mese di maggio, che ipotizzano un allentamento della crisi. Nel rapporto appare come in Italia nel 2015 la nuova edilizia residenziale si sia ridotta dell'8,8% rispetto all'anno precedente. Gli unici dati positivi si registrano negli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo che nel 2015 rappresentano il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, questo grazie anche agli incentivi previsti per le ristrutturazioni e il risparmio energetico. Rispetto al 2014 per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita del 2% in termini reali.

Tabella IV.11 Investimenti in costruzioni in Italia (*)

	2015(*) Milioni di euro	2013	2014	2015 (*)	2016 (*)	2016 (**)	2008-2015 (*)	2008-2016 (*)	2008-2016 (**)
		Variazione % in quantità							
Costruzioni	128.836	-7,2	-5,1	-1,3	-0,5	3,2	34,8	35,2	32,7
abitazioni	66.572	-6,9	-4,6	-1,3	-1,1	0,2	-30,2	-30,9	-30,0
- nuove(*)	18.677	-21,1	-16,1	-8,8	-4,1	-3,1	-66,5	-67,9	-67,5
- manutenzione straordinaria (*)	47.895	2,9	1,5	2,0	0,1	1,5	20,9	21,0	22,7
non residenziale	62.265	-7,5	-5,7	-1,2	0,1	6,4	-39,0	-30,9	-35,2
-private (*)	37.981	-6,3	-6,1	-1,2	-0,4	-0,4	-30,7	-31,0	-31,0
-pubbliche (*)	24.283	-9,3	-5,1	-1,3	0,8	16,9	-48,7	-48,3	-40,0

Fonte dati: elaborazione ANCE su dati ISTAT

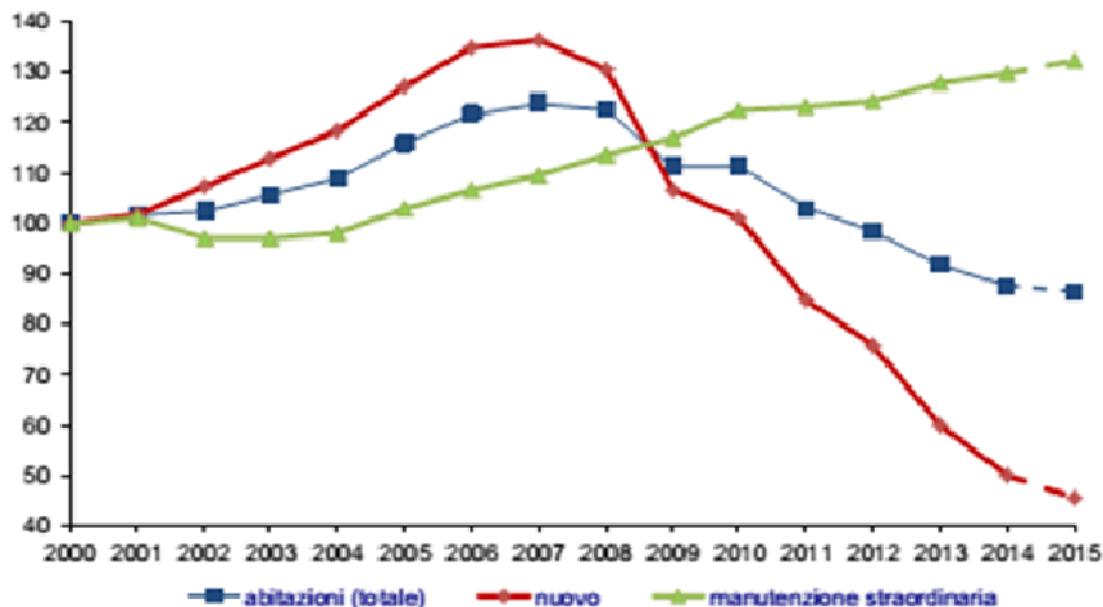
Nota:

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime ANCE

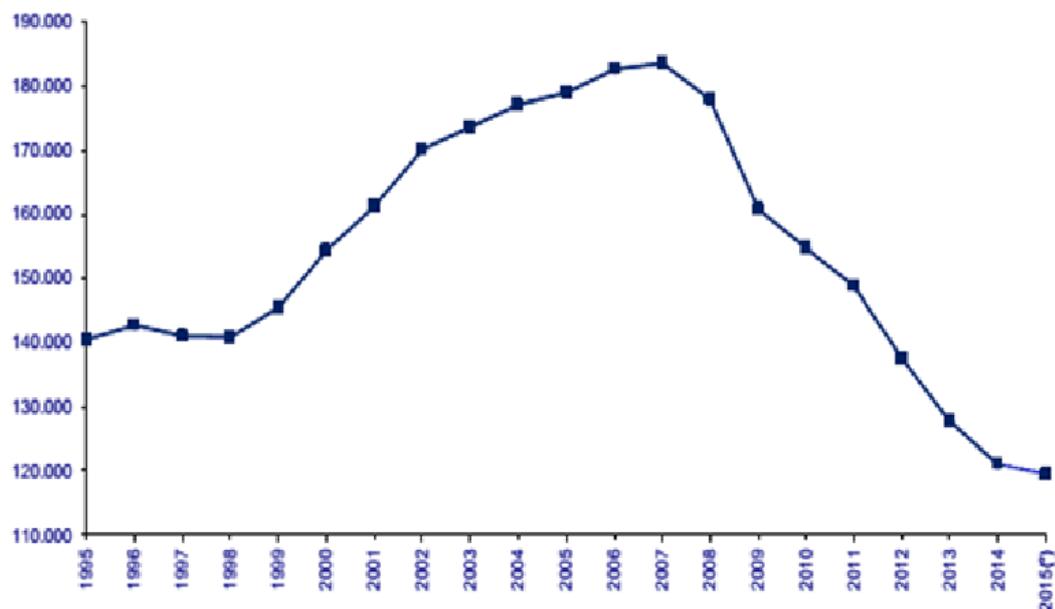
(**) Scenario con proposta ANCE che tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi della proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica di una parziale detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata e di un rapido avvio di nuove iniziative nei lavori pubblici

Figura IV.9. Investimenti in abitazioni in Italia. Numero indice (2000=100)



Fonte dati: elaborazione ANCE su dati ISTAT

Figura IV.10. Investimenti in costruzioni in Italia (*) valori concatenati anno di riferimento 2010



Fonte dati: elaborazione ANCE su dati ISTAT

Nota:

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime ANCE

La situazione in Emilia-Romagna nel 2014 risulta caratterizzata da una diminuzione degli investimenti in costruzioni del 3,4% in termini reali rispetto al 2013. Per il 2015 ANCE stima un allentamento della crisi, con una flessione degli investimenti dell'1,9% in quantità.

Un utile approfondimento a livello regionale è possibile attraverso l'indagine congiunturale trimestrale realizzata in collaborazione da Unioncamere Emilia-Romagna, Camere di Commercio della regione e Unioncamere italiana, che si basa su un campione rappresentativo delle imprese regionali delle costruzioni fino a 500 dipendenti. Le indicazioni che emergono dall'indagine riferita al terzo trimestre del 2015, evidenziano segnali di consolidamento della ripresa già avviata a partire dal primo trimestre dell'anno in corso. Il volume d'affari risulta complessivamente in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. La ripresa riguarda in particolare le imprese comprese nelle classi dimensionali da 1 a 9 dipendenti (+2,8%) e da 10 e 49 dipendenti (+2,1%), mentre le imprese da 50 a 500 dipendenti hanno registrato una variazione tendenziale negativa dello 0,1%.

Complessivamente nei primi nove mesi del 2015 il volume d'affari risulta in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'aumento del fatturato è stato trainato dalle imprese delle classi dimensionali più piccole con incrementi del 2,7% sia per la fascia da 1 a 9 dipendenti sia per quella da 10 a 49 dipendenti. Mentre, al contrario, le imprese della fascia tra 50 e 500 dipendenti hanno registrato una situazione più critica con una diminuzione del fatturato dell'1,1%, una situazione tuttavia migliore rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo del 2014 (-4,5%).

Il quadro a livello provinciale (tabella IV.13) mostra un terzo trimestre caratterizzato da un tasso di variazione tendenziale del volume d'affari in attivo in tutte le province ad eccezione di Parma e Piacenza che registrano una variazione negativa, rispettivamente del 1,7% e del 4,3%. La variazione positiva più consistente si rileva nella provincia di Modena (+5,9%), mentre la provincia di Bologna si colloca a +2,1%. Nei primi nove mesi del 2015 la provincia che registra la crescita più elevata risulta essere Ferrara con una media del 4,5% rispetto all'analogo periodo del 2014. Seguono poi Modena (+3,8%) e Reggio Emilia (+3,%).

Tabella IV.12. Congiuntura delle costruzioni – III° trimestre 2015. Emilia-Romagna.

	Volume d'affari (1)	Giudizi sul volume d'affari (2)		
		In aumento	Stabile	In calo
Costruzioni	2,1	39,1	44,4	16,5
Imprese 1-9 dip.	2,8	37,9	46,1	16,0
Imprese 10-49 dip. (*)	2,1	41,7	41,7	16,5
Imprese 50 dip. e oltre	-0,1	37,3	44,9	17,8

Fonte dati: Unioncamere Emilia-Romagna

Nota:

(1) Tasso di variazione sullo stesso periodo dell'anno precedente

(2) Quote percentuali delle imprese che giudicano il volume d'affari corrente in aumento, stabile o in calo rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Tabella IV.13. Volume di affari (fatturato a prezzi correnti) nel III° trimestre 2015 (variazione rispetto III° trimestre 2014) – Totale imprese. Emilia-Romagna.

Provincia	Volume d'affari (1)	Giudizi sul volume d'affari (2)		
		In aumento	Stabile	In calo
Piacenza	-4,3	4	71	24
Parma	-1,7	16	55	29
Reggio Emilia	3,7	38	59	3
Modena	5,9	65	18	17
Bologna	2,1	37	41	22
Ferrara	4,8	64	30	6
Ravenna	2,1	32	57	11
Forlì-Cesena	0,4	46	33	21
Rimini	1	25	73	2

Fonte dati: Unioncamere-Istituto Guglielmo Tagliacarne - Indagine congiunturale sull'industria manifatturiera per la regione Emilia-Romagna

Nota:

(1) Tasso di variazione sullo stesso periodo dell'anno precedente

(2) Quote percentuali delle imprese che giudicano il volume d'affari corrente in aumento, stabile o in calo rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Un ulteriore elemento di conoscenza del tessuto imprenditoriale viene dall'analisi dello stato di attività. In regione il numero di imprese di costruzioni attive a fine settembre 2015 risulta complessivamente pari a 68.745 unità, il 2,2% in meno rispetto all'analogo periodo del 2014. In valore assoluto il calo è equivalente a 1.564 imprese, ed è stato determinato soprattutto dal comparto della "costruzione di edifici" segnato da una flessione del 3,5%. Mentre il comparto relativo ai "lavori di costruzione specializzati", caratterizzato dalla prevalenza di imprese artigiane, è interessato da una flessione dell'1,8%. Il settore dell'installazione degli impianti elettrici ha visto un calo del 2,4%, mentre il comparto delle demolizioni ha registrato una flessione dell'8,5%. Il segno positivo si è visto nei settori relativi a "altri lavori di costruzione e installazione" (+2,6%) e "preparazione del cantiere edile" (+0,5%). Infine il comparto dell'ingegneria civile ha registrato una diminuzione del 2,8%.

Sul fronte delle crisi d'impresa, i dati resi disponibili da Unioncamere-Infocamere rilevano come a livello nazionale nel terzo trimestre 2015 vi siano segnali incoraggianti. Le aperture di nuove procedure fallimentari sono risultate pari a 2.183, 0,7% in meno rispetto allo stesso trimestre del 2014 (la frenata era stata del 9,6% nel secondo trimestre), mentre quelle di concordati preventivi hanno fatto registrare una frenata ancora più netta (-30% rispetto allo scorso anno). A livello settoriale il terzo trimestre dell'anno rileva una significativa contrazione dei fallimenti nell'industria manifatturiera (-4,9% rispetto al secondo trimestre 2014) e nelle costruzioni (-10,5%). In controtendenza il commercio (+1,9%) trasporti e magazzinaggio (+31,7%) e alloggio e ristorazione (+16,3%).

Nello specifico In Emilia-Romagna i fallimenti hanno raggiunto un valore pari a 239, il 23,2% in meno rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, mentre le procedure di concordati preventivi sono state 27 (-41,3%).

A conclusione del paragrafo si segnala l'"Analisi dei fallimenti in Italia", realizzata da CRIBIS D&B, la società del Gruppo CRIF specializzata nella business information, che rileva in Italia, nei primi sei mesi dell'anno in corso, un calo del numero dei fallimenti del 10% rispetto a giugno 2014, corrispondente a 808 casi in meno. Secondo CRIBIS il settore delle costruzioni appare, insieme al commercio, quello maggiormente colpito dal numero di fallimenti, con 1.838 imprese fallite. Il comparto in maggiore sofferenza è quello della "costruzione di edifici", in cui si registrano 865 fallimenti, a cui si aggiungono 583 "installatori". Per quanto riguarda la regione Emilia-Romagna i dati CRIBIS rilevano nei primi sei mesi del 2015, 528 fallimenti con un'incidenza sul totale Italia del 7,2% e un totale fallimenti dal 2009 pari a 6.236 imprese.

Tabella IV.14. Imprese entrate in procedura fallimentare e in concordato nel III trimestre 2015 per settori di attività. Variazioni % rispetto al III° trimestre 2014. Italia.

Settori di attività	Fallimenti		Concordati	
	III trim 2015	Var. % 15/14	III trim. 2015	Var. % 15/14
Agricoltura, silvicoltura pesca	24	26,3	0	-100
Estrazione di minerali da cave e miniere	4	100,0	0	-100
Attività manifatturiere	526	-4,9	81	-40,9
Fornitura energia elettrica, gas, vapore e aria cond.	2	-60,0	0	-100
Fornitura acqua; reti fognarie, gestione dei rifiuti	8	-42,9	5	400,0
Costruzioni	546	-10,5	67	-28,0
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	698	1,9	72	-25,8
Trasporto e magazzinaggio	158	31,7	7	0
Attività di servizi di alloggio e ristorazione	171	16,3	7	75,0
Servizi di informazione e comunicazione	72	-2,7	4	-50,0
Attività finanziarie e assicurative	14	-22,2	0	-100
Attività immobiliari	143	-2,1	28	-9,7
Attività professionali, scientifiche e tecniche	84	-1,2	2	-77,8
Noleggio, agenzie di viaggio, serv. Supporto imprese	80	3,9	2	-50,0
Istruzione	7	-30,0	0	-100
Sanità e assistenza sociale	19	35,7	4	33,3
Attività artistiche, sportive, di divertimento	39	2,6	3	200,0
Altre attività di servizi	21	-4,5	1	0

Fonte dati: Unioncamere – InfoCamere, Movimpresa

Tabella IV.15. Imprese entrate in procedura fallimentare e in concordato nel III° trimestre 2015. Variazioni % rispetto al III° trimestre 2014. Italia, Regioni.

Regioni	Fallimenti		Concordati	
	III trim 2015	Var. % 15/14	III trim. 2015	Var. % 15/14
Piemonte	221	-9,1	9	-73,5
Valle d'Aosta	2	-33,3	1	100
Lombardia	604	-7,4	46	-56,2
Trentino-Alto Adige	31	-22,5	4	50,0
Veneto	292	12,3	52	18,2
Friuli-Venezia Giulia	60	13,2	7	40,0
Liguria	68	-15,0	11	0
Emilia-Romagna	239	23,2	27	-41,3
Toscana	238	24,6	42	5,0
Umbria	48	37,1	2	-75,0
Marche	105	9,4	18	-25,0
Lazio	262	-5,4	16	23,1
Abruzzo	47,0	-23	8,0	-61,9
Molise	10	11,1	1	-87,5
Campania	227	-7,3	14	27,3
Puglia	89	-29,9	11	-38,9
Basilicata	11	83,3	4	300,0
Calabria	65	-3,0	4	-50,0
Sicilia	169	7,6	9	-18,2
Sardegna	25	-30,6	7	75,0
Italia	2.813	-0,7	293	-30,2

Fonte dati: Unioncamere – InfoCamere, Movimpresa

Tabella IV.16. Fallimenti per settore al 30 giugno 2015. Italia.

SETTORE	MACROSETTORE	FALLIMENTI
Costruzioni di edifici	Edilizia	865
Commercio ingrosso beni durevoli	Commercio Ingrosso	605
Installatori	Edilizia	583
Servizi commerciali	Servizi Vari	518
Commercio ingrosso beni non durevoli	Commercio Ingrosso	444
Locazione immobiliare	Edilizia	390
Ristoranti - Bar	Commercio Dettaglio	377
Trasporti e servizi merci su gomma	Trasporti, Distribuzione	299
Industria manufatti in metallo	Industria, Produzione	282
Abbigliamento e accessori	Commercio Dettaglio	264
Varie	Commercio Dettaglio	198
Industrie macchinari industriali e computer	Industria, Produzione	133
Alimentari	Commercio Dettaglio	125
Servizi personali	Servizi Vari	118
Industrie alimentari	Industria, Produzione	113
Arredamento - Articoli per la Casa	Commercio Dettaglio	112
Industrie del mobile/accessori per arredi	Industria, Produzione	100
Abbigliamento ed altri prodotti tessili	Industria, Produzione	99
Industria della pietra e vetro	Industria, Produzione	95
Industrie tipografiche editoriali	Industria, Produzione	91
Altri settori		1.482
Totale		7.293

Fonte dati: CRIBIS D&B

IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale

Nel primo paragrafo del capitolo si è descritto quanto e come è stato progettato nell'ambito dell'edilizia residenziale. I progetti però non necessariamente vengono effettivamente realizzati, inoltre, molto spesso, nel corso della costruzione intervengono varianti che possono apportare modifiche anche al numero degli alloggi ed alla consistenza volumetrica degli immobili. Inoltre la rilevazione contempla solo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ovvero opere nelle quali vi sia creazione di nuovo volume e sfuggono tutti quegli interventi che pur non realizzando nuove volumetrie possono generare variazioni del numero degli alloggi o delle loro dimensioni: frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, recupero di volumi o di superfici ecc. Spostando l'attenzione verso gli alloggi concretamente presenti sul territorio e accatastati, è possibile valutare l'andamento del patrimonio immobiliare abitativo con l'ausilio dei dati relativi al numero delle unità immobiliari censite negli archivi catastali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con la collaborazione della direzione centrale Catasto e cartografia. La tabella IV.17 confronta il patrimonio immobiliare abitativo al 31 dicembre 2014 e 31 dicembre 2010. Lo stock abitativo regionale a fine 2014, pari a 2.504.672 unità immobiliari, è distribuito geograficamente per provincia ed è suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano complessivamente il 35,2% degli alloggi, e gli altri comuni, ove è distribuito il restante 64,8% del patrimonio. Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano sensibilmente le province di Modena e Forlì-Cesena nelle quali il capoluogo vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le province di Rimini e Ravenna dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo circa il 44% circa delle unità abitative. Nella successive tabelle IV.18 e IV.19 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della regione con maggior dettaglio per gli anni 2014 e 2010.

Tabella IV.17. Patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2014 e 2010, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2014-2010 e incremento su 2010. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	2010			2014		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	%Cap.
Piacenza	174.061	56.114	32,24	182.702	56.898	31,14
Parma	253.519	101.371	39,99	264.597	104.999	39,68
Reggio Emilia	264.862	82.021	30,97	272.392	83.529	30,66
Modena	370.271	94.129	25,42	379.991	95.280	25,07
Bologna	551.180	221.492	40,19	563.173	223.141	39,62
Ferrara	219.507	75.481	34,39	224.647	77.032	34,29
Ravenna	223.131	98.734	44,25	231.666	101.362	43,75
Forlì-Cesena	200.784	58.009	28,89	208.334	59.540	28,58
Rimini senza AV	171.921	77.387	45,01	177.170	79.490	44,87
Alta Valmarecchia				12.536		
Regione senza AV	2.429.236	864.738	35,60	2.504.672	881.271	35,19
	Variazione 2014-2010			Incremento su 2010		
	Provincia	Capoluogo	Cap.	Provincia	Capoluogo	
Piacenza	8.641	784	9,07	4,96	1,40	
Parma	11.078	3.628	32,75	4,37	3,58	
Reggio Emilia	7.530	1.508	20,03	2,84	1,84	
Modena	9.720	1.151	11,84	2,63	1,22	
Bologna	11.993	1.649	13,75	2,18	0,74	
Ferrara	5.140	1.551	30,18	2,34	2,05	
Ravenna	8.535	2.628	30,79	3,83	2,66	
Forlì-Cesena	7.550	1.531	20,28	3,76	2,64	
Rimini senza AV	5.249	2.103	40,06	3,05	2,72	
Alta Valmarecchia						
Regione senza AV	75.436	16.533	21,92	3,11	1,91	

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

Tabella IV.18. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2014, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31 dicembre 2014						
Piacenza	56.898	31,14	125.804	68,86	182.702	100
Parma	104.999	39,68	159.598	60,32	264.597	100
Reggio Emilia	83.529	30,66	188.863	69,34	272.392	100
Modena	95.280	25,07	284.711	74,93	379.991	100
Bologna	223.141	39,62	340.032	60,38	563.173	100
Ferrara	77.032	34,29	147.615	65,71	224.647	100
Ravenna	101.362	43,75	130.304	56,25	231.666	100
Forlì-Cesena	59.540	28,58	148.794	71,42	208.334	100
Rimini senza AV	79.490	44,87	97.680	55,13	177.170	100
Alta Valmarecchia			12.536		12.536	100
Regione senza AV	881.271	35,19	1.623.401	64,81	2.504.672	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,46	2,27	7,75	5,02	7,29	7,29
Parma	11,91	4,19	9,83	6,37	10,56	10,56
Reggio Emilia	9,48	3,33	11,63	7,54	10,88	10,88
Modena	10,81	3,80	17,54	11,37	15,17	15,17
Bologna	25,32	8,91	20,95	13,58	22,48	22,48
Ferrara	25,49	8,97	9,09	5,89	8,97	8,97
Ravenna	11,50	4,05	8,03	5,20	9,25	9,25
Forlì-Cesena	6,76	2,38	9,17	5,94	8,32	8,32
Rimini senza AV	9,02	3,17	6,02	3,90	7,07	7,07
Alta Valmarecchia			0,77	0,50	0,50	0,50
Regione senza AV	100	35,19	100	64,81	100	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare Nota: AV = Alta Valmarecchia

Tabella IV.19. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2010, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31 dicembre 2010						
Piacenza	56.114	32,24	117.947	67,76	174.061	100
Parma	101.371	39,99	152.148	60,01	253.519	100
Reggio Emilia	82.021	30,97	182.841	69,03	264.862	100
Modena	94.129	25,42	276.142	74,58	370.271	100
Bologna	221.492	40,19	329.688	59,81	551.180	100
Ferrara	75.481	34,39	144.026	65,61	219.507	100
Ravenna	98.734	44,25	124.397	55,75	223.131	100
Forlì-Cesena	58.009	28,89	142.775	71,11	200.784	100
Rimini senza AV	77.387	45,01	94.534	54,99	171.921	100
Alta Valmarecchia						100
Regione senza AV	864.738	35,60	1.564.498	64,40	2.429.236	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)						
Piacenza	6,49	2,31	7,54	4,86	7,17	7,17
Parma	11,72	4,17	9,73	6,26	10,44	10,44
Reggio Emilia	9,49	3,38	11,69	7,53	10,90	10,90
Modena	10,89	3,87	17,65	11,37	15,24	15,24
Bologna	25,61	9,12	21,07	13,57	22,69	22,69
Ferrara	25,38	9,04	9,21	5,93	9,04	9,04
Ravenna	11,42	4,06	7,95	5,12	9,19	9,19
Forlì-Cesena	6,71	2,39	9,13	5,88	8,27	8,27
Rimini senza AV	8,95	3,19	6,04	3,89	7,08	7,08
Alta Valmarecchia						
Regione senza AV	100	35,60	100	64,40	100	100

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

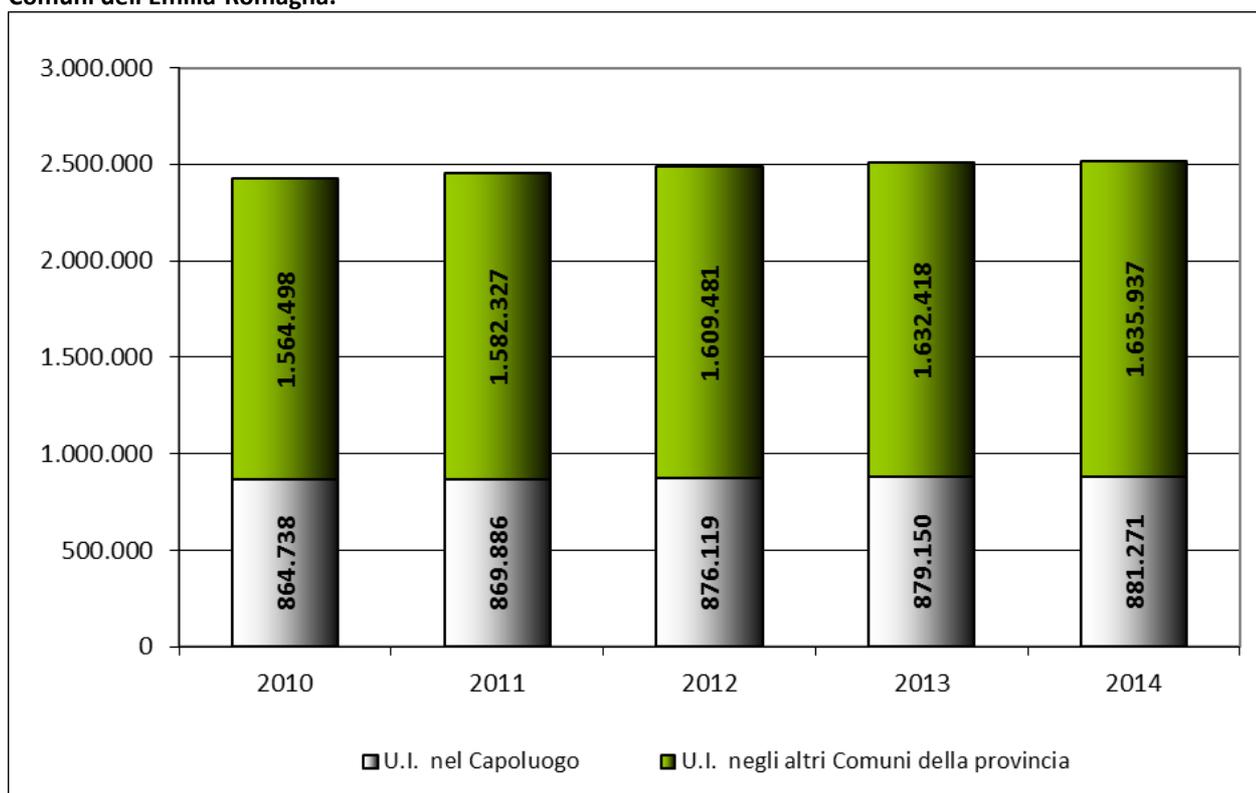
La tabella IV.20 restituisce i dati relativi agli incrementi del patrimonio immobiliare abitativo della regione determinato tra il 2014 e il 2013. L'incremento complessivo registrato in Emilia-Romagna nel corso del 2014, è di 5.640 unità, pari allo 0,22% rispetto al 2013.

