



Assessorato Attività produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde,  
edilizia, autorizzazione unica integrata

Direzione Generale Programmazione territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali

Servizio Politiche Abitative.

# *OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO*

## Rapporto Regionale 2010

a cura di:







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

**PROGRAMMA ANNUALE NUOVAQUASCO 2010**

**DELIBERA G.R. 2429/2009**

**PROGETTO C3**

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

**OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO**

a cura di:



Area Politiche Abitative e Qualità Edilizia

**Committente:**

*Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna*

Assessorato Regionale	Attività produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde, edilizia, autorizzazione unica integrata
Direzione Generale	Programmazione territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali.
Servizio	Politiche Abitative

**Unità di Ricerca O.R.S.A.:**

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

*Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia e l'ISTAT, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate; le Amministrazioni Provinciali, Municipali e le ACER dell'Emilia-Romagna; l'Unioncamere e le associazioni regionali di categoria ANCE, Arcab-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e AGCI; le società ERVET e Nomisma; le organizzazioni sindacali regionali UIL CISL e CGIL e provinciali di Forlì-Cesena e Piacenza, 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 NuovaQuasco**

*Versione del mese di aprile 2011*

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE</b> .....	<b>7</b>
I.1. CRESCE LA POPOLAZIONE REGIONALE MA ANCHE IL TERRITORIO .....	7
I.1.1. <i>Quanto e dove cresce la popolazione</i> .....	7
I.1.2. <i>Come cresce la popolazione negli anni 2000: flussi naturali e migratori</i> .....	13
I.2. LA POPOLAZIONE CAMBIA .....	17
I.2.1. <i>La popolazione cambia: la presenza straniera</i> .....	17
I.2.2. <i>La popolazione cambia: la struttura per età</i> .....	21
I.2.3. <i>La popolazione cambia: le famiglie</i> .....	24
I.3. LE TENDENZE DEMOGRAFICHE.....	28
I.3.1. <i>Proiezioni e previsioni</i> .....	28
I.3.2. <i>I confronti provinciali</i> .....	32
<b>II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO</b> .....	<b>39</b>
II.1. PATRIMONIO E REDDITI DELLE FAMIGLIE .....	39
II.2. LE CONDIZIONI DI DISAGIO .....	45
II.3. LA SPESA PER L'ABITAZIONE.....	49
II.4. SONDAGGIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA.....	55
II.5. I PRESTITI PER LA CASA.....	58
II.6. LE SOFFERENZE BANCARIE .....	61
<b>III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO</b> .....	<b>65</b>
III.1. I LIVELLI DELLE LOCAZIONI .....	66
III.2. GLI SFRATTI .....	70
III.3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....	76
III.4. IL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO .....	81
III.5. ALIQUOTE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.....	84
III.6. I CANONI CONCORDATI .....	86
III.7. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA LOCAZIONE .....	94
<b>IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA</b> .....	<b>97</b>
IV.1. L'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	97
IV.2. AGEVOLAZIONI FISCALI PER RIQUALIFICAZIONI E RISTRUTTURAZIONI .....	107
IV.2.1. <i>Agevolazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica</i> .....	107
IV.2.2. <i>Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni</i> .....	108
IV.3. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE.....	112
IV.4. GLI ONERI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	119
<b>V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI</b> .....	<b>121</b>
V.1. L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	121
V.2. GLI ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO .....	132

V.3.	L'ANDAMENTO E I LIVELLI DEI PREZZI IMMOBILIARI .....	135
<b>VI.</b>	<b>CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO.....</b>	<b>141</b>
VI.1.	CONTESTO SOCIO-ECONOMICO REGIONALE .....	141
VI.2.	RIEPILOGO E RIFLESSIONI.....	145
VI.2.1.	<i>Popolazione e domanda abitativa.....</i>	<i>147</i>
VI.2.2.	<i>Condizioni economiche e fenomeno abitativo .....</i>	<i>148</i>
VI.2.3.	<i>Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto .....</i>	<i>149</i>
VI.2.4.	<i>Parco alloggi ed attività edilizia .....</i>	<i>150</i>
VI.2.5.	<i>Mercato immobiliare e aspetti collegati .....</i>	<i>151</i>

## PREMESSA

Il presente rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo si articola in cinque capitoli di analisi e uno di contestualizzazione e approfondimento. Nel corso dell'annualità sono state inoltre effettuati altri approfondimenti, in materia di modalità e criteri di assegnazione ERP nelle principali regioni italiane, di analisi e restituzione a scala provinciale e comunale della dotazione statistica utilizzata per il calcolo dell'indice ORSA sulla condizione abitativa (i cui primi risultati metodologici e analitici erano stati anticipati nel rapporto 2009), di raccolta ed elaborazione dei dati raccolti tramite l'anagrafe dell'utenza ERP (in forma analoga al rapporto prodotto nel 2002 e denominato "Rapporto ERP in locazione"). Si può anzi affermare che tali indagini e quest'ultimo documento in particolare amplino in modo significativo la dotazione informativa ORSA rispetto al profilo dei monitoraggi previsti dalla L.R. 24/2001 e dalla L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", in una logica di osservazione integrata del territorio.

I capitoli che compongono il rapporto ORSA 2010 sono:

- **Popolazione e domanda residenziale.**

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

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

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

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

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

- **Parco alloggi e attività edilizia.**

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

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

- **Mercato immobiliare e aspetti collegati.**

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

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

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

## **I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE**

### **I.1. CRESCE LA POPOLAZIONE REGIONALE MA ANCHE IL TERRITORIO**

Al 1° gennaio 2010 risultano residenti in Emilia-Romagna 4.395.606 persone, 57.640 in più rispetto alla medesima data dell'anno precedente (+1,3%), ma si tratta di un aumento sul quale influiscono in modo consistente gli oltre 18mila abitanti residenti nei 7 comuni dell'alta Valmarecchia "passati" nell'estate 2009 dalla provincia di Pesaro-Urbino a quella di Rimini: un evento straordinario che contribuisce alla crescita della popolazione residente in regione nella misura dello 0,41%.

Considerando il territorio al netto dei comuni precedentemente appartenenti alla regione Marche, l'aumento demografico è stimabile invece in "sole" 39.507 persone (+0,91%) mentre al lordo dell'area annessa questo valore si riduce leggermente: 39.349 unità con un incremento complessivo, pari allo 0,9% comunque superiore al corrispondente dato nazionale (+0,5%).

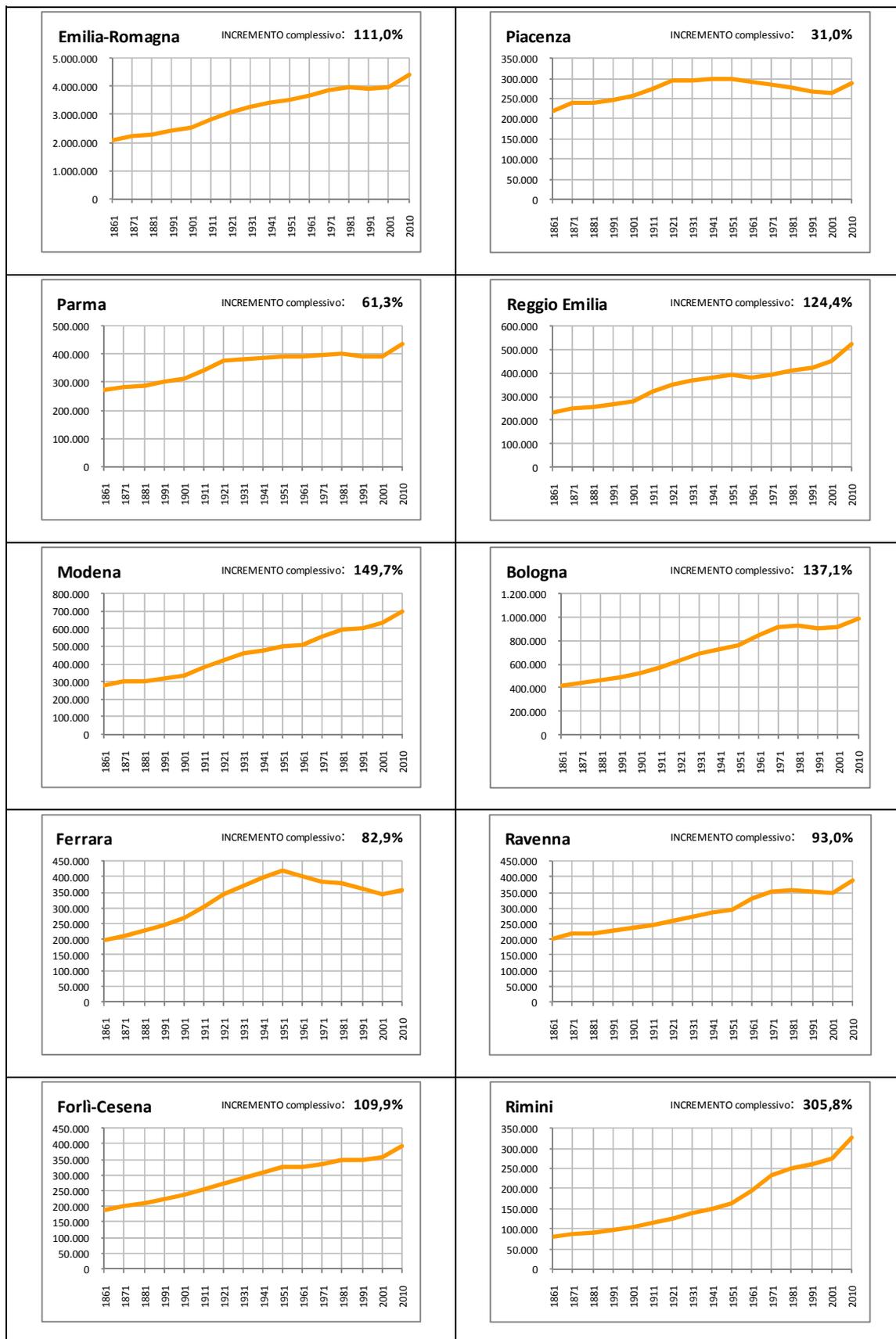
Data la limitata dimensione demografica che caratterizza l'aggregato formato dai comuni di Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello, si è ritenuto di limitare le rielaborazioni delle serie storiche esclusivamente ai dati assoluti sui residenti e non, per es., agli indici di stato della popolazione; analogamente si è operato relativamente ad altri aggregati socio-economici (patrimonio, reddito ecc.) utilizzati nei capitoli successivi e per i quali non sono stati modificati i valori rilevati e pubblicati in passato. Nella tabella I.1. vengono pertanto indicate due serie di valori sia per il totale della Regione che per la provincia di Rimini, con e senza i comuni dell'alta Valmarecchia.

Allo stesso modo va segnalato come la superficie dell'Emilia-Romagna venga accresciuta, per effetto dell'annessione dei sette comuni, di 328,2 Km<sup>2</sup> (circa l'1,4 del totale regionale) che, assommata a quella precedente, portano la dimensione territoriale complessiva a 22.451,29 Km<sup>2</sup>: una estensione che modifica in modo estremamente modesto la densità media regionale degli abitanti per km quadrato (193,2, essendo 55,5 quella specifica dell'alta Valmarecchia).

#### **I.1.1. QUANTO E DOVE CRESCE LA POPOLAZIONE**

Prima di entrare nel dettaglio delle variazioni demografiche intervenute nell'ultimo decennio, alla figura I.1. si possono osservare gli andamenti della popolazione residente in regione e nelle province a partire dal 1° censimento del 1861 ad oggi (i dati indicati del 1891 e del 1941 sono interpolati, in quegli anni non hanno avuto luogo censimenti della popolazione) mentre il dato del 2010 è di fonte anagrafica.

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



Dall'unità d'Italia ad oggi (1/1/2009) la popolazione emiliano - romagnola è più che raddoppiata (dai 2,083 milioni del 1861 ai 4,396 milioni del 1° gennaio del 2010 con un incremento complessivo pari al 111,0%). La pendenza della curva rappresentata nel primo grafico, quello relativo all'Emilia-Romagna, rivela la continua crescita demografica fino al 1981. Nei venti anni successivi la popolazione si assesta invece su valori prossimi ai 3,9mln di unità, mentre a partire dal 2001 ricomincia a crescere con decisione abbondantemente allontanandosi dalla soglia dei 4mln. Lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio appare visibilmente come quello contraddistinto dal tasso di crescita più elevato: la pendenza riferita a questo periodo è infatti quella più ripida per l'intero periodo preso in considerazione dal grafico.

Tale andamento regionale è però la risultate delle diverse dinamiche (per verso, intensità e durata) registratesi nelle singole province e mostrate nei rispettivi grafici:

- Piacenza si caratterizza per un calo cinquantennale conclusosi solo col primo decennio del nuovo secolo (l'incremento demografico complessivo nei 150 anni dall'Unità ad oggi 1861-2010 è pari appena al 31,0%);
- la provincia di Parma non evidenzia tassi di crescita particolarmente rilevanti (se si esclude il periodo 1901-1921, che registra un aumento consistente in quasi tutte le province) ma la popolazione risulta in aumento progressivo, tranne che per una fase di assestamento tra 1981 e 2001 (aumento complessivo: 61,3%);
- Reggio Emilia evidenzia tassi di crescita più rilevanti rispetto alle altre province occidentali, con una lieve contrazione demografica a cavallo del 1961 ma una decisa crescita sin dal 1991 (l'incremento nel periodo è pari al 124,4%);
- a Modena non si rilevano particolari flessioni o assestamenti, la popolazione risulta sempre in crescita con tassi anche elevati (l'aumento demografico è il secondo della regione, sfiorando il 150%);
- l'andamento della provincia di Bologna indica una crescita demografica costante ed anche intensa fino al 1971 ma da quel momento la tendenza s'indebolisce per trasformarsi addirittura in contrazione nel decennio 1981-1991 e una successiva ripresa (la variazione totale corrisponde al 137,1%);
- la provincia di Ferrara si caratterizza per una forte crescita durata quasi novant'anni, seguita da una decisa contrazione demografica conclusasi al termine del secolo scorso (l'incremento complessivo della popolazione è pari all'82,9%);
- Ravenna indica un più modesto, ma costante, aumento di popolazione che si assesta negli anni '80 con una stasi che prosegue sino a inizio secolo (l'aumento complessivo è del 93,0%);

- anche la provincia di Forlì - Cesena è caratterizzata da incrementi demografici non vistosi ma continui (l'incremento complessivo è pari al 109,9%) ed è forse il territorio che cresce con maggior gradualità;
- infine la provincia di Rimini, dove la popolazione oltre a segnare un incremento permanente e sempre più vigoroso, con tassi che in alcuni momenti si presentano davvero eccezionali, si accresce nel 2009 anche per l'acquisizione dei sette comuni dell'alta Valmarecchia (a livello locale il contributo di questa area diviene incisivo, anche in termini di superficie territoriale) mentre l'aumento complessivo dal 1861 ad oggi risulta particolarmente elevato, essendo pari al 305,8%.

Elemento comune a tutte le province è una crescita diffusa a partire dal 2001, riconducibile prevalentemente ai flussi riguardanti la popolazione straniera. Si tratta di una tendenza all'aumento dalle proporzioni inusuali, rapido ed intenso come mai verificato in precedenza, determinante un insieme di fenomeni demografici e sociali di cui si parlerà nei prossimi paragrafi: si pensi per esempio al consistente ingresso di persone in età lavorativa (comportante concrete criticità inerenti l'integrazione sociale) ma soprattutto all'aumento della quota rappresentata dai giovani in età scolare, con significativi effetti di attenuazione sull'invecchiamento della popolazione.

Restringendo il periodo di osservazione agli anni più vicini (dal censimento del 1951 ad oggi) e distinguendo gli andamenti dei capoluoghi da quelli dei restanti comuni delle province si osservano trasformazioni demografiche che meritano una breve riflessione. In un contesto generalizzato di crescita demografica, fino a tutti gli anni Settanta si assiste ad un accentramento della popolazione verso i capoluoghi. In questo periodo infatti le province perdono popolazione a favore delle città o, più in generale, i capoluoghi crescono più che i rimanenti comuni. A partire dai primi anni '80 si assiste ad un'inversione della tendenza: sono i comuni non capoluogo a crescere più delle città. Va tuttavia sottolineato come in questo caso il fenomeno non sia generalizzato a tutto il territorio provinciale: i comuni della montagna, infatti, continuano a perdere popolazione e lo spopolamento persiste tuttora. A crescere sono in particolare le cinture dei capoluoghi ed alcune aree quali i distretti industriali. Nell'ultimo decennio, poi, quello maggiormente interessato dai flussi migratori, crescono sia i capoluoghi che i comuni di minori dimensioni, ad esclusione di quelli della montagna dove persiste lo spopolamento.

Nella tabella I.1. viene appunto rappresentata la popolazione residente nelle province e nei capoluoghi della regione nel periodo compreso tra il censimento del 1951 ed i giorni nostri. Sia nel caso della provincia di Rimini che del totale regionale sono fornite due serie, una includente anche i comuni dell'alta Valmarecchia e una al netto della loro popolazione che, al 2010, vale 18.183 abitanti (al censimento 2001 gli abitanti dei

sette comuni erano 17.357). Si ponga attenzione al fatto che i dati successivi al censimento del 2001 sono esclusivamente di origine anagrafica comunale e come tali non perfettamente omogenei a quelli censuari riportati per gli anni precedenti. 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). Al gennaio 2001 risultavano infatti 4.008.141 i residenti iscritti alle anagrafi dei comuni dell'Emilia-Romagna mentre al censimento 2001 furono poi soltanto 3.983.346 le persone censite quali residenti. La gestione anagrafica è infatti caratterizzata da proprie specifiche procedure amministrative di attivazione e controllo che richiedono tempi dettati dalle modalità operative di comunicazione e manutenzione in uso presso i singoli Comuni. Proprio nei mesi immediatamente successivi al censimento si procede pertanto a una generale revisione e a un riallineamento che prevede verifiche e correzioni reciproche. Per quanto riferito a un momento preciso, va infatti sottolineato che il censimento è una rilevazione assai complessa e che le operazioni che lo riguardano si prolungano normalmente ben oltre l'anno di effettivo svolgimento.

**Tabella I.1. – Popolazione residente in Emilia-Romagna, suddivisa tra Comuni capoluogo e resto della provincia, dal 1951 al 2001, dall'1/1/2001 all'1/1/2010**

Provincia	Capoluogo	Cens 1951	Cens 1961	Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Piacenza	<b>totale</b>	<b>299.138</b>	<b>291.059</b>	<b>284.881</b>	<b>278.424</b>	<b>267.633</b>	<b>263.872</b>	<b>267.164</b>	<b>268.004</b>	<b>268.312</b>	<b>270.934</b>	<b>273.705</b>	<b>275.947</b>	<b>278.366</b>	<b>281.613</b>	<b>285.937</b>	<b>288.011</b>
	capoluogo	72.856	88.541	106.841	109.039	102.268	95.594	98.407	98.477	97.991	98.583	99.150	99.340	99.625	100.286	101.778	102.687
Parma	<b>Totale</b>	<b>391.299</b>	<b>389.199</b>	<b>395.497</b>	<b>400.192</b>	<b>391.330</b>	<b>392.976</b>	<b>399.990</b>	<b>402.330</b>	<b>404.722</b>	<b>407.754</b>	<b>413.182</b>	<b>416.832</b>	<b>420.056</b>	<b>425.690</b>	<b>433.096</b>	<b>437.308</b>
	capoluogo	122.978	147.368	175.228	179.019	170.520	163.457	170.031	171.358	172.227	172.039	174.471	175.789	177.069	178.718	182.389	184.467
Reggio Emilia	<b>totale</b>	<b>390.131</b>	<b>379.688</b>	<b>392.696</b>	<b>413.396</b>	<b>420.431</b>	<b>453.892</b>	<b>455.998</b>	<b>462.858</b>	<b>468.552</b>	<b>477.534</b>	<b>486.961</b>	<b>494.310</b>	<b>501.529</b>	<b>510.148</b>	<b>519.480</b>	<b>525.297</b>
	capoluogo	106.726	116.445	128.789	130.376	132.030	141.877	146.092	148.517	149.844	152.235	155.191	157.388	159.809	162.290	165.503	167.678
Modena	<b>totale</b>	<b>498.146</b>	<b>511.355</b>	<b>553.852</b>	<b>596.025</b>	<b>604.680</b>	<b>633.993</b>	<b>632.625</b>	<b>639.315</b>	<b>644.289</b>	<b>651.920</b>	<b>659.858</b>	<b>665.272</b>	<b>670.099</b>	<b>677.672</b>	<b>688.286</b>	<b>694.580</b>
	capoluogo	111.364	139.183	171.072	180.312	176.990	175.502	176.965	178.013	178.311	178.874	180.110	180.469	180.080	179.937	181.807	183.114
Bologna	<b>totale</b>	<b>763.907</b>	<b>841.474</b>	<b>918.844</b>	<b>930.284</b>	<b>906.856</b>	<b>915.225</b>	<b>921.972</b>	<b>926.798</b>	<b>927.820</b>	<b>935.107</b>	<b>944.279</b>	<b>949.596</b>	<b>954.682</b>	<b>964.065</b>	<b>976.170</b>	<b>984.341</b>
	capoluogo	340.526	444.872	490.528	459.080	404.378	371.217	379.964	378.356	373.592	373.539	374.425	373.743	373.026	372.255	374.944	377.220
Ferrara	<b>totale</b>	<b>420.557</b>	<b>403.218</b>	<b>383.639</b>	<b>381.118</b>	<b>360.763</b>	<b>344.323</b>	<b>347.558</b>	<b>347.084</b>	<b>346.826</b>	<b>347.582</b>	<b>349.777</b>	<b>351.463</b>	<b>353.304</b>	<b>355.809</b>	<b>357.979</b>	<b>358.966</b>
	capoluogo	133.949	152.654	154.066	149.453	138.015	130.992	131.673	131.732	131.408	131.355	131.907	132.471	133.214	133.591	134.464	134.962
Ravenna	<b>totale</b>	<b>294.719</b>	<b>329.559</b>	<b>351.876</b>	<b>358.654</b>	<b>350.454</b>	<b>347.847</b>	<b>352.236</b>	<b>354.162</b>	<b>356.903</b>	<b>360.750</b>	<b>365.367</b>	<b>369.425</b>	<b>373.446</b>	<b>379.467</b>	<b>385.729</b>	<b>389.508</b>
	capoluogo	91.798	115.525	131.928	138.034	135.844	134.631	139.771	140.933	142.516	144.457	146.989	149.084	151.055	153.388	155.997	157.459
Forlì-Cesena	<b>totale</b>	<b>324.138</b>	<b>326.476</b>	<b>334.460</b>	<b>349.092</b>	<b>348.647</b>	<b>358.542</b>	<b>356.629</b>	<b>359.391</b>	<b>362.218</b>	<b>366.504</b>	<b>371.272</b>	<b>374.670</b>	<b>377.993</b>	<b>383.046</b>	<b>388.019</b>	<b>392.330</b>
	capoluogo	77.508	91.945	104.971	110.806	109.541	108.335	107.827	108.396	109.104	110.209	111.450	112.477	113.605	114.683	116.208	117.550
Rimini senza AV	<b>totale</b>	<b>162.305</b>	<b>194.652</b>	<b>231.010</b>	<b>250.328</b>	<b>258.718</b>	<b>272.676</b>	<b>274.669</b>	<b>277.153</b>	<b>279.774</b>	<b>283.239</b>	<b>286.934</b>	<b>290.029</b>	<b>294.110</b>	<b>298.333</b>	<b>303.270</b>	<b>307.132</b>
	capoluogo	69.873	92.912	118.419	127.813	127.960	128.656	131.705	132.118	132.538	133.388	134.695	135.667	137.523	138.472	140.158	141.501
Rimini con AV	<b>totale</b>						<b>290.033</b>		<b>294.478</b>	<b>297.250</b>	<b>300.898</b>	<b>304.816</b>	<b>308.006</b>	<b>312.159</b>	<b>316.524</b>	<b>321.471</b>	<b>325.265</b>
	capoluogo						128.656		132.118	132.538	133.388	134.695	135.667	137.523	138.472	140.158	141.501
Regione senza AV	<b>totale</b>	<b>3.544.340</b>	<b>3.666.680</b>	<b>3.846.755</b>	<b>3.957.513</b>	<b>3.909.512</b>	<b>3.983.346</b>	<b>4.008.841</b>	<b>4.037.095</b>	<b>4.059.416</b>	<b>4.101.324</b>	<b>4.151.335</b>	<b>4.187.544</b>	<b>4.223.585</b>	<b>4.275.843</b>	<b>4.337.966</b>	<b>4.377.473</b>
	capoluoghi	1.127.578	1.389.445	1.581.842	1.583.932	1.497.546	1.450.261	1.482.435	1.487.900	1.487.531	1.494.679	1.508.388	1.516.428	1.525.006	1.533.620	1.553.248	1.566.638
Regione con AV	<b>totale</b>						<b>4.000.703</b>		<b>4.054.420</b>	<b>4.076.892</b>	<b>4.118.983</b>	<b>4.169.217</b>	<b>4.205.521</b>	<b>4.241.634</b>	<b>4.294.034</b>	<b>4.356.167</b>	<b>4.395.606</b>
	capoluoghi						128.656		1.487.900	1.487.531	1.494.679	1.508.388	1.516.428	1.525.006	1.533.620	1.553.248	1.566.638