Tabella IV.20. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2014 e 2013, incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2013 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2014. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	122	26,46	339	73,54	461	100
Parma	493	65,47	260	34,53	753	100
Reggio Emilia	267	38,36	429	61,64	696	100
Modena	107	17,66	499	82,34	606	100
Bologna	356	30,56	809	69,44	1.165	100
Ferrara	140	59,07	97	40,93	237	100
Ravenna	135	31,40	295	68,60	430	100
Forli-Cesena	176	27,63	461	72,37	637	100
Rimini con AV	325	49,62	330	50,38	655	100
Alta Valmarecchia			59		59	100
Regione con AV	2.121	37,61	3.519	62,39	5.640	100
Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo						
	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione
Piacenza	0,21	2,16	0,27	6,01	0,25	8,17
Parma	0,47	8,74	0,16	4,61	0,28	13,35
Reggio Emilia	0,32	4,73	0,23	7,61	0,26	12,34
Modena	0,11	1,90	0,18	8,85	0,16	10,74
Bologna	0,16	6,31	0,24	14,34	0,21	20,66
Ferrara	0,18	2,48	0,07	1,72	0,11	4,20
Ravenna	0,13	2,39	0,23	5,23	0,19	7,62
Forli-Cesena	0,30	3,12	0,31	8,17	0,31	11,29
Rimini con AV	0,41	5,76	0,30	5,85	0,35	11,61
Alta Valmarecchia			0,47	1,05	0,47	1,05
Regione con AV	0,24	37,61	0,22	62,39	0,22	100

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

Nella figura IV.11 è rappresentato l'andamento quantitativo, dal 2010 al 2014 dello stock di unità immobiliari stimate in Regione Emilia-Romagna, ripartito tra i capoluoghi e gli altri comuni, da cui si evidenzia che il trend è di crescita. Le quantità degli anni 2013 e 2014 comprendono l'apporto dovuto all'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, precedentemente non disponibile.

Figura IV.11. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni dell'Emilia-Romagna.

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

Nella tabella IV.21 si può osservare la ripartizione del patrimonio abitativo secondo le categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale.

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

Si ricorda che la categoria A/3 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, mentre la categoria A/2 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Da questi dati risulta certamente lecito esprimere dubbi in merito alla corretta corrispondenza fra lo stato di fatto reale degli alloggi e la loro classificazione catastale, essendo quantomeno improbabile che quasi la metà delle abitazioni in regione non soddisfino il livello delle locali richieste di mercato. I dubbi sono altresì rafforzati dal fatto che, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, esistono forti disparità a livello provinciale: a Bologna e Rimini circa il 70%, a Parma il 50%, a Ferrara e Forlì-Cesena il 61%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

Tabella IV.21. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2014 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	283	95.551	52.618	11.680	374	2.360	19.209	514	107	6	182.702
Parma	36	100.164	132.316	24.704	520	1.952	4.667	211	22	5	264.597
Reggio Emilia	85	150.457	80.377	25.102	2.988	220	12.860	272	15	16	272.392
Modena	252	196.683	83.137	18.248	5.005	667	74.557	1.401	33	8	379.991
Bologna	81	43.798	400.550	88.616	5.908	2.088	21.119	557	447	9	563.173
Ferrara	78	36.446	137.887	20.678	2.997	1.174	25.129	251	7	0	224.647
Ravenna	86	77.093	91.136	51.030	1.601	787	9.735	198	0	0	231.666
Forlì - Cesena	58	37.051	127.910	36.019	2.405	506	4.198	186	1	0	208.334
Rimini con AV	24	33.493	127.779	21.638	1.689	275	4.681	125	2	0	189.706
Regione con AV	983	770.736	1.233.710	297.715	23.487	10.029	176.155	3.715	634	44	2.517.208
Capoluogo											
Piacenza	218	36.883	15.940	1.775	71	71	1.868	62	10	0	56.898
Parma	35	48.578	50.824	4.164	153	127	1.016	98	4	0	104.999
Reggio Emilia	48	54.726	21.880	3.715	452	32	2.620	56	0	0	83.529
Modena	125	53.878	24.388	3.334	1.442	30	11.745	313	25	0	95.280
Bologna	74	19.102	157.840	43.269	751	71	1.533	122	379	0	223.141
Ferrara	78	18.236	46.513	7.348	413	190	4.160	89	5	0	77.032
Ravenna	39	37.021	41.079	19.303	483	190	3.188	59	0	0	101.362
Forlì	16	12.000	37.721	8.495	183	39	1.033	53	0	0	59.540
Rimini	6	13.319	55.961	8.205	315	21	1.616	47	0	0	79.490
Regione	639	293.743	452.146	99.608	4.263	771	28.779	899	423	0	881.271
Provincia											
Piacenza	0,15	52,30	28,80	6,39	0,20	1,29	10,51	0,28	0,06	0	100
Parma	0,01	37,86	50,01	9,34	0,20	0,74	1,76	0,08	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	55,24	29,51	9,22	1,10	0,08	4,72	0,10	0,01	0	100
Modena	0,07	51,76	21,88	4,80	1,32	0,18	19,62	0,37	0,01	0	100
Bologna	0,01	7,78	71,12	15,74	1,05	0,37	3,75	0,10	0,08	0	100
Ferrara	0,03	16,22	61,38	9,20	1,33	0,52	11,19	0,11	0	0	100
Ravenna	0,04	33,28	39,34	22,03	0,69	0,34	4,20	0,09	0	0	100
Forlì - Cesena	0,03	17,78	61,40	17,29	1,15	0,24	2,02	0,09	0	0	100
Rimini con AV	0,01	17,66	67,36	11,41	0,89	0,14	2,47	0,07	0	0	100
Regione con AV	0,04	30,62	49,01	11,83	0,93	0,40	7,00	0,15	0,03	0	100
Capoluogo											
Piacenza	0,38	64,82	28,02	3,12	0,12	0,12	3,28	0,11	0,02	0	100
Parma	0,03	46,27	48,40	3,97	0,15	0,12	0,97	0,09	0	0	100
Reggio Emilia	0,06	65,52	26,19	4,45	0,54	0,04	3,14	0,07	0,00	0	100
Modena	0,13	56,55	25,60	3,50	1,51	0,03	12,33	0,33	0,03	0	100
Bologna	0,03	8,56	70,74	19,39	0,34	0,03	0,69	0,05	0,17	0	100
Ferrara	0,10	23,67	60,38	9,54	0,54	0,25	5,40	0,12	0,01	0	100
Ravenna	0,04	36,52	40,53	19,04	0,48	0,19	3,15	0,06	0	0	100
Forlì	0,03	20,15	63,35	14,27	0,31	0,07	1,73	0,09	0	0	100
Rimini	0,01	16,76	70,40	10,32	0,40	0,03	2,03	0,06	0	0	100
Regione	0,07	33,33	51,31	11,30	0,48	0,09	3,27	0,10	0,05	0	100

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

Legenda:

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

Le variazioni nel periodo consentono di valutare le trasformazioni che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella IV.22 produce un confronto fra 2014 e 2006, riportando le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per provincia, sia relativamente ai soli capoluoghi. I medesimi dati sono sinteticamente raffigurati tramite i diagrammi delle figure IV.12 e IV.13.

Il confronto evidenzia la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la forte contrazione delle categorie A/5 (ultrapopolari) e A/6 (rurali), ridotte a circa quarantamila unità complessive. Anche la categoria A/4 (popolari) vede una consistente riduzione in valore assoluto, circa 11.752 unità, pur comprendendo ancora quasi trecentomila alloggi. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). La categorie A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, circa 128.773 e 126.528 unità.

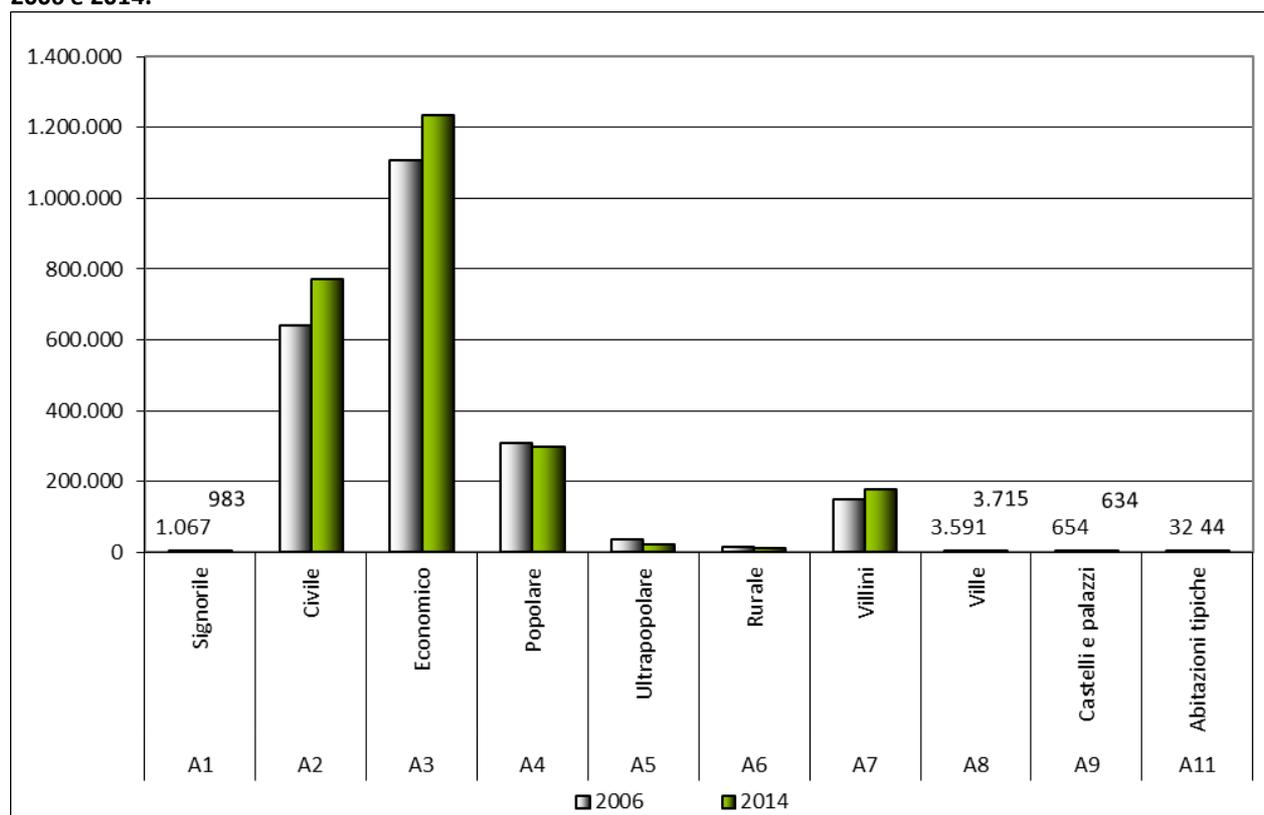
La disamina dei dati fa emergere differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare, nelle variazioni interessanti le categorie A/2, ed A/3, Bologna si distingue per la forte prevalenza di incremento di quest'ultima, con una tendenza inversa dalla provincia di Modena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

Tabella IV.22. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2006-2014 per categoria catastale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-12	12.515	8.683	-268	-265	-1.441	2.912	55	20	-4	22.195
Parma	-8	16.477	14.120	1.137	-531	-1.605	879	5	-1	0	30.473
Reggio Emilia	6	20.072	4.277	-249	-1.447	-162	4.027	17	4	7	26.552
Modena	-26	24.048	5.587	-1.808	-2.411	-377	9.161	51	-7	3	34.221
Bologna	-22	9.629	37.139	-4.109	-3.272	-877	3.987	-21	-35	6	42.425
Ferrara	-6	9.846	9.571	-2.784	-1.917	-625	2.518	7	-1	0	16.609
Ravenna	-16	17.607	9.892	-2.756	-721	-270	795	35	0	0	24.566
Forlì-Cesena	4	8.871	18.695	-3.084	-1.166	-303	382	0	0	0	23.399
Rimini	-4	9.708	18.564	2.169	-128	-108	1.084	-25	0	0	31.260
Regione	-84	128.773	126.528	-11.752	-11.858	-5.768	25.745	124	-20	12	251.700
Capoluogo											
Piacenza	-11	3.452	-196	-667	-97	-75	253	0	10	0	2.669
Parma	-7	7.466	2.237	-973	-160	-108	168	-4	-1	0	8.618
Reggio Emilia	3	5.670	-176	-667	-248	-37	996	3	0	0	5.544
Modena	-9	4.851	-23	-870	-565	-19	974	5	-6	0	4.338
Bologna	-22	2.375	8.762	-3.357	-1.232	-57	158	-16	-41	0	6.570
Ferrara	-6	4.772	903	-1.118	-421	-59	625	8	-1	0	4.703
Ravenna	-8	7.546	2.900	-1.580	-261	-67	331	18	0	0	8.879
Forlì	6	2.482	3.693	-1.281	-124	-26	46	-1	0	0	4.795
Rimini	-3	2.580	5.217	-737	-125	-20	185	-10	0	0	7.087
Regione	-57	41.194	23.317	-11.250	-3.233	-468	3.736	3	-39	0	53.203

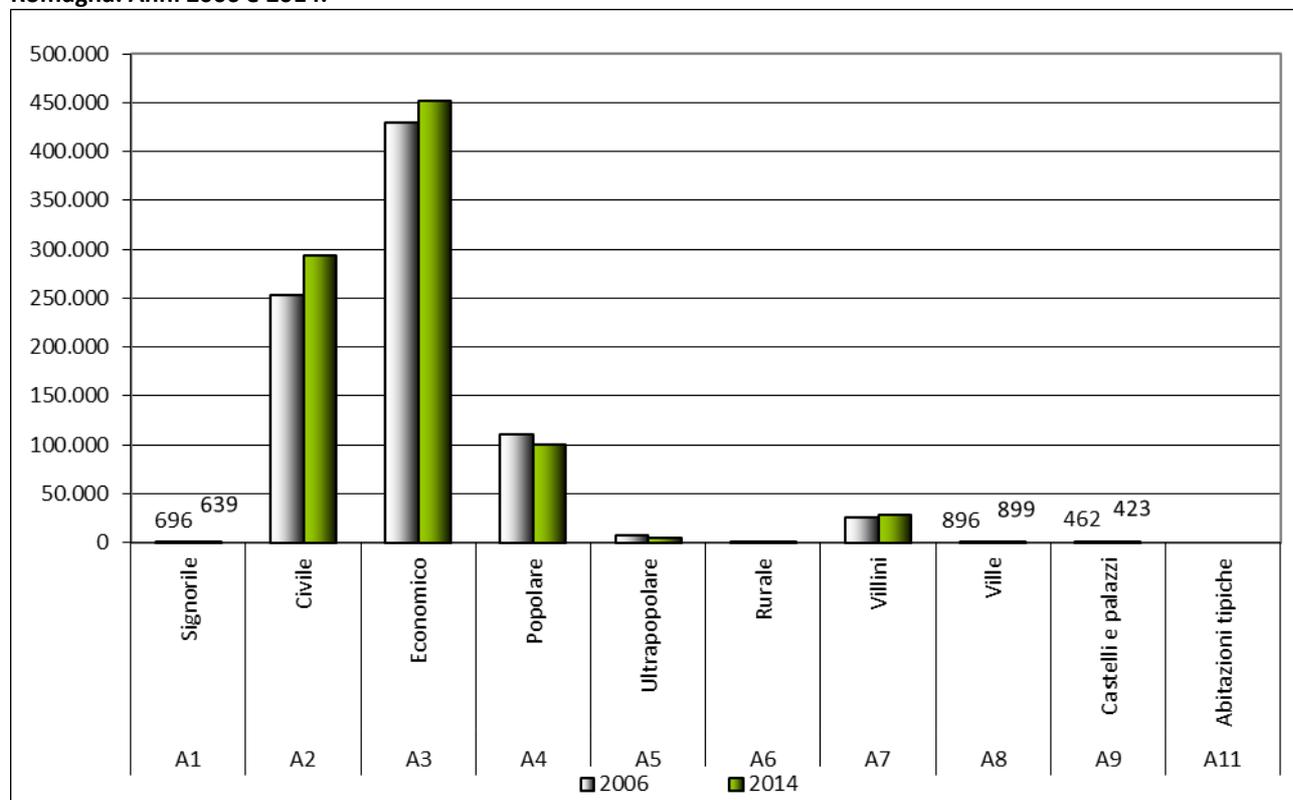
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare

Figura IV.12. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2014.



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

Figura IV.13. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2014.



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

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

Le unità immobiliari censite nel gruppo A sono oltre il 55% del totale. Le sole unità immobiliari costituenti il gruppo A (con l'eccezione dell'A10) sono costituite per il 72% da abitazioni economiche (categoria A/3) e civili (categoria A/2), mentre le abitazioni popolari (A/4) rappresentano il 17% e il restante 10% è frazionato tra altre sette categorie del gruppo.

La rendita associata alle abitazioni è per oltre il 90% attribuibile a persone fisiche ed è pari a circa 16,7 miliardi di euro, 110 milioni in più rispetto al 2013. In regione Emilia-Romagna la rendita è pari a 1,4 miliardi di euro, 7,3 milioni in più rispetto al 2013.

La superficie delle abitazioni censite negli archivi è mediamente pari a circa 117 mq e scende sotto i 100 mq per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va oltre i 200 mq per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

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

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

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

V.1. L'andamento del mercato immobiliare

In questo primo paragrafo sono presentati i dati regionali e provinciali riferiti al numero delle transazioni normalizzate (NTN) e alla loro intensità del mercato immobiliare (misurata cioè in rapporto al patrimonio esistente), alle caratteristiche dimensionali degli alloggi compravenduti e al fatturato conseguente. Il periodo osservato copre un arco di tempo che va dal 2000 al 2014. Per quanto riguarda in particolare l'andamento delle compravendite è disponibile un aggiornamento sui più recenti dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al primo semestre del 2015.

V.1.1. LE TRANSAZIONI NORMALIZZATE

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

Con il 2014 sembra aprirsi una nuova fase. In Emilia-Romagna le compravendite degli immobili residenziali registrano, rispetto al 2013, un aumento di oltre 6 punti percentuali (+3,5% in Italia). Tale tendenza, così come rilevato a livello nazionale, appare complessivamente più accentuata nei capoluoghi (+11%) rispetto agli altri comuni (+3%). In termini di volume di scambio gli "altri comuni" hanno generato nel complesso il

58,8% delle compravendite regionali pari a 20.436 transazioni, mentre i “comuni capoluogo” hanno contribuito per il restante 41,2%, pari a circa 14.306 transazioni.

Più nel dettaglio, la crescita delle transazioni standardizzate (NTN) ha evidenziato una ripresa più accentuata nelle province di Modena (+16%), Reggio Emilia (+11,9%) e Bologna (+9%), mentre, al contrario, si registrano flessioni nelle province di Ravenna (-0,6%), Ferrara e Rimini (-1,8%). Per quanto riguarda i comuni capoluogo quelli che mostrano i maggiori incrementi sono Modena (22%), Bologna (18,5%) Reggio Emilia (18,2%) e Parma (12,4%). Ravenna è l'unico comune capoluogo che registra una flessione: -4,8% (tabella V.4).

Da segnalare infine come nel territorio di Bologna si registri l'incremento più significativo in valore assoluto: 784 transazioni in più rispetto al 2013, delle quali 676 nel comune capoluogo e 108 negli altri comuni della provincia. Seguono poi le province di Modena e Reggio Emilia, con un aumento del numero di transazioni pari rispettivamente a 730 e 374. A Modena, nel capoluogo, sono 273 le NTN in più e 457 negli altri comuni della provincia. A Reggio Emilia si contano invece 209 NTN in più nel capoluogo e 165 nel resto della provincia.

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

La distribuzione del numero di transazioni normalizzate a livello comunale nel 2014 è ben visibile nella figura V.3. L'immagine mostra come il maggior numero di scambi si concentri prevalentemente nei comuni allineati lungo la via Emilia, da quest'ultima, a frange, verso nord e nella fascia costiera.

Un ulteriore elemento di valutazione dell'evoluzione del mercato delle abitazioni nel 2014 è dato dall'indice di *affordability*. Tale indice, elaborato in Italia dall'Ufficio Studi Abi, evidenzia per il 2014 una tendenza positiva. L'indice, così come riportato nel Rapporto Immobiliare 2015 dell'Agenzia delle Entrate, sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento. Secondo l'analisi di Abi “nel 2014 in una situazione sicuramente non favorevole per l'economia del nostro Paese e in particolar modo per le condizioni reddituali delle famiglie italiane, le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media sono notevolmente migliorate, il che ha rafforzato il trend in corso a partire dal 2013. Se in quell'anno il driver principale del miglioramento andava ricercato nella tendenza cedente dei prezzi delle abitazioni, sia in termini assoluti che relativamente alla dinamica del reddito disponibile delle famiglie, nel 2014 il contributo maggiore è venuto dalla riduzione dei tassi di interesse a lungo termine, a plastica dimostrazione dell'importanza dell'attuale impostazione della politica monetaria della BCE: alla componente finanziaria va attribuito il 54% del miglioramento complessivo dell'indice.” L'analisi a livello regionale evidenzia come nel periodo di osservazione, dal 2004 al 2014, l'Emilia-Romagna si colloca costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale.

A conclusione di questa parte si osserva come i più recenti dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre dell'anno in corso, rilevino in Emilia Romagna 17.686 compravendite, con un incremento del 3,1% rispetto allo stesso periodo del 2014 (+2,9% in Italia). Il trend positivo regionale si riflette anche a livello provinciale, con incrementi che vanno dal +1% della provincia di Reggio Emilia fino al +6,5% di Bologna. L'unica eccezione è rappresentata dalla Provincia di Parma che rispetto al 2014 registra un calo di oltre il 6%.

Nell'analisi distinta tra comuni capoluogo e altri comuni appare come siano questi ultimi a registrare i risultati migliori. Nei comuni capoluogo la situazione risulta invece più variegata: si rilevano variazioni positive a Ferrara, Ravenna, Piacenza e Bologna mentre sono di segno negativo le variazioni registrate nei capoluoghi di Reggio Emilia, Parma, Rimini, Forlì e Modena (tabella V.2 e figura V.4).

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

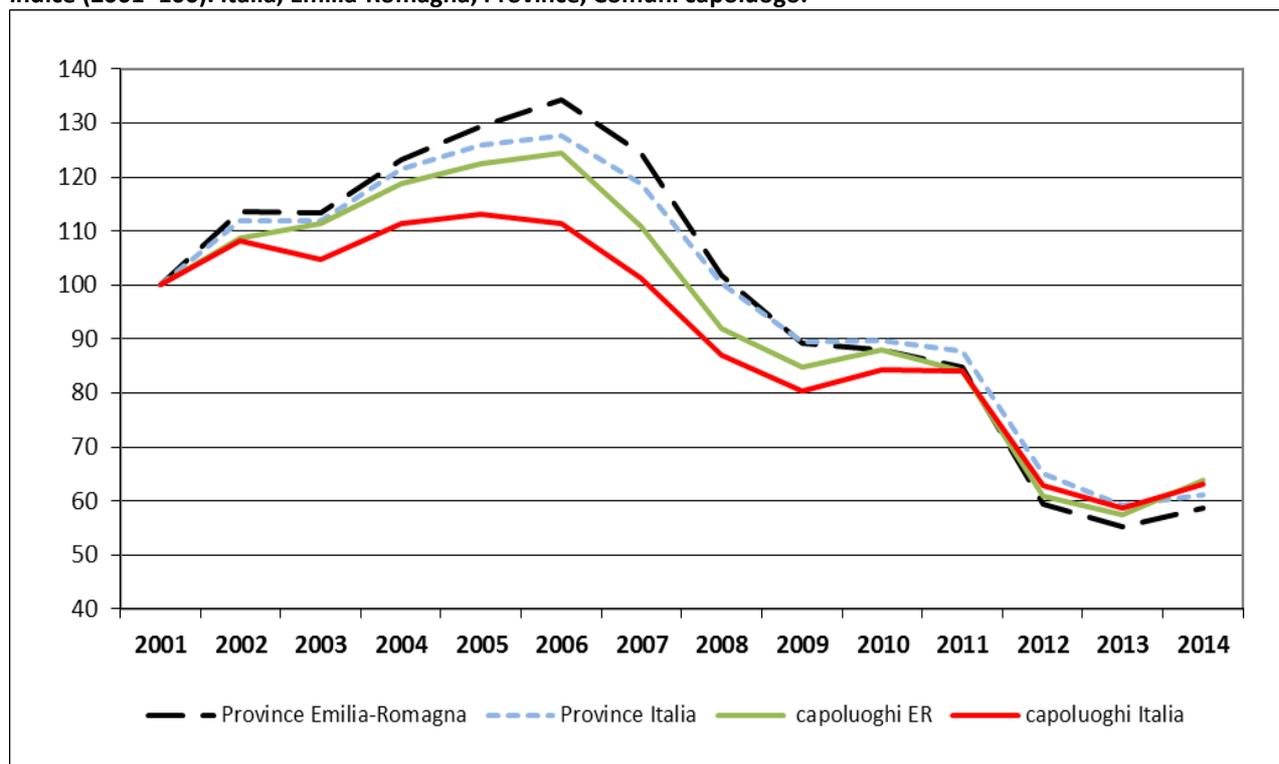
Tabella V.1. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

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

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

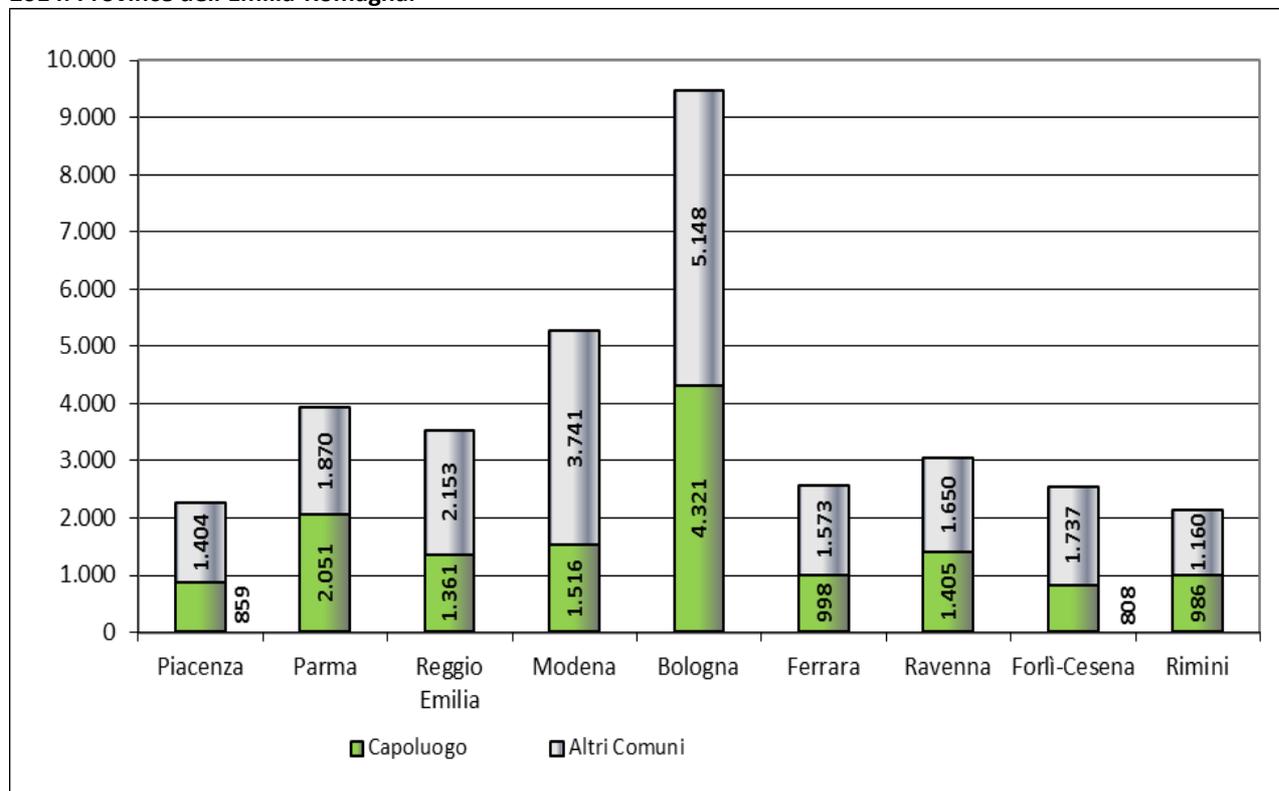
nota: I dati relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli delle province di Trento, Bolzano Gorizia e Trieste.