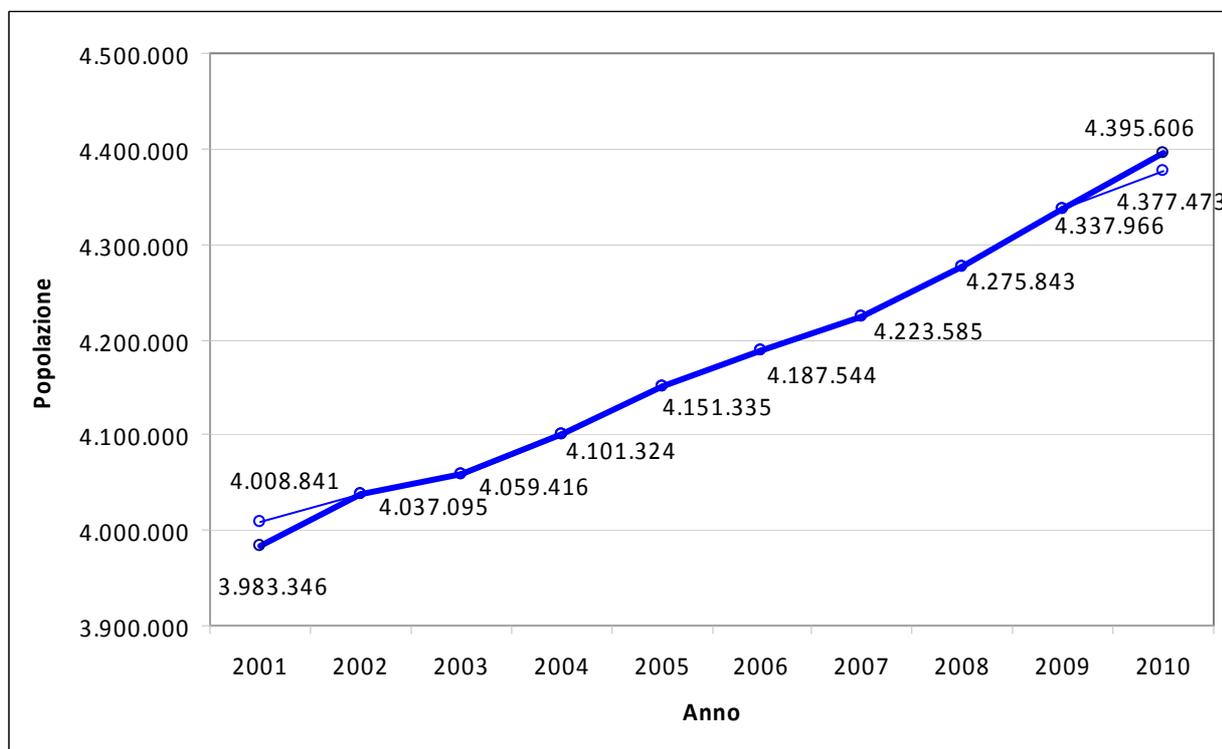
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT (censimenti 1951-2001), su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: popolazione anagrafica; su dati ISTAT popolazione dell'Alta Valmarecchia dal 2001 al 2009. Fra i capoluoghi potrebbe essere inoltre annoverata anche Cesena, la cui dimensione anagrafica varia dai 90.876 residenti all'1 gennaio 2002 ai 96.171 dell'1 gennaio 2010. Per ragioni di omogeneità con le restanti province si è però preferito mantenere nel calcolo dei capoluoghi esclusivamente la città di Forlì.

### I.1.2. COME CRESCE LA POPOLAZIONE NEGLI ANNI 2000: FLUSSI NATURALI E MIGRATORI

Dopo un aumento ventennale di appena 26mila residenti (diminuzione di 48mila persone fra 1981 e 1991 con successivo incremento di 74mila) fra 2001 e 2010 si è assistito a un intenso aumento della popolazione, dell'ordine delle 400mila unità, 421mila nel complesso considerando i nuovi sette comuni orientali.

Focalizzando l'osservazione sui soli anni 2000, i dati delle anagrafi comunali evidenziano andamenti che risultano tutti in crescita ma che localmente si differenziano per l'intensità delle variazioni. Nel decennio, il territorio provinciale in cui si evidenzia la crescita demografica più consistente è quello di Reggio Emilia: a partire dal censimento 2001 la popolazione cresce del 15,7% (oltre l'1,7% annuale mediamente). Per contro è la provincia di Ferrara quella dove si registrano le variazioni più modeste, con valori nel 2002 e 2003 ancora di segno negativo: la crescita nell'intero periodo 2001-2010 ammonta al 4,25%, appena lo 0,47% in termini di media annua. Le rispettive stime per l'aggregato regionale sono pari a 9,9% (10,3% considerando l'alta Valmarecchia al solo 2010) per un 1,1% medio annuo.

**Figura I.2. Popolazione residente in Emilia-Romagna dal 2001 al 2010 (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)**



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

Nota: la curva sottile riporta i dati anagrafici per l'aggregato dei 341 comuni appartenenti all'Emilia-Romagna dal 2001 al 2009, il dato 2001 sulla curva di maggior spessore è quello del Censimento, quello 2010 l'anagrafico complessivo includente anche i 7 comuni dell'alta Valmarecchia.

L'analisi dei movimenti della popolazione a livello provinciale riportata in tabella I.2. evidenzia come fino alla seconda metà degli anni '90 gli incrementi della popolazione siano dovuti prevalentemente a movimenti interni al Paese (iscritti e cancellati da o verso altri comuni) e

solamente a partire dalla fine del decennio e come dai primi anni 2000 si facciano prevalenti su tutti i territori i saldi della componente migratoria dall'estero. A questo proposito va sottolineato il saldo migratorio da e per altri comuni italiani incorpori numerosi casi cittadini di stranieri già residenti sul territorio nazionale e come il totale delle iscrizioni/cancellazioni riguardanti l'estero sia solo una componente della più generale mobilità dei cittadini comunitari o stranieri in regione.

Inoltre, va ricordato come le anagrafi, nel registrare eventi demografici naturali o di trasferimento di residenza della popolazione, siano caratterizzate da prassi, norme e criticità che determinano la necessità di aggiustamenti anche consistenti nel tempo, aggiustamenti che trovano riscontro soprattutto nelle categorie "altri iscritti" o "altri cancellati" e i cui componenti non rientrano all'interno dei saldi migratori specifici. La frequenza dei cambi di domicilio e residenza che contraddistingue quote significative di cittadini, in particolare stranieri, sta recentemente generando iscrizioni e cancellazioni di questo tipo (per maggiori informazioni a riguardo si può consultare il regolamento anagrafico disponibile sui siti web del Ministero dell'Interno o dell'ISTAT). In questo contesto va considerato il dato secondo il quale "soltanto" 403.912 dei 416.599 residenti interessati da flussi anagrafici (il 96,9% del totale) risultano "spiegati" dalle dinamiche naturali e migratorie, essendo i restanti attribuiti ad "altre" modalità di iscrizione e cancellazione.

Il saldo migratorio dall'estero, già positivo, cresce considerevolmente fino al 2003 divenendo la componente più importante del saldo complessivo. Da quel momento, pur con valori significativamente positivi, subisce un importante ridimensionamento che culmina nel 2006, anno in cui si evidenziano gli effetti del primo "decreto flussi", per poi ricominciare a crescere negli anni successivi. Solamente nell'ultimo anno disponibile, il 2009, si osserva una nuova riduzione dell'entità assoluta dell'immigrazione straniera la cui origine non è direttamente deducibile dai dati: nonostante tale rallentamento, la componente migratoria da estero permane solidamente positiva e con valori tuttora molto elevati (superiori alle 40mila unità).

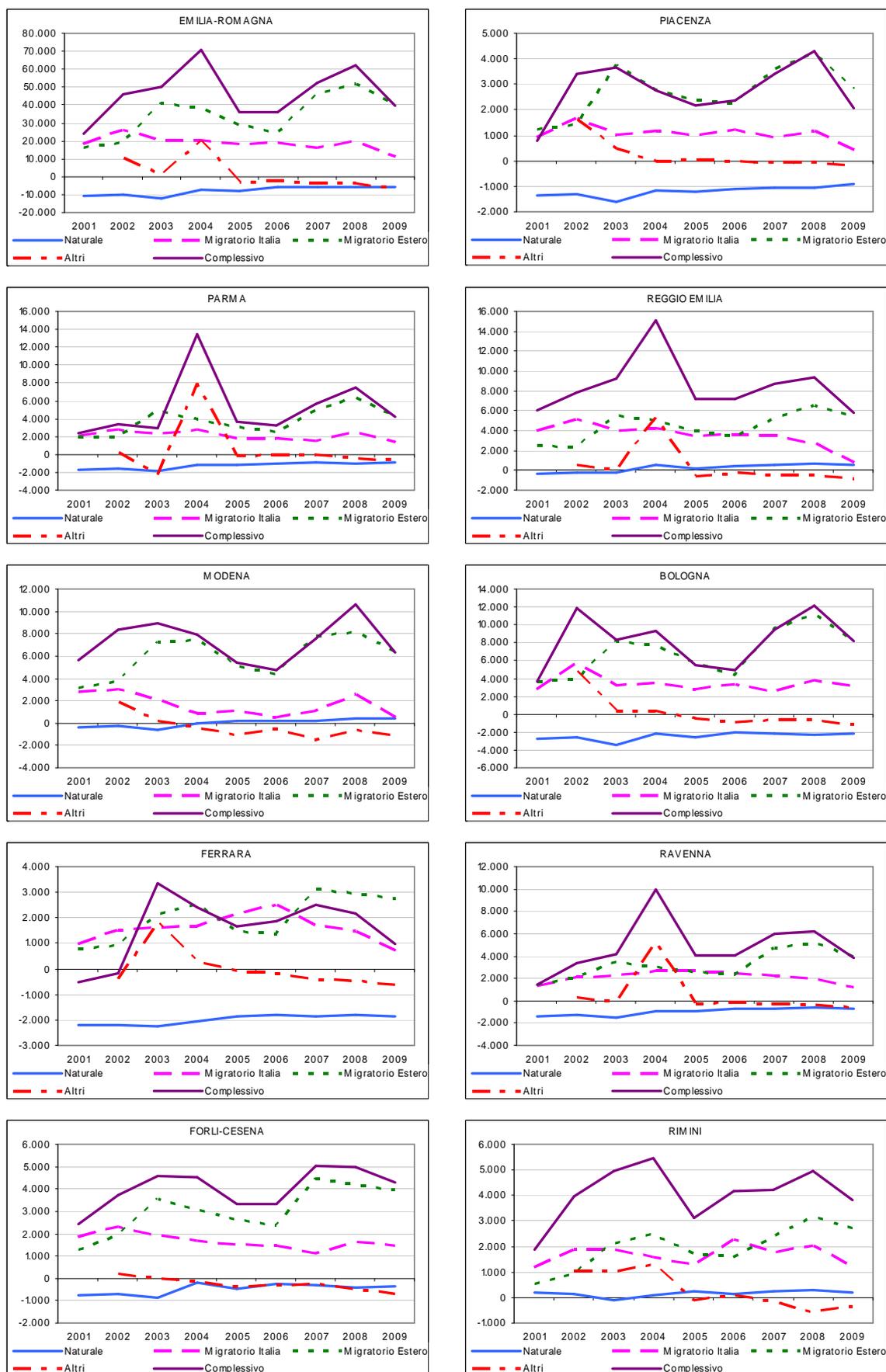
**Tabella I.2. – Flussi anagrafici in Emilia-Romagna, province e regione, dal 1991 al 2009**

Provincia	Saldo	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01-'09
Piacenza	Naturale	-1.375	-1.299	-1.584	-1.159	-1.206	-1.104	-1.067	-1.042	-928	-10.764
	<i>Migratorio Italia</i>	918	1.668	1.025	1.171	1.016	1.240	905	1.188	427	9.558
	Migratorio Estero	1.239	1.439	3.769	2.770	2.344	2.252	3.614	4.213	2.811	24.451
	Altri		1.611	462	-39	18	-25	-60	-53	-229	1.685
	Complessivo	782	3.419	3.672	2.743	2.172	2.363	3.392	4.306	2.081	24.930
Parma	Naturale	-1.675	-1.644	-1.911	-1.162	-1.115	-1.044	-841	-977	-850	-11.219
	<i>Migratorio Italia</i>	2.071	2.874	2.178	2.785	1.858	1.748	1.525	2.516	1.336	18.891
	Migratorio Estero	1.921	2.009	4.930	3.873	3.061	2.576	4.920	6.379	4.253	33.922
	Altri		190	-2.241	7.964	-199	-6	21	-466	-544	4.719
	Complessivo	2.317	3.429	2.956	13.460	3.605	3.274	5.625	7.452	4.195	46.313
Reggio Emilia	Naturale	-399	-157	-276	603	217	470	517	672	550	2.197
	<i>Migratorio Italia</i>	4.054	5.102	3.980	4.221	3.508	3.562	3.454	2.693	812	31.386
	Migratorio Estero	2.436	2.369	5.497	4.976	4.020	3.300	5.257	6.492	5.347	39.694
	Altri		525	74	5.291	-536	-180	-468	-523	-900	3.283
	Complessivo	6.091	7.839	9.275	15.091	7.209	7.152	8.760	9.334	5.809	76.560
Modena	Naturale	-324	-285	-587	-36	171	237	161	431	387	155
	<i>Migratorio Italia</i>	2.825	3.012	2.099	935	1.148	557	1.058	2.591	593	14.818
	Migratorio Estero	3.175	3.734	7.268	7.430	5.118	4.394	7.808	8.173	6.492	53.592
	Altri		1.869	173	-400	-995	-457	-1.453	-581	-1.179	-3.023
	Complessivo	5.676	8.330	8.953	7.929	5.442	4.731	7.574	10.614	6.293	65.542
Bologna	Naturale	-2.797	-2.612	-3.445	-2.132	-2.620	-2.080	-2.102	-2.306	-2.114	-22.208
	<i>Migratorio Italia</i>	2.818	5.733	3.192	3.467	2.786	3.403	2.509	3.841	3.161	30.910
	Migratorio Estero	3.635	3.870	8.202	7.623	5.780	4.390	9.591	11.147	8.237	62.475
	Altri		4.837	397	356	-418	-856	-606	-581	-1.117	2.012
	Complessivo	3.656	11.828	8.346	9.314	5.528	4.857	9.392	12.101	8.167	73.189
Ferrara	Naturale	-2.218	-2.181	-2.233	-2.040	-1.880	-1.832	-1.843	-1.784	-1.860	-17.871
	<i>Migratorio Italia</i>	966	1.536	1.632	1.685	2.149	2.491	1.702	1.456	723	14.340
	Migratorio Estero	750	910	2.118	2.514	1.491	1.352	3.089	2.959	2.757	17.940
	Altri		-442	1.818	255	-82	-160	-442	-460	-628	-141
	Complessivo	-502	-177	3.335	2.414	1.678	1.851	2.506	2.171	992	14.268
Ravenna	Naturale	-1.364	-1.227	-1.449	-903	-942	-655	-713	-641	-726	-8.620
	<i>Migratorio Italia</i>	1.373	2.147	2.282	2.669	2.696	2.442	2.219	2.063	1.241	19.132
	Migratorio Estero	1.471	2.125	3.481	3.015	2.557	2.399	4.715	5.163	3.917	28.843
	Altri		299	-112	5.193	-253	-164	-202	-324	-652	3.785
	Complessivo	1.480	3.344	4.202	9.974	4.058	4.022	6.019	6.261	3.780	43.140
Forlì-Cesena	Naturale	-757	-712	-868	-167	-467	-230	-285	-392	-370	-4.248
	<i>Migratorio Italia</i>	1.864	2.317	1.904	1.673	1.545	1.447	1.129	1.633	1.457	14.969
	Migratorio Estero	1.316	1.894	3.552	3.124	2.652	2.393	4.449	4.186	3.935	27.501
	Altri		221	-28	-117	-370	-295	-243	-451	-712	-1.995
	Complessivo	2.423	3.720	4.560	4.513	3.360	3.315	5.050	4.976	4.310	36.227
Rimini senza AV	Naturale	190	128	-87	99	233	165	221	289	216	1.454
	<i>Migratorio Italia</i>	1.160	1.886	1.866	1.565	1.269	2.260	1.762	2.011	1.219	14.998
	Migratorio Estero	528	913	2.144	2.498	1.730	1.602	2.381	3.192	2.739	17.727
	Altri		1.035	1.037	1.290	-96	115	-144	-530	-345	2.362
	Complessivo	1.878	3.962	4.960	5.452	3.136	4.142	4.220	4.962	3.829	36.541
Regione senza AV	Naturale	-10.719	-9.989	-12.440	-6.897	-7.609	-6.073	-5.952	-5.750	-5.695	-71.124
	<i>Migratorio Italia</i>	18.049	26.275	20.158	20.171	17.975	19.150	16.263	19.992	10.969	169.002
	Migratorio Estero	16.471	19.263	40.961	37.823	28.753	24.658	45.824	51.904	40.488	306.145
	Altri		10.145	1.580	19.793	-2.931	-2.028	-3.597	-3.969	-6.306	12.687
	Complessivo	23.801	45.694	50.259	70.890	36.188	35.707	52.538	62.177	39.456	416.710

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

Nota: il saldo complessivo, oltre ai saldi naturali e migratori, considera anche le iscrizioni e cancellazioni derivanti da altri motivi.

Figura I.3. – Flussi anagrafici in Emilia-Romagna, province e regione, dal 2001 al 2009



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

## I.2. LA POPOLAZIONE CAMBIA

La tabella I.3., relativa agli anni 2009 e 2008, consente di valutare meglio il peso delle componenti migratorie e naturali di quanto non permettano i soli valori di saldo, incapaci di rendere conto dell'effettiva intensità della mobilità demografica.

Si ricorda che al 1° gennaio 2009, la popolazione inclusiva dell'alta Valmarecchia ammonta a 4.356.167 residenti e al 31 dicembre di 4.395.569.