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



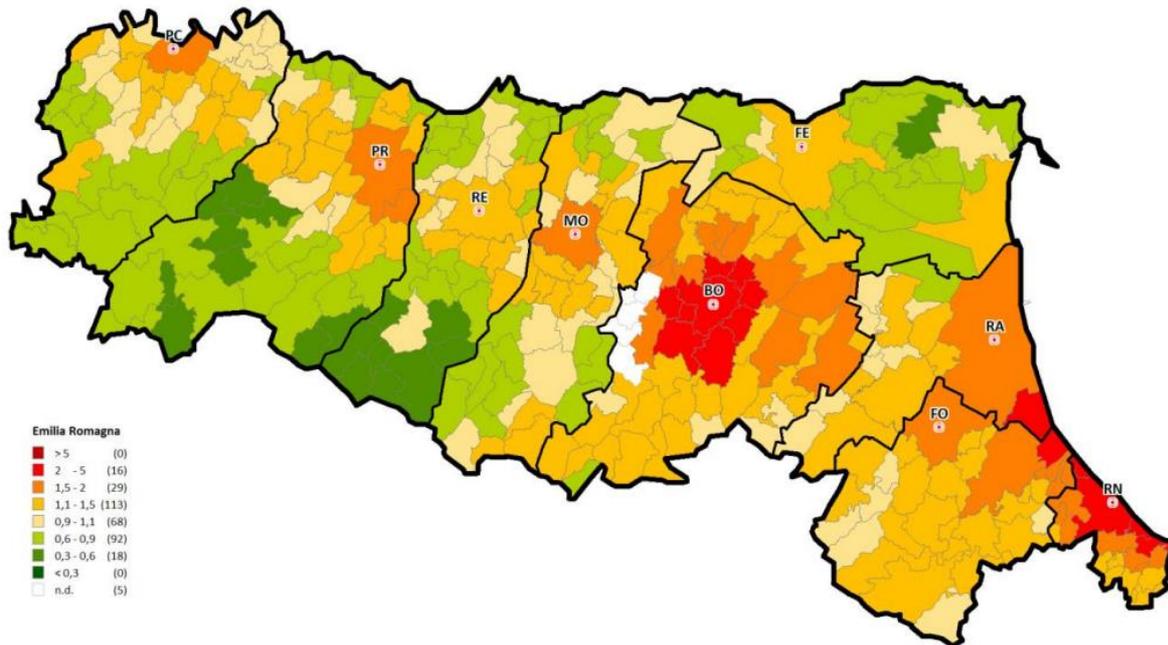
Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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



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

Figura V.3. Distribuzione del numero di transazioni normalizzate (NTN) per Provincia e Comune. Anno 2014



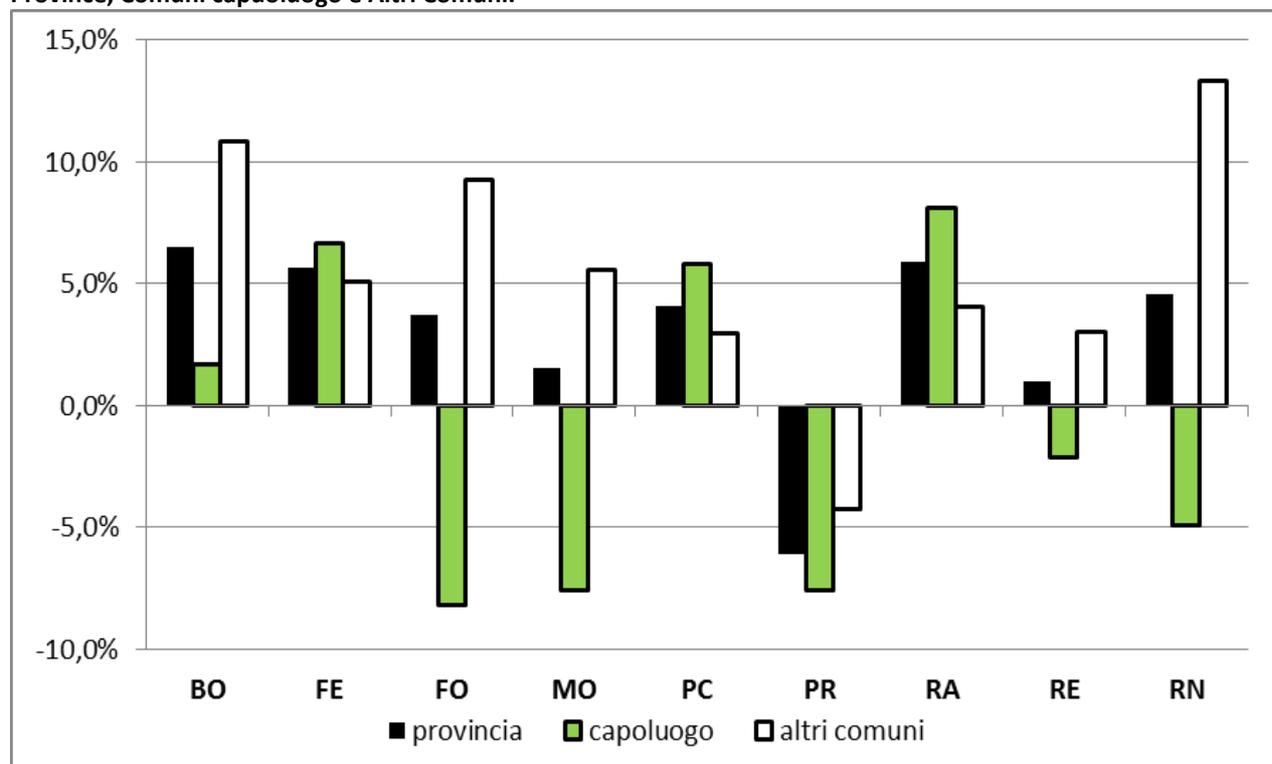
Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2015"- OMI Agenzia delle Entrate

Tabella V.2. NTN I° semestre 2015 e I° semestre 2014. Valori assoluti e variazioni percentuali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo, Altri Comuni

	Provincia			Capoluogo			Altri Comuni		
	I° semestre 2015	I° semestre 2014	var % '14/'15	I° semestre 2014	I° semestre 2015	var % '14/'15	I° semestre 2014	I° semestre 2015	var % '14/'15
Piacenza	1.134	1.089	4,1	434	459	5,8	656	675	3,0
Parma	1.882	2.003	-6,1	1.089	1.006	-7,6	915	876	-4,3
Reggio-Emilia	1.792	1.775	1,0	699	684	-2,1	1.076	1.108	3,0
Modena	2.621	2.582	1,5	794	734	-7,6	1.787	1.887	5,6
Bologna	4.897	4.598	6,5	2.176	2.213	1,7	2.422	2.684	10,8
Ferrara	1.359	1.286	5,7	491	524	6,7	795	835	5,1
Ravenna	1.618	1.528	5,9	693	749	8,1	835	869	4,1
Forlì-Cesena	1.289	1.242	3,7	395	363	-8,2	847	926	9,3
Rimini	1.095	1.048	4,6	503	479	-4,9	544	617	13,3
Regione	17.686	17.150	3,1	7.274	7.210	-0,9	9.876	10.476	6,1
Italia	211.968	206.093	2,9	71.087	73.058	2,8	135.006	138.910	2,9

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

Figura V.4. NTN residenziali variazione percentuale (I semestre 2014/2015) settore residenziale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni.



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

V.1.2. L'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

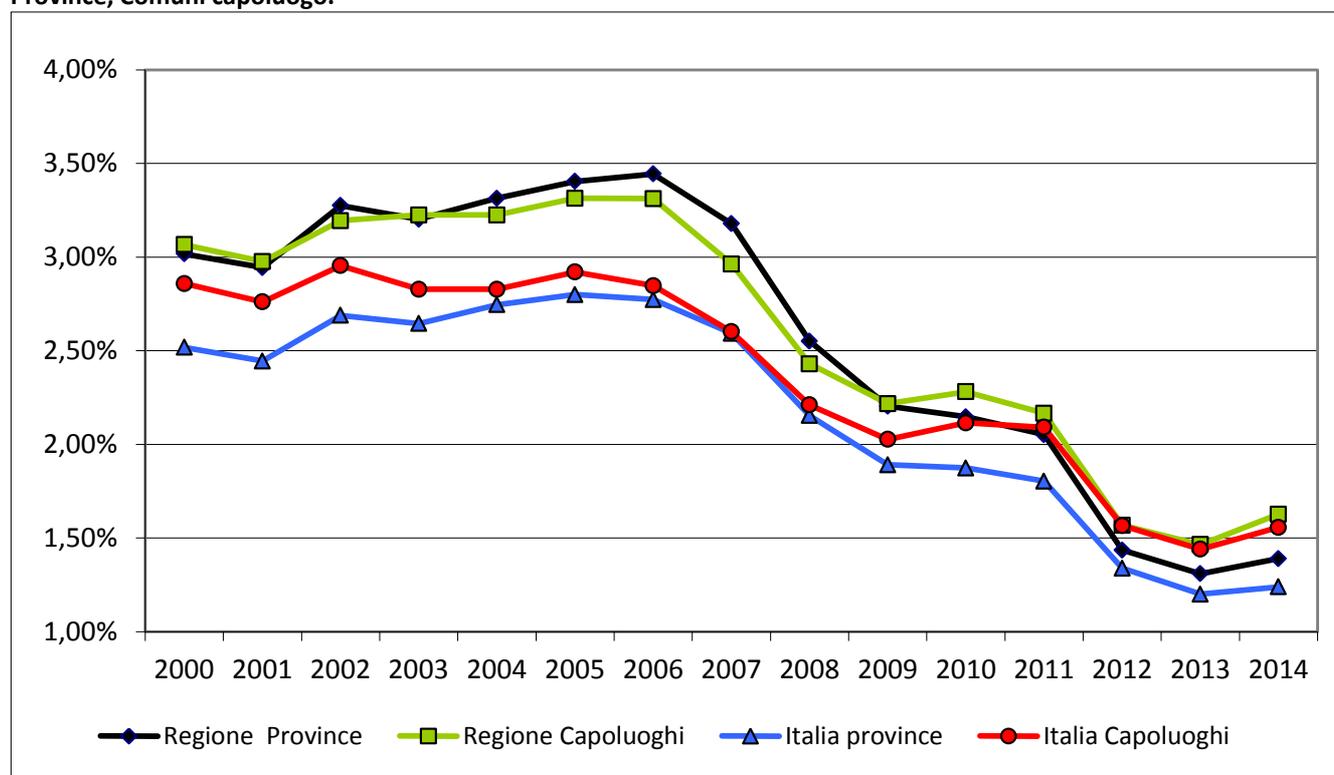
L'andamento dell'indice IMI nel periodo dal 2000 al 2014 (figura V.5 e tabella V.3) riflette quello delle NTN: dopo un periodo di crescita culminato nel 2006 il mercato immobiliare residenziale in Italia e in Emilia-Romagna vede una contrazione dei volumi di abitazioni scambiate fino al 2009, anno in cui l'IMI dei comuni capoluogo torna a crescere per poi calare di nuovo dopo il 2010 e fino al 2013 quando tocca i livelli più bassi (1,31% in Emilia-Romagna e 1,20% in Italia). Con il 2014 la tendenza sembra cambiare e l'IMI risale leggermente posizionandosi a 1,39% in Regione e 1,24% in Italia.

Il confronto dell'IMI tra province e capoluoghi evidenzia in Emilia-Romagna, seppure a tratti, una maggiore vivacità nel complesso dei comuni minori almeno fino al 2009, al contrario di quanto avviene a livello nazionale dove sono i valori IMI dei capoluoghi a prevalere, seppure di poco ma con continuità, rispetto a quelli delle province. Il periodo 2000-2014 (Figura V.6) fa invece emergere tendenze maggiormente diversificate, soprattutto per quanto riguarda il peso degli aggregati considerati. I territori dove i capoluoghi risultano più dinamici sono Reggio Emilia, Ravenna e, in parte, anche Parma, mentre a Piacenza e a Forlì-Cesena i grafici mostrano come l'IMI della provincia e del capoluogo si intersechino nel corso degli anni. Una situazione caratteristica si rileva a Ferrara, dove per tutto il periodo in esame gli indicatori IMI di

provincia e capoluogo risultano praticamente sovrapposti. Infine a Modena, a Bologna e a Rimini l'IMI della provincia risulta sempre superiore a quello del capoluogo. Un tratto comune a tutte le realtà territoriali, chiaramente identificabile nei grafici di seguito riportati, è la forte flessione dell'IMI delle province nel 2013 ed il successivo recupero nel 2014.

Le figure V.7 e V.8 permettono il confronto tra la distribuzione dell'IMI nel 2014 e nel 2005. Dalla comparazione emerge come nel 2014 il mercato presenti una dinamicità notevolmente inferiore rispetto al 2005; basti pensare che nel 2005 erano 152 i comuni con un indice IMI superiore a 3,3% mentre nel 2014 l'Agenzia delle Entrate rileva solo 9 comuni con un indice compreso tra 2% e 3% e che si trovano per la quasi totalità nella provincia di Bologna. Per i comuni restanti l'indice IMI si colloca tra 0 e 1% (137 comuni) e tra 1% e 2% (195 comuni).

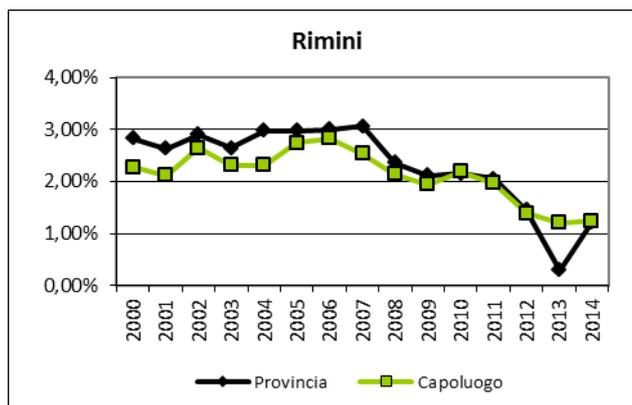
Figura V.5. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.



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

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





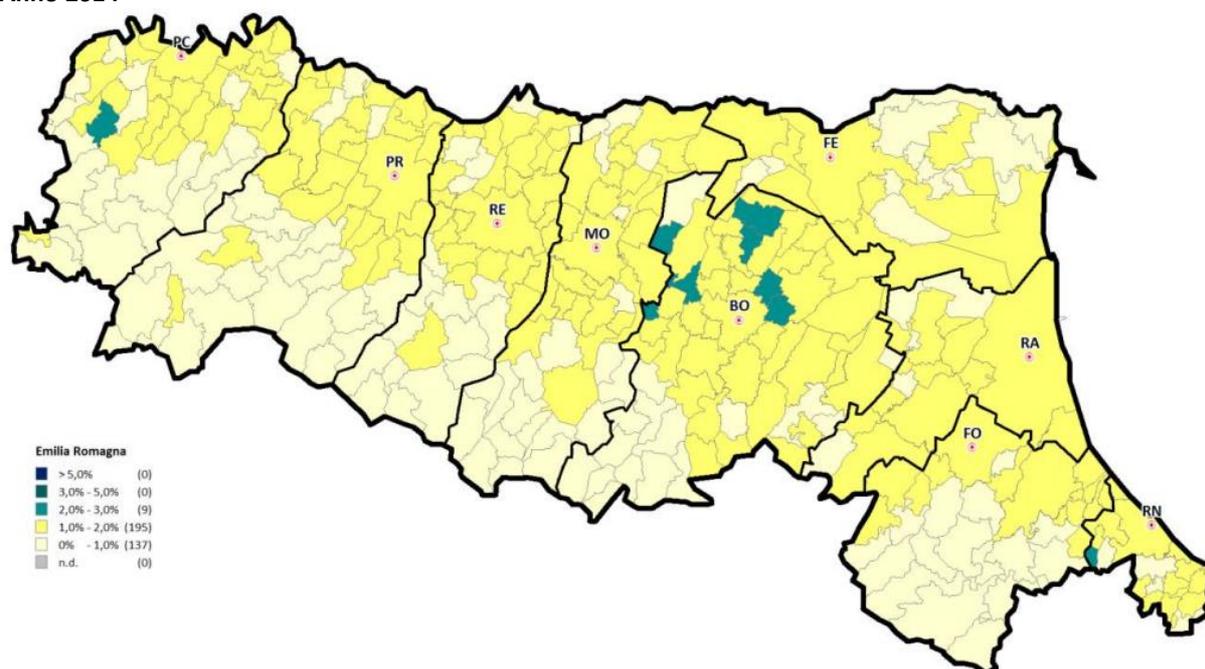
Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Provincia															
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01	1,47	0,50	1,24
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24	1,49	0,50	1,49
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91	1,23	0,45	1,29
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91	1,30	0,48	1,39
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14	1,61	0,85	1,68
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00	1,32	0,27	1,15
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19	1,53	0,22	1,32
Forlì-Cesena	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96	1,41	0,30	1,23
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05	1,45	0,30	1,22
Regione	3,02	2,94	3,28	3,20	3,31	3,40	3,44	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05	1,44	1,31	1,39
Italia	2,52	2,44	2,69	2,64	2,75	2,80	2,77	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80	1,34	1,20	1,24
Capoluogo															
Piacenza	2,79	2,47	2,68	3,23	3,23	2,94	2,82	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15	1,63	1,43	1,51
Parma	3,07	3,01	3,08	2,74	2,74	3,67	3,31	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66	1,80	1,75	1,96
Reggio Emilia	4,05	3,83	4,16	4,14	4,14	4,60	4,41	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12	1,47	1,38	1,63
Modena	2,55	2,81	2,74	2,49	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96	1,39	1,31	1,59
Bologna	2,86	2,71	2,80	3,14	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16	1,62	1,64	1,94
Ferrara	3,21	3,20	3,35	3,58	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06	1,45	1,29	1,30
Ravenna	3,95	3,84	4,38	4,32	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30	1,64	1,46	1,39
Forlì	3,20	3,12	3,57	3,28	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91	1,59	1,32	1,36
Rimini	2,27	2,11	2,64	2,31	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97	1,39	1,20	1,25
Regione	3,07	2,98	3,19	3,22	3,22	3,31	3,31	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17	1,57	1,46	1,63
Italia	2,86	2,76	2,95	2,83	2,83	2,92	2,85	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09	1,57	1,44	1,56

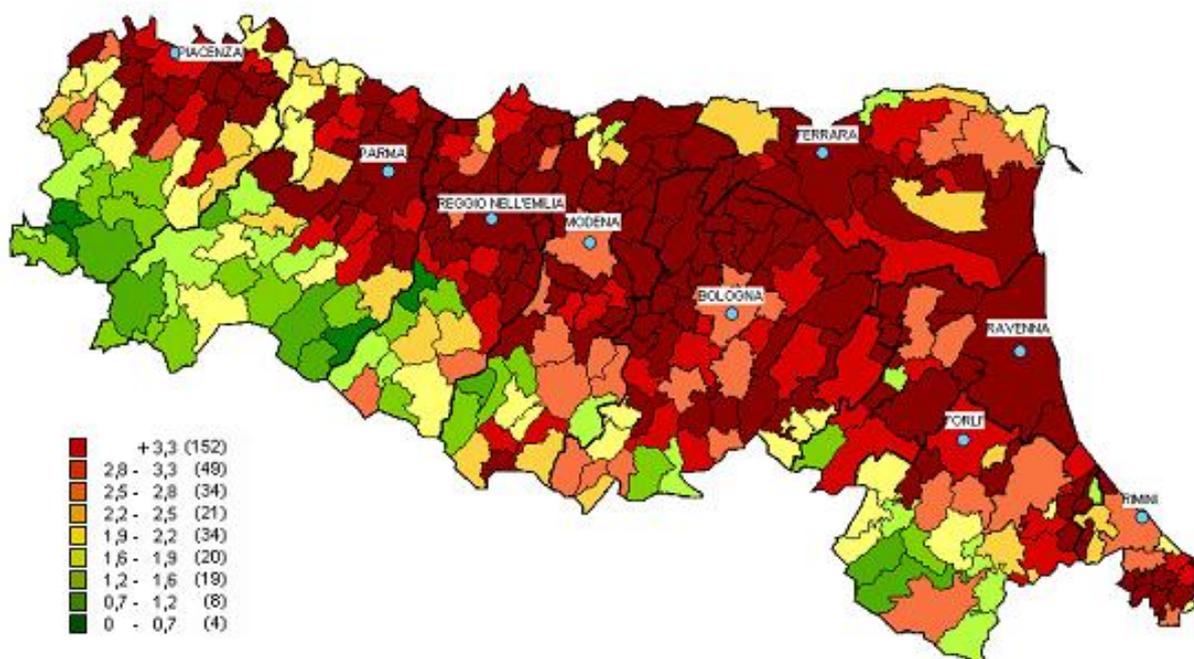
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI Agenzia delle Entrate

Figura V.7. Distribuzione dell'Indice del mercato immobiliare (IMI) per Provincia e Comune dell'Emilia-Romagna. Anno 2014



Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2015" - OMI Agenzia delle Entrate

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



Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2006" - OMI

Tabella V.4. NTN, IMI e variazione annua Anno 2014. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

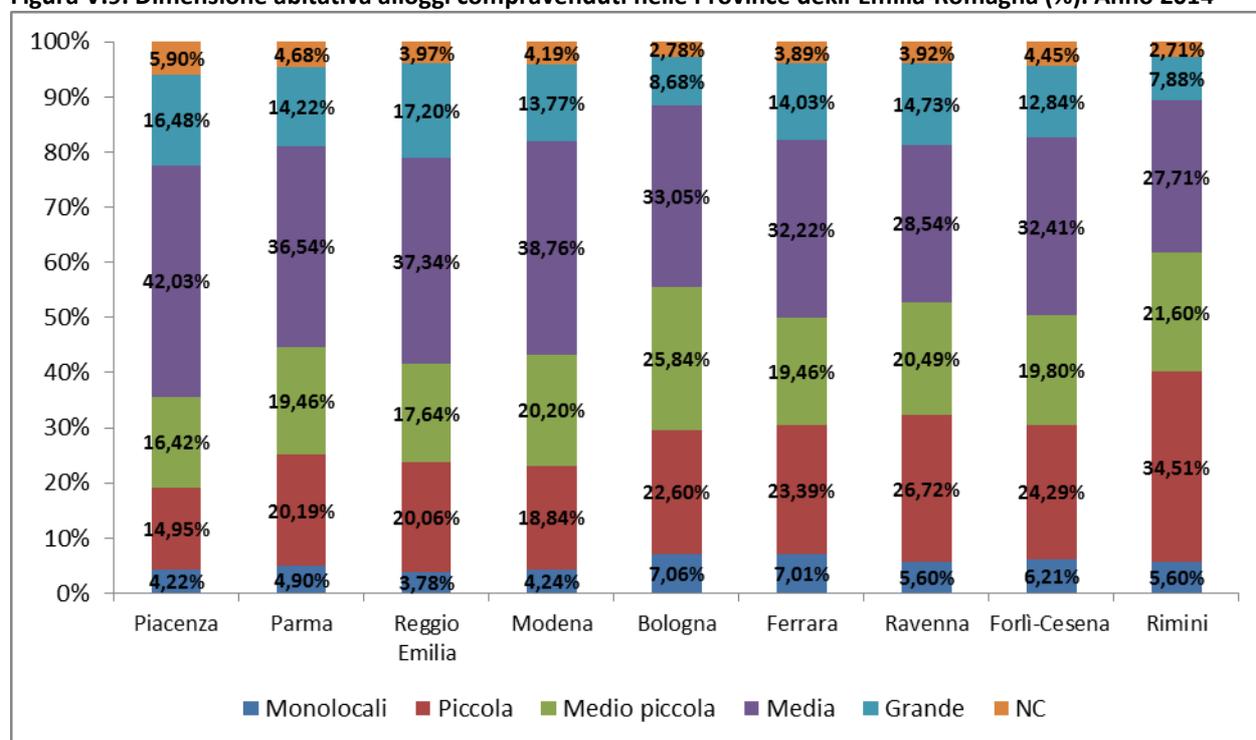
	NTN 2014	Var. % NTN 2013/2014	Quotazioni NTN per provincia	IMI 2014	Differenza IMI 2013/2014
Provincia					
Piacenza	2.264	1,1	6,5	1,24	0,01
Parma	3.921	5,0	11,3	1,48	0,07
Reggio Emilia	3.514	11,9	10,1	1,29	0,13
Modena	5.258	16,1	15,1	1,38	0,19
Bologna	9.469	9,0	27,3	1,68	0,14
Ferrara	2.571	-1,8	7,4	1,14	-0,02
Ravenna	3.055	-0,6	8,8	1,32	-0,01
Forlì-Cesena	2.544	1,1	7,3	1,22	0,01
Rimini	2.146	-1,8	6,2	1,21	-0,03
Regione	34.742	6,2	100	1,39	0,08
Italia	421.336	3,5	100	1,24	0,04
Capoluogo					
Piacenza	859	6,1	6,0	1,51	0,08
Parma	2.051	12,4	14,3	1,95	0,21
Reggio Emilia	1.361	18,2	9,5	1,63	0,25
Modena	1.516	22,0	10,6	1,59	0,29
Bologna	4.321	18,5	30,2	1,94	0,30
Ferrara	998	0,6	7,0	1,30	0,01
Ravenna	1.405	-4,8	9,8	1,39	-0,07
Forlì-Cesena	808	3,2	5,6	1,36	0,04
Rimini	986	3,6	6,9	1,24	0,04
Regione	14.306	11,1	100	1,62	0,16
Italia	144.118	7,1	100	1,56	0,11
Altri comuni					
Piacenza	1.404	-1,8	6,9	1,12	-0,02
Parma	1.870	-2,1	9,2	1,17	-0,03
Reggio Emilia	2.153	8,3	10,5	1,14	0,08
Modena	3.741	13,9	18,3	1,31	0,16
Bologna	5.148	2,1	25,2	1,51	0,03
Ferrara	1.573	-3,2	7,7	1,07	-0,04
Ravenna	1.650	3,3	8,1	1,27	0,04
Forlì-Cesena	1.737	0,1	8,5	1,17	0
Rimini	1.160	-5,9	5,7	1,19	-0,08
Regione	20.436	3,0	100	1,26	0,03
Italia	277.218	1,8	100	1,12	0,01

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2015" - OMI - Agenzia delle Entrate

V.1.3. GLI ALLOGGI COMPRAVENDUTI PER DIMENSIONE

L'analisi del mercato abitativo per classi dimensionali in Emilia-Romagna rileva come nel 2014 la maggior parte degli alloggi compravenduti appartengono alla tipologia "media" con oltre il 34% del totale delle NTN, seguiti dalla tipologia "piccola" e "medio piccola": complessivamente queste tre tipologie rappresentano circa il 78% del totale compravenduto. Rispetto al 2013 tutte le classe dimensionali registrano degli incrementi ad eccezione della tipologia "monocale" che diminuisce del 3,4%. L'analisi di dettaglio a livello di singola provincia evidenzia situazioni diversificate: la tipologia "monocale" risulta in diminuzione in tutte le province, con le sole due eccezioni di Reggio Emilia (+34,5%) e Bologna (+7,4%). Le tipologie "media", "medio-piccola" e "grande" sono in crescita ovunque con l'eccezione di Ferrara, che per le ultime due classi segna un calo rispettivamente del 5,6% e del 6,9%, e Rimini che per la classe "media" e "grande" evidenzia un calo rispettivamente del 5% e dello 0,8%. Per quanto riguarda infine la tipologia "piccola" la situazione risulta caratterizzata da riduzioni nelle province di Piacenza (-14,5%), Bologna (-1,5%), Ravenna (-13,3%) e Forlì-Cesena (-4,8%) mentre è in crescita nelle restanti province. La provincia di Bologna e Rimini, risultano caratterizzate dalla minore presenza della classe "grande": per queste due province il peso percentuale di tale classe si attesta su valori inferiori al 9%. L'analisi riferita ai comuni capoluogo pur evidenziando complessivamente incrementi in tutte le classi, risulta caratterizzata dal maggiore incremento per la tipologia "media" (+16,1%) e da quello più basso per la tipologia "monocale" (+3,9%). L'analisi di dettaglio a livello dei singoli comuni rileva alcuni comuni, come Parma, Reggio-Emilia, Modena e Bologna caratterizzati da aumenti in tutte le classi dimensionali, mentre in altri la situazione è più variegata. Negli altri comuni la situazione risulta caratterizzata da un calo per la tipologia "monocali" (-9,5%) e "piccola" (-4,2%). Per ulteriori dettagli si vedano la figura V.9 e la tabella V.5.

Figura V.9. Dimensione abitativa alloggi compravenduti nelle Province dell'Emilia-Romagna (%). Anno 2014



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

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

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Provincia 2013							
Piacenza	129	396	354	875	353	135	2.240
Parma	206	765	760	1271	525	208	3.735
Reggio Emilia	99	618	569	1156	488	210	3.140
Modena	234	858	919	1707	574	237	4.528
Bologna	622	2172	2165	2664	791	271	8.686
Ferrara	187	589	530	809	387	114	2.616
Ravenna	209	941	605	843	394	81	3.073
Forlì-Cesena	165	649	473	733	305	192	2.518
Rimini	160	727	460	625	170	154	2.297
Regione	2.010	7.716	6.835	10.683	3.987	1.602	32.833
Provincia 2014							
Piacenza	96	338	372	951	373	133	2.264
Parma	192	792	763	1.433	558	183	3.921
Reggio Emilia	133	705	620	1.312	605	140	3.514
Modena	223	991	1.062	2.038	724	220	5.258
Bologna	668	2.140	2.447	3.129	822	263	9.469
Ferrara	180	601	500	828	361	100	2.571
Ravenna	171	816	626	872	450	120	3.055
Forlì-Cesena	158	618	504	825	327	113	2.544
Rimini	120	740	463	594	169	58	2.144
Regione	1.942	7.741	7.357	11.982	4.387	1.330	34.740
Capoluogo 2013							
Piacenza	46	173	141	320	98	32	810
Parma	120	445	412	577	178	92	1824
Reggio Emilia	46	241	219	442	141	62	1152
Modena	59	168	252	560	154	51	1243
Bologna	377	975	1021	989	216	67	3645
Ferrara	56	164	214	363	165	31	992
Ravenna	116	524	288	372	146	31	1476
Forlì-Cesena	31	168	156	280	98	49	783
Rimini	54	305	203	286	80	23	952
Regione	904	3.164	2.907	4.189	1.276	438	12.878
Capoluogo 2014							
Piacenza	47	160	172	352	93	36	859
Parma	120	476	423	714	236	82	2051
Reggio Emilia	59	347	248	496	179	33	1361
Modena	63	237	303	681	175	58	1516
Bologna	418	1.056	1.231	1.284	253	79	4321
Ferrara	62	171	222	371	135	37	998
Ravenna	78	455	273	376	180	44	1405
Forlì	42	161	155	295	122	33	808
Rimini	52	320	230	297	75	12	986
Regione	940	3.382	3.257	4.865	1.448	414	14.306
Altri comuni 2013							
Piacenza	82	223	213	555	255	102	1.430
Parma	86	320	349	694	347	115	1.911
Reggio Emilia	53	377	350	714	347	148	1.988
Modena	175	690	667	1.147	420	186	3.285
Bologna	246	1.197	1.143	1.675	576	204	5.040
Ferrara	131	425	315	446	223	83	1.624
Ravenna	93	418	317	471	248	50	1.596
Forlì-Cesena	134	481	318	453	207	143	1.735
Rimini	106	422	257	339	90	132	1.346
Regione	1.106	4.552	3.928	6.494	2.711	1.164	19.955

segue

segue

Altri comuni 2014							
Piacenza	49	179	199	600	281	97	1.404
Parma	73	316	340	719	322	101	1.870
Reggio Emilia	74	358	373	816	426	106	2.153
Modena	160	754	760	1.357	549	162	3.741
Bologna	250	1.084	1.216	1.845	569	184	5.148
Ferrara	119	430	278	458	225	63	1.573
Ravenna	93	361	353	496	270	76	1.650
Forlì-Cesena	116	457	348	530	205	80	1.737
Rimini	68	420	233	297	94	46	1.158
Regione	1.001	4.359	4.100	7.118	2.940	916	20.434

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

V.1.4. IL FATTURATO IMMOBILIARE

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

Il fatturato complessivo in Emilia-Romagna nel 2014, in linea con l'andamento delle transazioni, risulta in aumento del 3,2% rispetto al 2013 (4% in Italia). La crescita risulta in particolare più elevata nei comuni capoluogo (+6,1%) rispetto ai comuni non capoluogo (+0,7%), lo stesso fenomeno si riscontra anche a livello nazionale dove nei comuni capoluogo si registra una crescita pari a +6,2%, mentre nei comuni non capoluogo si arresta a +2,2% (tabella V.7). Le percentuali di crescita più elevate si rilevano soprattutto nei comuni di Modena (+18%), Reggio Emilia (+12,4%) e Bologna (+11,6%), mentre la maggiore concentrazione si ha nel comune di Bologna che da solo rappresenta il 39,7% del "fatturato" d'interesse della regione. Le elaborazioni grafiche delle figure V.10 e V.11 riportano, per Emilia-Romagna e Italia, la variazione percentuale annua del fatturato totale dal 2010 al 2014 suddivisa per province, capoluoghi e altri comuni. Complessivamente il periodo 2010-2014 appare caratterizzato da una variazione media che in Emilia-Romagna si colloca a -7,04% mentre in Italia è pari a -6,12%. Più in dettaglio, nel 2010 si registrano ancora delle variazioni positive, in particolare nei comuni capoluogo, mentre nei comuni minori le variazioni sono di segno negativo, più marcate in regione rispetto all'Italia. A partire dal 2011 e fino al 2013 la crisi che investe il paese si manifesta pesantemente caratterizzando il periodo da variazioni fortemente negative che culminano nel 2012 quando si registra il valore negativo più consistente (-28,9% in Emilia-Romagna e -26% in Italia). Circoscrivendo l'analisi ai comuni minori, si osserva come siano quelli che soffrono maggiormente registrando nel periodo i risultati peggiori. Va ricordato che, proprio a seguito di processi di stima e integrazione, i dati sul fatturato pubblicati annualmente risentono di significative modifiche nei loro valori assoluti rispetto ai rapporti precedenti. Il testo pertanto si limita a riportare i valori contenuti nell'ultimo documento disponibile e alla serie storica delle percentuali di variazione relativa, quale elemento di prima approssimazione delle tendenze in atto.

La stima del fatturato permette peraltro di determinare il valore medio delle transazioni per unità immobiliare ad uso residenziale. Ad un aumento del valore del fatturato complessivo a livello regionale si è assistito nel 2014 ad un calo del valore medio delle transazioni delle unità immobiliari: un importo medio di 174.000 euro in contrazione rispetto al 2013. Nelle province il valore medio più alto si osserva a Rimini con

227.700 euro per unità immobiliare, in crescita rispetto al 2013. Il valore più basso si trova invece nella provincia di Ferrara con 116.500 euro per unità immobiliare. Complessivamente in regione il valore medio più elevato si registra nel comune capoluogo di Bologna con 265.200 euro, anche se in calo rispetto all'anno precedente (tabella V.6).

Tabella V.6. Stima del fatturato e sue variazioni nell'anno 2014 (migliaia di euro). Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

	Stima fatturato milioni €	Stima fatturato medio u.i.	Quota fatturato per provincia (%)	Var. % fatturato 2013/2014	Differenza fatt. medio u.i. 2013/2014
Provincia					
Piacenza	352,6	155.800	5,80	-7,9	-15.200
Parma	663,4	169.200	11	-0,4	-9.100
Reggio Emilia	440,7	125.400	7,3	10,1	-2.100
Modena	768,6	146.200	12,70	14,5	-2.000
Bologna	2.066,5	218.200	34,20	5,2	-7.900
Ferrara	299,5	116.500	5	-8,4	-8.500
Ravenna	505,8	165.500	8,40	2,5	4.900
Forlì	458,9	180.300	7,60	0,10	-1.700
Rimini	488,6	227.700	8,10	-1,1	1.500
Regione	6.044,5	174.000	100,0	3,2	-5.000
Capoluogo					
Piacenza	148,4	172.600	5,10	-11,6	-34.600
Parma	406,3	198.100	14,10	5,0	-14.000
Reggio Emilia	180,5	132.600	6,20	12,4	-6.800
Modena	270,8	178.600	9,40	18,0	-6.000
Bologna	1.146,1	265.200	39,70	11,6	-16.400
Ferrara	134,3	134.500	4,60	-11,8	-18.900
Ravenna	236,5	168.300	8,20	1,0	9.700
Forlì	146,0	180.800	5,10	1,2	-3.600
Rimini	221,1	224.200	7,70	-0,5	-9.300
Regione	2.890,0	202.000	100,00	6,1	-9.600
Altri Comuni					
Piacenza	204,3	145.500	6,5	-5,0	-5.000
Parma	257,1	137.500	8,2	-7,9	-8.500
Reggio Emilia	260,2	120.800	8,2	8,5	200
Modena	497,8	133.100	15,8	12,7	-1.400
Bologna	920,4	178.800	29,2	-1,9	-7.300
Ferrara	165,3	105.100	5,2	-5,5	-2.600
Ravenna	269,2	163.200	8,5	3,8	600
Forlì	312,8	180.200	9,9	-0,3	-800
Rimini	267,4	230.600	8,5	-1,6	10.100
Regione	3.154,6	154.400	100,0	0,7	-3.600

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2015- il settore residenziale- dati regionali. Emilia-Romagna"- OMI Agenzia delle Entrate

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

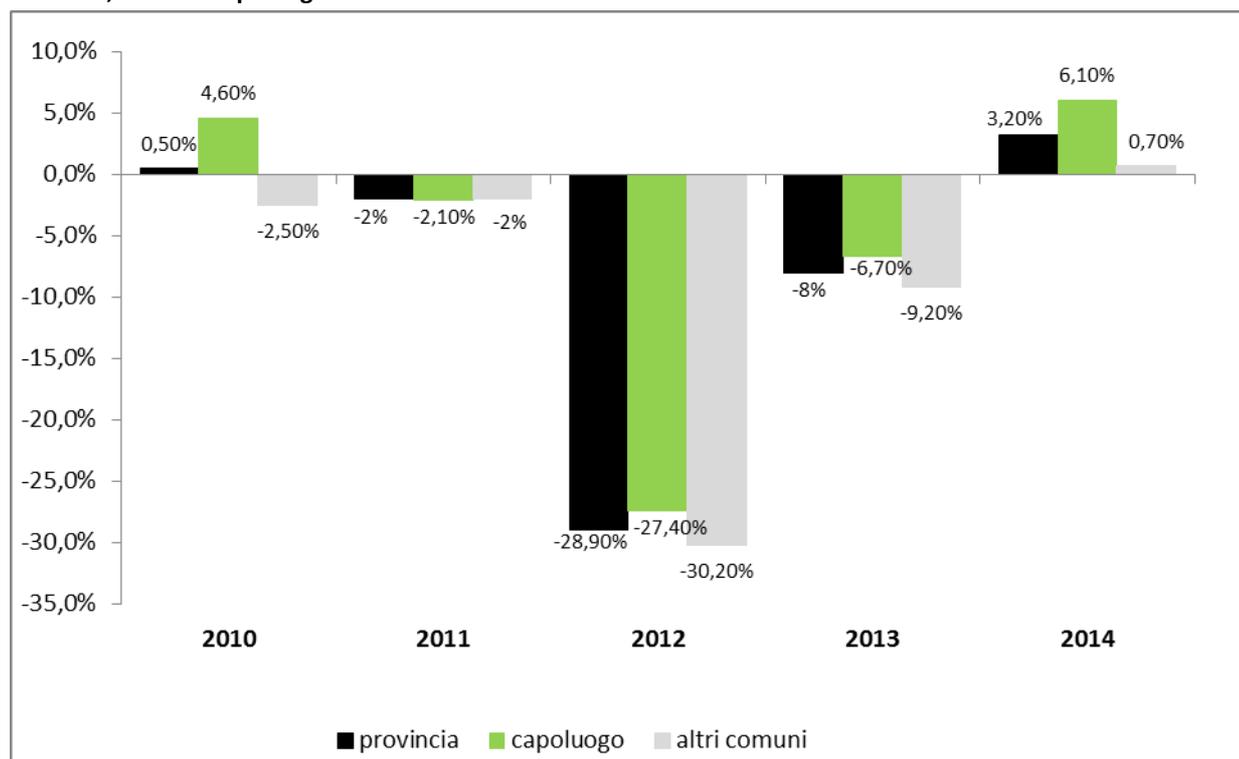
Tabella V.7. Stima del fatturato e sue variazioni. Italia. Anno 2014 (migliaia di euro). Italia, Aree nazionali.

	Stima fatturato milioni €	Stima fatturato medio u.i.	Quota fatturato per provincia (%)	Var. % fatturato 2013/2014	Differenza fatt. medio u.i. 2013/2014
Area					
Nord Ovest	24,3	176.000	33,7	4	1.100
Nord Est	13,4	168.700	18,6	4,2	-1.300
Centro	20,2	225.000	28,0	6,5	0
Sud	9,6	125.500	13,3	0,6	-300
Isole	4,6	120.100	6,4	0,4	200
Italia	72,1	171.000	100,0	4,0	800
Capoluogo					
Nord Ovest	10,1	236.900	31,2	5,7	-3.100
Nord Est	5,4	204.300	16,6	4,6	-6.300
Centro	12,0	275.900	36,9	9,7	-2.100
Sud	3,2	169.300	9,9	0,3	-1.300
Isole	1,7	141.400	5,4	3,1	-1.100
Italia	32,5	225.600	100,00	6,2	-1.800
Altri Comuni					
Nord Ovest	14,2	149.300	35,8	2,9	1.500
Nord Est	8,0	151.000	20,3	3,9	400
Centro	8,2	177.100	20,7	2,1	-1.400
Sud	6,4	110.900	16,1	0,7	0
Isole	2,8	109.900	7,2	-1,2	300
Italia	39,6	142.700	100,0	2,2	700

Fonte dati: "Rapporto Immobiliare 2015"- OMI Agenzia delle Entrate

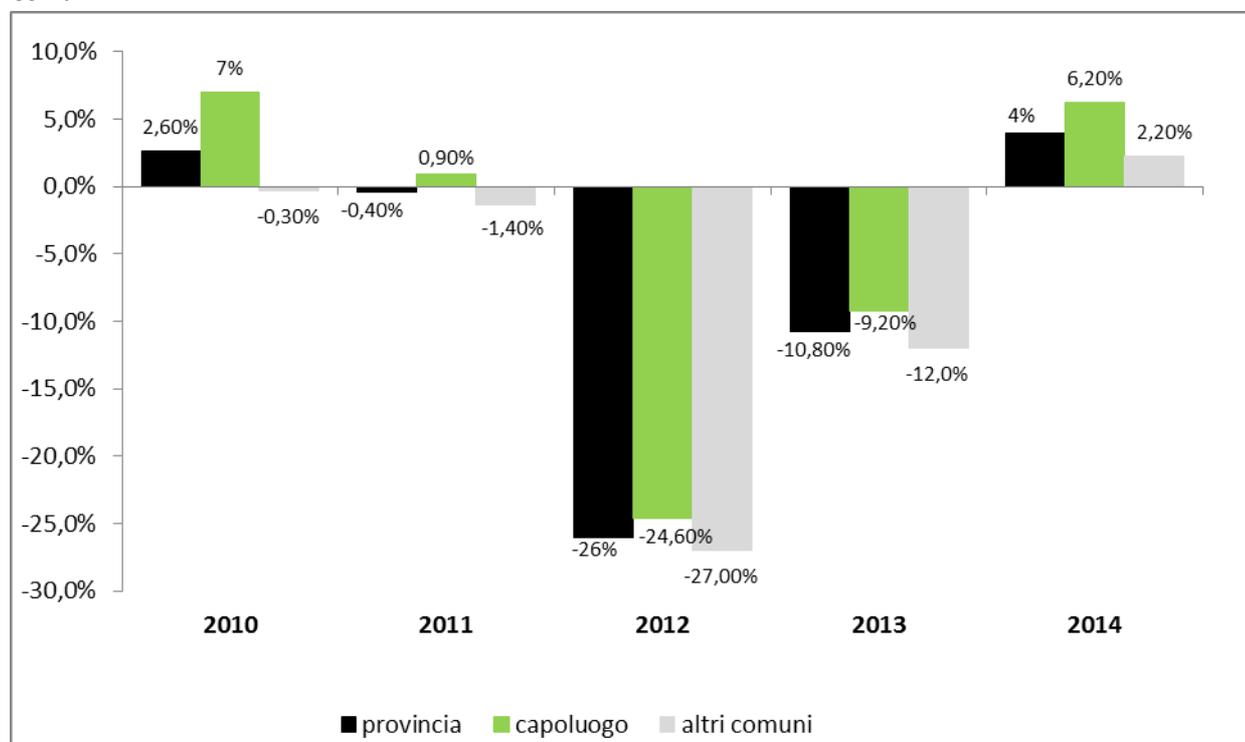
nota: i valori sono riportati come nei documenti citati senza rielaborazione delle variazioni

Figura V.10. Variazione percentuale annua stimata del fatturato totale negli anni 2010-2014. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.



Fonte dati: Elaborazione Ervet su dati tratti da "Rapporto Immobiliare" - OMI Agenzia delle Entrate anni 2011-2015

Figura V.11. Variazione percentuale annua stima del fatturato totale Italia per Provincia, Comune capoluogo e Altri Comuni.



Fonte dati: Elaborazione Ervet su dati tratti da "Rapporto Immobiliare" - OMI Agenzia delle Entrate anni 2011-2015

V.1.5. L'IMPORTO MEDIO DI MUTUO

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

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

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

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

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

V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario

In tabella V.9 si riporta per il periodo 2006 – 2014 l'aggregato a livello nazionale e la distribuzione per area geografica del numero di compravendite di unità abitative assistite da mutuo ipotecario (NTN-IP) ed i volumi di compravendite totali (NTN Totale). Il rapporto delle due grandezze dà la misura dell'incidenza dell'NTN-IP rispetto al totale delle compravendite. Tale incidenza, in aumento fino al 2006 (48%) registra poi una flessione a partire dal 2007 fino al 2009; nei due anni successivi si registrano segnali di ripresa, ma nel 2012 si assiste ad un ulteriore calo che contrassegna il valore più basso di tutto il periodo (31,7%). Nel 2013 e 2014 si assiste invece ad un cambiamento di tendenza con i valori di nuovo in crescita. Per quanto riguarda la differenza dell'incidenza nelle tre aree geografiche, risulta evidente come per l'intero periodo il livello dell'incidenza tende a ridursi spostandosi dal Nord al Centro e poi al Sud. Nel 2014 al Nord, oltre il 40% delle compravendite ha luogo con l'ausilio di un mutuo ipotecario, tale incidenza si riduce al 29,2% nel Sud del Paese.

Il Rapporto Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pubblicato a maggio 2015, indica come nel 2014 le compravendite con mutuo ipotecario in Italia siano pari a 161.842 unità, in ripresa rispetto al 2013 con un

incremento del 12,7% e che l'incidenza dei mutui sul totale delle compravendite è del 38,4%. In Emilia-Romagna (tabella V.10) si registra un andamento analogo a quello nazionale: nel 2014, con 14.604 NTN-IP, si registra un incremento rispetto al 2013 del 14% e un'incidenza del 42%. In figura V.12 è rappresentato il confronto fra il dato nazionale e quello regionale con una valutazione comparativa in termini di numeri indice (anno 2006=100) delle NTN Totali e NTN-IP. Tale confronto mette in evidenza la forte riduzione del numero di transazioni avvenuta nel periodo tra il 2006 il 2014 e la conseguente riduzione del numero di transazioni assistite da mutuo ipotecario. I dati evidenziano anche come nel periodo in oggetto le transazioni assistite da mutuo abbiano subito una diminuzione maggiore rispetto al totale delle compravendite: in Emilia-Romagna -64,6% contro -56,3%, in Italia -60,4% rispetto a -52%.

Nella tabella V.11 è disponibile la serie storica per tutte le province della regione dal 2006 al 2014: risulta evidente come, rispetto al 2006, tutte le province registrino dei cali percentuali superiori al 55%, con situazioni di maggior contrazione a Ferrara (-77,5%) e Reggio-Emilia (-76,7%). Il 2014 segna un cambio di tendenza e, dopo anni caratterizzati da riduzioni, si assiste rispetto all'anno precedente ad un incremento delle NTN-IP in tutte le province, in particolare a Modena (+23,8%) e Piacenza (+19,5%), mentre le variazioni minori interessano le province di Ferrara (+4,4%) e Ravenna (+6,1%).

Il 2014 registra a livello regionale una variazione positiva anche per quanto riguarda il capitale erogato, pari complessivamente a +10,4% rispetto all'anno precedente (+10% in Italia). Così come per il numero di NTN-IP anche per il capitale erogato le province nelle quali si registra l'incremento maggiore sono Modena con +19,8% e Piacenza con il 17,9% in più. I tassi di interesse registrano tutti un calo rispetto al 2013 collocandosi in regione al 3,20% (era 3,99% nel 2012). Le province con i tassi più convenienti sono Ravenna (3,02%) e Rimini (3,03%). Per quanto riguarda infine la durata media dei mutui questa si colloca in regione a 21,7 anni (22,6 anni in Italia) valore leggermente inferiore a quello dell'anno precedente. Per l'anno 2014 è riportata anche l'incidenza percentuale delle compravendite effettuate ricorrendo al finanziamento ipotecario rispetto al totale delle compravendite per provincia, capoluoghi e altri comuni (tabelle V.12 e V.13).

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

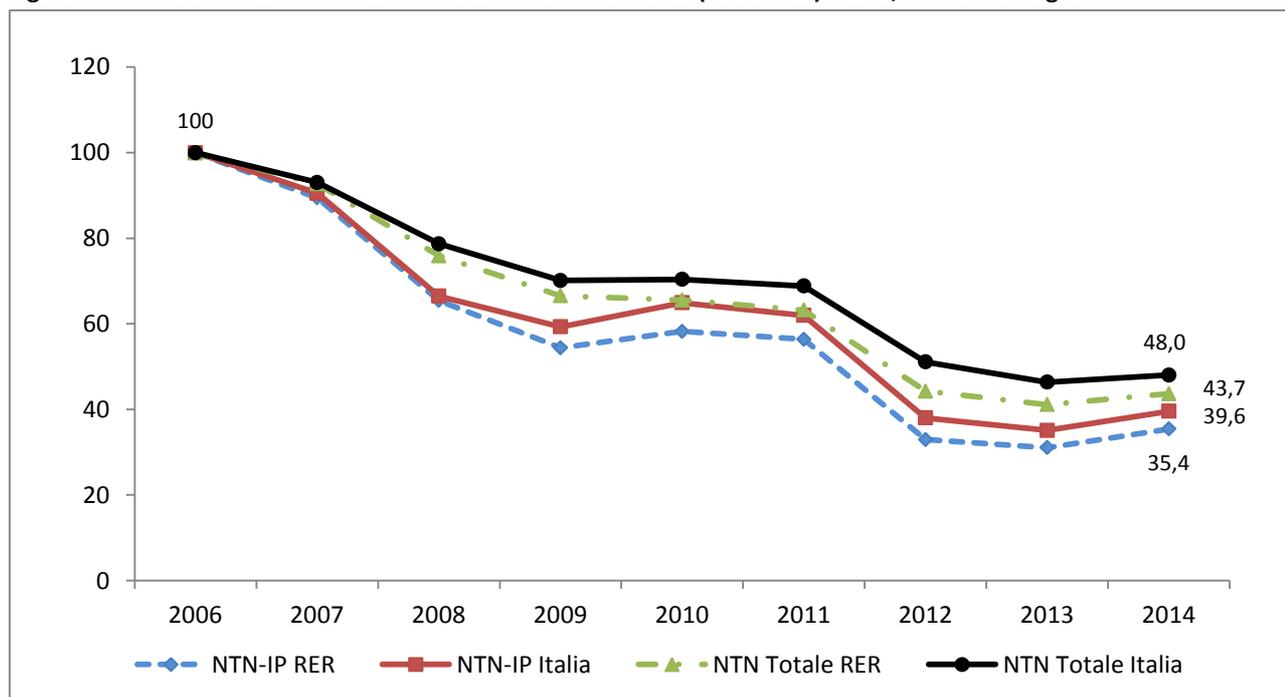
Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0	47,9	38,2	48,0
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1	44,8	36,6	45,4
2008	NTN-Totale	324.769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

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

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

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

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

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


Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

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

Provincia	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	'14 - '06
Piacenza	2.413	2.257	1.526	1.425	1.492	1.488	883	765	915	-62,08
Parma	3.777	3.516	2.672	2.490	2.592	2.652	1.492	1.435	1.623	-57,03
Reggio Emilia	6.161	5.281	4.436	2.291	2.576	2.482	1.272	1.244	1.433	-76,74
Modena	6.492	5.881	4.267	3.603	3.729	3.527	1.983	1.806	2.236	-65,56
Bologna	9.409	8.455	6.085	5.515	5.838	5.740	3.598	3.641	4.129	-56,12
Ferrara	3.953	3.386	2.209	1.749	1.772	1.734	1.004	853	890	-77,49
Ravenna	4.141	3.350	2.357	2.099	2.326	2.222	1.371	1.217	1.291	-68,82
Forlì-Cesena	2.707	2.665	1.994	1.898	2.072	1.838	1.137	1.033	1.172	-56,70
Rimini	2.180	2.086	1.427	1.353	1.614	1.557	844	820	914	-58,07
Regione	41.233	36.877	26.973	22.423	24.012	23.240	13.585	12.813	14.604	-64,58

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

Tabella V.12. Incidenza del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) sulle totali (NTN Totali) nel 2014. Emilia-Romagna. Province, Comuni capoluogo e Altri Comuni

Provincia	Provincia	Capoluogo	Altri comuni
Piacenza	40,42	41,65	39,66
Parma	41,39	40,53	42,35
Reggio Emilia	40,78	40,92	40,69
Modena	42,53	43,14	42,28
Bologna	43,61	40,87	45,90
Ferrara	34,62	36,48	33,45
Ravenna	42,25	42,33	42,18
Forlì-Cesena	46,06	51,25	43,65
Rimini	42,59	43,81	41,55
Regione	42,04	41,75	42,23

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

Tabella V.13. Numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP), capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna. Anni 2014, 2013, 2012. Italia, Emilia-Romagna, Province.