**Tabella I.3. Bilancio demografico dell'Emilia-Romagna – Anni 2008 e 2009**

Movimenti anagrafici	2008	2009 senza Alta Valmarecchia
<b>Popolazione al 1° gennaio</b>	<b>4.275.843</b>	<b>4.337.966</b>
Nati	41.915	42.117
Morti	47.665	47.812
<b>Saldo naturale</b>	<b>-5.750</b>	<b>-5.695</b>
Iscritti da altri comuni	135.616	121.249
Iscritti dall'estero	57.852	46.614
Altri iscritti	5.013	4.432
Cancellati per altri comuni	115.624	110.280
Cancellati per l'estero	5.948	6.126
Altri cancellati	8.982	10.738
<b>Saldo Migratorio estero</b>	<b>51.904</b>	<b>40.488</b>
<b>Saldo Migratorio</b>	<b>67.927</b>	<b>45.151</b>
<b>Saldo complessivo</b>	<b>62.177</b>	<b>39.456</b>
<b>Popolazione al 31 Dicembre</b>	<b>4.337.979</b>	<b>4.377.435</b>

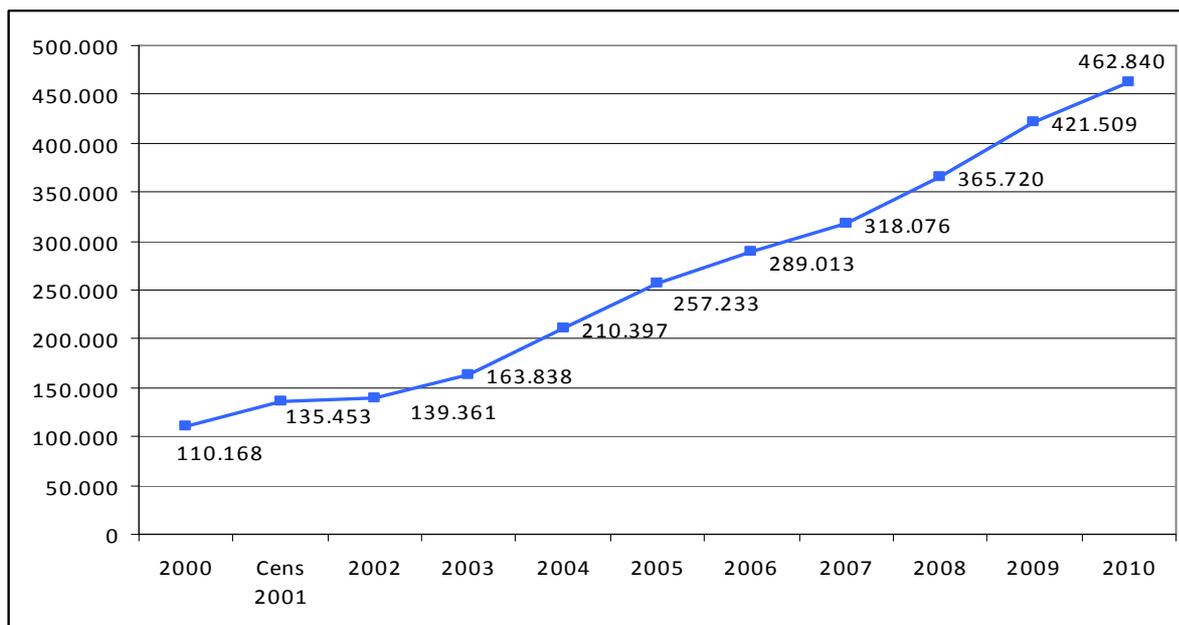
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

Le frequenze indicate in tabella attestano, per es., che nel corso del 2008 sono state 418.615 le persone titolari di un flusso anagrafico, un aggregato pari al 9,6% della popolazione a fine anno: aggregato leggermente diminuito nel 2009 ma che ha comunque egualmente riguardato 389.368 residenti, un insieme che vale invece l'8,9% della popolazione al 31 dicembre. In un solo biennio sono state quindi quasi 808.000 gli abitanti interessati da un qualche movimento anagrafico, con un evidente significativo contributo al ricambio della popolazione residente, considerato che questo insieme, rapportato alla popolazione anagrafica al gennaio 2010, raggiunge un peso del 18,4%.

### I.2.1. LA POPOLAZIONE CAMBIA: LA PRESENZA STRANIERA

L'incidenza dei cittadini stranieri residenti in Emilia-Romagna nel corso degli ultimi anni ha raggiunto valori estremamente significativi e, col gennaio 2010, ha invece superato la soglia del 10%. Se all'1/1/2009 risultavano residenti in regione 421.482 stranieri (il 9,7% della popolazione), il dato all'1/1/2010 è di 462.840 residenti, pari al 10,5% del totale regionale, con una crescita nel solo ultimo anno di oltre quarantamila unità. Come visibile nel grafico, nel corso degli ultimi dieci anni, questo aggregato statistico si è più che quadruplicato.

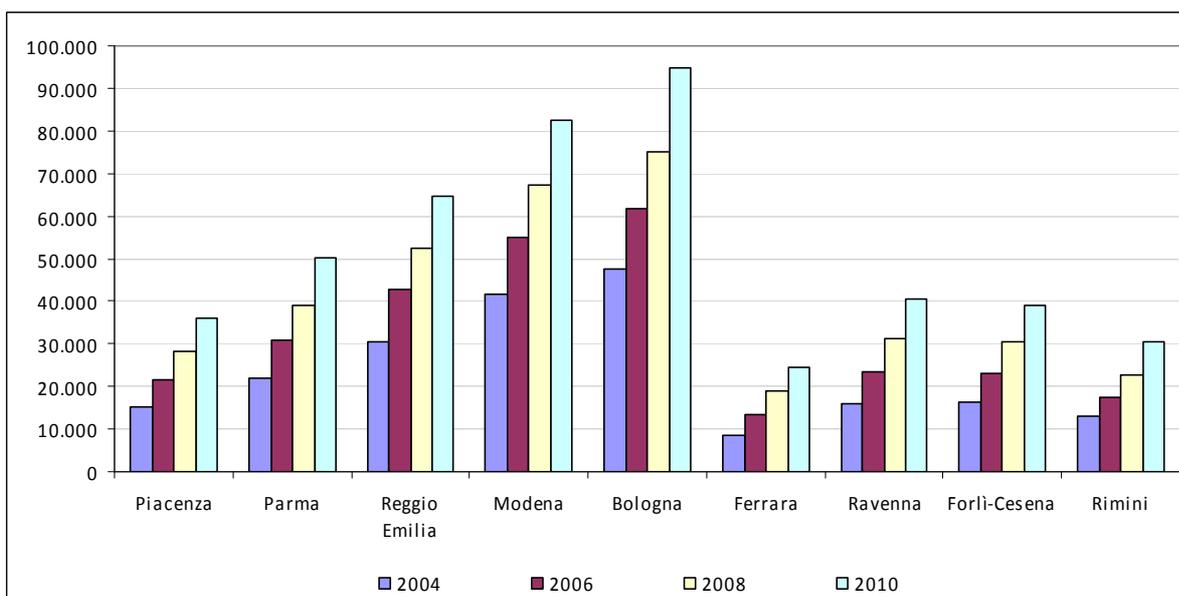
**Figura I.4. Tendenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT Censimento 2001, 2000-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2010 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

Le tappe di questo percorso si sono susseguite rapidamente: dalle 100mila unità circa del 2000, le 200mila sono state superate nel 2004 e le 300mila nel 2007, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti a seguito riportati. Al 2000 solo le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma avevano 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 oggi supera quella delle 50mila unità.

**Figura I.5. Tendenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna per provincia**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: 2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2006, 2008, 2010 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

**Tabella I.4. Andamento della popolazione residente straniera in Emilia-Romagna**

Provincia	2000	Cens 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Piacenza	6.671	8.828	9.096	11.007	15.382	18.736	21.588	24.408	28.419	33.134	36.153
Parma	12.489	14.178	14.614	16.822	22.035	27.724	30.798	33.950	39.147	45.994	50.147
Reggio Emilia	16.628	20.062	20.566	23.877	30.324	38.075	42.804	46.757	52.420	59.429	64.511
Modena	21.567	27.560	28.331	33.146	41.639	49.921	55.088	59.943	67.316	76.282	82.596
Bologna	28.481	32.203	33.021	38.720	47.431	55.824	61.581	65.831	75.271	86.703	94.777
Ferrara	3.432	4.959	5.137	6.163	8.453	11.294	13.444	15.548	18.858	21.985	24.537
Ravenna	7.417	9.056	9.448	12.011	15.978	20.141	23.272	26.103	31.239	36.803	40.677
Forlì-Cesena	6.307	9.698	10.064	12.046	16.219	20.067	22.912	25.757	30.505	35.001	38.893
Rimini senza AV	7.176	8.909	9.084	10.046	12.936	15.451	17.526	19.779	22.545	26.178	29.091
Rimini con AV						16.397	18.579	20.909	23.829	27.564	30.549
<b>Regione senza AV</b>	<b>110.168</b>	<b>135.453</b>	<b>139.361</b>	<b>163.838</b>	<b>210.397</b>	<b>257.233</b>	<b>289.013</b>	<b>318.076</b>	<b>365.720</b>	<b>421.509</b>	<b>461.382</b>
<b>Regione con AV</b>						<b>258.179</b>	<b>290.066</b>	<b>319.206</b>	<b>367.004</b>	<b>422.895</b>	<b>462.840</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT Censimento 2001, 2000-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2010 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

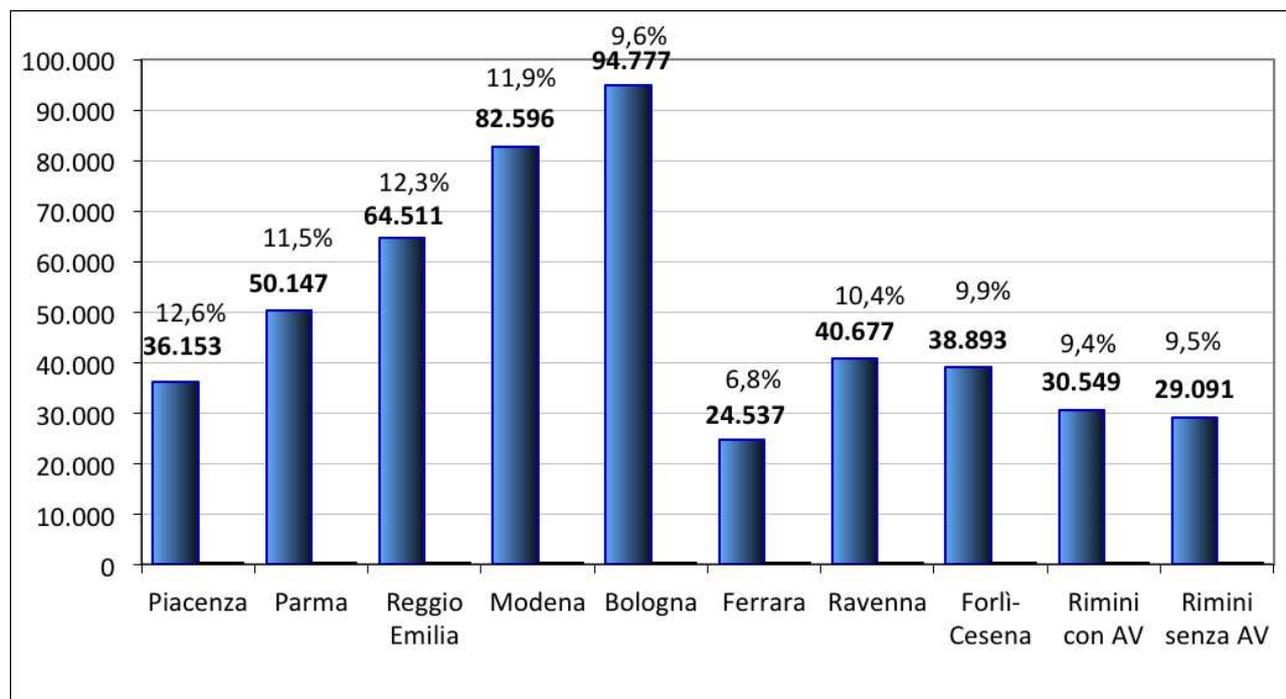
La ripartizione territoriale evidenzia come la provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna (quasi 95mila) ma, in termini percentuali, si registrano valori dell'ordine del 12% a Piacenza, Reggio e Modena. Sono poi numerosi i piccoli comuni ove la presenza di questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2010 sono 14 i Comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15% (erano 11 l'anno precedente).

**Tabella I.5. Popolazione straniera residente e incidenza sulla popolazione totale nelle province dell'Emilia-Romagna al 01.01.2010**

Provincia	Popolazione	Popolazione straniera	Incidenza
Piacenza	36.153	285.928	12,6%
Parma	50.147	437.308	11,5%
Reggio Emilia	64.511	525.297	12,3%
Modena	82.596	694.580	11,9%
Bologna	94.777	984.341	9,6%
Ferrara	24.537	358.966	6,8%
Ravenna	40.677	389.508	10,4%
Forlì-Cesena	38.893	392.330	9,9%
Rimini con AV	30.549	325.265	9,4%
Rimini senza AV	29.091	307.132	9,5%
<b>Regione con AV</b>	<b>462.840</b>	<b>4.395.606</b>	<b>10,5%</b>
<b>Regione senza AV</b>	<b>461.382</b>	<b>4.377.473</b>	<b>10,5%</b>

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

**Figura I.6. Popolazione straniera residente e incidenza sulla popolazione totale nelle province dell'Emilia-Romagna al 01.01.2010**



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

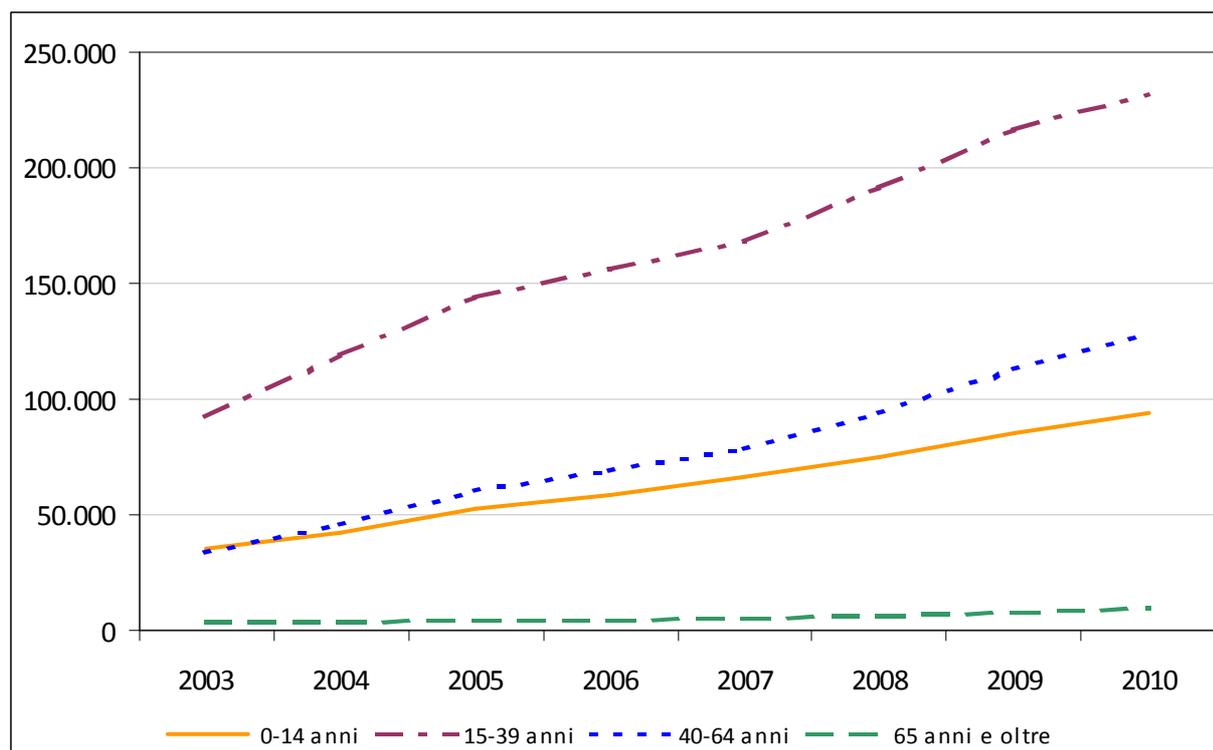
**Tabella I.6. Ripartizione dei comuni emiliano-romagnoli per provincia e fasce di incidenza della popolazione straniera – Anno 2010**

Provincia	≤ 3%	4% - 5%	6% - 10%	11% - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	5	7	19	14	3	48
Parma	4	4	19	17	3	47
Reggio Emilia		4	22	13	6	45
Modena		3	18	25	1	47
Bologna		2	40	18		60
Ferrara	4	10	11	1		26
Ravenna			12	6		18
Forlì-Cesena		3	16	10	1	30
Rimini con AV	1	3	19	4		27
Rimini senza AV			17	3		20
<b>Regione con AV</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>176</b>	<b>108</b>	<b>14</b>	<b>348</b>
<b>Regione senza AV</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>174</b>	<b>107</b>	<b>14</b>	<b>341</b>

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

Elementi che determinano un consistente contributo al ringiovanimento della popolazione sono ben visibili nel grafico. Da un lato osservando l'entità delle fasce estreme (in particolare la differenza positiva fra i giovani in età scolare e gli anziani con oltre 65 anni) ma anche tra le due componenti in età lavorativa, dove la classe 15-39 risulta ampiamente superiore a quella 40-64.

**Figura I.7. Andamento della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna per fasce d'età**



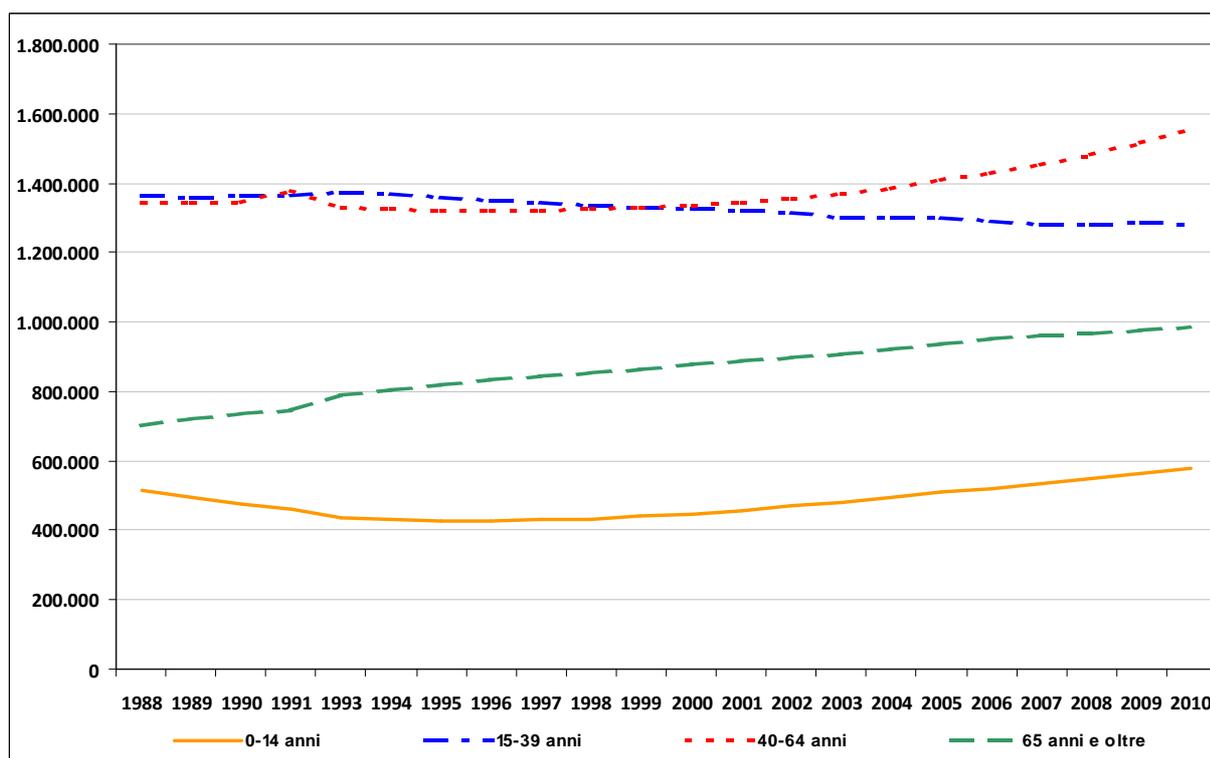
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo -ISTAT

### **I.2.2. LA POPOLAZIONE CAMBIA: LA STRUTTURA PER ETÀ**

La lenta ripresa della fascia composta dai residenti con età sino a 14 anni è il tratto maggiormente positivo nelle dinamiche per età registrate nel primo decennio del nuovo secolo. E' un fenomeno che da solo non può risolvere strutturalmente i problemi generati da un generale invecchiamento della popolazione ma che certo contribuisce a riequilibrarne andamento e conseguenze.

Invecchiamento che, peraltro, la consistente immigrazione registrata negli ultimi anni non riuscirebbe da sola a contrastare efficacemente, visto l'allargamento progressivo della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, a vantaggio degli ultraquarantenni e con un divario che in dieci anni si è decuplicato, passando da 0,6 a 6 punti percentuali.

**Figura I.8. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna per fasce d'età**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service  
Nota: i dati al 2010 sono comprensivi della popolazione dell'Alta Valmarecchia

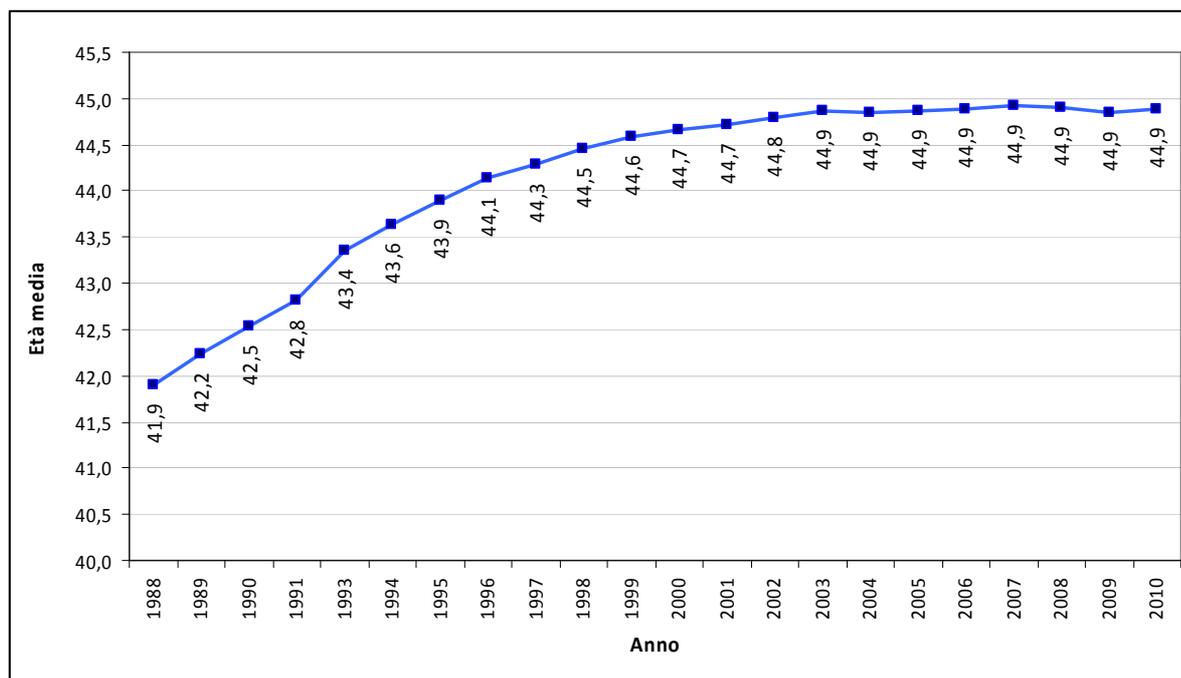
**Tabella I.7. Popolazione residente per classi di età, incidenza sulla popolazione totale**

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
01/01/2010*	579.284	13,2	1.277.888	29,1	1.552.742	35,3	985.692	22,4	<b>4.395.606</b>
01/01/2001	457.973	11,4	1.320.841	32,9	1.342.011	33,5	888.016	22,1	<b>4.008.841</b>
Cens. 1991	444.887	11,5	1.367.930	34,9	1.328.180	34	765.515	19,5	<b>3.909.512</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service  
Nota: i dati al 2010 sono comprensivi della popolazione dell'Alta Valmarecchia

Se l'età media della popolazione, dopo una crescita di oltre il 7% fra 1998 e 2003 (da 41,9 a 44,9: pari a ben 3 annualità), si è sostanzialmente assestata su questo valore, il merito è stato sino a pochi mesi fa di 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, di prassi di ricongiungimento legate ad una effettiva stabilizzazione occupazionale sul territorio, delle nascite in Italia derivanti da maggiori livelli di fecondità dei residenti immigrati rispetto alla popolazione autoctona.

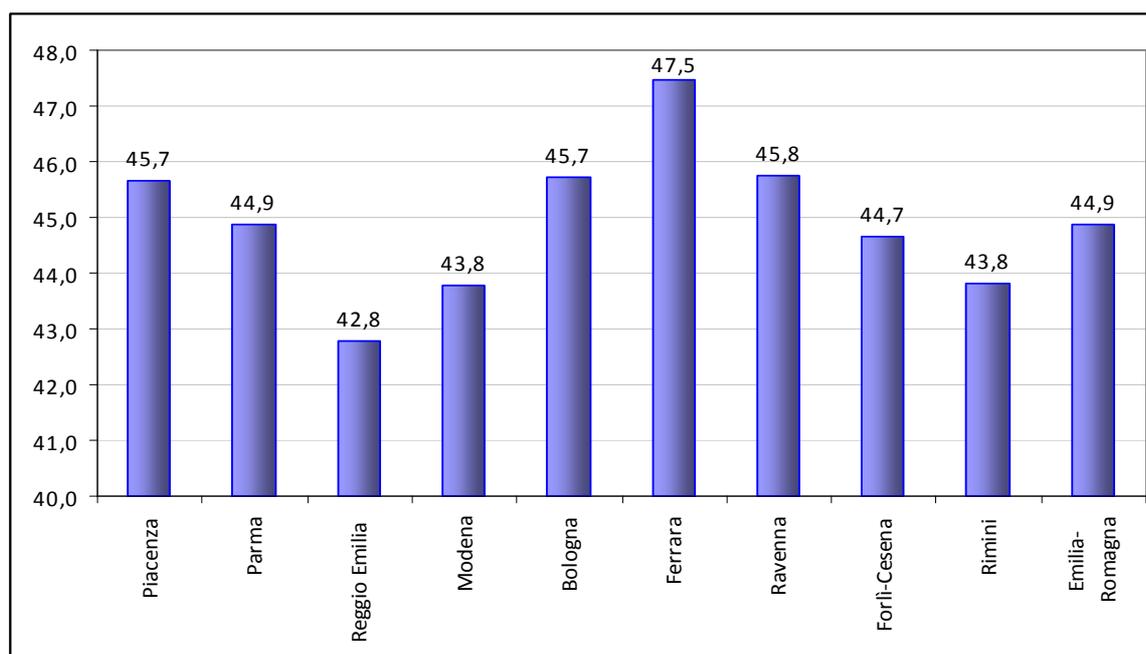
**Figura I.9. Andamento dell'età media della popolazione residente in Emilia-Romagna**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna  
Nota: i dati al 2010 sono comprensivi della popolazione dell'Alta Valmarecchia

Le province con età media superiore a quella regionale sono Bologna, Piacenza e Ravenna ma soprattutto Ferrara, con 47,5 anni. Parma e Forlì-Cesena si collocano attorno al valor medio mentre Modena, Rimini e Reggio Emilia sono le province più “giovani”, quest’ultima con una differenza di quasi il 10% punti percentuali in meno rispetto al valore di Ferrara.

**Figura I.10. Età media nelle province dell'Emilia-Romagna al 01/01/2010**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna  
Nota: i dati al 2010 sono comprensivi della popolazione dell'Alta Valmarecchia

Va però rimarcato come gli indici di stato, pur facendo registrare qualche timido miglioramento sul fronte dell'invecchiamento, rivelino un pericoloso indebolimento dei livelli di dipendenza economica derivanti proprio dall'erosione della classe 15-39. In particolare è l'indice di struttura della popolazione attiva a segnare un incremento di circa il 20% in un solo decennio, cinque volte quello che ha caratterizzato gli anni '90.

**Tabella I.8. Età media ed alcuni indici di stato della popolazione**

Anni	età media	indice di vecchiaia	indice di dip totale	indice di dip giovanile	indice di dip senile	indice di struttura
1/1/2010	44,89	170,90	55,29	20,46	34,82	121,51
1/1/2001	44,72	193,90	50,55	17,20	33,55	101,60
Censi. 1991	42,99	170,92	45,01	16,61	28,39	97,09

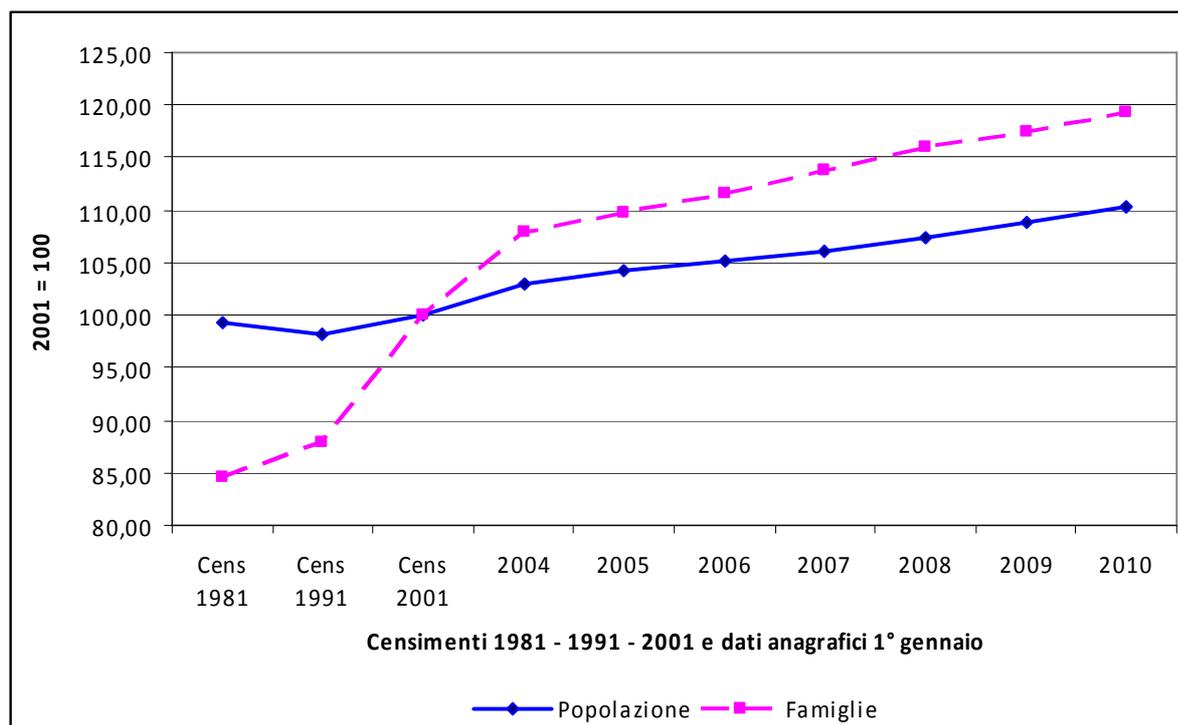
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service  
Nota: i dati al 2010 sono comprensivi della popolazione dell'Alta Valmarecchia

### **I.2.3. LA POPOLAZIONE CAMBIA: LE FAMIGLIE**

Il numero e la distribuzione delle famiglie assumono una importanza fondamentale per l'analisi della condizione abitativa e si caratterizzano sovente per dinamiche ancora più intense di quelle della popolazione complessiva. Le trasformazioni demografiche, sociali e economiche degli ultimi anni hanno peraltro registrato un profondo cambiamento dell'articolazione con la quale le persone organizzano le proprie modalità di residenza sul territorio. Uno di questi fenomeni è appunto la progressiva frammentazione delle famiglie evidenziata dalla riduzione della dimensione media dei componenti per famiglia, scesa in regione ad appena a 2,24 componenti, un valore leggermente inferiore al rapporto tra popolazione e famiglie (2,26) per effetto di una frazione di persone residenti non in famiglie ma in convivenze (religiose, militari ecc.).

In Emilia-Romagna, le famiglie rilevate ai censimenti passano da 1,4 milioni al 1981 a 1,45 al 1991, a 1,65 al 2001 per poi conoscere una ulteriore crescita di quasi duecentonovantamila unità all'1/1/2010. La stima a questa data è di 1,94 milioni di famiglie senza alta Valmarecchia mentre coi nuovi sette comuni l'aggregato complessivo vale esattamente 1.947.388 unità al 31 dicembre dell'anno precedente. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione segnalata in apertura del paragrafo è peraltro ben visibile nel diagramma (anno 2001=100), portando ad una pressione in termini di domanda residenziale relativamente più intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona, passate nel medesimo periodo dal 35 a oltre il 39%.

**Figura I.11. Andamento della popolazione e delle famiglie in Emilia-Romagna (2001=100)**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Censimenti 1981 – 1991 – 2001, popolazione dati anagrafici al 1° gennaio Regione Emilia – Romagna, famiglie Unioncamere Emilia-Romagna

Ponendo attenzione ai livelli di urbanizzazione, i capoluoghi si contraddistinguono per un numero di componenti medi per famiglia pari a 2,09 ma anche nettamente inferiore a 2, come nel caso del comune di Bologna (1,87), concentrando quindi una quota delle famiglie più alta rispetto alla popolazione residente, con uno scarto delle incidenze sul totale provinciale che, se in regione è di poco superiore a 2 punti percentuali e nel caso della provincia di Bologna sfiora i 4.

La quota delle famiglie dei capoluoghi rimane sostanzialmente stazionaria poco al di sopra del 38% con una variazione post-2001 nel numero delle famiglie residenti del 16,8% contro il 17,4% complessivo, mentre i rispettivi componenti si attestano al 10,6 e all'8,3%. I Comuni di Ravenna e Parma registrano aumenti delle famiglie superiori alle rispettive medie provinciali e alla soglia del 20% , una quota che è superata anche dalle province di Ravenna, Reggio Emilia e Ravenna.

Alcuni dati provenienti da indagini campionarie consentono di seguire almeno parzialmente le dinamiche intervenute: la crescita in regione delle persone sole (481mila nel biennio 2005/06, 570mila in quella 2008/09) per oltre la metà anziani con almeno 60 anni di età (305mila) e la scarsa dinamica delle coppie con figli (cresciute appena da 623 a 640mila nel periodo) sono due fattori per i quali si confermano le tendenze registrate nel medio periodo. L'ultima rilevazione in ordine cronologico conferma inoltre la prosecuzione delle coppie senza figli (prima scesa da 461 a 439mila unità nel 2006/07 e ora stimata al 2008/09 in 473mila) mostrando però anche alcuni segnali di controtendenza quali una contrazione delle famiglie con un solo genitore (da 138 a 172mila fra 2003/05 e 2006/07 sino alla recente stima di 154mila per il 2008/09., Questo in un quadro regionale di aumento della famiglie da 1.853, per una popolazione media 2008/09 di 4,27 milioni.

**Tabella I.9. Famiglie, componenti dei nuclei familiari e popolazione per provincia dell'Emilia-Romagna: residenti medi per famiglia, componenti medi per famiglia, percentuale delle famiglie monocomponente e valori assoluti al censimento 2001 e all'1/1/10**

Provincia	Censimento 2001			anagrafe 1/1/2010*			provincia						capoluoghi	
	Famiglie totali	componenti nuclei f.	Residenti totale	Famiglie totali	componenti nuclei f.	Residenti totale	Res. Per fam. 2001	Res. per fam. 2010	Comp. Per fam. 2010	Comp. Per fam. 2010	% fam. Monoper-sona '01	% fam. Monoper-sona '10	Comp. Per fam. 2010	% fam. Mono-persona
Piacenza	113.101	261.325	263.872	128.159	286,007	288.003	2,33	2,25	2,31	2,23	30,58%	35,51	2,17	37,44
Parma	167.862	389.269	392.976	199.012	434,736	437.349	2,34	2,20	2,32	2,18	30,13%	37,54	2,08	40,85
Reggio Emilia	180.055	450.835	453.892	220.705	523,317	525.267	2,52	2,38	2,50	2,37	25,24%	32,92	2,2	40,12
Modena	254.218	630.140	633.993	293.891	691,385	694.579	2,49	2,36	2,48	2,35	25,14%	31,69	2,19	37,54
Bologna	401.785	906.716	915.225	467.910	977,644	984.342	2,28	2,10	2,26	2,09	31,05%	39,83	1,87	49,27
Ferrara	143.236	341.429	344.323	161.844	356,577	358.972	2,40	2,22	2,38	2,2	25,69%	33,01	2,07	37,58
Ravenna	144.182	344.854	347.847	173.513	387,013	389.509	2,41	2,24	2,39	2,23	27,32%	34,71	2,17	36,38
Forlì-Cesena	140.758	355.818	358.542	164.756	389,926	392.329	2,55	2,38	2,53	2,37	24,67%	31,31	2,3	32,43
Rimini senza AV	107.228	270.338	272.676	130.079	323,274	307.085	2,54	2,36	-	-	25,33%	-	-	-
Rimini con AV	114.005		290.033	137.598		325.219	2,54	2,36	2,52	2,35	-	32,58	2,29	34,2
<b>Regione senza AV</b>	<b>1.652.425</b>	3.950.724	<b>3.983.346</b>	<b>1.939.869</b>	4.369.879	<b>4.377.435</b>	2,41	2,26	-	-	27,68%	-	-	-
<b>Regione con AV</b>	<b>1.659.202</b>		<b>4.000.703</b>	<b>1.947.388</b>		<b>4.395.569</b>	2,41	2,26	2,39	2,24	-	35,04	2,09	40,62

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati censimento 2001 e su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service

\*) dati anagrafici all'1/1/2010 per residenti, al 31/12/2009 per le famiglie.

**Tabella I.10. Famiglie e componenti per provincia dell'Emilia-Romagna e nei capoluoghi: valori assoluti e variazioni al censimento 2001 e al 31/12/2009**

Provincia	Censimento 2001						incidenza cap.(%)		variazione assoluta			
	Famiglie totali	incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie totali	Componenti nuclei f.	Famiglie totali	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	Componenti nuclei f.
Piacenza	113101	6,82	261325	41.694	6,56	94.429	36,86%	36,13%	15.058	24.682	5.108	7.102
Parma	167862	10,12	389269	72.491	11,41	161.599	43,18%	41,51%	31.150	45.467	15.575	21.535
Reggio Emilia	180055	10,85	450835	59.333	9,34	140.475	32,95%	31,16%	40.650	72.482	16.405	26.297
Modena	254218	15,32	630140	74.502	11,73	173.984	29,31%	27,61%	39.673	61.245	8.434	7.795
Bologna	401785	24,22	906716	177.680	27,97	366.617	44,22%	40,43%	66.125	70.928	22.378	6.934
Ferrara	143236	8,63	341429	57.202	9,00	129.468	39,94%	37,92%	18.608	15.148	7.330	4.213
Ravenna	144182	8,69	344854	56.986	8,97	133.545	39,52%	38,73%	29.331	42.159	15.098	23.168
Forlì-Cesena	140758	8,48	355818	44.251	6,97	107.466	31,44%	30,20%	23.998	34.108	6.556	9.293
Rimini senza AV	107228	6,46	270338	51.168	8,05	127.217	47,72%	47,06%	22.851	52.936	10.073	13.107
Rimini con AV	114005	6,87	-	51.168	8,05	127.217	44,88%	-	23.593	-	10.073	13.107
<b>Regione senza AV</b>	<b>1652425</b>	<b>99,59</b>	<b>3950724</b>	<b>635.307</b>	<b>100,00</b>	<b>1.434.800</b>	<b>38,45%</b>	<b>36,32%</b>	<b>287.444</b>	<b>419.155</b>	<b>106.957</b>	<b>119.444</b>
<b>Regione con AV</b>	<b>1659202</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>635.307</b>	<b>100</b>	<b>1.434.800</b>	<b>38,29%</b>	<b>-</b>	<b>288.186</b>	<b>-</b>	<b>106.957</b>	<b>119.444</b>

Provincia	31/12/2009						incidenza cap.(%)		variazione percentuale (%)			
	Famiglie totali	incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie totali (%)	Componenti nuclei f. (%)	Famiglie totali (%)	Componenti nuclei f. (%)	Famiglie capoluogo (%)	Componenti nuclei f. (%)
Piacenza	128159	6,58	286.007	46.802	6,31	101.531	36,52	35,50	13,31	9,44	12,25	7,52
Parma	199012	10,22	434.736	88.066	11,86	183.134	44,25	42,13	18,56	11,68	21,49	13,33
Reggio Emilia	220705	11,33	523.317	75.738	10,20	166.772	34,32	31,87	22,58	16,08	27,65	18,72
Modena	293891	15,09	691.385	82.936	11,17	181.779	28,22	26,29	15,61	9,72	11,32	4,48
Bologna	467910	24,03	977.644	200.058	26,95	373.551	42,76	38,21	16,46	7,82	12,59	1,89
Ferrara	161844	8,31	356.577	64.532	8,69	133.681	39,87	37,49	12,99	4,44	12,81	3,25
Ravenna	173513	8,91	387.013	72.084	9,71	156.713	41,54	40,49	20,34	12,23	26,49	17,35
Forlì-Cesena	164756	8,46	389.926	50.807	6,84	116.759	30,84	29,94	17,05	9,59	14,82	8,65
Rimini senza AV	130079	6,68	323.274	61.241	8,25	140.324	47,08	43,41	21,31	19,58	19,69	10,30
Rimini con AV	137598	7,07	-	61.241	8,25	140.324	44,51	-	20,69	-	19,69	10,30
<b>Regione senza AV</b>	<b>1939869</b>	<b>99,61</b>	<b>4.369.879</b>	<b>742.264</b>	<b>100,00</b>	<b>1.554.244</b>	<b>38,26</b>	<b>35,57</b>	<b>17,40</b>	<b>10,61</b>	<b>16,84</b>	<b>8,32</b>
<b>Regione con AV</b>	<b>1947388</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>742.264</b>	<b>100</b>	<b>1.554.244</b>	<b>38,12</b>	<b>-</b>	<b>17,37</b>	<b>-</b>	<b>16,84</b>	<b>8,32</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati censimento 2001 e su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service

\*) dati anagrafici all'1/1/2010 per residenti, al 31/12/2009 per le famiglie.

### **I.3. LE TENDENZE DEMOGRAFICHE**

Nella descrizione delle attività e del progetto dedicato alle proiezioni e previsioni demografiche in Emilia-Romagna consultabile al sito web dell'Amministrazione Regionale, viene chiarito come:

“Proiezione e previsione sono due concetti distinti. Per proiezione si intende il risultato di un puro esercizio contabile: trasporre nel futuro qualsiasi ipotesi di andamento ragionevole, generalmente attraverso un'estrapolazione della dinamica osservata nel passato.

Ogni proiezione riferita ad una particolare condizione evolutiva della popolazione identifica uno specifico scenario. Quando all'operazione di proiezione si associa la probabilità di accadimento si ottiene uno scenario più verosimile degli altri al quale attribuire il valore di previsione.

Nel 2004 la Regione Emilia-Romagna aveva prodotto proiezioni, in ipotesi alternative, che si sono rivelate sostanzialmente buone, ma sorpassate dalla rapidità dei cambiamenti demografici. Ha quindi deciso di rivederle, sviluppando ulteriormente il modello multiregionale che aveva già adottato. Continua infatti a ritenerlo valido, perché tiene conto delle specificità demografiche dei territori.”