Anno 2014							
Provincia	NTN-IP 2014	Var. % '13/'14	Capitale (x1.000)	Var. capitale '13/'14 (%)	Tasso	Differenza tasso '13/'14 (%)	Durata (anni)
Piacenza	915	19,5	95.900	17,9	3,55	-0,29	21,2
Parma	1.623	13,1	186.300	10,4	3,30	-0,40	22,1
Reggio Emilia	1.433	15,2	160.400	16,1	3,10	-0,68	21,6
Modena	2.236	23,8	251.000	19,8	3,09	-0,59	21,7
Bologna	4.129	13,4	503.500	8,5	3,12	-0,60	22,0
Ferrara	890	4,4	85.000	1,0	3,90	-0,40	21,2
Ravenna	1.291	6,1	149.300	5,4	3,02	-0,56	21,2
Forlì-Cesena	1.172	13,5	136.100	7,5	3,17	-0,38	22,1
Rimini	914	11,5	117.500	4,7	3,03	-0,45	22,0
Regione	14.604	14,0	1.685.100	10,4	3,20	-0,52	21,7
Italia	161.842	12,7	19.300.000	10,0	3,40	-0,55	22,6
Anno 2013							
Provincia	NTN-IP 2013	Var. % '12/'13	Capitale (x1.000)	Var. capitale '12/'13 (%)	Tasso	Differenza tasso '12/'13 (%)	Durata (anni)
Piacenza	765	-13,40	81.400	-17,80	3,84	-0,08	21,6
Parma	1.435	-3,80	168.700	-10,40	3,69	-0,11	21,9
Reggio Emilia	1.244	-2,20	138.100	-10,00	3,78	-0,28	21,8
Modena	1.806	-9,00	209.600	-14,80	3,68	-0,27	21,6
Bologna	3.641	1,20	463.900	-1,80	3,71	-0,29	22,4
Ferrara	853	-15,10	84.200	-20,10	4,29	-0,22	21,2
Ravenna	1.217	-11,20	141.600	-14,60	3,58	-0,29	21,7
Forlì-Cesena	1.033	-9,10	126.700	-11,30	3,55	-0,43	22,3
Rimini	820	-2,80	112.200	-7,70	3,48	-0,29	21,8
Regione	12.813	-5,70	1.526.400	-9,90	3,73	-0,26	21,9
Italia	143.572	-7,70	17.600.000	-10,6	3,94	-0,31	22,6
Anno 2012							
Provincia	NTN-IP 2012	Var. % '11/'12	Capitale (x1.000)	Var. capitale '11/'12 (%)	Tasso	Differenza tasso '11/'12 (%)	Durata (anni)
Piacenza	883	-40,6	98.900	-44,2	3,93	0,81	22,0
Parma	1.492	-43,7	188.400	-47,0	3,80	0,74	22,6
Reggio Emilia	1.272	-48,7	153.400	-52,8	4,05	0,91	21,8
Modena	1.983	-43,8	246.100	-49,1	3,94	0,85	21,7
Bologna	3.598	-37,3	472.300	-42,1	4,00	0,76	22,4
Ferrara	1.004	-42,1	105.400	-45,5	4,51	0,82	21,8
Ravenna	1.371	-38,3	165.800	-43,0	3,87	0,60	21,8
Forlì-Cesena	1.137	-38,1	142.800	-42,0	3,98	0,71	22,5
Rimini	844	-45,8	121.500	-49,5	3,77	0,71	22,5
Regione	13.585	-41,5	1.694.700	-45,8	3,99	0,78	22,2
Italia	155.466	-38,6	19.638.600	-42,8	4,25	0,88	22,9

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

V.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare

Per stimare gli andamenti dei prezzi delle abitazioni, in analogia con l'analisi sulle locazioni condotta al terzo capitolo, in questo paragrafo si utilizzano le medie elaborate sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore. I dati sono riferiti ad abitazioni libere, ubicate in immobili nuovi o recenti -non oltre trentacinque anni- in 126 comuni della regione, e suddivisi anche in questo caso per tre zone urbane: zona di pregio/centro storico, zona semicentrale e zona periferica. Le quotazioni sono rilevate semestralmente, sono espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2001 e la primavera 2015. Nell'elaborazione esposta nel seguito, al fine di armonizzare eventuali variazioni "anomale", i valori semestrali sono stati raggruppati in trienni per i quali si sono calcolate le quotazioni medie, fatta eccezione per il 2001 e per il 2014, per i quali è stata effettuata la media delle due quotazioni semestrali registrate in quell'anno. Infine si è riportato l'ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente rapporto e relativo alla quotazione Primavera 2015.

Nelle tabelle V.14, V.15 e V.16, sono riportati i valori così ottenuti per ogni zona di città. Nell'ultima colonna di ogni tabella è indicata la variazione percentuale del prezzo delle abitazioni calcolata tra la quotazione media del 2014 e quella del 2001. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

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

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	2,48	2,73	3,52	3,98	4,10	4,10	4,10	3,02
	Altri	1,25	1,42	1,51	1,57	1,61	1,61	1,64	4,46
Parma	Capoluogo	2,69	3,77	4,98	5,33	5,33	5,2	5,20	-2,44
	Altri	1,31	1,51	1,82	2,02	2,05	1,99	2,03	0,50
Reggio Emilia	Capoluogo	2,4	2,78	3,30	3,38	3,5	3,50	3,50	3,55
	Altri	1,51	1,73	1,86	1,97	2,10	2,09	2,08	5,58
Modena	Capoluogo	2,52	3,52	4,20	4,50	4,50	4,50	4,50	0
	Altri	1,73	2,04	2,13	2,18	2,25	2,25	2,28	4,59
Bologna	Capoluogo	3,43	4,10	5,03	5,55	5,47	5,40	5,40	-2,70
	Altri	1,84	2,12	2,48	2,75	2,90	2,9	2,93	6,55
Ferrara	Capoluogo	1,96	2,17	3,00	3,28	4,20	4,20	4,20	28,05
	Altri	1,25	1,45	1,79	1,98	2,03	2,02	2,03	2,53
Ravenna	Capoluogo	2,07	2,57	2,68	2,70	2,73	2,80	3,00	11,11
	Altri	1,62	1,96	2,50	2,63	2,89	2,92	2,94	11,79
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,99	2,38	2,73	2,80	2,80	2,80	2,8	0
	Altri	1,62	1,93	2,24	2,51	2,79	2,79	2,78	10,76
Rimini	Capoluogo	3,00	3,80	5,12	5,88	6,00	6,00	6,00	2,04
	Altri	2,05	2,47	2,99	3,40	3,67	3,69	3,74	10,00
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	2,50	3,09	3,84	4,16	4,29	4,28	4,30	3,37
	Altri	1,58	1,85	2,15	2,34	2,47	2,47	2,50	6,84

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni); 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.15. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna.

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	1,91	2,35	2,72	2,80	2,80	2,80	2,80	0
	Altri	1,08	1,22	1,26	1,28	1,29	1,27	1,29	0,78
Parma	Capoluogo	2,07	2,83	3,65	3,95	4,02	3,90	3,90	-1,27
	Altri	1,09	1,23	1,43	1,57	1,57	1,51	1,51	-3,82
Reggio Emilia	Capoluogo	1,81	2,10	2,48	2,50	2,48	2,40	2,40	-4,00
	Altri	1,28	1,44	1,53	1,58	1,60	1,56	1,56	-1,27
Modena	Capoluogo	2,09	2,72	2,98	3,10	3,10	3,10	3,10	0
	Altri	1,49	1,72	1,80	1,83	1,82	1,79	1,79	-2,19
Bologna	Capoluogo	2,71	3,47	4,00	4,45	4,32	4,10	4,10	-7,87
	Altri	1,56	1,80	2,01	2,12	2,22	2,20	2,21	4,25
Ferrara	Capoluogo	1,50	1,67	2,20	2,43	2,70	2,70	2,70	11,11
	Altri	1,04	1,15	1,53	1,65	1,67	1,67	1,67	1,21
Ravenna	Capoluogo	1,54	1,77	2,05	2,27	2,30	2,30	2,40	5,73
	Altri	1,38	1,64	2,02	2,05	2,15	2,18	2,18	6,34
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,63	2,07	2,33	2,40	2,40	2,40	2,30	-4,17
	Altri	1,33	1,52	1,73	1,85	1,96	1,96	1,97	6,49
Rimini	Capoluogo	2,32	2,97	3,50	3,75	3,80	3,80	3,80	1,33
	Altri	1,59	2,03	2,33	2,50	2,60	2,59	2,60	4,00
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	1,95	2,44	2,88	3,07	3,10	3,06	3,06	-0,33
	Altri	1,32	1,53	1,74	1,82	1,87	1,86	1,86	2,20

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

Tabella V.16. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna.

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo							Var. % '15 su media '08-'10
		2001	'02-'04	'05-'07	'08-'10	'11-'13	2014	Primavera 2015	
Piacenza	Capoluogo	1,55	1,72	2,00	2,20	2,22	2,10	2,10	-4,55
	Altri	0,94	1,07	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	0
Parma	Capoluogo	1,60	2,27	2,7	2,85	2,90	2,90	2,90	1,75
	Altri	0,97	1,10	1,23	1,34	1,33	1,32	1,31	-2,24
Reggio Emilia	Capoluogo	1,34	1,56	2,03	2,20	2,13	2,00	2,00	-9,09
	Altri	1,14	1,30	1,38	1,4	1,40	1,39	1,38	-1,43
Modena	Capoluogo	1,78	2,13	2,43	2,60	2,60	2,55	2,50	-3,85
	Altri	1,34	1,52	1,59	1,60	1,59	1,58	1,57	-1,88
Bologna	Capoluogo	2,07	2,57	2,95	3,23	3,25	3,10	3,00	-7,12
	Altri	1,43	1,62	1,76	1,78	1,80	1,78	1,79	0,56
Ferrara	Capoluogo	1,34	1,43	1,78	1,80	1,90	1,90	2,00	11,11
	Altri	0,89	0,99	1,31	1,38	1,39	1,39	1,39	0,72
Ravenna	Capoluogo	1,30	1,50	1,68	1,77	1,80	1,80	1,80	1,69
	Altri	1,25	1,47	1,72	1,76	1,77	1,77	1,77	0,57
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,34	1,53	1,83	1,90	1,90	1,90	1,90	0
	Altri	1,12	1,30	1,42	1,45	1,50	1,50	1,50	3,45
Rimini	Capoluogo	1,89	2,15	2,68	2,87	2,90	2,90	2,90	1,05
	Altri	1,35	1,77	2,05	2,08	2,45	2,10	2,10	0,96
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	1,58	1,87	2,23	2,38	2,40	2,35	2,34	-1,68
	Altri	1,16	1,35	1,51	1,54	1,59	1,55	1,54	0

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

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

Secondo il Consulente Immobiliare, le variazioni medie regionali dei prezzi nominali delle abitazioni avrebbero subito nel periodo 2008-2015 una riduzione solo nei capoluoghi e per un valore inferiore al 2% ma con differenze piuttosto consistenti nell'articolazione territoriale. Per quanto concerne le medie relative ai capoluoghi e agli altri comuni, le variazioni a scala regionale sono rispettivamente del -1,7 e dello 0% nelle zone periferiche, del -0,3 e +2,2% nelle zone semicentrali, del 3,4 e del 6,7% nelle zone di pregio. Secondo questa fonte, si tratta di variazioni percentuali di minor ampiezza ma verso analogo a quelle relative alle locazioni con la sola eccezione dei capoluoghi "zona di periferia" (-1,68 contro +0,26%).

Limitatamente appunto alla "zona di periferia", la più interessante ai nostri fini perché contraddistinta da valori mediamente inferiori (da 2.2340 euro in media nei capoluoghi ai 1.540 degli altri comuni) e quindi più facilmente acquistabili, variazioni negative consistenti riguarderebbero l'area emiliana, con l'eccezione di Parma e della provincia di Ferrara, mentre valori positivi si riscontrerebbero nell'area romagnola, anche con riferimento ai comuni minori. Le variazioni più importanti sono rilevate a Bologna e Reggio capoluoghi (scesi rispettivamente da 3,23 migliaia di euro al metro quadro a 3 e da 2,2 a 2,0) con un parallelo incremento di Ferrara (da 1,8 a 2,0) per quanto riguarda la città mentre fra gli altri comuni l'aumento più significativo è quello della provincia di Forlì-Cesena.

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

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

Il prezzo di mercato maggiore, pari a 4.000 €/mq si riscontra in provincia di Ravenna a Milano Marittima, mentre il minore, di 800 €/mq, a Ro in provincia di Ferrara ed a Rocca San Casciano in provincia di Forlì-Cesena. Il prezzo mediano e quello medio corrispondono a 1.600 €/mq ed in quest'ultima fascia si collocano il 13,5% 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 sei comuni della provincia di Modena, quattro di quella di Bologna, tre di Parma, due di Forlì-Cesena ed infine uno di Reggio Emilia e di Ravenna. Passando ad esaminare i capoluoghi, in grassetto nella tabella, si rileva che, con prezzi che oscillano tra i 1.700 €/mq di Cesena ed i 3.300 €/mq di Bologna, in quarta fascia sono collocati Cesena, Ravenna e Forlì, mentre i rimanenti Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara e Rimini si trovano in quinta fascia, la più elevata.

Tabella V.17. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia”. Primavera 2015. Comuni capoluogo e in Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna.

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

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati alla primavera 2015 relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 ann).. In verde le località posizionate sul valor medio e sulla mediana.

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

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

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

Al primo semestre 2015, secondo OMI, i prezzi di compravendita medi variano tra i 864 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nel comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 60.480 euro, ed i 3.875 euro/mq del massimo delle zone centrali di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 271.250 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2008 ed il 2015 indicano una diminuzione dei valori immobiliari, più ampia per le zone suburbane/rurali che decrementano mediamente i valori massimi circa del 17,5%, nelle zone centrali e semicentrali per il valore massimo si registra un calo rispettivamente intorno all'8 e al 6%. Nella zona periferica si osserva un decremento intermedio pari circa al 13%.

In questo quadro generale occorre evidenziare i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Parma il decremento dei valori sia minimo che massimo oscilla tra il -28 e il -25%, seguito da Reggio Emilia (circa -21% sia minimo che massimo) e Bologna (-20% per il prezzo minimo e circa 23% per quello massimo), in nessuna provincia per questa fascia si registra un aumento dei prezzi, il minor decremento si evince per il prezzo massimo di Rimini (-0,6%).

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono segnalati dai prezzi di compravendita di Reggio Emilia circa pari al -23%, si osserva anche una diminuzione del -24% per il prezzo massimo di Bologna, presentano un leggero incremento i valori di mercato massimi dei comuni di Ravenna e Forlì intorno al 2%.

Passando ad analizzare la periferia si osserva che Piacenza è la città che registra i maggiori decrementi raggiungendo il -30% del valore massimo, seguita da Parma e Bologna, in questa zona si rilevano alcuni deboli incrementi il maggiore dei quali lo si osserva nei valori massimi di Forlì pari circa al 9%.

Infine, nella zona suburbana a Piacenza e a Reggio Emilia la diminuzione del valore minimo dei prezzi di compravendita raggiunge rispettivamente il -25 e -20%, in questa fascia si registra il maggior numero di incrementi se pur modesti: a Modena, Ravenna e Forlì aumentano entrambi i valori e a Rimini si ha l'incremento del valore minimo, il massimo aumento si registra per il valore massimo di Forlì, pari all'11%.

I valori di stabilità si rilevano solo in zona semicentrale per i valori minimi del comune di Ravenna e in zona suburbana per il valore massimo di Rimini.

Tabella V.18. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona centrale” nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna - primo semestre.

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.650	2.348	2.125	2.525	2.038	2.538	2.038	2.538	2.000	2.513	2.000	2.513	1.500	2.200	1.400	2.050
Parma	2.717	3.100	2.583	3.067	2.567	3.000	2.700	3.233	2.667	3.533	2.500	3.267	1.900	2.300	1.933	2.300
Reggio Emilia	1.780	2.455	1.650	2.350	1.600	2.250	1.500	2.150	1.475	2.050	1.475	2.050	1.400	1.925	1.400	1.925
Modena	2.300	3.000	2.300	3.000	2.300	3.000	2.400	3.100	2.400	3.000	2.200	2.800	2.000	2.700	2.000	2.700
Bologna	3.250	4.800	3.050	4.600	3.117	4.100	3.117	4.083	3.100	4.083	3.017	3.933	2.750	3.800	2.600	3.700
Ferrara	1.665	2.245	1.700	2.250	1.700	2.250	1.700	2.350	1.700	2.350	1.675	2.300	1.600	2.400	1.500	2.200
Ravenna	1.700	2.550	1.750	2.550	1.800	2.550	1.950	2.650	2.000	2.725	1.950	2.600	1.850	2.500	1.825	2.575
Forlì	1.870	2.230	1.875	2.250	1.875	2.275	1.850	2.275	1.800	2.275	1.725	2.250	1.650	2.200	1.650	2.100
Rimini	2.550	3.900	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.017	2.500	3.875
Media generale	2.188	3.033	2.271	3.104	2.382	3.200	2.402	3.232	2.388	3.255	2.334	3.173	2.124	2.997	2.000	2.815

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 4
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 17 casi processati nel complesso

Tabella V.19. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna - primo semestre.

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.500	2.250	1.700	1.850	1.700	2.350	1.700	2.100	1.650	2.100	1.650	2.150	1.300	1.800	1.250	1.775
Parma	1.900	2.325	1.800	2.225	1.800	2.225	1.900	2.250	1.750	2.125	1.675	1.950	1.450	1.733	1.550	1.900
Reggio Emilia	1.298	1.828	1.260	1.750	1.210	1.690	1.156	1.620	1.092	1.570	1.068	1.530	990	1.420	990	1.420
Modena	1.825	2.390	1.675	2.150	1.675	2.150	1.675	2.125	1.750	2.125	1.700	2.100	1.625	2.075	1.600	2.050
Bologna	2.850	4.050	2.750	4.050	2.800	3.700	2.800	3.700	2.813	3.713	2.775	3.663	2.644	3.367	2.483	3.078
Ferrara	1.240	1.690	1.250	1.700	1.450	1.700	1.450	1.700	1.317	1.767	1.300	1.783	1.317	1.783	1.167	1.600
Ravenna	1.500	2.100	1.600	2.200	1.700	2.300	1.800	2.500	1.800	2.450	1.700	2.250	1.500	2.250	1.500	2.150
Forlì	1.520	1.870	1.550	1.900	1.600	1.950	1.650	1.950	1.600	1.900	1.500	1.850	1.450	1.850	1.500	1.900
Rimini	2.283	3.233	2.288	3.275	2.288	3.275	2.288	3.275	2.288	3.300	2.275	3.275	2.275	3.275	2.213	3.225
Media generale	1.792	2.460	1.789	2.439	2.040	2.728	2.043	2.712	1.967	2.630	1.931	2.583	1.832	2.430	1.760	2.316

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 9
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 31 casi processati nel complesso

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.400	2.000	1.400	2.000	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.038	1.400	1.038	1.400
Parma	1.725	2.000	1.625	1.900	1.625	1.900	1.725	2.000	1.875	2.200	1.750	2.025	1.350	1.550	1.350	1.600
Reggio Emilia	1.415	1.725	1.350	1.650	1.300	1.575	1.245	1.500	1.090	1.475	1.045	1.425	1.125	1.550	1.125	1.550
Modena	1.454	2.057	1.442	1.994	1.494	1.976	1.494	1.979	1.488	1.953	1.482	1.932	1.469	1.869	1.456	1.863
Bologna	2.765	4.035	2.700	3.874	2.659	3.735	2.653	3.729	2.644	3.721	2.544	3.556	2.306	3.166	2.181	2.863
Ferrara	1.050	1.428	1.125	1.438	1.194	1.525	1.194	1.525	1.194	1.525	1.188	1.525	1.130	1.510	1.040	1.480
Ravenna	1.350	1.667	1.333	1.658	1.333	1.683	1.433	1.750	1.367	1.700	1.327	1.642	1.322	1.680	1.342	1.690
Forlì	1.310	1.580	1.300	1.600	1.450	1.650	1.450	1.700	1.400	1.650	1.400	1.650	1.400	1.683	1.367	1.717
Rimini	1.986	2.895	2.023	2.918	2.023	2.918	2.023	2.918	2.050	2.945	2.050	2.945	2.036	2.936	2.027	2.909
Media generale	1.826	2.575	1.814	2.515	1.834	2.492	1.843	2.498	1.837	2.494	1.799	2.433	1.725	2.334	1.678	2.243

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

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

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.050	1.500	1.050	1.475
Parma	1.460	1.830	1.400	1.730	1.490	1.840	1.550	1.940	1.570	2.100	1.610	2.030	1.300	1.571	1.286	1.543
Reggio Emilia	1.113	1.485	1.050	1.445	1.008	1.385	960	1.323	935	1.303	895	1.258	884	1.300	884	1.300
Modena	1.283	1.800	1.288	1.800	1.313	1.800	1.313	1.800	1.325	1.800	1.325	1.800	1.338	1.800	1.344	1.819
Bologna	1.813	2.613	2.020	2.950	1.980	2.840	1.980	2.820	1.980	2.810	1.940	2.640	2.180	3.040	1.700	2.600
Ferrara	970	1.320	990	1.300	990	1.300	990	1.333	990	1.333	977	1.300	900	1.328	864	1.269
Ravenna	1.518	2.146	1.573	2.155	1.655	2.241	1.755	2.314	1.764	2.341	1.646	2.168	1.645	2.186	1.617	2.167
Forlì	1.160	1.440	1.150	1.450	1.200	1.650	1.250	1.650	1.250	1.650	1.200	1.600	1.250	1.600	1.250	1.600
Rimini	1.600	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000
Media generale	1.459	2.000	1.469	1.979	1.500	2.004	1.534	2.032	1.538	2.058	1.496	1.966	1.297	1.758	1.224	1.652

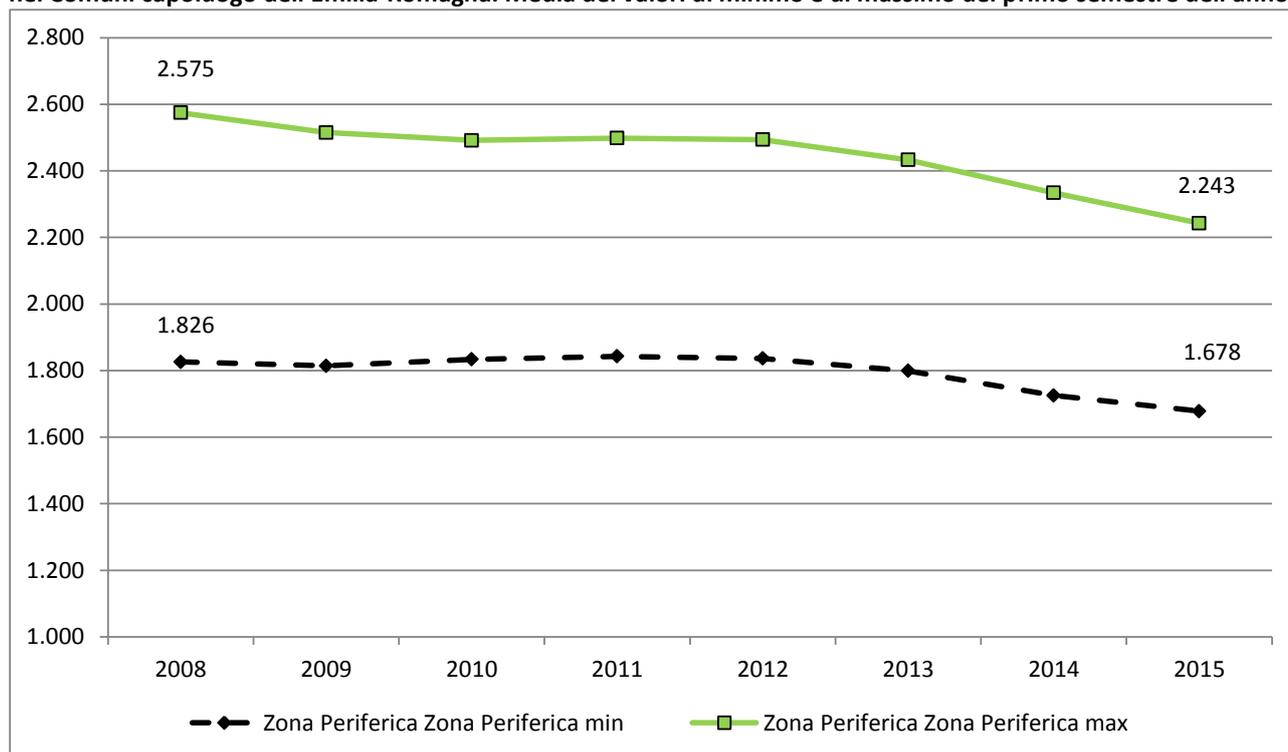
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 18
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 59 casi processati nel complesso

Nella figura V.13 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita minimi e massimi dei capoluoghi di provincia nei primi semestri degli anni indicati. I valori medi generali si riferiscono alla fascia periferica delle città. Il grafico rende leggibile con immediatezza l'andamento decrescente dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo intorno al 2011, seguito da una marcata diminuzione dal 2013 ad oggi, nell'ambito di un regime complessivo piuttosto rigido.

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



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

Note:

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

Nelle tabelle V.22, V.23, V.24 e V.25, per ogni provincia dell'Emilia-Romagna, è riportata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale, media dei “Comuni campione” (comuni non capoluogo ad alta tensione abitativa e altri individuati per il monitoraggio, come già specificato a pag. 93: qui a seguito si riporta per comodità la tabella già proposta a pag. 94)..

Elenco dei “Comuni campione” suddiviso per provincia:

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

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

Tabella V.22. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona centrale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre.