Parallelamente anche ISTAT ha reso disponibili i propri scenari 2007-2051 con una nuova serie che fa seguito alle simulazioni pubblicate nel 2003 e nel 2006. Anche queste previsioni demografiche sono articolate su tre distinti scenari dove, per es., lo scenario “alto” si caratterizza per un maggior apporto derivante da flussi migratori, sopravvivenza, fecondità ma 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.3.1. PROIEZIONI E PREVISIONI**

Effettivamente un primo confronto coi dati anagrafici recenti mette in luce una significativa capacità del modello di avvicinare le dimensioni rappresentanti l'aggregato complessivo, dove le differenze con lo scenario “alto” ammontano a meno di 32mila unità (inferiori quindi all'1% della popolazione complessiva) mentre maggiori limiti sono stati riscontrati con riferimento al territorio e alle classi di età, in particolare per quella dei 40-64 anni e in alcuni territori quali Modena e Ferrara ove si registrano, per es., scarti di segno contrario (sottostime e sovrastime).

Si riporta qui a seguito il quadro riassuntivo degli scenari alle date del 2014 e del 2024, sia per quanto riguarda la popolazione che le famiglie, con indicazione nella colonna di sinistra del dato base utilizzato per la costruzione degli stessi nel 2004.

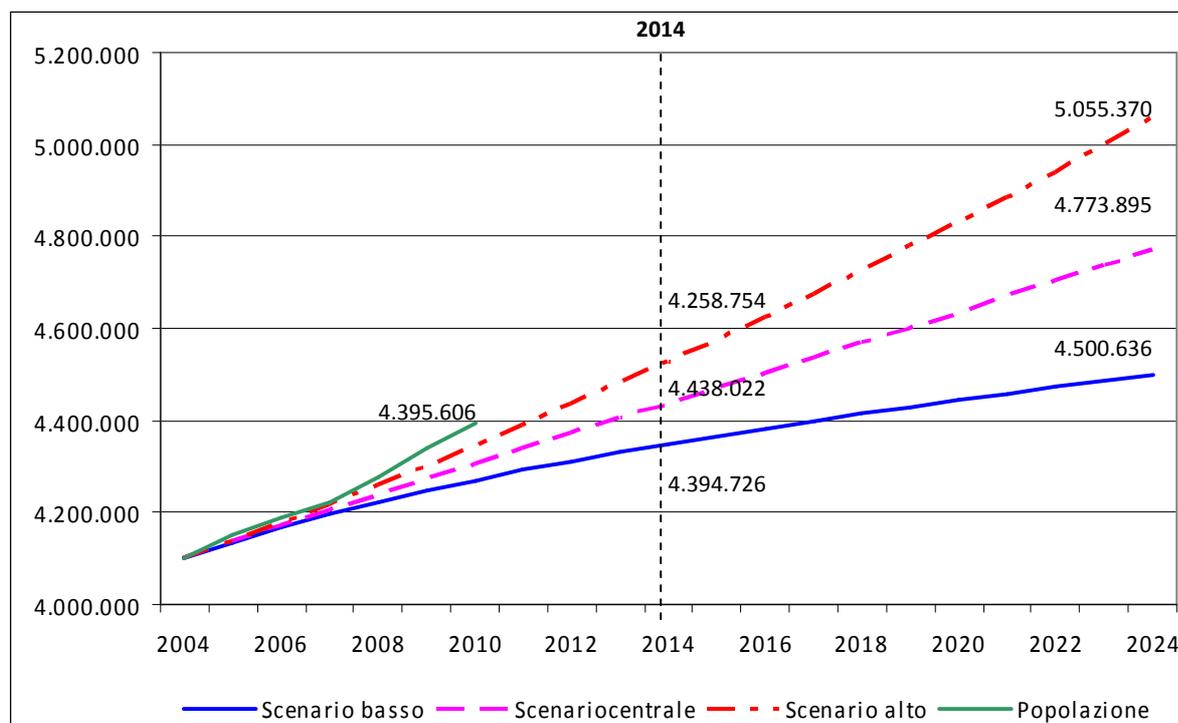
**Tabella I.11. Popolazione e Famiglie residenti per provincia dell'Emilia-Romagna. Dati 2004 e proiezioni al 2014 e al 2024 nei tre scenari**

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

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

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

**Figura I.12. Scenari demografici regionali Emilia-Romagna 2004 – 2024**

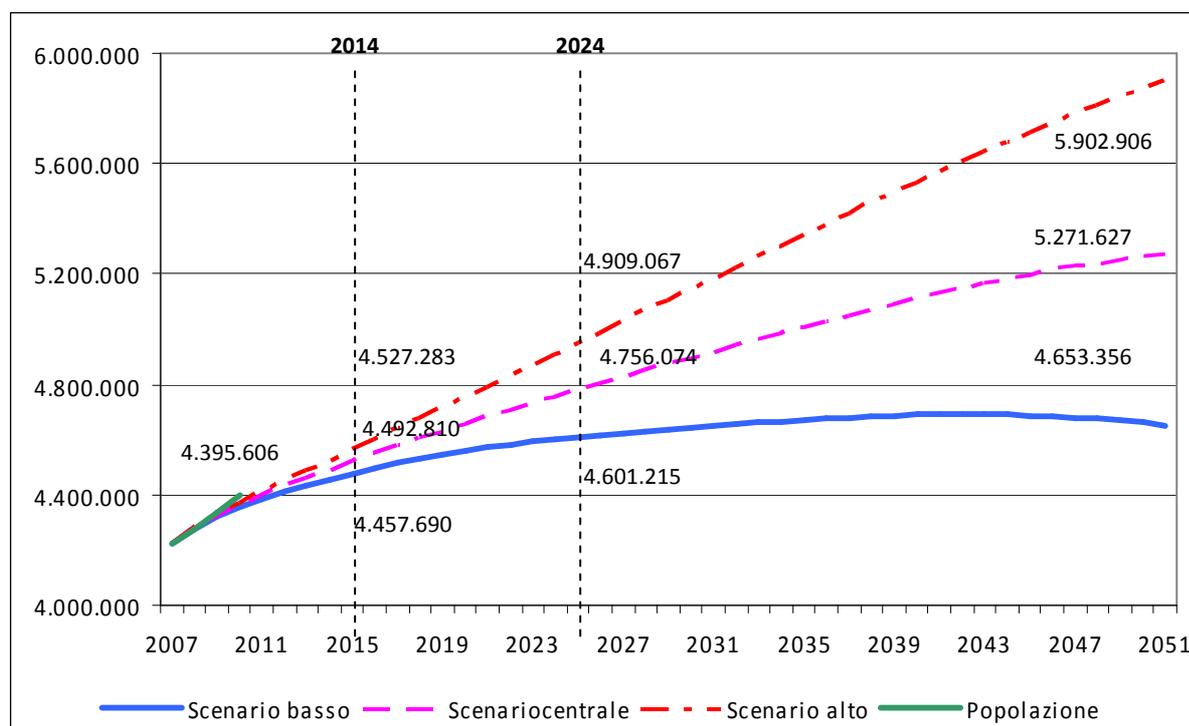


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati regione emilia-Romagna

Il grafico I.12. propone invece l'evoluzione storica dei tre scenari disegnati da questa ricerca riportando, nella parte sinistra, il dato anagrafico registrato sino al 2010: questa curva evidenzia appunto come le dinamiche reali si siano rivelate più consistenti rispetto alle ipotesi esaminate.

Il grafico immediatamente successivo propone invece una analoga rappresentazione derivante dagli scenari previsionali demo-ISTAT elaborati su base 2007: anche in questo caso i dati all'1/1/2010 della popolazione anagrafica sopravanzano lo scenario massimo ed è pertanto tutt'altro che improponibile che il superamento dei 4,5 milioni di persone in regione possa risultare anticipato rispetto al 2014.

**Figura I.13. Scenari demografici regionali Emilia-Romagna 2007 – 2051**

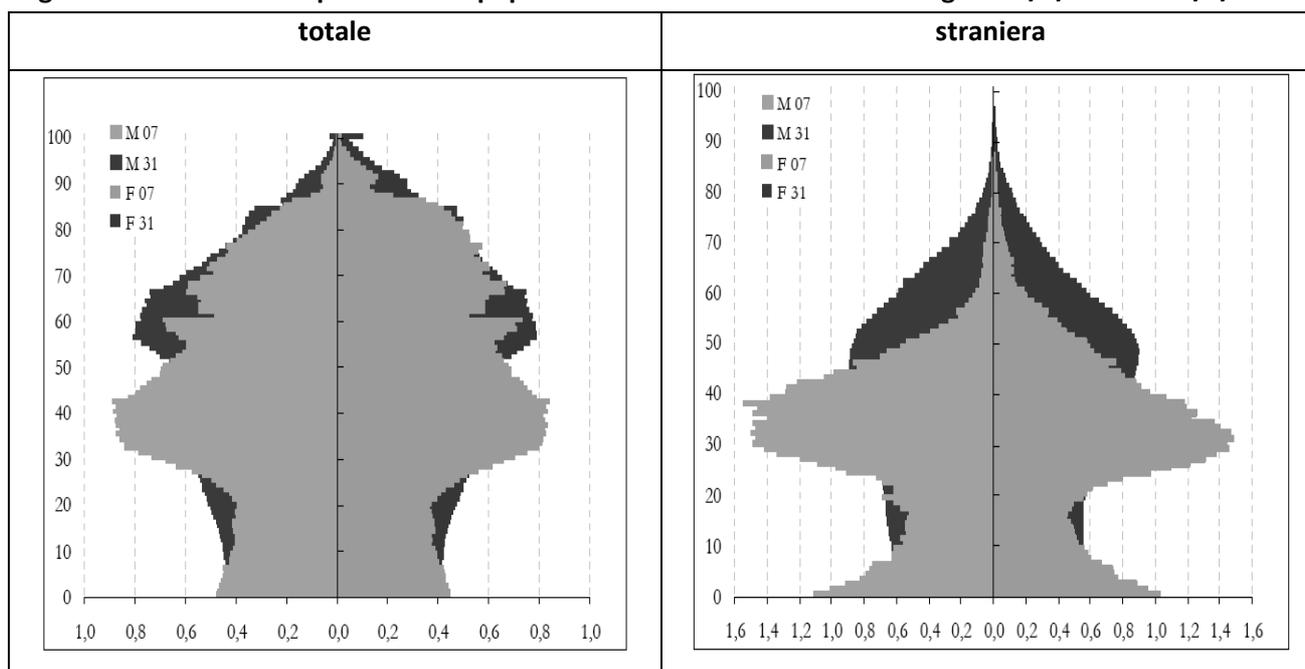


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo-ISTAT

Una prima analisi di queste previsioni è stata esaminata da esperti in sede regionale e alcune note e commenti risultano consultabili in documenti disponibili sul sito web della regione ove, assumendo l'ipotesi intermedia, sono pubblicate le piramidi per età della popolazione al 2007 e al 2031, complessiva e straniera.

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

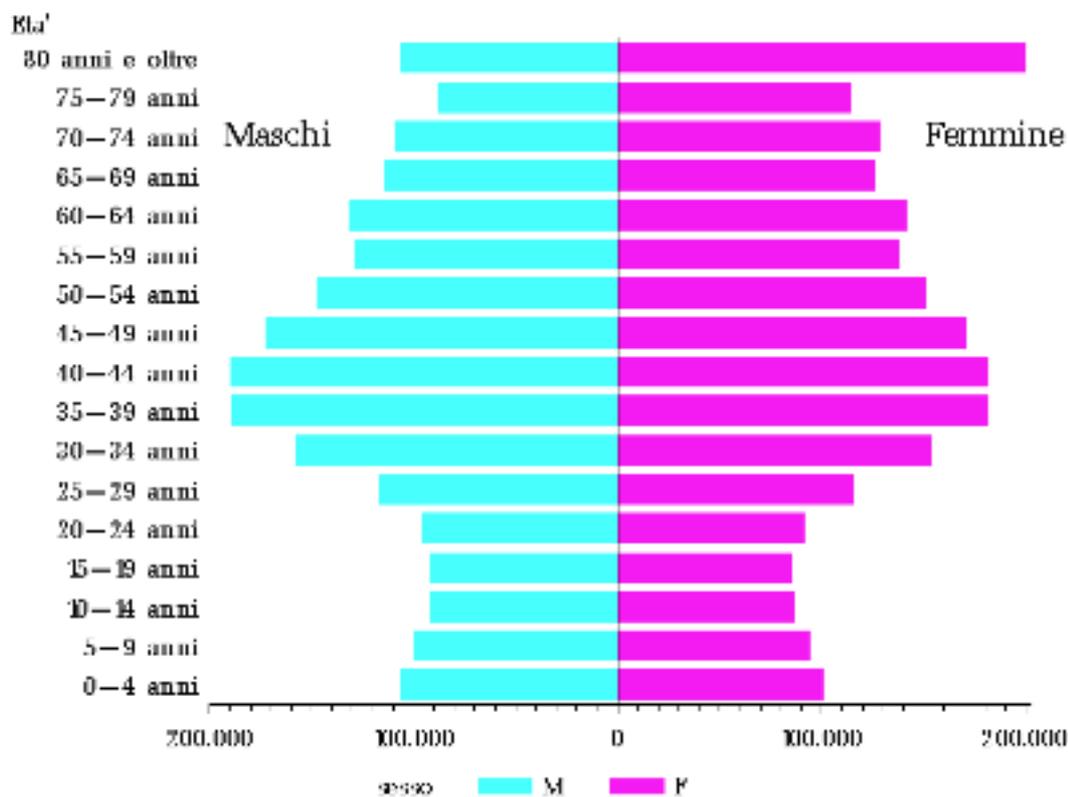
**Figura I.14. Piramidi per età della popolazione residente in Emilia-Romagna a 1/1/2007 e a 1/1/2031**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna pubblicazioni sulla popolazione

Ai fini comparativi si riproduce qui a seguito la piramide della popolazione con riferimento alla data dell'1 gennaio 2010.

**Figura I.15. Popolazione residente per sesso ed età al confine amministrativo alla data del 1° gennaio 2010 con Alta Valmarecchia**



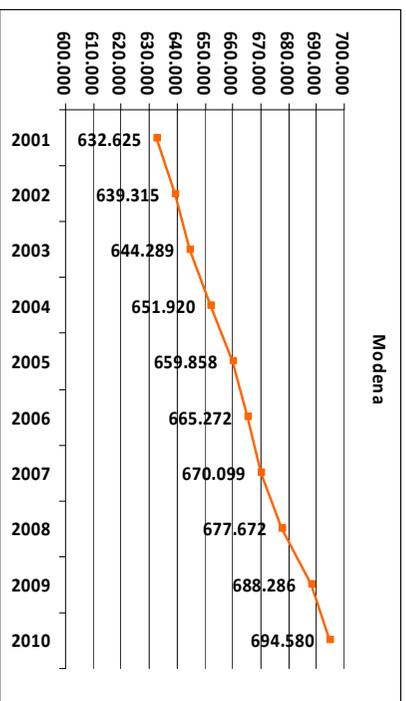
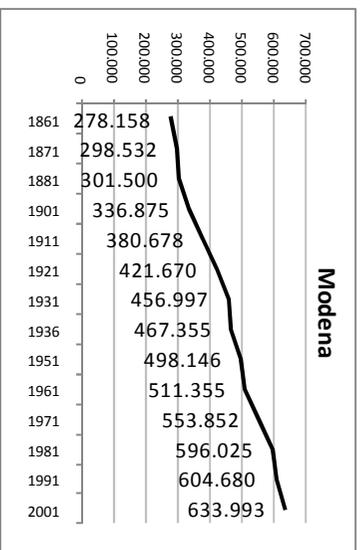
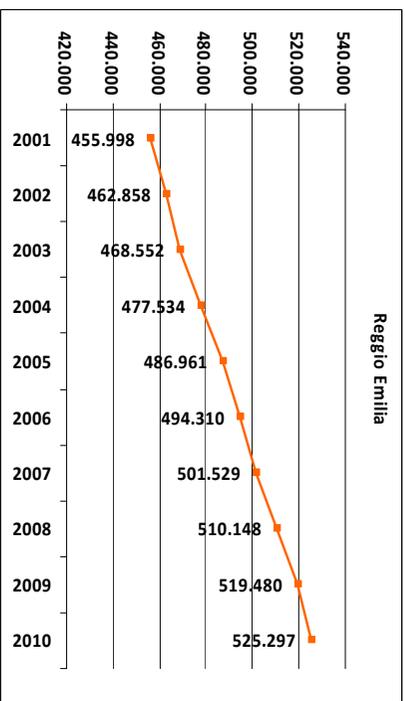
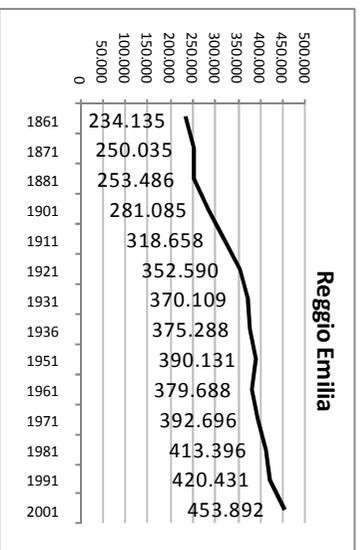
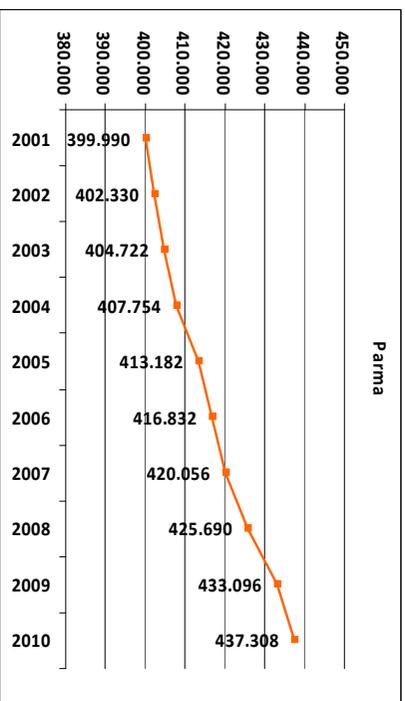
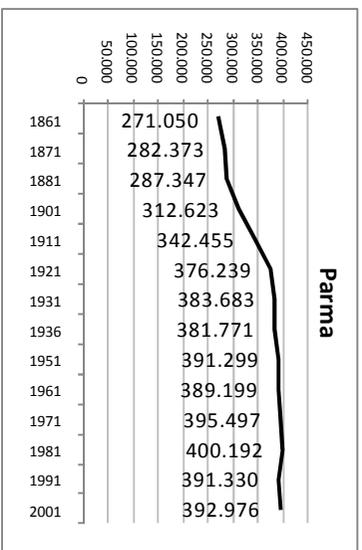
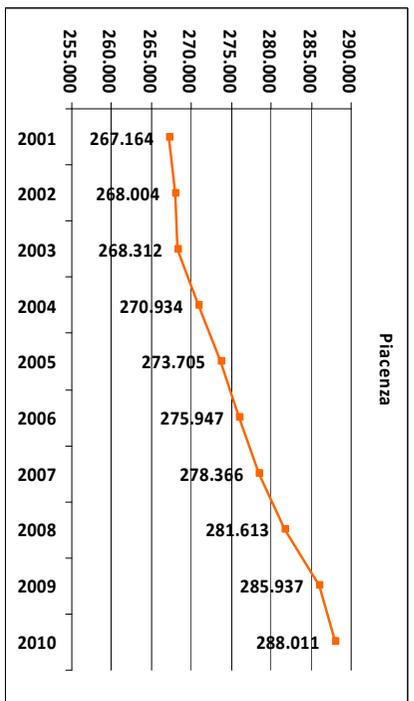
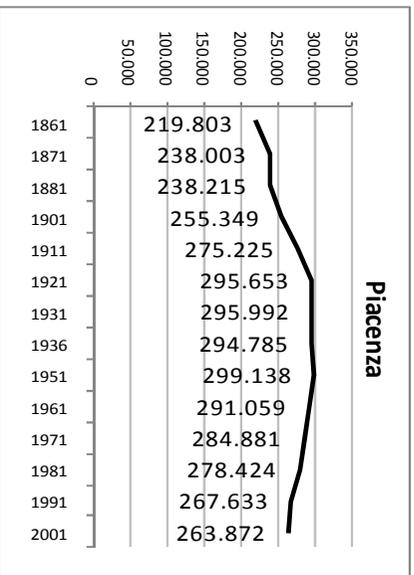
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna statistica self service