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.057	1.414	1.100	1.357	1.314	1.521	1.314	1.521	1.300	1.521	1.293	1.514	1.208	1.483	1.190	1.470
Parma	1.463	1.773	1.367	1.683	1.350	1.642	1.383	1.717	1.288	1.713	1.233	1.783	1.188	1.600	1.188	1.600
Reggio Emilia	1.353	1.697	1.333	1.700	1.267	1.658	1.233	1.600	1.110	1.533	1.070	1.467	1.077	1.458	1.045	1.425
Modena	1.333	1.790	1.277	1.677	1.269	1.688	1.269	1.677	1.277	1.658	1.283	1.658	1.250	1.621	1.221	1.642
Bologna	1.944	2.491	2.106	2.631	2.088	2.622	2.078	2.606	2.069	2.606	1.947	2.472	1.834	2.350	1.598	2.050
Ferrara	1.087	1.525	1.107	1.550	1.108	1.550	1.277	1.758	1.218	1.683	1.202	1.633	1.017	1.392	963	1.388
Ravenna	2.406	3.413	2.331	3.325	2.319	3.294	2.406	3.344	2.593	3.671	2.263	3.169	2.138	3.056	2.094	2.944
Forlì-Cesena	1.749	2.280	1.764	2.293	1.807	2.457	1.857	2.500	1.836	2.464	1.807	2.436	1.829	2.400	1.821	2.286
Rimini	2.330	3.720	2.642	4.283	2.642	4.283	2.642	4.283	2.700	4.383	2.830	4.720	2.692	4.400	2.460	3.870
<i>Media generale</i>	<i>1.654</i>	<i>2.228</i>	<i>1.703</i>	<i>2.285</i>	<i>1.713</i>	<i>2.305</i>	<i>1.739</i>	<i>2.327</i>	<i>1.738</i>	<i>2.351</i>	<i>1.665</i>	<i>2.265</i>	<i>1.613</i>	<i>2.204</i>	<i>1.534</i>	<i>2.070</i>

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

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 4 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 21
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 73 casi processati nel complesso

Tabella V.23. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre.

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	900	1.250	1.100	1.400	1.150	1.400	1.150	1.400	1.150	1.450	1.150	1.450				
Reggio Emilia	1.233	1.470	1.217	1.467	1.170	1.417	1.133	1.417	1.033	1.400	983	1.383	1.030	1.383	1.000	1.350
Modena	1.323	1.805	1.258	1.692	1.242	1.667	1.258	1.663	1.229	1.663	1.186	1.614	1.125	1.525	1.125	1.525
Bologna	1.800	2.233	2.033	2.433	2.033	2.433	2.000	2.400	2.000	2.400	1.933	2.333	2.100	2.500	1.733	2.050
Forlì-Cesena	1.570	1.930	1.600	1.950	1.600	2.000	1.600	2.000	1.600	1.950	1.600	2.000				
Rimini	2.600	3.500	2.900	4.333	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.800	3.800
<i>Media generale</i>	<i>1.430</i>	<i>1.879</i>	<i>1.576</i>	<i>2.102</i>	<i>1.572</i>	<i>2.098</i>	<i>1.572</i>	<i>2.091</i>	<i>1.543</i>	<i>2.089</i>	<i>1.520</i>	<i>2.075</i>	<i>1.887</i>	<i>2.542</i>	<i>1.538</i>	<i>1.933</i>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 6
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 12 casi processati nel complesso

Tabella V.24. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre.

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	1.210	1.650	1.200	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.225	1.550	1.125	1.475
Parma	1.350	1.770	1.250	1.675	1.225	1.625	1.250	1.625	1.150	1.650	1.200	1.725	1.020	1.317	1.005	1.250
Reggio Emilia	1.195	1.530	1.165	1.531	1.123	1.481	1.071	1.438	1.028	1.400	985	1.325	984	1.331	950	1.294
Modena	1.078	1.461	1.066	1.478	1.072	1.472	1.075	1.475	1.081	1.466	1.068	1.446	1.146	1.525	1.150	1.527
Bologna	1.677	2.073	1.868	2.286	1.853	2.266	1.829	2.240	1.828	2.238	1.752	2.149	2.002	2.389	1.762	2.144
Ferrara	876	1.173	893	1.186	893	1.186	927	1.214	927	1.214	913	1.200	1.090	1.467	967	1.400
Ravenna	1.581	2.125	1.550	2.063	1.600	2.206	1.638	2.188	1.743	2.293	1.558	2.075	1.674	2.250	1.624	2.207
Forlì-Cesena	1.729	2.304	1.731	2.325	1.825	2.444	1.875	2.525	1.825	2.469	1.794	2.406	1.806	2.388	1.886	2.443
Rimini	1.675	2.275	1.675	2.275	1.688	2.300	1.688	2.300	1.688	2.300	1.700	2.350	1.688	2.325	2.129	3.221
<i>Media generale</i>	<i>1.506</i>	<i>1.920</i>	<i>1.591</i>	<i>2.022</i>	<i>1.591</i>	<i>2.026</i>	<i>1.585</i>	<i>2.016</i>	<i>1.587</i>	<i>2.016</i>	<i>1.535</i>	<i>1.953</i>	<i>1.556</i>	<i>1.987</i>	<i>1.541</i>	<i>2.021</i>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 25
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 72 casi processati nel complesso

Tabella V.25. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015
Piacenza	780	980	820	1.040	880	1.100	880	1.100	880	1.100	880	1.100	881	1.106	893	1.121
Parma	1.211	1.575	1.153	1.465	1.119	1.425	1.174	1.485	1.093	1.369	1.114	1.425	949	1.278	952	1.270
Reggio Emilia	948	1.200	934	1.201	893	1.154	860	1.114	839	1.111	801	1.064	804	1.086	797	1.073
Modena	972	1.335	951	1.307	970	1.334	970	1.334	981	1.330	1.028	1.382	1.049	1.394	1.047	1.403
Bologna													1.487	1.860	1.331	1.683
Ferrara	962	1.310	987	1.335	1.011	1.363	1.027	1.377	1.044	1.396	1.025	1.382	1.032	1.375	937	1.290
Ravenna	913	1.307	913	1.278	916	1.281	918	1.289	923	1.284	884	1.233	953	1.310	950	1.300
Forlì-Cesena	1.190	1.588	1.202	1.596	1.309	1.723	1.336	1.773	1.318	1.732	1.305	1.709	1.331	1.735	1.279	1.675
Rimini	1.556	2.094	1.594	2.125	1.594	2.125	1.594	2.125	1.606	2.194	1.643	2.214	1.688	2.275	1.483	2.008
<i>Media generale</i>	<i>1.028</i>	<i>1.393</i>	<i>1.027</i>	<i>1.382</i>	<i>1.045</i>	<i>1.404</i>	<i>1.053</i>	<i>1.415</i>	<i>1.054</i>	<i>1.411</i>	<i>1.053</i>	<i>1.409</i>	<i>1.169</i>	<i>1.529</i>	<i>1.111</i>	<i>1.463</i>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2015 i casi processati per provincia variano da un minimo di 7 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 42
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 160 casi processati nel complesso

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

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

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

Al primo semestre 2015, secondo OMI, i prezzi di compravendita medi variano tra i 937 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nei comuni campione della provincia di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 65.590 euro, ed i 3.870 euro/mq del massimo delle zone centrali dei comuni campione della provincia di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 270.900 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2008 ed il 2015 indicano una diminuzione dei valori immobiliari per le zone centrali che decrementano mediamente i valori sia minimi sia massimi circa del 7%. Nelle zone semicentrali per il valore minimo si registra un incremento intorno al 5% e il valore massimo rimane pressochè stabile. Nelle zone periferiche i valori massimi aumentano del 5% e quelli minimi del 3%, infine per i valori minimi nelle zone suburbane si registra il maggior incremento pari circa all'8% e i valori massimi aumentano circa del 5%.

In questo quadro generale occorre evidenziare i valori maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in provincia di Piacenza l'aumento dei valori sia minimo che massimo oscilla rispettivamente tra il -12 e il 4%, mentre i decrementi maggiori si rilevano per i valori minimi in provincia di Reggio Emilia (circa -23%) e per quelli massimi in provincia di Bologna (circa -18%).

In zona semicentrale i maggiori aumenti si segnalano ancora in provincia di Rimini pari circa all'8% per i valori sia minimi che massimi, anche in questo caso il maggior decremento dei valori minimi si registra in provincia di Reggio Emilia (circa -19%), mentre per i valori massimi si evidenzia la provincia di Modena (circa -15%).

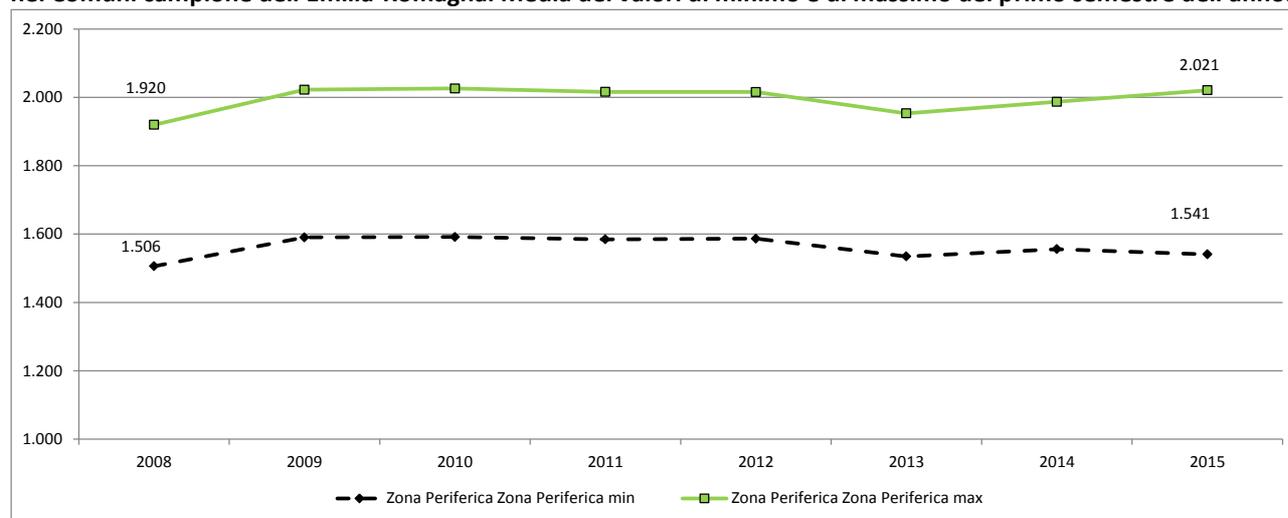
Passando ad analizzare la periferia si osserva che la provincia di Rimini registra un notevole aumento pari al 27% e al 41% rispettivamente per i valori minimi e massimi, i decrementi maggiori si rilevano in provincia di Parma dove i valori minimi diminuiscono circa del -26% e quelli massimi del -29%:

Infine, nella zona suburbana i maggior incrementi concernono ancora la provincia di Piacenza con un aumento pari al 14% dei valori sia minimi che massimi, mentre la diminuzione dei valori dei prezzi di compravendita in provincia di Parma raggiunge -21 e -19% rispettivamente per i valori minimi e massimi.

Valori pressochè stabili si individuano: nei prezzi di compravendita massimi in zona centrale in provincia di Forlì dove si registra un lieve incrementano dello 0,2% e in zona suburbana in provincia di Ravenna con un decremento dei valori massimi pari a -0,5%.

Nella figura V.14 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita minimi e massimi dei comuni campione nei primi semestri degli anni indicati. I valori medi generali si riferiscono alla fascia periferica dei comuni medesimi. Il grafico rende leggibile con immediatezza l'andamento pressochè stabile dei valori di compravendita avvenuto tra il 2009 e il 2012, seguito da una diminuzione nel 2013 e da una ripresa nel 2014, nell'ultimo semestre considerato i prezzi subiscono un calo rispetto al precedente semestre evidenziando altresì valori superiori a quelli iniziali: più precisamente il valore minimo di compravendita nel 2015 risulta pari al 2,3% in più rispetto al medesimo del 2008 e il valore massimo risulta incrementato del 5,2%.

Figura V.14. Andamento dei valori di riferimento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell’anno.



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

Note:

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

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

In tabella V.26 sono riportati i valori medi di compravendita in €/mq ricavati dai dati del Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2015, le quotazioni derivanti dalle medie dei prezzi rilevati dall'OMI nel primo semestre 2015.

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

Tra i valori del Consulente Immobiliare e le quotazioni OMI, il divario maggiore, pari a quasi 1.500 €/mq, si rileva a Parma, seguono quelli riscontrabili a Piacenza, Reggio Emilia, Modena e Ferrara dove la differenza oscilla tra gli 880 e i 660 €/mq. Nei rimanenti capoluoghi i dati sono maggiormente allineati con un divario inferiore ai cinquecento €/mq, la minor differenza si osserva a Ravenna (280 €/mq). Dal confronto risulta

evidente la notevole dimensione del disallineamento, che implica una congruente forte cautela nel trarre considerazioni particolari e specifiche. Le valutazioni più generali di andamento e di tendenza rimangono invece essenzialmente confermate.

Tabella V.26. Riepilogo comparativo delle quotazioni immobiliari nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna per abitazioni civili in "zona periferica" e loro valor medio di riferimento: stime al I semestre 2015

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio	Differenza assoluta	Peso % su media
Piacenza	2.100	1.219	1.659	881	53,11
Parma	2.900	1.475	2.188	1.425	65,14
Reggio Emilia	2.000	1.338	1.669	663	39,70
Modena	2.500	1.659	2.080	841	40,42
Bologna	3.000	2.522	2.761	478	17,32
Ferrara	2.000	1.260	1.630	740	45,40
Ravenna	1.800	1.516	1.658	284	17,13
Forlì	1.900	1.542	1.721	358	20,82
Rimini	2.900	2.468	2.684	432	16,09
media di riferimento	2.344	1.666	2.005	678	33,81

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

Nota: Quotazioni in euro per mq

Nella tabella V.27 sono riportati i valori di compravendita di immobili abitativi al I semestre 2015 recentemente pubblicati da Tecnocasa per abitazioni signorili, medie ed economiche sia nuove che usate nelle parti di città dei capoluoghi emiliano romagnoli riportando anche la zona (Centro, Semicentro e Periferia) ad eccezione della città di Ravenna, la tabella seguente riporta i medesimi dati relativi a 75 comuni.

L'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa per il I semestre 2015 rispetto al II semestre 2014 nei capoluoghi di provincia ha evidenziato i seguenti andamenti: il decremento dei prezzi di compravendita si registra a Parma (-6,5%), Bologna (-2,7%) e Ferrara (1,4%), a Reggio Emilia le quotazioni immobiliari sono sostanzialmente in stabilità rilevando un +0,5%, completa stabilità dei valori di compravendita si evidenzia a Piacenza, Modena e Forlì, infine a Rimini il mercato immobiliare sta dando segnali positivi: il numero di richieste è in aumento, le banche erogano mutui più facilmente e le trattative si concludono più velocemente

Tabella V.27. Valori di compravendita di immobili abitativi nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. I semestre 2015 Parti di città

Parti di città	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
PIACENZA							
Barriera Genova	S	1.300	1.050	900	2.700	2.300	
Belvedere - Buffolara	S	1.200	900	750	2.100	1.800	1.650
Besurica	P	1.200	1.100	850	2.200	1.900	1.650
Capitolo - Strada Caorsana	P	1.000	800	500	1.500	1.300	1.200
Centro	C	2.600	2.000	1.400	3.300	2.600	2.100
Clinica Piacenza	S	1.250	1.000	900	2.500	2.200	1.900
Farnesiana - Mucinasso	P	1.200	1.000	700	1.700	1.500	1.300
Infrangibile	S	1.500	1.200	900	2.100	1.800	1.600
Piazza Duomo - Via Roma	C	1.400	1.100	700	2.800	1.800	1.500
Piazzale Velleia - Farnesiana	S	1.200	1.000	700	2.300	2.000	1.700
Quartiere 2000 - Galleana	S	1.100	950	850	2.000	1.750	1.650
San Lazzaro - Montale	P	1.200	1.000	500	1.800	1.600	1.400
Sant'Antonio a Trebbia	P	1.200	1.000	800	1.800	1.500	1.300
Stadio	P	1.500	1.200	1.000	2.300	2.000	1.850
Stazione	S	1.000	700	500	1.900	1.500	1.300
Via Veneto	S	1.250	1.000	900	2.500	2.000	1.750
Viale Dante	S	1.000	850	700	1.600	1.500	1.200
PARMA							
Budellungo	P		1.400	1.000		2.400	1.950
Centro Q.re Oltretorrente-D'Azeglio-Università	C	1.600	1.300	900			
Crocetta	S	1.350	950	750	2.300	1.800	1.650
Montebello – Cittadella	C	1.800	1.500	1.200	3.000	2.300	Nd
Montebello – Eurosia	S	2.000	1.400		3.000	2.500	1.900
Montebello – Pastrengo	S	2.100	1.500	1.200	2.700	2.300	
Montebello - Piazzale Maestri	S	1.600	1.300		2.700	2.500	
Ospedale – Fleming – Volturno	C	1.700	1.300	1.100	2.700		2.200
Quartiere Lepido	C		1.200	850		2.300	
Quartiere Montanare - Centro Contabile	S	2.025	1.550	1.025	2.700	2.325	1.875
Quartiere Picasso	P		1.500	1.200		2.300	1.950
Quartiere San Leonardo	C	1.300	1.000	800	2.400	2.000	1.600
Quartiere Sidoli	C	1.400	1.200	1.000		2.400	1.950
San Pancrazio Parmense	P	1.100	850	700	1.900	1.650	1.350
Vicofertile	P	1.200	850	700	1.900	1.600	1.200
Zona Ospedale Pratibocchi	C	1.350	1.000	800	2.400	1.850	1.600
REGGIO EMILIA							
Baragalla	P	1.200	1.100	900	2.000		
Buco del Signore	P	1.250	1.000	650	1.400	1.200	800
Canalina	S		1.000	750			
Carozzone – Meridiana	S		650				
Due Maestà	P	900	800	600	1.200	950	800
Fogliano	P	900	800	650	1.400	1.200	970
Gardenia	P		700				
Meridiana	S		800				
San Paolo – Tribunale	S	900	700	400			
San Prospero Strinati – Tondo	S		900				
Santa Croce – Ex Reggiane	S	1.000	600	400			
Sesso	P		800				
Villa Verde	S	1.300	1.100	900			

segue

Segue

Parti di città	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
MODENA							
Centro storico	C	2.000	1.600	1.000	3.800	3.200	2.200
Madonnina	P	1.500	1.300	900	1.900	1.700	1.550
Periferia Sud-Est	P	1.400	1.000	900	2.200	2.000	1.800
Semicentro	S	1.500	1.200	1.000	2.600	2.300	
Storchi	C	1.400	1.200	1.000	2.300	2.100	1.850
Villaggio Zeta	S	1.800	1.500	1.200	2.400	2.100	1.850
BOLOGNA							
1 - Centro							
Indipendenza - Marconi		2.200	1.800	1.600	3.600	3.000	2.800
2 - Mazzini - Savena							
Foscherara		2.200	2.000	1.700	3.200	2.250	2.000
Fossolo 2 – Emilia Levante - Bellaria		2.100	1.700	1.400	3.100	2.700	2.200
Mazzini - Murri		2.200	1.900	1.600	3.500	3.100	2.800
San Rufillo		2.200	1.850	1.400	3.200	2.250	1.650
3 - San Donato - San Vitale							
Pontevecchio - Fossolo		2.000	1.700	1.400	3.000	2.600	2.300
San Donato		1.800	1.400	1.050			
San Donato - San Donnino		1.800	1.400	1.050			
4 - Bolognina - Corticella							
Bolognina - Piazza Unità		1.800	1.300	1.000	2.700	2.000	1.800
Corticella		2.100	1.400	1.200	2.300	2.200	
6 - Saffi							
Barca		2.100	1.400	1.000	2.800	2.300	2.000
Battindarno		2.200	2.000	1.200	2.800	2.500	2.200
Costa		2.600	2.300	1.800	3.300	3.100	3.000
Saffi		2.000	1.600	1.300	2.700	2.300	1.950
Saragozza		2.500	2.200	1.900	3.500	3.200	3.000
7 - Murri - San Mamolo							
Murri		2.200	2.000	1.700	2.800	2.500	2.000
Murri alta		2.600	2.400	2.200	3.200	3.000	2.400
FERRARA							
San Martino	P	800	700	500	1.200	1.100	
Via Bologna - Centro	C	1.100	1.000	800	1.400	1.200	
Zona Est	P	1.200	600	400	2.000	1.400	
Zona Est – entro mura	C	1.700	1.300	800	2.300	1.800	
Zona Sud	P	1.100	800	500	1.200	1.100	
FORLÌ							
Ca' Ossi - Vecchiazzano - San Martino in strada	P	1.500	1.000	800	2.000	1.500	1.000
Piscina	S	1.500	1.100	700	2.000	1.500	1.100
RIMINI							
Bellariva	S	2.500	2.000	1.600	3.000	2.800	
Marebello	S	2.500	1.900	1.500	3.000	2.800	
Miramare	S	2.500	2.000	1.500	3.000	2.600	
Rivazzurra	S	2.400	2.000	1.600	2.800	2.600	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, edizione 2013: C = Centro, S = semicentro, P = Periferia

Nota: Quotazioni in euro per mq

Tabella V.28. Valori di compravendita di immobili abitativi in alcuni comuni dell'Emilia-Romagna. I semestre 2015. Località.

Comuni	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
PIACENZA							
Gossolengo	C	1.100	950	700	1.600	1.300	1.200
Podenzano	C	950	850	700	1.400	1.250	1.050
Pontenure	C	1.200	1.000	700	1.800	1.500	1.200
Rivergaro	C	1.000	850	650	1.600	1.300	1.100
San Polo – San Giorgio Piacentino	C	1.000	900	500	1.600	1.200	1.000
Vigolzone	C	750	700	550	1.350	1.100	900
PARMA							
Colorno - Quartiere Cardinazzi - Piscina – Conad – Vedole	C	1.500	1.050	650	1.750	1.475	
Colorno - Vedole - Sanguigna - Sacca	C		750	600		1.300	
Fontanellato Pontetaro di Fontevivo	C	1.550	1.400	1.200	1.900	1.800	1.650
Fontanellato Pontetaro di Fontevivo	P	1.400	1.300	1.200	1.850	1.700	1.600
Noceto	C	1.225	1.050	875	1.725	1.650	1.375
Noceto	P	1.100	1.025	775	1.600	1.525	1.375
Sorbolo	C		1.000	600		1.500	800
Sorbolo	P		1.300	800		1.500	1.000
Torrile – Località San Polo	C		1.075	750		1.550	
Torrile - Rivarolo - Vicomero	P		1.000			1.350	
Traversetolo	C	1.450	1.350	1.000	1.700	1.550	1.250
Traversetolo	P	1.300	1.000	800	1.400	1.100	1.000
REGGIO EMILIA							
Bagnolo in Piano	C		800	600		1.400	
Bagnolo in Piano	P		500			1.000	
Cadelbosco di Sopra	C	1.300	800	500	1.800	1.300	
Cadelbosco di Sopra	P		700	550		900	
Campagnola Emilia	C	1.100	900	850	1.600	1.500	1.300
Campagnola Emilia	P	1.100	1.000	900	1.600	1.450	1.300
Casalgrande	C	1.000	700	450	1.800	1.500	
Casalgrande	P	1.000	700	500	1.800	1.500	
Cavirago	C	1.800	1.200	700	2.150	1.900	1.650
Cavirago	P	1.400	1.200	600	1.800	1.500	1.250
Correggio	C	1.300	1.000	650	2.100	1.600	1.400
Correggio	P	900	700	450	1.200	1.000	900
Montecchio Emilia	C	1.400	800	500	1.900	1.500	1.300
Montecchio Emilia	P	1.200	800	500			
Quattro Castella	P		1.000	500		1.400	
Quattro Castella - Montecavolo	P		1.000	400		1.400	
Quattro Castella - Puianello	C		600	400			
Quattro Castella - Puianello	P		1.000	450			
Rio Saliceto	C	1.100	1.000	900	1.650	1.550	1.300
Rio Saliceto	P	1.100	900	800	1.650	1.550	1.450
Sant'Ilario d'Enza	C	1.400	1.100	700	2.200	1.850	1.650
Sant'Ilario d'Enza	P	1.000	800	600	1.600	1.400	1.200
Scandiano	C	1.500	1.000	800	2.300	2.000	1.700
MODENA							
Carpi - Centro	C	1.700	900	500	2.300	2.000	1.700
Carpi Nord	P	1.000	800	500	1.950	1.750	1.350
Carpi - Ovest	C	800	700	500	1.900	1.400	1.350
Carpi - Ovest	P	1.300	1.000	450	1.700	1.600	1.500
Carpi - Roosvelt	P	1.100	800	600	1.950	1.750	1.500
Carpi - Sud	P	950	600	400	2.000	1.600	1.250
Castelfranco Emilia	C	1.750	1.300	1.000	2.100	1.900	1.750
Castelfranco Emilia - Frazioni	P	1.500	1.100	850	1.900	1.700	1.600
Castelfranco Emilia – Manzolino - Gaggio	P	1.600	1.300	900	2.000	1.850	1.750
Formigine	C	1.400	1.100	900	2.300	1.600	1.400
Formigine	P	1.400	1.000	900	1.800	1.500	1.400

segue

segue

Comuni	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
MODENA							
Pavullo nel Frignano	C	1.500	1.200	900	1.900	1.650	1.350
Pavullo nel Frignano	P	1.300	1.000	800	1.500	1.350	1.200
Piumazzo - San Cesario - Cavazzona	C	1.100	900	700	1.600	1.400	1.100
Piumazzo - San Cesario - Cavazzona	P	1.100	850	700		1.200	1.000
Zocca	C	1.000	900	800	1.200	1.100	1.000
Zocca	P	950	850	750	1.100	1.000	900
BOLOGNA							
Anzola dell'Emilia	C	1.700	1.300	1.100	2.200	1.900	
Anzola dell'Emilia	P	1.100	1.000	700	1.400	1.300	1.100
Baricella	C					1.358	
Budrio	C	2.000	1.700	1.300	2.200	2.050	1.950
Budrio	P	1.700	1.400	1.100	1.800	1.700	1.500
Casalecchio di Reno	C	2.250	1.800	1.400	3.400	3.000	2.500
Casalecchio di Reno	P	1.850	1.600	1.200	3.000	2.700	2.200
Casalecchio di Reno - Marconi	C	2.200	1.700	1.450	3.400	3.100	2.600
Casalecchio di Reno - Marconi	P	2.000	1.600	1.350	2.900	2.600	2.000
Casalecchio di Reno - Mazzini	C	2.100	1.500	1.300	3.400	2.900	2.800
Casalecchio di Reno - Mazzini	P	1.800	1.400	1.200	3.200	2.900	2.700
Castel Guelfo di Bologna	C	1.400	1.100	600	1.600	1.400	
Castel Guelfo di Bologna	P	1.100	900	500			
Castel Maggiore	C	1.800	1.650	1.300	2.700	2.100	1.800
Castel Maggiore	P	1.300	1.150	1.000	2.250	1.800	
Castel San Pietro Terme	C	2.400	1.800	1.200	2.800	2.300	2.000
Castel San Pietro Terme	P		1.200	900		1.700	1.400
Castel San Pietro Terme - Osteria Grae	C		1.500	1.100		1.900	1.700
Castel San Pietro Terme - Osteria Grae	P		1.300	1.100		1.700	1.500
Castenaso	C	1.800	1.600	1.500	2.450	2.300	2.200
Castenaso	P	1.500	1.400	1.200	2.100	1.800	1.500
Imola - Quartiere Pedagna	P	1.700	1.400	1.000	2.300	2.200	1.900
Marzabotto	C	1.100	1.000	900	1.450	1.250	1.100
Marzabotto	P	1.050	950	750	1.250	1.150	1.000
Medicina	C	1.400	1.300	1.200	1.850	1.750	1.650
Medicina	P	1.000	900	800	1.500	1.400	1.300
Minerbio	C		1.393			2.100	
Minerbio - Ca' de' Fabbri	C		1.300	980			
Molinella	C	1.250	900	650	2.100	1.700	1.300
Molinella	P	850	600	400	1.200	1.000	850
Monte San Pietro - Calderino	C	1.200	1.000	650	2.000	1.350	
Monte San Pietro - Calderino	P	900	700	450	1.500	1.200	900
Monterenzio	C	1.300	1.200	900	1.500	1.450	1.100
Monterenzio	P	1.200	900	650	1.300	1.100	800
Mordano	C	1.100	800	500	1.400	1.200	
Mordano	P	900	700	500			
Ozzano dell'Emilia	C	1.300	1.200	1.000	2.100	1.850	1.300
Ozzano dell'Emilia	P	1.500	1.300		1.600	1.450	
Pianoro - Rastignano	C	1.700	1.450	1.150	2.100	2.000	1.800
Pianoro - Rastignano	P	1.200	1.150	1.000	1.800	1.600	1.500
Pieve di Cento	C	1.270	930	700	1.700	1.500	1.400
Pieve di Cento	P	950	800	600		1.100	
San Giovanni in Persiceto - Corso Italia	P	1.200	1.000	700	1.900	1.800	1.700
San Giovanni in Persiceto - Corso Italia	C	1.350	1.100	700	2.100	1.900	1.700