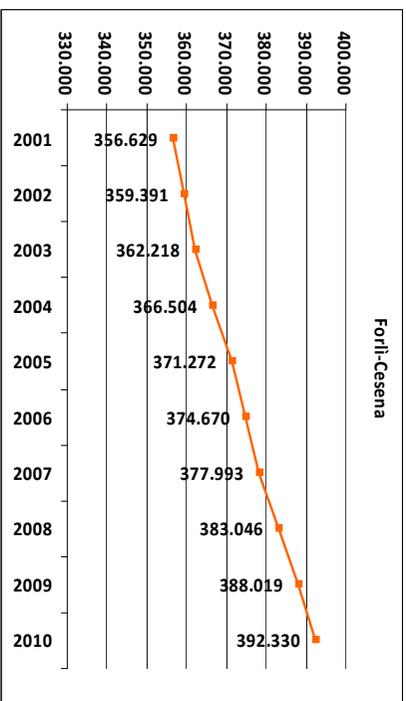
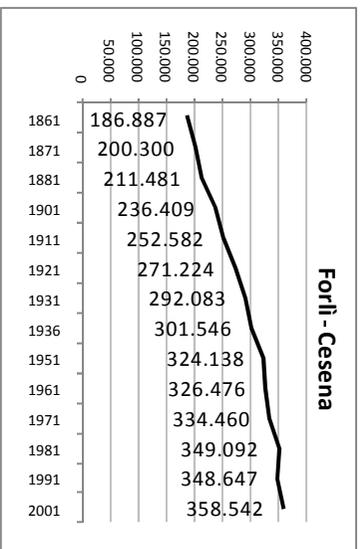
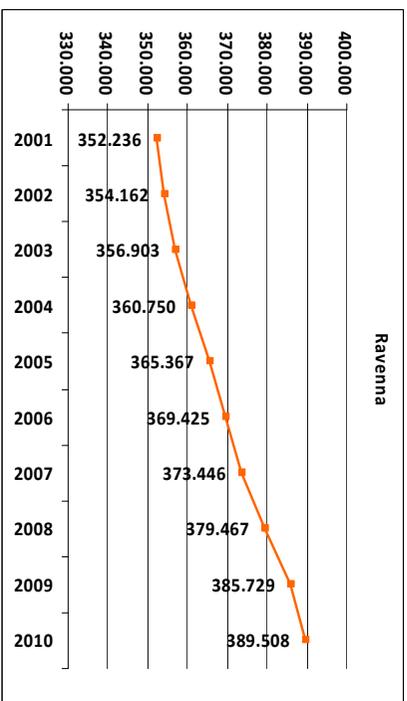
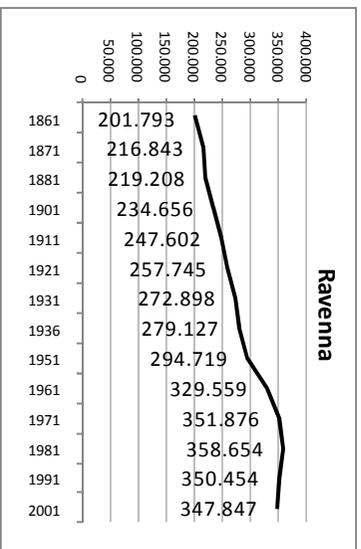
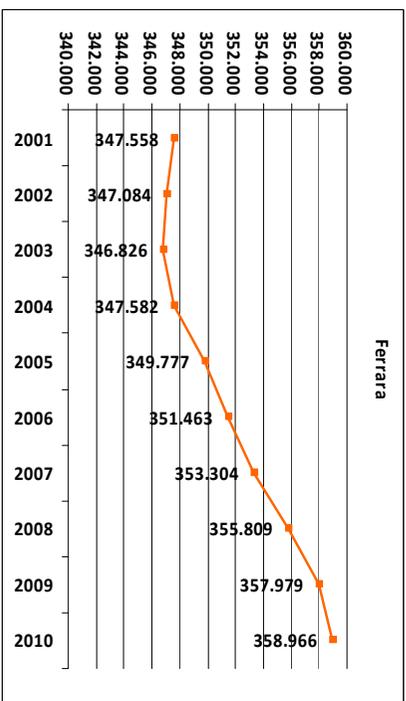
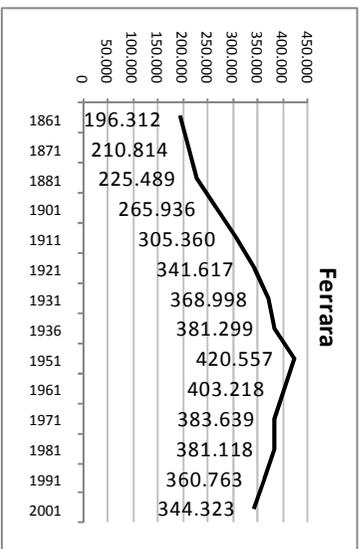
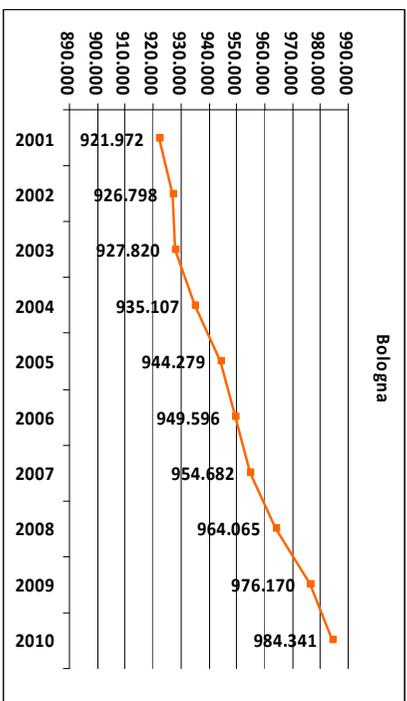
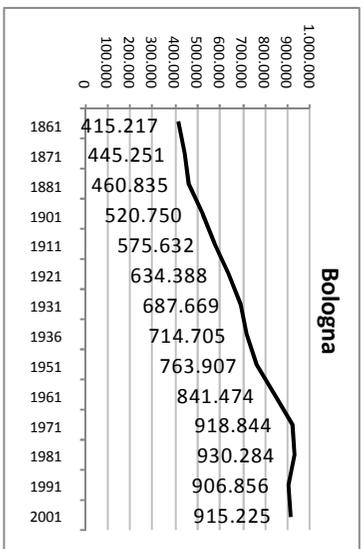
### **I.3.2. I CONFRONTI PROVINCIALI**

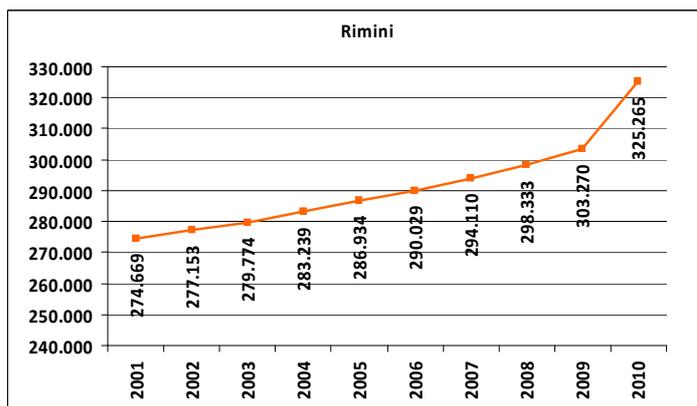
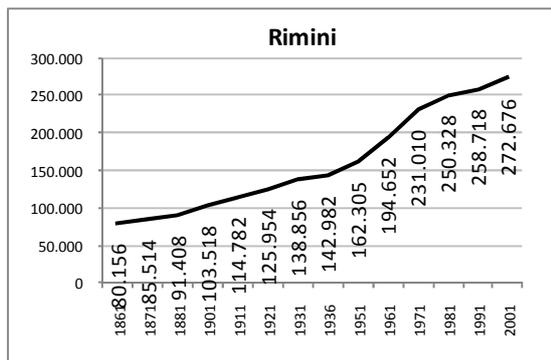
Nei diagrammi successivi sono presentati andamenti e dati demografici a livello provinciale relativi a:

- complesso della popolazione, suddivisi in due periodi di tempo: il periodo 1861-2001 in cui sono rappresentati i dati censuari ed il periodo 2001-2010 in cui sono rappresentati i dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno.
- Stranieri residenti nelle province dell'Emilia-Romagna dal 1998 al 2010
- Struttura per età della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data dell'1 gennaio 2010
- Struttura per età della popolazione straniera residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data dell'1 gennaio 2010

**Figura I.16. Popolazione residente nelle Province dell'Emilia-Romagna dal 2001 al 2010 – Dati al 01 gennaio di ogni anno**

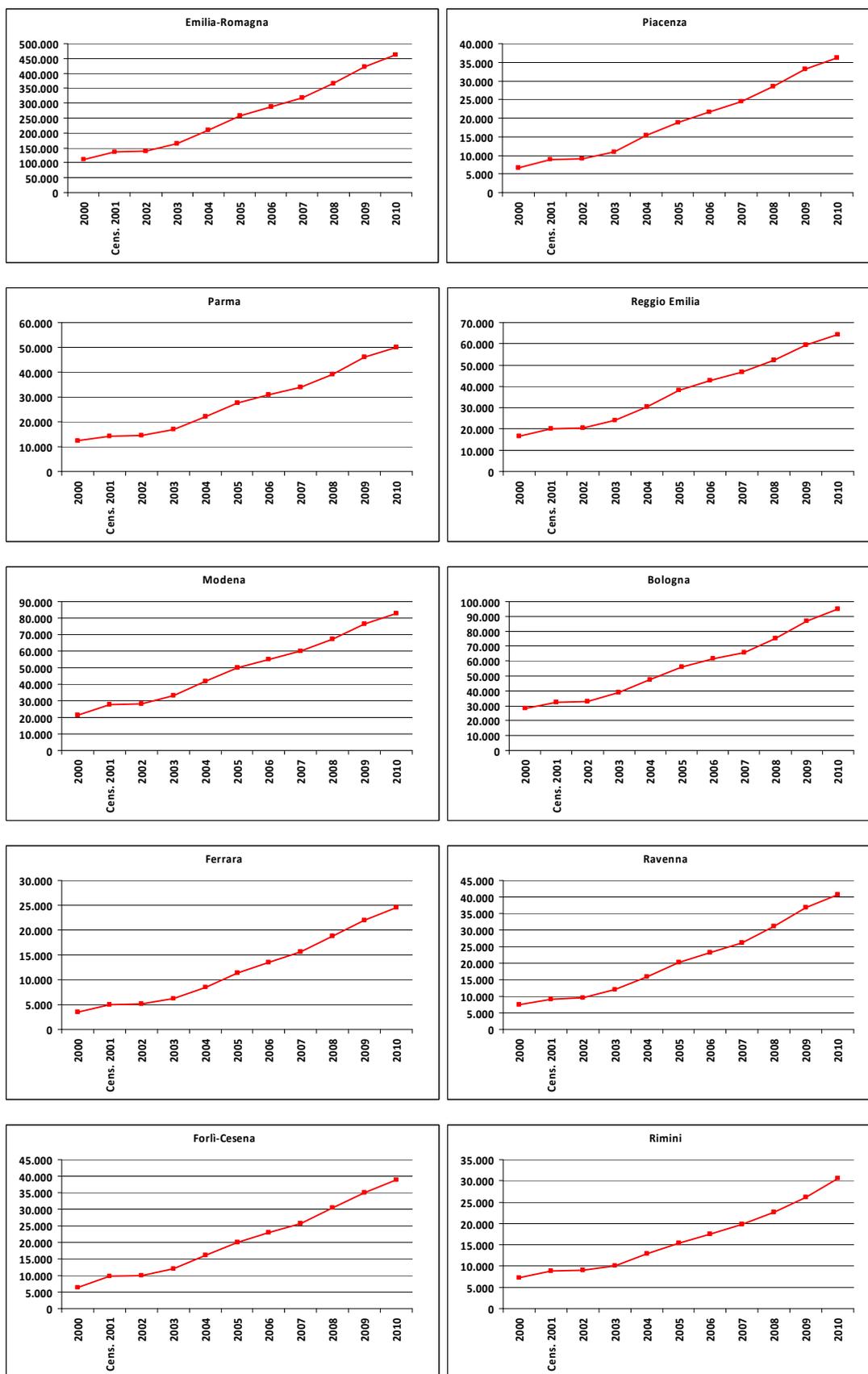






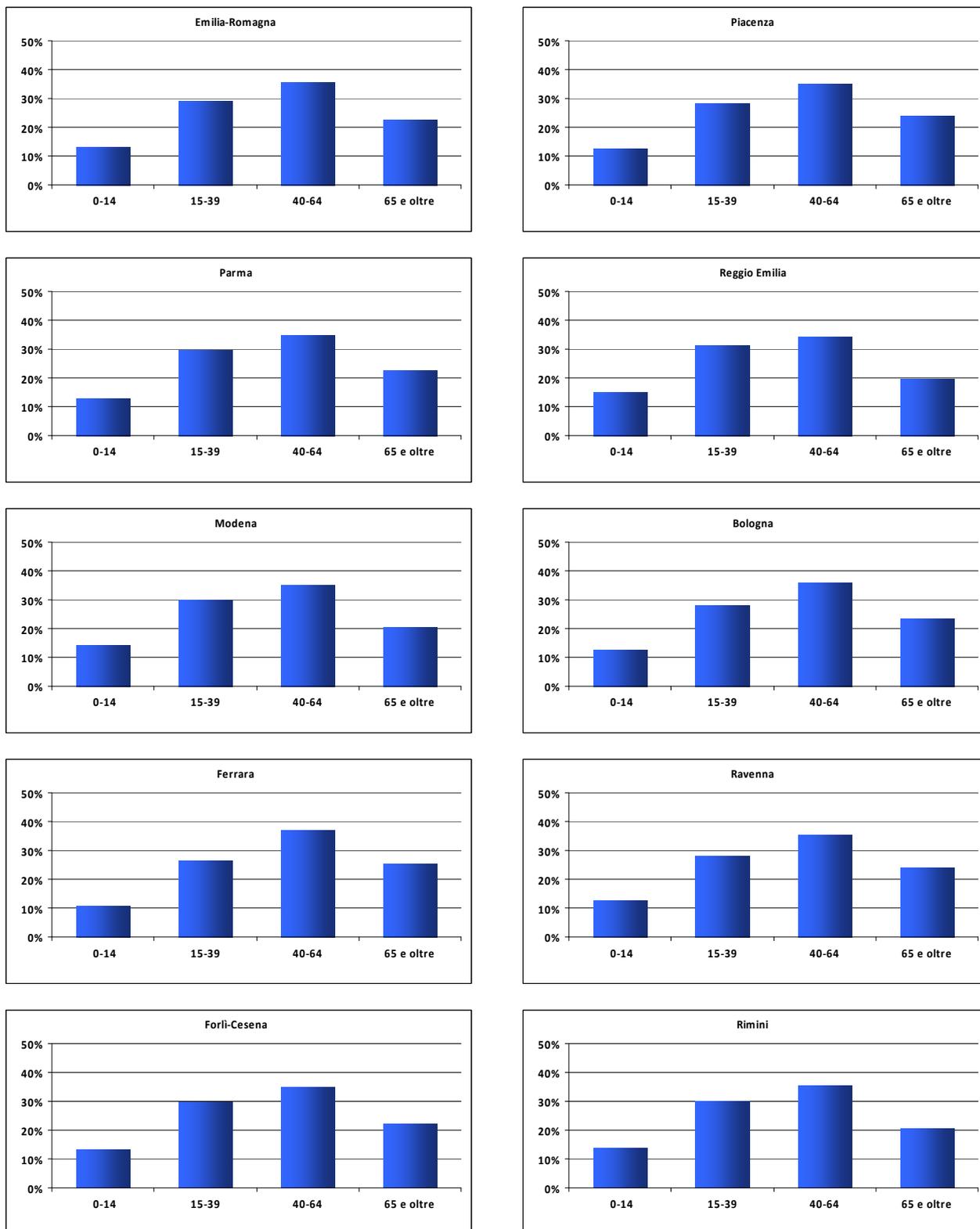
Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì. Per gli anni precedenti, al fine della verifica degli andamenti demografici, la popolazione provinciale è stata ricostruita conteggiando la popolazione dei Comuni ad essa appartenenti alla data del 01.01.2009. Dall'1 gennaio 2010 i dati anagrafici riportano anche i valori relativi ai sette Comuni dell'alta Valmarecchia aggregati con Legge 3 agosto 2009, n. 117.

**Figura I.17. Popolazione straniera residente nelle Province dell'Emilia-Romagna dal 2000 al 2010 – Dati al 01 gennaio di ogni anno**



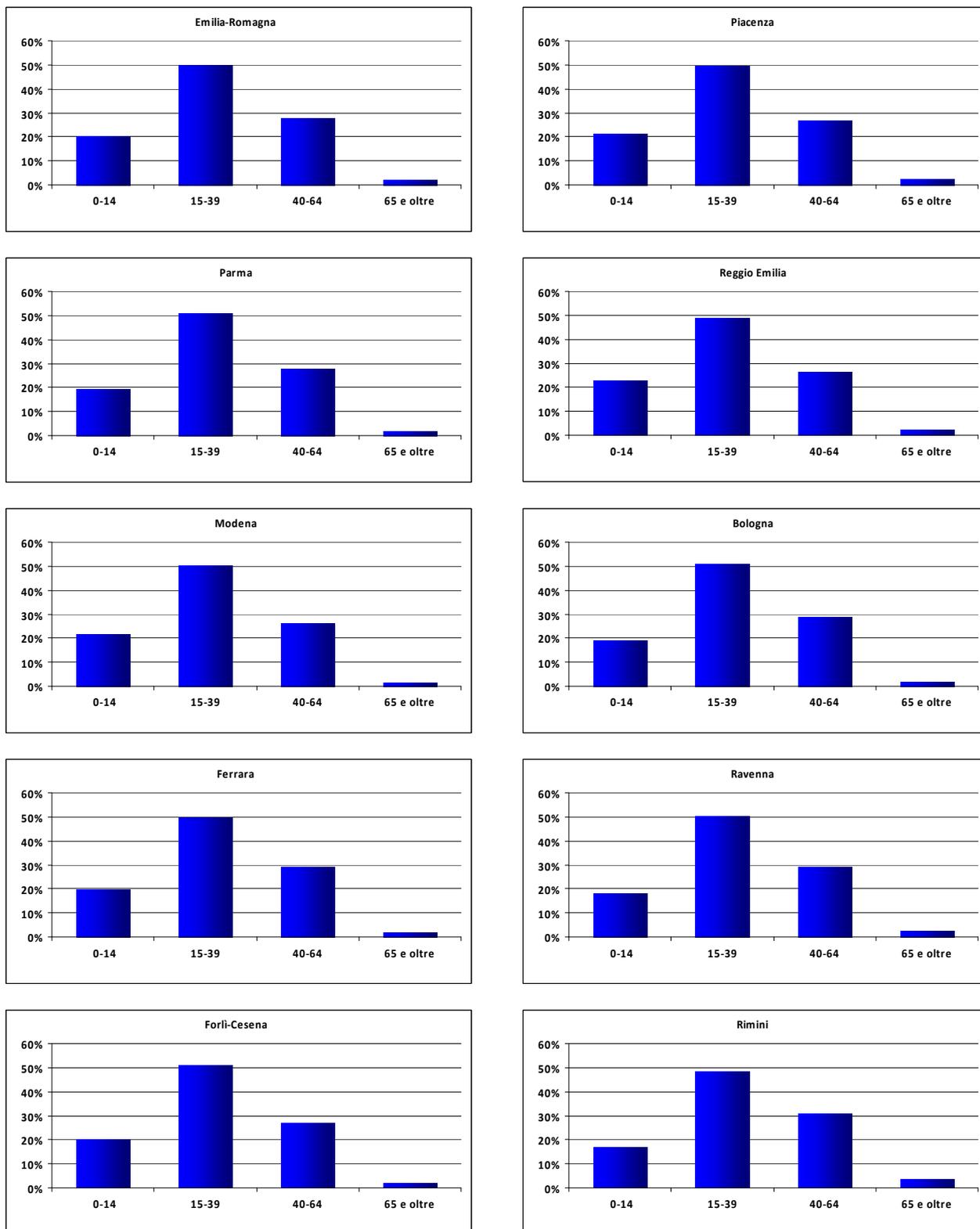
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service

**Figura I.18. Ripartizione della popolazione residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età all'1/1/2010**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione emilia-Romagna Statistica self service

**Figura I.19. Ripartizione della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età lavorativa all'1/1/2010**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo-ISTAT

## **II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO**

In questo secondo capitolo sono presi in considerazione alcuni dati statistici sulle condizioni economiche delle famiglie (patrimonio, redditi, imponibili IRPEF) e gli stessi sono posti in relazione al “costo dell’abitare”. Anche se il dettaglio territoriale non coincide sempre con le esigenze dell’Osservatorio Regionale (le informazioni raramente sono disponibili alla scala provinciale mentre e frequentemente si limitano a quello regionale se non addirittura di macroarea), il quadro che ne scaturisce risulta tuttavia oltremodo eloquente, soprattutto se posto in relazione ai temi affrontati nei successivi capitoli del presente documento.

### **II.1. PATRIMONIO E REDDITI DELLE FAMIGLIE**

Se stime aggregate per diversi aggregati economici sono già disponibili, come vedremo nei successivi capitoli, con riferimento ad anni più recenti, l’entità del valore patrimoniale delle famiglie e la sua composizione elaborati dall’Istituto Guglielmo Tagliacarne e presentati nelle tabelle II.1. e II.2., riguardano ancora il 2008.

Nel 2008 il patrimonio complessivo delle famiglie emiliano romagnole ammonta a 857.979 milioni di euro, valore che confrontato col numero delle famiglie residenti definisce un patrimonio medio di 446.179 euro a famiglia, composto per circa il 60,9% da attività reali (56,4% il valore delle abitazioni e 4,4% quello dei terreni) e per il 39,1% da attività finanziarie (23,3% i valori mobiliari, 8,6% i depositi e 7,3% le riserve). Il patrimonio medio familiare stimato per l’Emilia-Romagna pur risultando diminuito rispetto all’anno precedente (nel 2007 era pari a 468.912 euro) per effetto della contrazione dei valori mobiliari e delle riserve, risulta sensibilmente più elevato di quello medio nazionale (pari a 370.781 euro). In ambito regionale varia dai 412.639 euro della provincia di Ferrara ai 467.801 della provincia di Modena e relativamente alle variazioni annue è nelle province romagnole che si rilevano le maggiori contrazioni: a fronte della riduzione media regionale del 3,0% il patrimonio complessivo delle famiglie forlivesi si riduce del 6,2% e quello medio familiare del 7,9%. Nonostante la forte contrazione, quello delle famiglie forlivesi rimane uno dei valori più elevati in regione, secondo solamente a Modena. Tale situazione appare determinata dagli elevati valori mobiliari che complessivamente rappresentano quasi un terzo (29,8%) dell’intero patrimonio mentre mediamente in regione ne costituiscono il solo 23,3%.

Relativamente alla composizione del patrimonio, nella tabella si rilevano alcune importanti differenze territoriali, quali: l’incidenza del valore delle abitazioni sul totale della provincia di Rimini (59,5% del totale contro una media regionale del 56,4%) e l’incidenza delle attività reali in provincia di Ferrara (complessivamente pari al 66,0% del totale contro una media regionale del 60,9%) apparentemente dovuta alla maggior incidenza del valore dei terreni (corrispondente al 10,5% dell’intero patrimonio in provincia di Ferrara contro una media regionale del 4,4%).