segue

segue

Comuni	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
BOLOGNA							
San Lazzaro di Savena	C	2.200	2.000	1.500	3.000	2.850	2.750
San Lazzaro di Savena - Cicogna	P	1.700	1.500	1.250	2.450	2.150	1.950
San Lazzaro di Savena - Idice	P	1.800	1.450	1.050	2.550	2.300	2.000
San Lazzaro di Savena - Ponticella	C	2.700	2.300	1.900	3.700	3.300	2.900
San Lazzaro di Savena - Ponticella	P	2.400	1.900	1.500	3.400	3.000	2.500
San Lazzaro di Savena - Pulce - Farneto - Castel dei B.	P	1.900	1.600	1.400	2.800	2.500	2.100
San Lazzaro di Savena - Zona alta	C	2.700	2.100	1.800	3.700	3.200	2.900
San Pietro in Casale	C	1.500	1.200	600	2.000	1.700	1.600
San Pietro in Casale	P	1.100	900	400	1.500	1.300	1.200
Sant'Agata Bolognese	C	1.200	850	800	1.650	1.500	1.150
Sant'Agata Bolognese	P	1.000	900	850	1.400	1.300	1.200
Sasso Marconi	C	1.850	1.750	1.650	2.350	2.250	2.150
Sasso Marconi	P	1.500	1.300	1.100	2.050	1.950	1.850
Valsamoggia - Bazzano	C	1.750	1.500	900	1.900	1.700	1.400
Valsamoggia - Calcara	C	1.500	1.300	700	1.700	1.400	900
Valsamoggia – Castello di Serravalle	C	1.500	1.350	1.050	1.750	1.650	1.500
Valsamoggia - Crespellano	C	1.800	1.600	1.000	2.000	1.700	1.400
Valsamoggia - Monteveglio	C	1.700	1.500	1.150	2.000	1.950	1.900
Zola Predosa	C	2.250	1.900	1.550	2.850	2.550	2.300
Zola Predosa	P	2.050	1.850	1.500	2.500	2.300	2.050
Zola Predosa - Ponte Ronca - San Martino in Casola	C	2.200	1.900	1.400	2.700	2.300	2.100
Zola Predosa - Ponte Ronca - San Martino in Casola	P	1.900	1.600	1.400	2.500	2.100	2.000
FERRARA							
Cento	C	1.100	700	600		1.450	
Cento - Corpo Reno	C	1.000	700	600	1.300	1.000	
Cento - Impianti sportivi	P	1.200	880	400		1.500	
Cento - Nord - Ovest - Penzale	P	1.200	1.000	600	1.600	1.450	
Cento - Ovest - Arno	P	1.200	1.000	600	1.600	1.450	
Cento - Parco del Reno	P	1.250	930	640		1.550	1.250
Comacchio - Porto Garibaldi	C	1.900	1.700	1.500	2.000	1.900	1.700
Comacchio - Porto Garibaldi	P	1.900	1.700	1.600	2.000	1.900	1.700
Poggio Renatico	C					1.400	
Poggio Renatico - Gallo	C		800		1.800	1.500	
RAVENNA							
Castel Bolognese	C	1.300	1.100	900	2.000	1.800	1.700
Castel Bolognese	P	1.100	900	750	1.800	1.700	1.600
Cervia - Centro	C	2.500	2.000		3.500	2.500	
Cervia - Entroterra	C		1.300			1.500	
Cervia - Entroterra	P		1.100	800		1.500	1.200
Cervia - Lidi	C		1.500	1.200		1.700	1.400
Cervia - Malva	C		2.000	1.700		2.500	
Cervia - Milano Marittima	C	3.500	2.500		4.000	3.200	
Cervia - Pinarella	C	2.150	1.950		2.550	2.250	
Cervia - Tagliata	C	1.800	1.500		2.100	1.900	
Lugo - Est	C	1.100	820	625	1.650	1.350	
Lugo - Est	P	950	750	650	1.600	1.300	
Massa Lombarda	C	870	850	700	1.650	1.600	1.400
Massa Lombarda - Campagne	P		900	750		1.550	1.400
Solarolo	C	1.100	900	750	1.700	1.600	1.500
Solarolo	P	1.000	850	700	1.500	1.400	1.350

segue

segue

Comuni	zona	Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
FORLÌ'-CESENA							
Bertinoro – Santa Maria Nuova	C	1.600	1.450	1.300	1.800	1.600	1.400
Cesena - Calabrina - Villa Calabra	P	1.450	1.200	1.000	1.750	1.600	1.550
Cesena - Case Finali	P	1.550	1.450	1.250	1.900	1.800	1.700
Cesena - Case Frini - Ponte Pietra	P	1.700	1.600	1.300	1.900	1.800	1.750
Cesena - Centro storico	C	1.700	1.400	1.000	2.700	2.100	
Cesena - Centro Urbano	C	1.400	1.100	800	2.100	1.800	1.200
Cesena - Centro Urbano - Madonna delle Rose	C	1.700	1.500	1.250	2.100	1.800	1.500
Cesena - Gattolino - Capannaguzzo - Pioppa	P	1.350	1.200	1.000	1.700	1.600	1.500
Cesena – Martorano – Ronta – San Martino in Fiume	C	1.650	1.450	1.200	1.850	1.700	1.550
Cesena - Monte - Cappuccini - Collina	P	2.000	1.800	1.200	2.800	2.400	
Cesena - Osservanza - Abbadesse	C	1.800	1.500	1.200	2.200	2.000	
Cesena - Sant'Egidio	C	1.600	1.350	1.100	2.200	2.000	1.850
Cesena - Seminario - Ospedale	P	1.700	1.500	1.300	1.900	1.800	1.700
Cesena - Stadio - Fiorita	C	1.600	1.400	1.150	1.800	1.600	1.500
Cesena - Torre del Moro - Diegaro	C	1.550	1.400	1.300	1.850	1.700	1.550
Cesena - Vigne	C	1.600	1.300	1.000	2.100	1.950	1.850
Cesena - Villachiaviche	P	1.500	1.300	1.100	2.050	1.950	1.850
Cesenatico	C	3.100	2.700	2.000	400	3.200	
Cesenatico	P	2.000	1.500	1.300	2.500	2.100	
Cesenatico - Valverde	C	2.100	1.650	1.450	2.350	2.100	
Cesenatico - Villamarina	C	2.050	1.650	1.450	2.350	2.100	
Gambettola	C		1.200	1.050	1.650	1.500	1.300
Gambettola	P		1.100	1.000	1.550	1.300	1.100
Gatteo - Sant'Angelo di Gatteo	P	1.350	1.150	1.050	1.500	1.300	1.150
Gatteo Mare	C	2.000	1.700	1.500	2.350	2.100	
Gatteo Mare	P	1.600	1.350		1.900	1.600	
Gatteo Terra	C	1.450	1.400	1.300	1.750	1.650	1.550
Gatteo Terra	P	1.400	1.300	1.250	1.700	1.600	1.500
Longiano – Budrio – Badia – Ponte Ospedaletto - Crocetta	P	1.400	1.200	1.100		1.400	1.300
Longiano - Montilgallo	C	1.400	1.200	1.100	1.800	1.600	1.400
Montiano - Badia	C		1.100	900		1.500	1.300
Roncofreddo – Cento – Villaventi - Felloniche	C	1.200	1.000	800	1.300	1.200	1.000
Roncofreddo – Musano – Santa Paola – Monteleone - Sorrivoli	P		800	700		1.000	900
RIMINI							
Bellaria	C	1.900	1.700	1.500	2.100	1.900	1.700
Bellaria	P	1.700	1.500	1.300	1.800	1.700	1.500
Cattolica	C	2.850	2.500	2.000	3.000	2.850	
Cattolica	P	2.400	2.200	1.500	2.700	2.400	
Riccione - Alba	C		2.350	1.950	3.900	3.400	
Riccione - Marano	P		2.200	1.800		2.800	
Riccione - Porto	C		3.200	2.400	6.200	4.800	
Riccione – San Lorenzo	P		2.050	1.850		2.450	
San Giovanni in Marignano	C	2.200	2.100	2.000	2.400	2.300	2.200
San Giovanni in Marignano	P	1.900	1.700	1.500	2.100	2.000	1.900

Fonte dati: elaborazione Ewert su dati Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, edizione 2013: C = Centro, S = Semicentro, P = Periferia

Nota: Quotazioni in euro per mq

In conclusione, per quanto emerge dai dati Tecnocasa relativi al primo semestre del 2015, il mercato immobiliare ha avviato le sue prove generali di ripartenza dopo anni di ribassi: i primi mesi dell'anno hanno registrato valori ancora in discesa ma compravendite in lieve ripresa in tutte le realtà territoriali, in particolare sulle grandi città. Un segnale positivo quindi, da accogliere con prudenza ma, allo stesso tempo, con la speranza che il periodo negativo del mercato immobiliare sia ormai alle spalle e ci si avvii lentamente verso un nuovo trend.

Continua la ripresa della domanda immobiliare, in particolare sulla prima casa, incentivata non solo dai prezzi, ora decisamente più accessibili, ma anche dal comportamento degli istituti di credito che, nella prima parte del 2014, sono apparsi molto più propensi ad erogare. Sembra invece contrarsi la domanda ad uso investimento su cui si sono fatti sentire l'aggravio fiscale ma soprattutto l'incertezza del quadro impositivo.

Nonostante questo siamo comunque ben lontani dai "fasti" del boom immobiliare; la crisi economica che ha investito il nostro paese ci lascia in eredità un nuovo "mercato della casa", fondato sull'informazione e caratterizzato da potenziali acquirenti più prudenti, più attenti alla scelta dell'abitazione e da venditori più consapevoli del reale valore di mercato della propria abitazione.

VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

VI.1. Contesto socio-economico regionale

Secondo l'edizione di novembre 2015 dell'Economic Outlook di OCSE, il Prodotto Interno Lordo italiano (Pil) risulterebbe in crescita dello 0,8% nel quarto trimestre 2015 e un ulteriore rialzo dell'1,4% è previsto nel 2016 e 2017. Le stime positive di OCSE riguardano anche il rapporto tra deficit e Pil che, stimato a 2,6% nell'anno in corso, dovrebbe poi scendere a 2,2% nel 2016 e 1,6% nel 2017. Contemporaneamente il debito pubblico, che quest'anno è in aumento al 134,3% del Pil, è valutato in calo al 133,5% nel 2016 e al 131,8% nel 2017. Positive appaiono anche le prospettive sull'occupazione, con un incremento dello 0,8% per l'anno in corso, dell'1,4% nel 2016 e dell'1% nel 2017. Il tasso di disoccupazione previsto in calo nel 2015, passando dal 12,7% del 2014 al 12,3%, dovrebbe ridursi ulteriormente nel 2016 (11,7%) e 2017 (11%).

In tale contesto nazionale, l'economia della regione Emilia-Romagna, secondo l'edizione di ottobre 2015 degli Scenari per le Economie Locali di Prometeia, appare caratterizzata da una tendenza positiva che porterebbe a una crescita del Pil a +1,2%, in ulteriore aumento nel 2016 del +1,5%.



Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015.

Nell'anno in corso la domanda interna in regione dovrebbe registrare un incremento pari a +1,1% che nel 2016 sarà pari a +1,5%. Questo andamento rispecchia il livello dei consumi delle famiglie, previsti nel 2015 in crescita dell'1,3% e in ulteriore aumento nel 2016 (+1,4%). Le esportazioni, nonostante un rallentamento nel commercio mondiale, si stima siano cresciute del 4,1%, una tendenza positiva che rimarrà costante anche nel 2016 (+4,1%).

In questo contesto si colloca l'andamento del mercato del lavoro, per il quale si prevede di raggiungere un livello del tasso di occupazione del 43,4% per il 2015, tendenza che probabilmente proseguirà anche nel 2016 sino al 43,6%. Per quanto riguarda invece il tasso di disoccupazione, nell'anno in corso dovrebbe diminuire al 7,8%, per ridursi ulteriormente al 6,9% nel 2016.

Un atteggiamento moderatamente ottimistico rispetto ad una crescita occupazionale è in parte legato all'introduzione del contratto a tutele crescenti e alla decontribuzione per le assunzioni a tempo indeterminato realizzata nel 2015 ed estesa, anche se in misura inferiore, al 2016. I dati dell'Osservatorio

sul precariato Inps rilevano infatti come in Emilia-Romagna nei primi nove mesi del 2015 sia aumentato, rispetto al corrispondente periodo del 2014, il numero delle assunzioni con contratti a tempo indeterminato nel settore privato (+29.842: da 59.609 a 89.451). Diminuiscono invece le assunzioni con contratti a termine e quelle in apprendistato. Sempre secondo i dati dell'Osservatorio, le nuove assunzioni a tempo indeterminato nel settore privato in Emilia-Romagna nel periodo gennaio-settembre 2015 sono state pari a 89.451, il 50,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2014 (+34,4% in Italia). Le trasformazioni a tempo indeterminato di contratti a termine, compresi gli apprendistati, sono state invece 37.781 (+23,6% rispetto al 2014). Con parallele cessazioni di rapporti a tempo indeterminato pari a 5.821 (+6,8%). Complessivamente nel periodo gennaio settembre 2015 la variazione netta dei contratti a tempo indeterminato risulta pari a 35.951 unità. Nell'insieme la fruizione dell'esonero contributivo della legge 190/2014 ha riguardato 48.416 assunzioni a tempo indeterminato e 22.451 trasformazioni a tempo indeterminato di rapporti a termine.

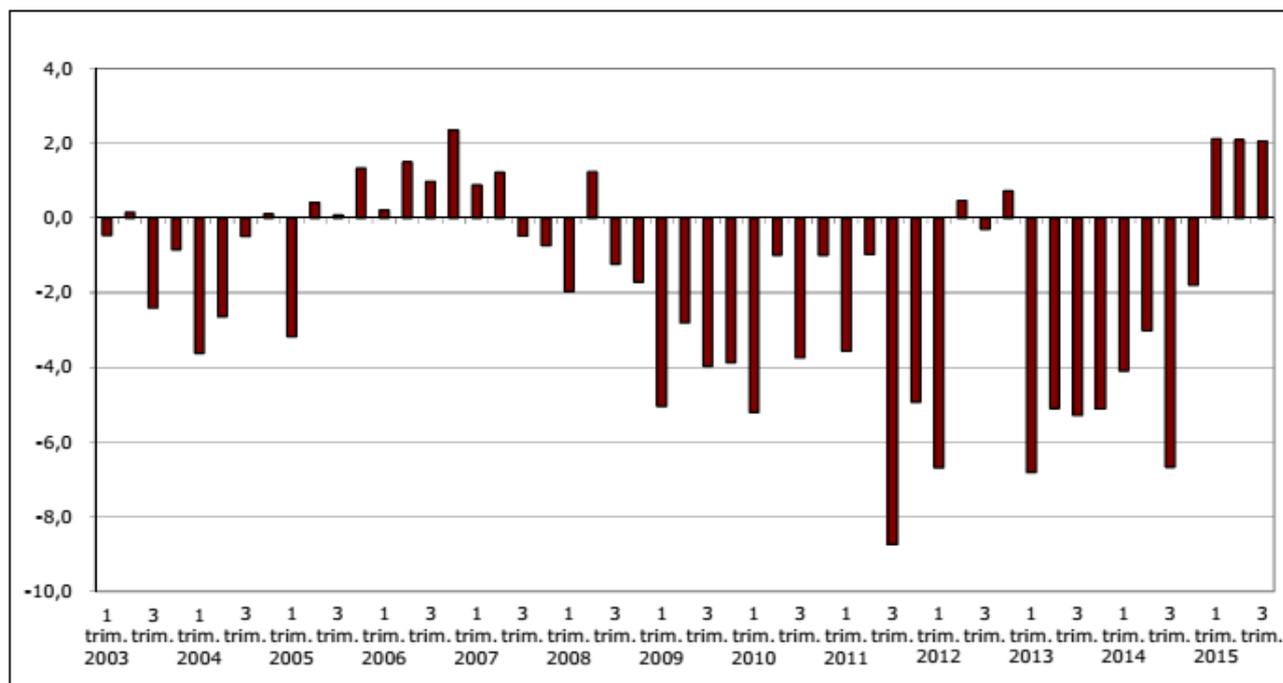
Il cauto ottimismo sull'occupazione trova una conferma anche nella riduzione dell'utilizzo degli ammortizzatori sociali. Nel periodo gennaio-novembre 2015 in Emilia-Romagna sono state autorizzate 49.541.374 ore di cassa integrazione, il 35,2% in meno rispetto allo stesso periodo del 2014, quando le ore autorizzate erano 76.415.037. Dall'analisi di dettaglio emerge che le ore autorizzate di cassa integrazione ordinaria (CIGO) sono state 8.320.535, il 23,2% in meno rispetto all'analogo periodo del 2014 (Inps segnala comunque che la notevole diminuzione delle ore di CIGO nel solo mese di novembre 2015 è ascrivibile anche al blocco autorizzativo sostanzialmente disposto dall'Istituto e finalizzato all'allineamento delle procedure alle disposizioni normative introdotte dal d.lgs. N.148/2015). Per quanto riguarda invece la cassa integrazione straordinaria, il numero di ore autorizzate è pari a 27.560.988 (-19,4% su 2014) mentre la cassa in deroga registra un calo di oltre il 56%.

Nel settore delle costruzioni sembra attenuarsi la tendenza recessiva che ha caratterizzato questi anni. Per il 2015 si prevede un -0,6% del valore aggiunto che, nel 2016, grazie anche al miglioramento delle condizioni del credito, dovrebbe passare in campo positivo con un +1,5%. A livello congiunturale le indicazioni che emergono dall'indagine congiunturale trimestrale regionale sulle piccole e medie imprese delle costruzioni, realizzata da Unioncamere Emilia Romagna in collaborazione con il Centro Studi Unioncamere, evidenziano come nei primi nove mesi del 2015 il volume d'affari risulti in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'aumento del fatturato è stato trainato dalle imprese delle classi dimensionali più piccole, con incrementi del 2,7% sia per la fascia da 1 a 9 dipendenti sia per quella da 10 a 49 dipendenti. Al contrario, le imprese della fascia tra 50 e 500 dipendenti hanno registrato una situazione più critica con una diminuzione del fatturato dell'1,1%, situazione tuttavia migliore rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo del 2014 (-4,5%).

Un'evoluzione positiva coinvolge anche il settore immobiliare residenziale regionale che nel primo semestre dell'anno, con 17.686 transazioni normalizzate (NTN), costituisce l'8,3% del mercato nazionale. Rispetto all'omologo semestre del 2014 si registra un incremento delle compravendite pari al 3,1%, superiore rispetto al dato nazionale che si colloca a +2,9%.

Volume d'affari dell'industria edile dell'Emilia-Romagna. Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente. Periodo primo trimestre 2003 – terzo trimestre 2015.



Fonte: elaborazione Centro studi e monitoraggio dell'economia e statistica Unioncamere Emilia-Romagna su dati dell'indagine congiunturale del sistema camerale dell'Emilia-Romagna.

La ripresa della domanda per l'acquisto di abitazioni e le migliori condizioni del credito, condizionate dalla politica espansiva della BCE, hanno positivamente influenzato l'andamento dei prestiti alle famiglie consumatrici che, secondo i dati di Banca d'Italia riferiti al secondo trimestre 2015, sono risultate in crescita di oltre il 68% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. L'analisi delle erogazioni tra luglio 2014 e giugno 2015 evidenzia in regione un incremento in valore assoluto di 711,6 milioni di euro pari a +39%: in questo periodo sono stati infatti erogati 2.535,8 milioni di euro pari all'8,41% del totale Italia. Secondo Banca d'Italia l'incremento è solo in parte riconducibile ai contratti di surroga che hanno rappresentato circa un quinto dei nuovi mutui. Il flusso delle erogazioni risulta comunque contenuto se confrontato col periodo 2008-2010 e non ha consentito l'inversione di tendenza delle consistenze per le quali continua anche nel primo semestre 2015, seppure in rallentamento, la fase di contrazione (-1,44%). In questo contesto resta elevato l'ammontare dei crediti in sofferenza che condizionano negativamente il ripristino di condizioni di normalità nel mercato del credito: al 30 giugno 2015 l'entità delle sofferenze registra rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un incremento dell'aggregato "utilizzato" del 7,76% e un calo del numero di soggetti "affidati" del 7,32%.

VI.2. Riepilogo e riflessioni

Questo paragrafo cerca di offrire uno sguardo d'insieme rispetto ai fenomeni maggiormente rilevanti per il sistema abitativo regionale e provinciale. Il testo, riepilogando i principali dati presentati nei precedenti capitoli e introducendo ulteriori commenti, riproduce in piccolo, per comodità di consultazione, alcuni diagrammi già pubblicati o elabora in forma grafica informazioni contenute in alcune tabelle di dettaglio, rimandando comunque ai singoli capitoli per l'analisi dei dati e una loro idonea contestualizzazione.

Inoltre si apre e si chiude con due quadri riassuntivi, rispettivamente dedicati ai fondamentali economici e ai principali elementi settoriali relativi al sistema abitativo: selezioni schematiche di informazioni riguardanti sia l'anno precedente a quello di riferimento del rapporto sia di altri dati a carattere pre-consuntivo o previsionali a breve termine.

Il primo quadro contiene informazioni su:	Il secondo, dati relativi a:
<ul style="list-style-type: none"> • VALORE AGGIUNTO TOTALE PER ABITANTE • TASSO DI OCCUPAZIONE • TASSO DI DISOCCUPAZIONE • REDDITO DISPONIBILE • ESPORTAZIONI • DOMANDA INTERNA • INVESTIMENTI FISSI LORDI • VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI • CONGIUNTURA COSTRUZIONI • CONGIUNTURA IMPRESE • PRESTITI • DEPOSITI • SOFFERENZE 	<ul style="list-style-type: none"> • POPOLAZIONE RESIDENTE • STRANIERI RESIDENTI • FAMIGLIE RESIDENTI • DISAGIO E POVERTA' • EROGAZIONI MUTUI • QUOTA ALLOGGI IN AFFITTO • LIVELLO CANONI • SFRATTI • INVESTIMENTI IN EDILIZIA • ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT • PARCO ALLOGGI • TRANSAZIONI NORMALIZZATE • LIVELLO PREZZI • FATTURATO IMMOBILIARE

Tabella VI. 1. Quadro riassuntivo dello scenario dei fondamentali economici

	2014	2015-2016	
	RER	RER	
Pil per abitante	↔	↔↗↘	2014: 0,2%; 2015: 0,4%; 2016: 0,8%; (var. % su valori concatenati calcolato su popolazione residente) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Tasso di Occupazione	↔	↔	2014: 43,3% 2015: 43,4% 2016: 43,6%. Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Tasso di Disoccupazione	↔	↔↘↗	2014: 8,3%; 2015: 7,8%; 2016: 6,9%. Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Reddito disponibile	↔	↑	2014: +0,1%; 2015: +1,3%; 2016: +2,7%. (reddito disponibile delle famiglie – var. % su valori correnti) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Esportazioni	↑↑	↑↑	2014: +4,5%; 2015: +4,1%; 2016: +4,1%. (var. % su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Domanda interna	↔	↔↗↘	2014: -0,1% 2015: +1,1%; 2016: +1,5%. (var.% su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Investimenti fissi lordi	↓↓	↑↑	2014: -2,6%; 2015: +1,9%; 2016: +3,7%. (var. % su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
Valore aggiunto costruzioni	↓↓	↔	2014: -3,7%; 2015: -0,6%; 2016: +1,5%. (var.% su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015.
Congiuntura Costruzioni	↓↓	↑	Volume affari: 2014: -4,6% 2015: +2,1% (variazioni % su trimestre anno precedente; media primi nove mesi dell'anno) Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale
Congiuntura imprese	↔↘↗	↔↗↘	2014: Produzione: -0,5%; Fatturato: -0,6% Ordini: -0,8% 2015: Produzione: +1,4%; Fatturato: +1,6% Ordini: +0,9%. (variazioni % su trimestre anno precedente; media primi nove mesi dell'anno) Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale
Prestiti	↓	↔↗↘	2014: Prestiti vivi -2,2% Depositi +3,0% Sofferenze: +7,3%. 2015: prestiti vivi: +0,6% depositi: +2,2% sofferenze +7,8% Fonte: Banca d'Italia (<i>famiglie consumatrici</i>)
Depositi	↑↑	↑↑	
Sofferenze	↑↑	↑↑	

Legenda: Carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2015. Carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

LEGENDA		
Fortissimo aumento	> 10%	↑↑↑
Forte aumento	> 2,6% - 10%	↑↑
Aumento	1,6 – 2,5%	↑
Lieve aumento	0,6-1,5%	↔↗↘
Stabilità	tra-0,5 e 0,5%	↔
Lieve diminuzione	tra -1,5-e -0,6%	↔↘↗
Diminuzione	tra-2,5 e -1,6%	↓
Forte diminuzione	-10% < 2,6%	↓↓
Fortissima diminuzione	< -10%	↓↓↓

VI.2.1. Popolazione e fabbisogno residenziale

Con 4.457.117 residenti al gennaio 2015 l'Emilia-Romagna aumenta la popolazione anagrafica di 4.333 persone rispetto all'anno precedente, con un modesto incremento dello 0,1%. Si evidenzia che i dati al 2015 rispetto al 2012 rilevano un aumento nelle province di Bologna (0,6%) Rimini (1,2%) e da valori poco più che stazionari in provincia di Parma (0,04%) e di Reggio Emilia (0,01%), mentre nel restante territorio si registrano decrementi della popolazione residente caratterizzati da una diminuzione del saldo migratorio estero e un saldo naturale, da decenni negativo e in aumento.