**Tabella II.1. Valori del patrimonio delle famiglie, composizione, variazione ultimo anno e patrimonio medio per famiglia. Province dell'Emilia-Romagna ed Italia – Anno 2008**

Area	Attività reali (mln euro)			Attività finanziarie (mln euro)				Totale generale	Var. su 2007	Famiglie al 31/12/08	Patrimonio familiare (in €)
	Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobilari	Riserve	Totale				
Piacenza	32.178	3.926	<b>36.104</b>	4.965	12.678	4.473	<b>22.116</b>	<b>58.220</b>	-3,1%	126.923	458.704
<i>composizione</i>	55,3%	6,7%	<b>62,0%</b>	8,5%	21,8%	7,7%	<b>38,0%</b>	<b>100,0%</b>			
Parma	50.629	4.210	<b>54.839</b>	7.862	15.816	7.695	<b>31.373</b>	<b>86.212</b>	-2,1%	196.904	437.837
<i>composizione</i>	58,7%	4,9%	<b>63,6%</b>	9,1%	18,3%	8,9%	<b>36,4%</b>	<b>100,0%</b>			
Reggio Emilia	50.132	3.599	<b>53.731</b>	8.651	22.677	7.696	<b>39.025</b>	<b>92.756</b>	-2,0%	217.959	425.567
<i>composizione</i>	54,0%	3,9%	<b>57,9%</b>	9,3%	24,4%	8,3%	<b>42,1%</b>	<b>100,0%</b>			
Modena	77.062	4.527	<b>81.589</b>	11.768	32.078	10.396	<b>54.242</b>	<b>135.831</b>	-2,3%	290.360	467.801
<i>composizione</i>	56,7%	3,3%	<b>60,1%</b>	8,7%	23,6%	7,7%	<b>39,9%</b>	<b>100,0%</b>			
Bologna	120.858	6.350	<b>127.207</b>	18.916	48.707	15.465	<b>83.088</b>	<b>210.295</b>	-2,7%	461.490	455.688
<i>composizione</i>	57,5%	3,0%	<b>60,5%</b>	9,0%	23,2%	7,4%	<b>39,5%</b>	<b>100,0%</b>			
Ferrara	36.769	6.980	<b>43.750</b>	4.819	13.967	3.774	<b>22.560</b>	<b>66.309</b>	-2,9%	160.696	412.639
<i>composizione</i>	55,5%	10,5%	<b>66,0%</b>	7,3%	21,1%	5,7%	<b>34,0%</b>	<b>100,0%</b>			
Ravenna	42.665	4.432	<b>47.097</b>	5.717	16.543	5.103	<b>27.363</b>	<b>74.460</b>	-3,2%	171.067	435.269
<i>composizione</i>	57,3%	6,0%	<b>63,3%</b>	7,7%	22,2%	6,9%	<b>36,7%</b>	<b>100,0%</b>			
Forlì-Cesena	38.566	3.133	<b>41.699</b>	6.216	22.252	4.485	<b>32.953</b>	<b>74.652</b>	-6,2%	161.919	461.043
<i>composizione</i>	51,7%	4,2%	<b>55,9%</b>	8,3%	29,8%	6,0%	<b>44,1%</b>	<b>100,0%</b>			
Rimini	35.230	961	<b>36.192</b>	4.878	14.865	3.310	<b>23.052</b>	<b>59.244</b>	-4,5%	135.629	436.810
<i>composizione</i>	59,5%	1,6%	<b>61,1%</b>	8,2%	25,1%	5,6%	<b>38,9%</b>	<b>100,0%</b>			
Regione	484.089	38.119	<b>522.208</b>	73.791	199.582	62.398	<b>335.771</b>	<b>857.979</b>	-3,0%	1.922.947	446.179
<i>composizione</i>	56,4%	4,4%	<b>60,9%</b>	8,6%	23,3%	7,3%	<b>39,1%</b>	<b>100,0%</b>			
Italia	5.617.421	229.249	<b>5.846.670</b>	933.178	1.662.656	693.990	<b>3.289.824</b>	<b>9.136.494</b>	-1,7%	24.641.200	370.781
<i>composizione</i>	61,5%	2,5%	<b>64,0%</b>	10,2%	18,2%	7,6%	<b>36,0%</b>	<b>100,0%</b>			

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

**Tabella II.2. Valore del patrimonio delle famiglie e sua composizione. Emilia-Romagna e Italia – Anni 2004 – 2008**

Area	anni	Attività reali			Attività finanziarie				Totale Generale	variazioni annue	Famiglie	Patrimonio familiare
		Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobilari	Riserve	Totale				
Regione Emilia Romagna	2004	374.935	36.035	<b>410.970</b>	57.755	211.867	50.951	<b>320.573</b>	<b>731.543</b>	-	1.790.883	408.482
	2005	401.735	38.036	<b>439.771</b>	59.988	227.476	53.953	<b>341.417</b>	<b>781.188</b>	6,8%	1.822.066	428.737
	2006	437.188	35.984	<b>473.172</b>	64.055	230.771	59.477	<b>354.303</b>	<b>827.475</b>	5,9%	1.851.565	446.906
	2007	471.876	37.204	<b>509.080</b>	67.410	244.367	64.071	<b>375.848</b>	<b>884.928</b>	6,9%	1.887.193	468.912
	<b>2008</b>	<b>484.089</b>	<b>38.119</b>	<b>522.208</b>	<b>73.791</b>	<b>199.582</b>	<b>62.398</b>	<b>335.771</b>	<b>857.979</b>	-3,0%	<b>1.922.947</b>	<b>446.179</b>
Italia	2004	4.375.904	215.789	<b>4.591.693</b>	733.676	1.684.007	540.619	<b>2.958.302</b>	<b>7.549.995</b>	-	23.310.604	323.887
	2005	4.673.679	222.259	<b>4.895.938</b>	763.466	1.801.478	593.490	<b>3.158.434</b>	<b>8.054.372</b>	6,7%	23.600.370	341.282
	2006	5.155.987	221.872	<b>5.377.859</b>	846.381	1.809.373	631.870	<b>3.287.624</b>	<b>8.665.483</b>	7,6%	23.907.410	362.460
	2007	5.491.125	226.531	<b>5.717.656</b>	879.545	1.985.384	712.031	<b>3.576.960</b>	<b>9.294.616</b>	7,3%	24.282.485	382.770
	<b>2008</b>	<b>5.617.421</b>	<b>229.249</b>	<b>5.846.670</b>	<b>933.178</b>	<b>1.662.656</b>	<b>693.990</b>	<b>3.289.824</b>	<b>9.136.494</b>	-1,7%	<b>24.641.200</b>	<b>370.781</b>

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

La tabella II.2. mostra invece l'ammontare e la composizione del patrimonio delle famiglie residenti in Emilia-Romagna ed in Italia per gli anni che vanno dal 2004 al 2008. In tale periodo, gli incrementi patrimoniali dell'intero paese sono relativamente migliori di quelli registrati in regione, se a ciò si aggiunge che il numero delle famiglie residenti in Emilia-Romagna è aumentato più che nel resto del paese, si comprende come il divario tra i valori nazionali e quelli della regione si sia ulteriormente ridotto: se nel 2004 le famiglie della regione possedevano circa 85.000 euro in più delle famiglie italiane, nel 2008 il divario, pur consistente, è ora sceso a 75.000 euro circa.

Si può quindi affermare che, pur essendo la quota del patrimonio familiare riservata alle abitazioni inferiore al complesso del Paese (51,25 contro 57,96% al 2004, salite entrambe a 56,4 e 61,5% al 2008) il valore assoluto di tale componente rimane invece superiore di circa il 10% (essendo le rispettive medie 2008 pari a 251.743 e 227.968 euro) per effetto di una crescita parallela attorno al 5% a livello familiare, di oltre il 6,5% per quanto concerne l'aggregato territoriale in termini nominali, comunque migliori rispetto ai valori di riferimento complessivi dati dal patrimonio totale e da quello medio familiare. Va anche segnalato la maggior importanza assoluta e percentuale della proprietà di terreni in Emilia-Romagna (4,4% contro 2,5%) con dinamiche sostanzialmente simili.

Secondo i dati analizzati, il patrimonio familiare cresce quindi nel periodo 2004-2008 del 2,3% all'anno in regione e del 3,5% in Italia, contro un parallelo aumento nominale nel reddito medio delle famiglie del 2,7% in Emilia-Romagna e del 2,6% in Italia: un differenziale che riflettere sia rispetto alle condizioni e ai costi della vita sul territorio ma anche agli aspetti economici che hanno accompagnato la forte immigrazione straniera in atto in quegli anni-

**Tabella II.3. Reddito medio lordo annuo delle famiglie – Valori assoluti e variazioni annue.**

Area	Valori assoluti in Euro						Variazioni percentuali						
	2002	2003	2004	2005	2007	2008	'03-'02	'04-'03	'05-'04	'07-'05	08-'07	Var. m.	Periodo
Piacenza	42.557	42.948	43.379	43.990	47.459	49.188	0,92	1,00	1,41	7,89	3,64	2,97	15,58
Parma	42.737	41.668	41.959	42.862	47.229	49.374	-2,50	0,70	2,15	10,19	4,54	3,02	15,53
Reggio Emilia	45.520	44.595	46.444	46.830	50.540	52.585	-2,03	4,15	0,83	7,92	4,05	2,98	15,52
Modena	47.273	47.751	49.829	50.143	52.607	54.557	1,01	4,35	0,63	4,91	3,71	2,92	15,41
Bologna	42.346	43.205	45.217	45.474	48.580	50.501	2,03	4,66	0,57	6,83	3,95	3,61	19,26
Ferrara	42.183	42.851	43.346	43.454	44.264	45.814	1,58	1,16	0,25	1,86	3,50	1,67	8,61
Ravenna	45.557	44.131	45.547	45.837	47.971	49.803	-3,13	3,21	0,64	4,66	3,82	1,84	9,32
Forlì-Cesena	48.145	49.183	49.662	50.139	52.418	53.993	2,16	0,97	0,96	4,55	3,00	2,33	12,15
Rimini	47.681	46.162	49.273	49.502	52.054	53.332	-3,19	6,74	0,46	5,16	2,46	2,33	11,85
<b>Regione</b>	<b>44.612</b>	<b>44.627</b>	<b>46.105</b>	<b>46.484</b>	<b>49.334</b>	<b>51.176</b>	0,03	3,31	0,82	6,13	3,73	2,81	14,71
<b>E-R/ITA</b>	<b>1,138</b>	<b>1,14</b>	<b>1,15</b>	<b>1,141</b>	<b>1,137</b>	<b>1,157</b>							<b>1,66</b>
Nord-est	43.407	43.334	43.996	44.443	48.611	49.656	-0,17	1,53	1,02	9,38	2,15	2,78	14,40
Italia	39.195	39.134	40.081	40.743	43.376	44.235	-0,16	2,42	1,65	6,46	1,98	2,47	12,86

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

La tabella II.3. indica le stime del reddito medio annuo lordo delle famiglie per gli anni compresi tra il 2002 ed il 2008, con le relative variazioni annue, medie e di periodo. Anche in questo caso le famiglie emiliano - romagnole risultano avere un reddito annuo lordo mediamente più elevato sia rispetto all'insieme delle famiglie italiane sia rispetto al solo Nord-Est. Nel periodo 2002-2008 tale reddito non registra variazioni migliori rispetto ai suddetti aggregati, risulta invece sostanzialmente in linea col dato del Nord-Est, con un incremento del 14,7% contro il 14,4%. Ancora una volta il dato regionale sembra attenuato dagli andamenti delle province orientali che evidenziano variazioni positive ma più moderate rispetto al resto della regione.

La situazione economica può essere ulteriormente esaminata per mezzo delle stime riguardanti il prodotto lordo, in valore assoluto e pro-capite. Negli ultimi anni, il PIL è stato posto in discussione per i suoi effettivi limiti nell'offrire una valutazione delle diverse condizioni di vita in essere su un

territorio ma va anche considerato come per molto tempo sia stato invece unanimemente considerato la principale misura sintetica della condizione economica: un primato probabilmente ancora non intaccato. Nel periodo 2001-2009, il valore pro-capite in Emilia-Romagna è sceso progressivamente dal 126,8% a 120,8% del dato nazionale, oscillando negli anni intermedi fra i valori di 122 e 124 ma scendendo al 2009 al minimo decennale. In termini assoluti va anche rilevato come dai 32.113 euro del 2007 (quando l'Emilia-Romagna vantava ancora un pil pro-capite del 123,3% di quello italiano medio) si sia scesi ad appena 30.493, inferiore nominalmente anche a quello del 2006.

Si tenga presente come i dati delle tabelle precedenti siano riferiti alle famiglie e quelli della tabella II.4. a persone residenti e lavoratori (abitanti piuttosto che unità di lavoro contabili, cioè lavoratori ideali a tempo pieno). Interessante notare come, a fronte di un dato per abitante sensibilmente migliore di quello nazionale, i valori medi per unità di lavoro descrivano una realtà assai più prossima a quella del Paese, a sottolineare come il primo vero differenziale del territorio consista in primo luogo in una vocazione occupazionale tradizionalmente elevata nell'intera regione.

**Tabella II.4. Prodotto interno lordo pro-capite e unità di lavoro – valori assoluti e variazioni**

Anni	Popolazione (in migliaia)	Unità di lavoro (migliaia)			PIL ai prezzi di mercato per abitante	PIL ai prezzi di mercato per udl	Redditi da lavoro dip. Per udl dip.	Variazioni annue (%) del PIL per		
		Totali	Dipend.	Indip.				Ab.	Udl	
2001	E-R	3.975,4	2.051,7	1.385,7	660,0	27.778,7	53.824,5	30.105,9	3,4	2,6
2002	E-R	4.007,4	2.083,4	1.423,3	660,1	28.378,1	54.585,0	30.931,5	2,2	1,4
2003	E-R	4.055,4	2.084,8	1.406,4	678,4	28.739,0	55.903,7	31.979,7	1,3	2,4
2004	E-R	4.115,9	2.066,3	1.412,8	653,5	29.314,5	58.392,1	33.075,3	2,0	4,5
2005	E-R	4.169,5	2.084,6	1.456,0	628,6	29.784,1	59.572,4	33.888,0	1,6	2,0
2006	E-R	4.205,4	2.130,7	1.504,1	626,6	31.021,1	61.226,8	34.622,8	4,2	2,8
2007	E-R	4.249,5	2.180,0	1.550,2	629,8	32.112,9	62.598,1	35.334,5	3,5	2,2
2008	E-R	4.306,9	2.190,9	1.564,5	626,4	32.062,1	63.028,0	36.421,4	-0,2	0,7
2009	E-R	4.362,8	2.138,1	1.531,4	606,7	30.493,0	62.221,1	37.122,7	-4,9	-1,3
2001	ITALIA	56.977,3	23.828,6	16.653,8	7.174,8	21.914,8	52.401,2	29.620,6	4,8	3,0
2002	ITALIA	57.157,3	24.132,2	16.958,3	7.173,9	22.660,7	53.672,1	30.428,2	3,4	2,4
2003	ITALIA	57.604,9	24.282,9	16.992,3	7.290,6	23.181,3	54.991,5	31.557,2	2,3	2,5
2004	ITALIA	58.175,6	24.373,0	17.042,9	7.330,1	23.919,5	57.093,1	32.593,4	3,2	3,8
2005	ITALIA	58.607,0	24.411,6	17.306,9	7.104,7	24.390,9	58.557,4	33.627,9	2,0	2,6
2006	ITALIA	58.941,5	24.788,7	17.633,4	7.155,3	25.200,9	59.921,6	34.529,0	3,3	2,3
2007	ITALIA	59.375,3	25.026,4	17.896,8	7.129,6	26.040,8	61.781,9	35.350,3	3,3	3,1
2008	ITALIA	59.832,2	24.929,6	17.910,1	7.019,5	26.204,2	62.891,2	36.641,6	0,6	1,8
2009	ITALIA	60.263,0	24.269,5	17.432,4	6.837,1	25.237,2	62.665,9	37.422,4	-3,7	-0,4

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – ISTAT (serie revisionata novembre 2010)

Naturalmente a livello provinciale si registrano significative differenze, come evidenziano i dati forniti sul PIL pro-capite a livello provinciale dall'Istituto Tagliacarne, i cui valori nazionali risultano leggermente differenti ma sostanzialmente in linea con quelli sopra riportati. Le stime confermano Bologna e Modena ai massimi livelli regionali e fra i nazionale con una area di debolezza nel ferrarese comunque superiore alla media nazionale.

**Tabella II.5. Prodotto interno lordo pro-capite – numeri indice (Italia = 100), serie 2003-2009**

Provincia	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	108,5	106,9	107,4	112,0	114,5	116,8	119,6
Parma	131,1	126,4	126,9	128,7	124,0	123,2	120,8
Reggio Emilia	119,4	117,6	116,2	120,1	124,2	123,2	119,0
Modena	135,2	133,4	132,4	126,6	129,3	129,8	126,6
Bologna	136,0	135,4	136,5	138,3	137,2	132,9	131,7
Ferrara	102,7	102,2	100,6	96,5	101,3	107,3	103,8
Ravenna	120,8	118,7	117,7	115,1	114,1	113,7	111,4
Forlì	115,1	113,7	114,3	116,4	116,6	119,4	121,6
Rimini	115,7	113,8	114,9	109,3	111,8	119,9	123,6

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

A chiusura di questa disamina, è utile passare da aggregati medi alla distribuzione dei redditi riguardante la popolazione dell'Emilia-Romagna: il dato si riferisce alle sole persone fisiche con imposta netta IRPEF. L'imponibile IRPEF non costituisce propriamente un indicatore di ricchezza o del reddito dei cittadini, esso infatti è riferito ai soli redditi delle persone fisiche e non include altre fonti di reddito come ad esempio redditi mobiliari ed immobiliari, azionari o da titoli ed obbligazioni, tuttavia risulta un interessante indicatore della distribuzione dei redditi e delle condizioni economiche della popolazione residente in Emilia-Romagna.

**Tabella II.6 Dichiarazioni IRPEF, numero di contribuenti, Imponibile complessivo ed imponibile medio per provincia – Anni 2005, 2008 e 2009. Incrementi per i periodi indicati.**

Anno 2009			Incrementi 2009 su 2008				
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Provincia	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	174.792	4.049.397.015,00	23.166,95	Piacenza	-0,14	-0,58	-0,44
Parma	272.072	6.733.564.400,00	24.749,20	Parma	-0,23	0,62	0,85
Reggio Emilia	311.386	7.185.943.894,00	23.077,29	Reggio Emilia	-1,60	-2,46	-0,87
Modena	424.085	9.893.263.864,00	23.328,49	Modena	-1,94	-2,72	-0,79
Bologna	631.757	16.095.742.660,00	25.477,74	Bologna	-1,14	-1,10	0,04
Ferrara	228.877	4.774.709.671,00	20.861,47	Ferrara	-0,63	-0,45	0,18
Ravenna	246.236	5.330.133.063,00	21.646,44	Ravenna	0,25	0,70	0,45
Forlì-Cesena	237.795	5.071.101.722,00	21.325,52	Forlì-Cesena	0,34	0,95	0,61
Rimini	183.367	3.810.682.186,00	20.781,72	Rimini	1,30	1,38	0,08
<b>Regione</b>	<b>2.710.367</b>	<b>62.944.538.475,00</b>	<b>23.223,62</b>	<b>Regione</b>	<b>-0,71</b>	<b>-0,79</b>	<b>-0,09</b>

Anno 2008			Incrementi 2008 su 2005				
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Provincia	Reddito m. famiglie* (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	175.040	4.072.878.212,00	23.268,27	Piacenza	11,82	15,56	11,77
Parma	272.696	6.691.881.404,00	24.539,71	Parma	15,19	15,97	11,04
Reggio Emilia	316.460	7.367.204.167,00	23.280,05	Reggio Emilia	12,29	16,90	11,47
Modena	432.483	10.169.733.392,00	23.514,76	Modena	8,80	15,03	10,84
Bologna	639.035	16.274.806.424,00	25.467,79	Bologna	11,05	12,83	10,13
Ferrara	230.332	4.796.443.825,00	20.824,04	Ferrara	5,43	13,10	10,44
Ravenna	245.632	5.293.344.183,00	21.549,90	Ravenna	8,65	17,41	11,45
Forlì-Cesena	236.981	5.023.278.705,00	21.196,97	Forlì-Cesena	7,69	17,30	11,57
Rimini	181.010	3.758.863.364,00	20.766,05	Rimini	7,74	21,95	12,62
<b>Regione</b>	<b>2.729.669</b>	<b>63.448.433.676,00</b>	<b>23.244,00</b>	<b>Regione</b>	<b>10,09</b>	<b>15,41</b>	<b>10,91</b>

Anno 2005			Incrementi 2009 su 2005				
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Provincia	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	169.308	3.524.525.883,00	20.817,24	Piacenza	3,2	14,9	11,3
Parma	261.091	5.770.189.949,00	22.100,30	Parma	4,2	16,7	12,0
Reggio Emilia	301.752	6.302.048.505,00	20.884,86	Reggio Emilia	3,2	14,0	10,5
Modena	416.745	8.841.080.694,00	21.214,61	Modena	1,8	11,9	10,0
Bologna	623.733	14.424.173.368,00	23.125,56	Bologna	1,3	11,6	10,2
Ferrara	224.912	4.240.779.202,00	18.855,28	Ferrara	1,8	12,6	10,6
Ravenna	233.169	4.508.406.481,00	19.335,36	Ravenna	5,6	18,2	12,0
Forlì-Cesena	225.422	4.282.600.987,00	18.998,15	Forlì-Cesena	5,5	18,4	12,3
Rimini	167.173	3.082.406.629,00	18.438,42	Rimini	9,7	23,6	12,7
<b>Regione</b>	<b>2.623.305</b>	<b>54.976.211.698,00</b>	<b>20.956,85</b>	<b>Regione</b>	<b>3,3</b>	<b>14,5</b>	<b>10,8</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze. \*) redditi famigliari medi lordi da tabella II.3

Il valore medio dell'imponibile calcolato nel 2009 per l'anno d'imposta 2008 corrisponde a 23.223,6 euro ma si osservano sensibili differenze territoriali, tra il valore minimo di 20.781,7 euro della provincia di Rimini ed il massimo di 25.477,7 di Bologna. Se il confronto con i dati del 2005 (per l'anno d'imposta 2004) indica una crescita media dell'imponibile pari al 10,8% il confronto con il 2008 rivela una sostanziale stabilità.