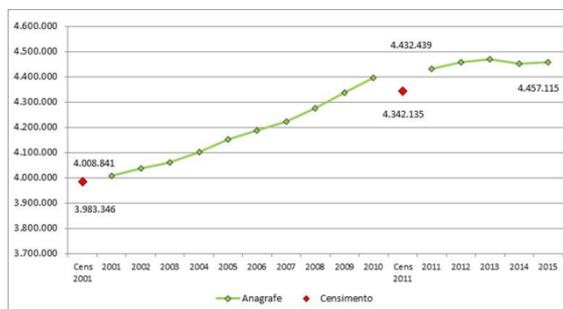
La componente straniera ammonta a 538.000 unità con un incremento dello 0,4% rispetto al 2014, anno nel quale si era registrata una contrazione del 2,1%. Con questa entità, l'incidenza dei cittadini stranieri si colloca al 12,8% del totale. Sono peraltro trentacinque i Comuni dove tale incidenza supera il 15%, contro i trentadue del 2011, i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

Minor apporto del saldo migratorio dall'estero, prolungamento delle speranze di vita e progressiva contrazione della classe di età 15-39 (mentre aumentano tutte le restanti) sono i fattori che hanno determinato il superamento dei 45 anni di età media: un limite che aveva resistito dal 2003 al 2011 e per il quale ora si registra un valore di 45,6.

Le famiglie residenti in Emilia-Romagna risultano essere 1,99 milioni con un aumento rispetto al 2012 di 4.953 famiglie e dimensioni medie pari a 2,22 componenti, valore di fatto corrispondente al rapporto tra popolazione e famiglie pari a 2,23. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione è visibile nell'ultima figura in basso a destra. La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona: le famiglie monocomponenti sono infatti passate dal 27,7% del totale al 2001 al 36,6% al 2015.

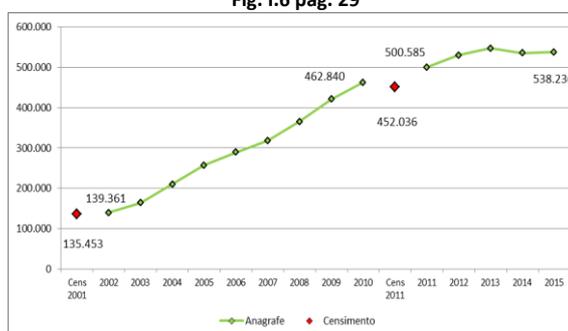
Andamento della popolazione residente. Emilia-Romagna (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)

Fig. I.1 pag. 8



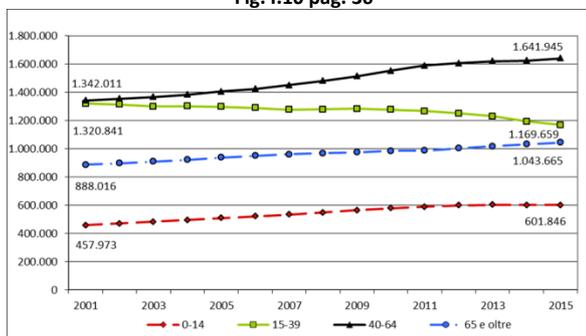
Andamento della popolazione straniera. Emilia-Romagna.

Fig. I.6 pag. 29



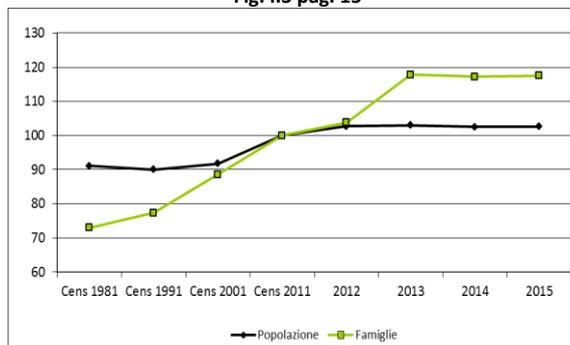
Andamento della popolazione residente per fasce di età. Emilia-Romagna.

Fig. I.10 pag. 36



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

Fig. I.3 pag. 15



VI.2.2. Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo

Se le condizioni economiche e abitative delle famiglie sono evidentemente stati sociali fra loro collegati, va sottolineato come le rispettive articolazioni determinino tempi di adattamento e capacità di resilienza assai diversificati. In questi ultimi anni l'intensità e la persistenza della crisi ha ridotto il valore del patrimonio dei cittadini e, nel contempo, ampliato i livelli di disegualianza economica. In Emilia-Romagna il patrimonio per famiglia nel 2013 risulta pari a 442.243,37 euro in calo rispetto ai 466.627,30 euro del 2010, con una variazione percentuale media annua nel periodo pari a -1,8%. Fra il 2014 e il 2013 il reddito delle famiglie emiliano romagnole risulta in calo dello 0,5% (+0,1% Italia). Complessivamente nel periodo 2008-2014 la diminuzione del reddito in Regione è pari a -3,3% (-1,9% Italia). Nel 2015 la quota di famiglie che indica un peggioramento della propria situazione economica è pari al 41,8% (37,2% nel 2014). Le famiglie che considerano la loro situazione "molto peggiorata" sono il 9,1% (7,6% nel 2014) mentre quelle che ritengono sia un "po' peggiore" sono il 32,7% (29,6% nel 2014). Rappresentano invece il 7% le famiglie che valutano la situazione "molto, un po' migliorata" (5,2% nel 2014). Questi incrementi sono compensati dalla diminuzione della quota di famiglie che trovano la situazione "invariata" (dal 57,6% del 2014 al 51,3% del 2015). Rispetto all'adeguatezza delle risorse economiche ai fabbisogni familiari il 2015 evidenzia in regione una diminuzione di 3,9 punti percentuali della quota di famiglie che dichiarano di disporre di risorse scarse (dal 36,1% al 32,2%) a fronte di un limitato contestuale aumento della quota che ritiene le risorse assolutamente insufficienti (dal 3,9% al 4,3%). Le stime diffuse da Istat sulla povertà in Italia nel 2014 evidenziano come in Emilia-Romagna la percentuale di famiglie in condizione di povertà relativa sia pari al 4,2%, uno dei valori più bassi insieme a Trentino Alto Adige (3,8%) e Lombardia (4%). Nel 2014, su 100 famiglie con le stesse caratteristiche, il 66,4% dichiara che le spese sostenute per l'abitazione sono troppo alte.

Variazione del reddito disponibile delle famiglie consumatrici (% rispetto anno precedente). Italia, Nord-est, Emilia-Romagna. Elaborazione da Figura II.1 pag. 50

	2011	2012	2013	2014
Regione	3,2%	-2,0%	0,5%	-0,5%
Nord-Est	3,0%	-2,7%	0,6%	-0,6%
Italia	2,5%	-2,7%	0,7%	0,1%

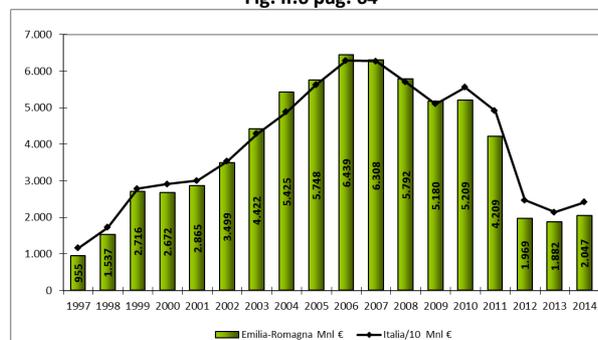
Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto anno precedente e delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi (per 100 famiglie stessa zona). Italia, Emilia-Romagna. 2014-2015 parte Tab. II.6 pag. 56

Area	Situazione economica				Risorse economiche			
	Migliorata	Invariata	un po' peggiorata	Molto peggiorata	Ottime	adeguate	Scarse	Insuff.
Regione 2014	5,2	57,6	29,6	7,6	1	58,9	36,1	3,9
Italia 2014	4,2	47,9	35,3	12,1	0,9	52,5	39,2	6,8
Regione 2015	7	51,3	32,7	9,1	1,2	62,3	32,2	4,3
Italia 2015	5	52,3	31,7	10,4	1,1	55,7	36,3	6,3

Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. Italia, Emilia-Romagna. 2004-2014 Parte Tab. II.7 pag.57

Area	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Regione	3,4	2,3	3,4	5,1	3,0	3,5	3,9	4,5	4,1	3,8	4,2
Italia	10,8	10,3	10	9,9	9,9	9,6	9,6	9,9	10,8	10,4	10,3

Andamento erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per acquisto immobili e abitazioni (mln€). Italia, Emilia-Romagna. Fig. II.6 pag. 64

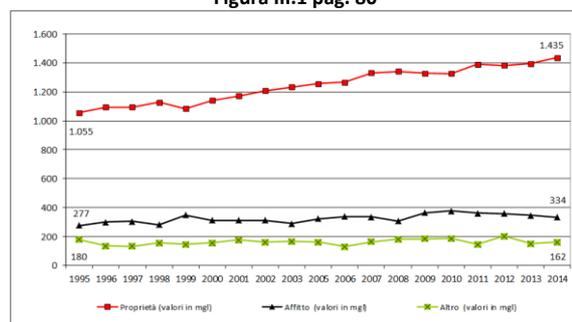


Sul fronte dell'acquisto, le erogazioni alle famiglie per l'acquisto di immobili e abitazioni hanno registrato nel 2014, con 2.047,27 mln€, un incremento dell'8,8% rispetto al 2013 (+12,9% in Italia). Tale tendenza sembra confermata dai dati riferiti al II trim. 2015, con un incremento delle erogazioni di oltre il 68% rispetto allo stesso trimestre del 2014 sia in Emilia-Romagna che in Italia. L'analisi del flusso delle erogazioni dal luglio 2014 al giugno 2015 evidenzia in regione un incremento in valore assoluto di 711,6 mln€ (+39%): in questo periodo sono stati erogati 2.535,8 mln€ pari all'8,41% del totale Italia.

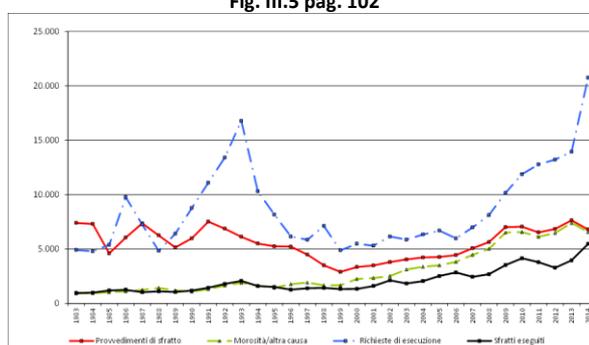
VI.2.3. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto

Una stima dell'andamento regionale e nazionale del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione è disponibile grazie ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT sugli Aspetti della vita quotidiana, sezione famiglie. La stima delle famiglie in affitto in regione nel 2014 risulta pari al 17,3%, mentre si registra una presenza particolarmente elevata degli altri titoli. Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà presenta da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, risultando, nell'ultimo dato disponibile con valori pari al 74,3% (71,3% Italia). Secondo il Consulente Immobiliare, nei capoluoghi i canoni di locazione 2015 rispetto alla media 2008/10 avrebbero subito decrementi medi del 2,45% 2,98% e dello 0,26%, rispettivamente nelle zone di pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri comuni si sarebbero registrati incrementi medi dell'11,2% 10,9% e 2,75%. Una prima osservazione è che, pur nell'ovvio rispetto di differenze anche molto consistenti sia in termini di valore assoluto che di tendenze, il livello delle locazioni medie per alloggi in periferia non risulterebbe significativamente diminuito se non in quattro ambiti (Bologna capoluogo, Rimini altri comuni, Parma capoluogo e Modena capoluogo), dove la flessione sarebbe superiore al 3%, e soltanto in due (Bologna capoluogo e Rimini altri comuni) in misura superiore al 6%. In dieci dei 18 ambiti considerati (i capoluoghi e i restanti comuni delle province) le locazioni medie aumentano invece, in termini correnti, in tre casi ampiamente oltre il 6% (Ferrara, Forlì-Cesena e Ravenna) e in tutte le province si riscontra almeno un ambito dove le locazioni medie crescono. Passando agli sfratti si segnala l'entità assoluta delle richieste di esecuzione: con 20.750 richieste nel 2014 si registra il più alto valore registrato negli ultimi venti anni. Per quanto riguarda i provvedimenti si segnala un calo dell'11,02% rispetto al 2013. In crescita sono invece gli sfratti eseguiti pari a 5.472 contro i 3.962 del 2013. La principale misura a sostegno alle famiglie è l'ERP.

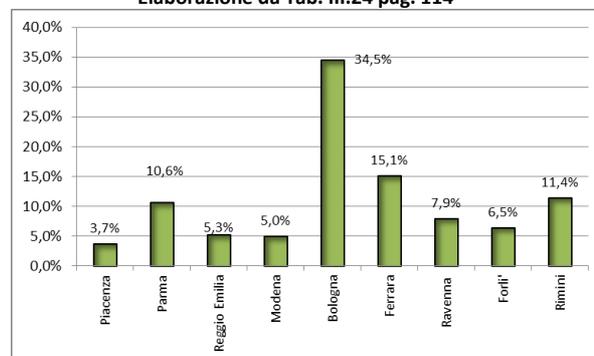
Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Emilia-Romagna. Figura III.1 pag. 80



Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. Emilia-Romagna. Fig. III.5 pag. 102



Ripartizione percentuale domande ERP. Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Elaborazione da Tab. III.24 pag. 114

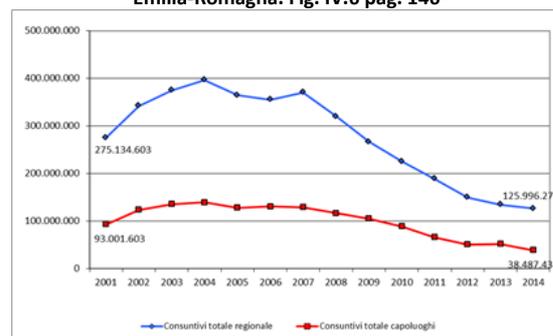


I dati disponibili nel presente documento indicano come le domande ERP in graduatoria, riguardando 54 dei 340 Comuni della regione, raggiungono il valore di 24.152 unità. Mediamente le domande interessano l'1,9% delle famiglie e la loro entità è pari al 55,9% del parco alloggi esistente. Per quanto riguarda i comuni ad alta tensione abitativa, sono 22.385 le domande in graduatoria, con un'incidenza dell'1,93% sulle famiglie e dell'ordine del 55% del patrimonio disponibile. Al 31/12/2013 risultano in gestione alle ACER 51.453 alloggi occupati e 4.168 non assegnati.

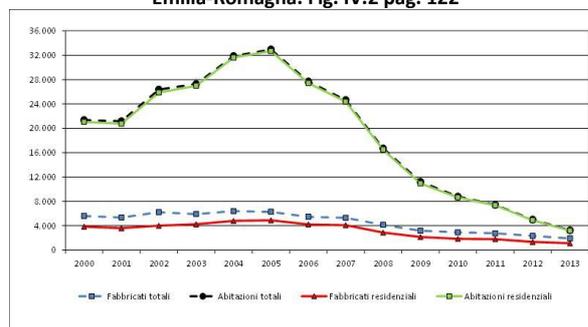
VI.2.4. Parco alloggi ed attività edilizia

Gli oneri e le entrate assimilate derivanti dall'attività edilizia sono nel contempo sia una misura concreta dell'attività di costruzione sia un interessante indicatore della situazione generale. Il dato più recente della rielaborazione dei bilanci consuntivi evidenzia come in Emilia-Romagna le entrate al 2014 siano circa 126 milioni di euro, valore minimo fra quelli dell'ultimo decennio. Gli investimenti in costruzioni in Emilia Romagna, secondo i dati Ance di giugno 2015, diminuiscono nel 2014 del 3,4%, mentre per il 2015 si stima un allentamento della crisi con una flessione degli investimenti dell'1,9% in quantità. Un utile approfondimento del settore è possibile grazie all'indagine congiunturale trimestrale di Unioncamere. I dati riferiti al III° trimestre 2015 evidenziano segnali di consolidamento della ripresa già avviata nei primi due trimestri dell'anno. Il volume d'affari risulta complessivamente in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. L'analisi dello stato di attività delle imprese evidenzia in regione, a fine settembre 2015, 68.745 imprese di costruzione (-2,2% rispetto al 2014). Sul fronte crisi di impresa nel terzo trimestre 2015 risultano in calo le nuove procedure fallimentari -23,2% rispetto 2014, così come i concordati preventivi (-41,3%). Fra 2000 e 2013 in regione sono stati progettati 44.869 fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, ai quali corrispondono 262.300 abitazioni. Considerando anche gli alloggi ad altro uso il numero sale a 265.697. Gli ampliamenti sono invece 17.074 (il 6% del totale di 282.771 unità). Il patrimonio immobiliare regionale, tra il 2006 ed il 2007 risulta incrementato di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva registra un decremento fino al valore di 5.581 unità fra 2013-2014. Lo stock abitativo regionale al 31/12/2014 è pari a 2.504.672 unità. L'analisi di dettaglio evidenzia aspetti legati alla distribuzione (dal 2008 al 2014 l'incidenza dei capoluoghi è leggermente diminuita passando dal 35,9% al 35,2%) o riferiti alla tipologia: poco meno del 50% delle unità è A3 (economico), il 30% circa risulta A2 (civile), la tipologia A4 (popolare)

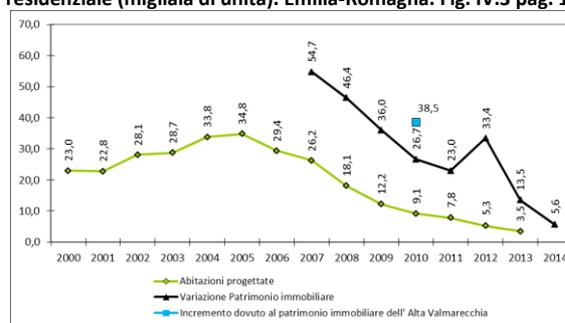
Andamento oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo (euro). Emilia-Romagna. Fig. IV.6 pag. 146



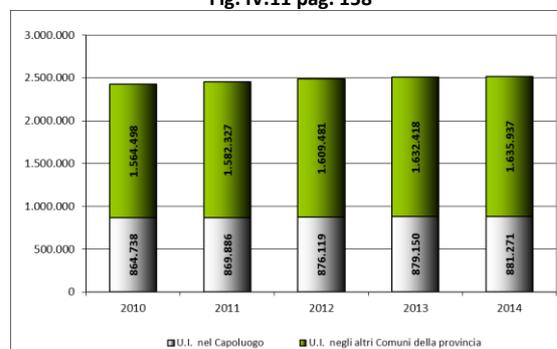
Andamento attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale. Italia, Emilia-Romagna. Fig. IV.2 pag. 122



Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate da Istat e variazioni del patrimonio delle unità immobiliari abitative a destinazione residenziale (migliaia di unità). Emilia-Romagna. Fig. IV.3 pag. 132



Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei comuni capoluogo e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna. Fig. IV.11 pag. 158



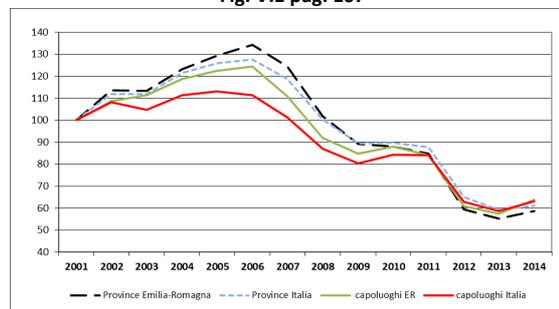
è scesa fino al 11,8%, pur comprendendo ancora quasi 300.000 alloggi. Purtroppo esistono valutazioni disomogenee e non sempre aggiornate, che non consentono una valutazione complessiva dello stato di obsolescenza, sia fisica dell'unità sia dei dati.

VI.2.5. Mercato immobiliare e aspetti collegati

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si è contraddistinto nel periodo dal 2007 al 2013 da una lunga e consistente flessione. Nel 2014 però si registrano i primi timidi segnali positivi, sebbene sul mercato continuo a prevalere condizioni di debolezza. I dati al primo semestre 2015 rilevano in regione 17.686 compravendite residenziali: +3,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. Il trend positivo regionale si riflette anche a livello provinciale, con incrementi che vanno dal +1% della provincia di Reggio Emilia fino al +6,5% di Bologna. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Parma che rispetto al 2014 registra un calo di oltre il 6%. Il fatturato immobiliare nel 2014, in linea con l'andamento delle transazioni, cresce del 3,2% rispetto al 2013 (+4% in Italia). La crescita risulta più elevata nei comuni capoluogo (+6,1%) rispetto ai comuni non capoluogo (+0,7%) e soprattutto nei comuni di Modena (+18%), Reggio Emilia (+12,4%) e Bologna (+11,6%). L'andamento dell'indice IMI nel periodo dal 2000 al 2014 riflette quello delle NTN: dopo un periodo di crescita che vede il suo culmine nel 2006, il mercato immobiliare residenziale in Italia e in Emilia-Romagna registra una contrazione dei volumi di abitazioni scambiate fino al 2009, anno in cui l'IMI dei comuni capoluogo torna a crescere per poi calare di nuovo dopo il 2010 e fino al 2013 quando tocca i livelli più bassi. Con il 2014 la tendenza sembra cambiare e l'IMI risale leggermente posizionandosi a 1,39% in Regione e 1,24% in Italia. Il confronto tra province e capoluoghi della regione evidenzia, seppure a tratti, una maggiore dinamicità nelle province, almeno fino al 2009. I primi segnali di ripresa del 2014 in parte rafforzati nel 2015 con la crescita di consumi, occupazione e produzione, sembrano essersi riflessi anche sul mercato immobiliare. Ad ulteriore conferma si segnala la ripresa delle compravendite con mutuo ipotecario che dopo anni di flessione nel 2014 registrano un incremento rispetto all'anno precedente del 14% (+12,7% in Italia). A tal proposito si segnala che in regione il ticket medio di mutuo, nel II trimestre 2015,

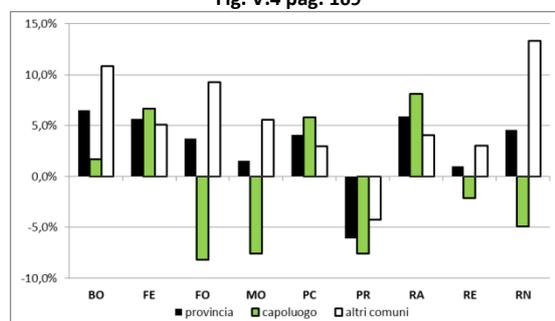
Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali. Numeri indice (2001=100). Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

Fig. V.1 pag. 167



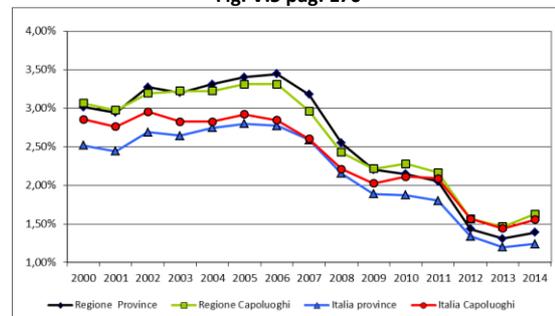
NTN residenziali variazione percentuale (I semestre 2014/2015) settore residenziale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri comuni.

Fig. V.4 pag. 169



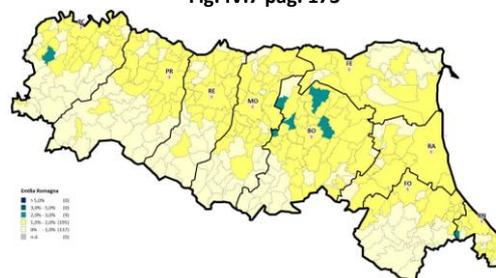
Andamento dell'Indice del Mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

Fig. V.5 pag. 170



Distribuzione dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) per Provincia e Comune dell'Emilia-Romagna.. Anno 2014

Fig. IV.7 pag. 173



risulta pari a 114.600 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso periodo dell'anno precedente, quando ammontava a 110.800 euro.

Tabella VI.2. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo

	2014	2015-2016	
	RER	RER	
POPOLAZIONE RESIDENTE	↔	↔	1/1/2013: 4.471.104 1/1/2014:4.452.782 1/1/2015:4.457.115 Fonte: Regione Emilia-Romagna
STRANIERI RESIDENTI	↓	↔	1/1/2013: 547.552 1/1/2014: 536.022 1/1/2015: 538.236 Fonte: Regione Emilia-Romagna
FAMIGLIE RESIDENTI	↔	↔	1/1/2013: 2.000.140 1/1/2014: 1.989.908 1/1/2015: 1.995.057 Fonte: Regione Emilia-Romagna
DISAGIO E POVERTA'	↔	↔	Fonte Istat: incidenza povertà relativa 2013: 3,8% 2014: 4,2%
EROGAZIONI MUTUI	↑↑	↑↑↑	nuove erogazioni 2014 2.047,27 mln€ (+8,8% su 2013). II° trimestre 2015 +68% su II° trim. 2014; flusso erogazioni su 12 mesi (luglio 2014-giugno 2015)+39% Fonte:Banca d'italia
QUOTA FAMIGLIE IN AFFITTO	↔↕↔	↔↕↔	famiglie in affitto 2013: 346.000 (quota pari al 18,3% del totale) 2014: 334.000 (quota pari al 17,3% del totale) Fonte:Unioncamere su dati istat
LIVELLO CANONI	↑	↔↕↔	I valori dei canoni in zona periferica nel 2015, confrontati con i valori medi del triennio 2008-2010, oscillano mediamente tra -8,36% e +22,3% nei capoluoghi, con media -0,26%,e tra -8,36% e +15,47% negli altri comuni, con media +2,75%. Nel 2014 le oscillazioni medie sono: nel capoluogo +0,3% altri comuni +3,7% (Fonte: Consulente Immobiliare)
SFRATTI	↓↓↓	↓↓↓	provvedimenti emessi 2013: 7.642 2014: 6.800 Fonte: Ministero Interno
INVESTIMENTI IN EDILIZIA	↓↓	↓	Emilia-Romagna nel 2014 diminuzione degli investimenti in costruzioni del 3,4% in termini reali rispetto al 2013. Per il 2015 Ance stima un allentamento della crisi, con una flessione degli investimenti dell'1,9% in quantità. Fonte: Ance (giugno 2015):
ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT	↓↓↓	↔	il 2013 registra la contrazione, rispetto 2012 del 16,2% del numero dei fabbricati, del 35,2% delle abitazioni. Fonte: Istat
PARCO ALLOGGI	↔	↔	31/12/2013: 2.511.568 31/12/2014:2.517.208 (regione con AV) Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI
TRANSAZIONI NORMALIZZATE	↑↑	↑	ntn 2014: +6,2% ; 2015 (primo semestre):+3,1% (su primo semestre 2014) Fonte: Agenzia delle Entrate-OMI
LIVELLO PREZZI	↓↓	↔↕↔	2014: stima prezzo medio 174.000 in calo di 5.000€ rispetto al 2013 Fonte: OMI- Agenzia delle Entrate Rapporto Immobiliare 2015
FATTURATO IMMOBILIARE	↑↑	↑	2014: +3,2% Fonte: Agenzia delle Entrate Nota: nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

Legenda: Carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2015-2016. Carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

LEGENDA		
Fortissimo aumento	> 10%	↑↑↑
Forte aumento	> 2,6% - 10%	↑↑
Aumento	1,6 – 2,5%	↑
Lieve aumento	0,6-1,5%	↔↕↔
Stabilità	tra-0,5 e 0,5%	↔
Lieve diminuzione	tra -1,5-e -0,6%	↔↕↔
Diminuzione	tra-2,5 e -1,6%	↓
Forte diminuzione	-10% < 2,6%	↓↓
Fortissima diminuzione	< -10%	↓↓↓