Ancora in tema di dichiarazioni IRPEF, nella tabella II.7. osserviamo l'articolazione dei contribuenti con imposta netta secondo alcune fasce di reddito imponibile definite in base alle aliquote d'imposta dell'anno 2006. La maggior parte dei contribuenti, circa il 70% (1.882.303 casi) è compreso nella fascia tra 7.500 e 26.000 euro, corrispondente all'aliquota del 23%. Nella fascia di reddito inferiore, al di sotto dei 7.500 euro, rientrano circa il 5,5% dei contribuenti (142.141 casi), nelle due fasce di reddito superiori, tra 26.000 e 33.500 euro e la successiva, il 12% degli utenti in entrambi i casi.

**Tabella II.7. Frequenza delle dichiarazioni IRPEF del 2008 per l'anno di imposta 2007 per classi di reddito e provincia.**

Provincia	Classi di reddito in euro					Totale
	fino 7.500	da 7.500 a 26.000	da 26.000 a 33.500	da 33.500 a 100.000	oltre 100.000	
Piacenza	5,56%	67,30%	12,07%	13,69%	1,39%	100%
Parma	5,38%	64,66%	12,86%	15,50%	1,60%	100%
Reggio Emilia	5,01%	67,55%	12,45%	13,68%	1,30%	100%
Modena	5,30%	67,39%	12,04%	13,89%	1,39%	100%
Bologna	4,37%	64,32%	13,25%	16,21%	1,85%	100%
Ferrara	5,54%	72,89%	10,47%	10,22%	0,87%	100%
Ravenna	6,34%	70,04%	11,27%	11,28%	1,06%	100%
Forlì-Cesena	5,98%	71,55%	10,40%	11,03%	1,03%	100%
Rimini	9,28%	67,80%	10,64%	11,26%	1,02%	100%
<b>Regione</b>	<b>5,51%</b>	<b>67,50%</b>	<b>12,02%</b>	<b>13,59%</b>	<b>1,38%</b>	<b>100%</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero delle Finanze

## II.2. LE CONDIZIONI DI DISAGIO

Nei dati del paragrafo precedente risulta evidente come le condizioni economiche delle famiglie emiliano-romagnole siano mediamente più favorevoli rispetto al resto del Paese, nonostante ciò anche in Emilia-Romagna non mancano certo situazioni di disagio. In queste pagine si cerca di porre in evidenza la dimensione e le caratteristiche di tali situazioni, partendo dal dato nazionale per arrivare a quello regionale, utilizzando i dati recentemente diffusi dall'ISTAT per mezzo dell'indagine "Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia" riferita all'anno 2009.

In particolare vanno segnalati i valori raggiunti dall'indice sintetico Eurostat di "deprivazione", definito cioè dalla presenza di almeno tre segnali di disagio economico tra i seguenti:

- non riuscire a sostenere spese impreviste,
  - non potersi permettere una settimana di ferie lontano da casa almeno una volta in un anno,
  - avere arretrati (mutuo o affitto o bollette o altri debiti diversi dal mutuo),
  - non potersi permettere un pasto adeguato almeno ogni 2 giorni;
  - non potersi permettere di riscaldare adeguatamente l'abitazione,
- non potersi permettere:
- lavatrice
  - tv a colori
  - telefono
  - automobile.

A livello nazionale, il quadro della difficoltà economica delle famiglie riportato nella parte finale della tabella II.8. modifica il campo di variazione che ha caratterizzato i quattro anni precedenti per quanto concerne l'incapacità di sostenere una spesa imprevista di 750 euro, che sale al 33,3% in Italia e al 25,3% in regione. L'indice di deprivazione conferma un differenziale di oltre cinque punti percentuali tra regione e la media nazionale ma rimane stabile rispetto al 2008: va detto che gli effetti della crisi economica che ha pesantemente colpito il Paese a partire proprio dal secondo semestre del 2008, e le cui prime significative conseguenze occupazionali si sono avute nel 2009 ma potrebbe non avere ancora generato gli effetti temuti nella rilevazione in oggetto.

Come detto, i dati rappresentati evidenziano per l'Emilia-Romagna una situazione meno grave rispetto a quella del Paese. Anzi, la maggior parte degli indicatori assume valori più favorevoli e persino un inatteso recupero, ma va naturalmente considerato come tali dati siano di derivazione campionaria. Unica annotazione negativa riguarda la quota di famiglie che non riesce a sostenere spese impreviste che passa dal 23,4% nel 2008 al 25,3% nel 2009.

**Tabella II.8. Indicatori di disagio economico per motivo del disagio e regione – Anno 2009 e serie storica Emilia-Romagna e Italia (per cento famiglie con le stesse caratteristiche)**

Area	Arriva a fine mese con molta difficoltà	Indice EUROSTAT di deprivazione	Non riesce a riscaldare adeguatamente la casa	Non riesce a sostenere spese impreviste	E' stata in arretrato con il mutuo
Piemonte	11,8	10,7	5,9	27,5	
Valle d'Aosta	5,2 <sup>(1)</sup>	-	-	18,2	
Lombardia	10,9	8,8	4,4	23,9	
Trentino A. A.	5,2 <sup>(1)</sup>	6,2	-	20,6	
Veneto	11,5	9,0	7,4	26,9	
Friuli-V. G.	10,9	11,6	6,5	30,4	
Liguria	10,0	7,1	3,8 <sup>(1)</sup>	24,2	
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>9,9</b>	<b>9,5</b>	<b>4,6</b>	<b>25,3</b>	
Toscana	12,3	10,1	7,9	26,6	
Umbria	12,1	14,3	8,2	32,9	
Marche	11,0	10,7	6,8	29,8	
Lazio	15,0	16,8	9,8	38,8	
Abruzzo	16,5	14,8	7,4 <sup>(1)</sup>	34,7	
Molise	16,8	15,0	8,6 <sup>(1)</sup>	42,2	
Campania	28,2	24,7	21,0	44,0	
Puglia	20,8	23,4	17,6	46,1	
Basilicata	19,7	22,9	11,8	39,5	
Calabria	19,7	22,7	8,8	47,3	
Sicilia	27,8	32,6	11,0	48,9	
Sardegna	15,3	22,5	21,0	46,1	
<b>Italia</b>	<b>15,3</b>	<b>15,2</b>	<b>10,6</b>	<b>33,3</b>	

**Emilia-Romagna**

2005	9,1		4,5	20,9	
2006	10,9		5,1	19,4	
2007	12,7		6,9	24,5	
2008	10,5	9,5	5,6	23,4	7,0
2009	9,9	9,5	4,6	25,3	

**Italia**

2005	<b>14,7</b>		<b>10,9</b>	<b>28,9</b>	
2006	<b>14,6</b>		<b>10,4</b>	<b>28,4</b>	
2007	<b>15,4</b>		<b>10,7</b>	<b>32,9</b>	
2008	<b>17,0</b>	15,8	<b>10,9</b>	<b>31,9</b>	<b>7,1</b>
2009	<b>15,3</b>	15,2	<b>10,6</b>	<b>33,3</b>	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Indagine ISTAT sul Reddito e le condizioni di vita (tabella aggiornata al documento "Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia 2008-2009", dicembre 2010)

(1) stima corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità

Passando ora alla percezione della situazione congiunturale si osserva invece come, a fronte di risorse economiche ritenute prevalentemente idonee (le famiglie dell'Emilia-Romagna si dichiarano –vedi la tabella II.9.- minor insoddisfazione rispetto alla media italiana: solo il 5,3% ritiene le proprie risorse insufficienti contro il 6,7% del Paese, il 55,5% di famiglie le ritiene adeguate od ottime rispetto a un valore nazionale del 53,8%), il punto di vista riguardante il complesso della condizione economica si rivela maggiormente pessimista (il 55,1%, contro il 50,0% della media italiana, ritiene cioè peggiorata la propria situazione economica ed il 40,5%, la considerata invariata, solo il 4,1% segnala un miglioramento).

**Tabella II.9. Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente, valutazione delle risorse economiche della famiglia negli ultimi 12 mesi, regione, ripartizione geografica - Anno 2009**

Area	Situazione economica			Risorse economiche		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottimo o adeguate	Scarse	Insufficienti
Piemonte	4,4	42,3	52,7	56,5	37,7	5,3
Valle d'Aosta	6,6	55,3	37,1	65,7	27,9	5,3
Lombardia	6,1	46,0	47,3	61,9	32,5	5,0
Trentino-Alto Adige	6,5	56,1	36,8	71,0	26,2	2,1
Veneto	5,6	38,1	55,9	55,6	37,2	6,9
Friuli-Venezia Giulia	6,1	48,3	45,2	60,7	35,1	3,7
Liguria	3,7	49,6	46,0	58,6	37,4	3,4
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>4,1</b>	<b>40,5</b>	<b>55,1</b>	<b>55,5</b>	<b>38,7</b>	<b>5,3</b>
Toscana	3,5	42,4	53,4	54,4	39,9	4,9
Umbria	3,6	44,1	51,0	51,5	39,1	8,4
Marche	2,8	45,2	51,0	53,4	40,1	5,7
Lazio	4,7	53,5	40,7	55,8	38,7	4,2
Abruzzo	3,7	47,4	48,6	55,1	37,7	6,8
Molise	2,3	53,3	43,0	52,0	41,9	4,3
Campania	2,5	44,3	51,9	45,5	42,0	11,3
Puglia	4,0	46,9	48,4	44,5	44,5	10,4
Basilicata	4,9	43,7	50,4	46,7	46,6	6,2
Calabria	3,1	46,0	50,2	47,3	41,9	9,8
Sicilia	3,2	39,6	56,3	39,5	47,9	11,6
Sardegna	6,0	44,2	49,5	51,9	39,2	8,3
Nord-ovest	5,4	45,4	48,6	60,0	34,5	4,9
Nord-est	5,1	41,8	52,7	57,5	36,6	5,5
Centro	4,0	48,3	46,8	54,7	39,3	4,9
Sud	3,3	45,8	50,0	46,7	42,5	10,0
Isole	3,9	40,8	54,5	42,7	45,7	10,7
<b>Italia</b>	<b>4,4</b>	<b>44,9</b>	<b>50,0</b>	<b>53,8</b>	<b>38,8</b>	<b>6,7</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati indagine ISTAT multiscopo sulle famiglie (tabella aggiornata al documento "La vita quotidiana nel 2009", gennaio 2011).

I dati offrono l'ideale contestualizzazione per un approfondimento relativo alla povertà, assoluta e relativa per mezzo della pubblicazione ISTAT sulla "Povertà in Italia nel 2009" che aggiorna una soglia convenzionale (la linea di povertà) individuando il valore di spesa per consumi al di sotto della quale una famiglia viene definita povera in termini relativi e stima in 2 milioni e 657mila le famiglie in condizioni di povertà relativa (equivalenti al 10,8% delle famiglie residenti e a circa 7 milioni 810mila individui poveri). Negli ultimi cinque anni la quota di famiglie relativamente povere sarebbe rimasta sostanzialmente invariata anche per effetto della contrazione dei consumi delle famiglie) come anche il profilo medio delle famiglie povere caratterizzato dalla presenza di tre o più figli, dalla prevalente residenza nel meridione e dalla presenza di anziani.

Nel 2009 la soglia di povertà relativa è risultata pari a 983,01 euro (-1,7% rispetto al valore del 2008). Con riferimento alla localizzazione territoriale, l'Emilia-Romagna appare come la regione con la minor incidenza di famiglie povere (pari solo al 4,1% delle famiglie residenti), dato che comunque riguarda un ordine di grandezza di circa 76mila famiglie e che risulta in crescita rispetto all'anno precedente ma in media coi dati del periodo (4,2 contro l'11,1% nazionale).

Se si considera la soglia di povertà assoluta, corrispondente alla spesa mensile minima necessaria per acquisire un determinato paniere di beni e servizi (variabile in relazione alla composizione familiare ed alle aree geografiche di residenza), il numero delle famiglie in povertà scende a 1 milione e 162mila (4,7% delle famiglie residenti, dato anch'esso sostanzialmente stabile rispetto al 2008) che versano in condizioni di totale indigenza.

**Tabella II.10. Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane – Anni 2002 - 2009**

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piemonte	7,0	7,1	6,4	7,1	6,4	6,6	6,1	5,9
Valle d'Aosta	7,1	7,7	6,0	6,8	8,5	6,5	7,6	6,1
Lombardia	3,7	4,5	3,7	3,7	4,7	4,8	4,4	4,4
Trentino A.A.	9,9	8,8	7,4	5,1	6,2	5,2	5,7	8,5
Veneto	3,9	4,2	4,6	4,5	5,0	3,3	4,5	4,4
FriuliV.G.	9,8	9,7	5,3	7,2	8,2	6,6	6,4	7,8
Liguria	4,8	6,3	5,8	5,2	6,1	9,5	6,4	4,8
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>	<b>2,5</b>	<b>3,9</b>	<b>6,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>
Toscana	5,9	4,2	5,5	4,6	6,8	4,0	5,3	5,5
Umbria	6,4	8,7	9,1	7,3	7,3	7,3	6,2	5,3
Marche	4,9	5,8	7,7	5,4	5,9	6,3	5,4	7,0
Lazio	7,8	6,5	8,1	6,8	7,0	7,9	8,0	6,0
Abruzzo	18,0	15,8	16,6	11,8	12,2	13,3	15,4	*
Molise	26,2	23,2	22,4	21,5	18,6	13,6	24,4	17,8
Campania	23,5	21,2	24,9	27,0	21,2	21,3	25,3	25,1
Puglia	21,4	20,4	25,2	19,4	19,8	20,2	18,5	21,0
Basilicata	26,9	25,6	28,5	24,5	23,0	26,3	28,8	25,1
Calabria	29,8	24,2	25,0	23,3	27,8	22,9	25,0	27,4
Sicilia	21,3	25,8	29,9	30,8	28,9	27,6	28,8	24,2
Sardegna	17,1	13,3	15,4	15,9	16,9	22,9	19,4	21,4
<b>Italia</b>	<b>11,0</b>	<b>10,8</b>	<b>11,7</b>	<b>11,1</b>	<b>11,1</b>	<b>11,1</b>	<b>11,3</b>	<b>10,8</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT sui consumi delle famiglie (tabella aggiornata al documento "La povertà in Italia nel 2009", luglio 2010).

\* Valore non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria

### II.3. LA SPESA PER L'ABITAZIONE

Informazioni specifiche sulla spesa per l'abitazione sono rilevate dall'ISTAT principalmente attraverso due indagini campionarie, relative come già ricordato al reddito e condizioni di vita la prima, ai consumi delle famiglie la seconda. Quest'ultima stima al 2009 nel 17,1% la quota delle famiglie residenti nel Paese che vive in affitto o subaffitto (alla data del censimento del 2001 la medesima quota risultava pari al 20,0%, 19,7% in Emilia-Romagna) contro un 74,3% di proprietari e a un 8,6% di famiglie in usufrutto o uso gratuito. Sarebbe inoltre il nord-est a registrare la più alta presenza di proprietari (77,2%) con soltanto un 15,1% di famiglie in locazione.

Dati di maggior dettaglio sono però disponibili soltanto al 2008, anno nel quale –secondo l'altra rilevazione esaminata- la quota delle famiglie in affitta era stimata pari al 18,9% contro il 18,5% del 2007.

Nella tabella II.11. sono riportate le famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e per caratteristiche della famiglia. Variazioni particolarmente significative si riscontrano:

- rispetto al numero dei componenti; tra le famiglie con un solo componente quelle in affitto sono il 22,4%, valore che scende all'aumentare del numero dei componenti ma riprende repentinamente al 24,0% per le famiglie di cinque o più persone;
- in riferimento alle diverse tipologie familiari; quelle composte da un solo genitore con figli minori risultano in affitto nel 36,7% dei casi, seguono col 30,6% le persone sole con meno di 34 anni; la presenza di minori in famiglia così come quella di anziani, sembra essere correlata alla stabilità economica dato che il numero delle famiglie in affitto diminuisce all'aumentare dei minori o degli anziani per poi risalire in presenza di tre o più minori.
- Il reddito percepito; nel primo quinto di reddito, quello economicamente più debole, le famiglie in affitto rappresentano il 25,8% del totale mentre nel quinto che rappresenta le famiglie più benestante tale quota scende al 9,9%.
- L'area geografica di residenza; al centro le famiglie in affitto paiono molto meno numerose (16,8% del totale) rispetto al Sud e isole ( 18,8%) ed al Nord (19,8).

Per quanto concerne le differenze territoriali l'indagine mostra come la proprietà dell'abitazione sia maggiormente radicata nel centro (16,8%) e nel sud ed isole, dove la quota di famiglie in affitto è pari al 18,8% del totale, mentre al nord tale frazione sale al 19,8%. In Emilia-Romagna, nel 2007 (non si dispone del dato 2008) la quota di famiglie in affitto ammonta al 18,2%, valore inferiore alla media nazionale ma superiore a quello dell'area geografica di riferimento.

**Tabella II.11. Famiglie in Italia per titolo di godimento dell'abitazione e principali caratteristiche - Anno 2008 (per cento famiglie con le stesse caratteristiche).**

Principali caratteristiche	Affitto			Proprietà			Usufrutto	
	Canone ridotto	Canone mercato	Totale	Con mutuo	Senza mutuo	Totale	uso gratuito	Totale
<b>AREA GEOGRAFICA</b>								
Nord	5,3	14,5	19,8	16,2	53,4	69,6	10,6	100
Centro	6,5	10,3	16,8	15,2	54,9	70,1	13,1	100
Sud e Isole	4,7	14,1	18,8	8,2	57,8	66,0	15,2	100
<b>TIPO DI COMUNE</b>								
Centro area metropolitana	11	17,9	28,9	13,7	48,5	62,2	8,9	100
Periferia area metropolitana	5,9	16,5	22,5	14,6	50,9	65,6	11,9	100
Fino a 10.000 abitanti	2,4	9,7	12,1	12,1	61,3	73,4	14,5	100
10.001-50.000 ab.	4,3	12,1	16,4	13,5	56,8	70,3	13,3	100
50.001 ab. E più	6,1	16,2	22,3	14,7	50,8	65,5	12,2	100
<b>NUMERO DI COMPONENTI</b>								
Uno	5,9	16,5	22,4	8,4	51,2	59,6	18,0	100
Due	5,5	11,7	17,2	10,9	63,0	73,9	8,9	100
Tre	4,8	12,4	17,2	17,6	54,4	72,0	10,8	100
Quattro	4,2	11,8	16,0,0	20,1	52,7	72,8	11,2	100
Cinque o più	6,9	17,1	24,0	16,8	47,2	64,0	12,0	100
<b>FAMILIARE</b>								
Persone sole fino a 34 anni	4,2 (b)	26,4	30,6	19	23,3	42,3	27,1	100
Persone sole 35-64 anni	6,8	20,4	27,2	13,8	43,7	57,5	15,3	100
Persone sole 65 anni e oltre	5,8	10,8	16,6	1,4 (b)	64,5	65,8	17,5	100
Coppie senza figli	4,4	9,5	13,9	11,2	67,1	78,3	7,8	100
- P.R. (a) fino a 34 anni	0	21,6	24,7	36,6	23,1	59,7	15,5	100
- P.R. (a) 35-64 anni	--	8,5	13,1	12,4	68,8	81,2	5,7	100
- P.R. (a) 65 anni	4,5	6,9	11,4	2,4	78,7	81,1	7,5	100
Coppie con figli	4,3	12,1	16,4	19,7	52,7	72,4	11,2	100
- con figli minori	4,3	15	19,2	24,3	42,3	66,7	14,1	100
- con figli maggiorenni	4,3	7,2	11,5	11,7	70,6	82,3	6,2	100
Monogenitori	9,1	17,6	26,7	10,6	51,3	61,9	11,4	100
- con figli minori	10,5	26,2	36,7	14,6	31,9	46,5	16,8	100
- con figli maggiorenni	8,3	12,7	21,1	8,3	62,2	70,5	8,4	100
Altra tipologia	7,8 (b)	17,9	25,6	9,7	53,1	62,7	11,7	100
<b>QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE</b>								
Primo	7,7	18,1	25,8	5,2	50,5	55,7	18,5	100
Secondo	6,9	16,4	23,3	8,5	54,4	62,9	13,8	100
Terzo	5,6	14,3	19,8	12,3	55,7	68,1	12,1	100
Quarto	4,4	11,2	15,7	19,2	55,1	74,3	10,0	100
Quinto	2,0	7,9	9,9	21,9	59,8	81,7	8,4	100
<b>TOTALE</b>	<b>5,3</b>	<b>13,6</b>	<b>18,9</b>	<b>13,4</b>	<b>55,1</b>	<b>68,5</b>	<b>12,6</b>	<b>100</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT su reddito e condizioni di vita (tabella aggiornata al documento "L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008", febbraio 2010).

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Dato statisticamente poco significativo, perché corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità

I dati della tabella II.12. evidenziano come, per alcuni gruppi di famiglie italiane, le condizioni abitative e gli oneri economici connessi alle abitazioni rappresentino un fattore di vulnerabilità interconnesso con il livello e la composizione dei redditi familiari, la situazione patrimoniale e le condizioni di accesso al mercato delle abitazioni generando un sovraccarico di oneri abitativi e concrete difficoltà a far fronte alle spese quotidiane.

Se la spesa media mensile per l'abitazione corrisponde a circa 347 euro a fronte di un reddito netto medio familiare di 2.465 euro, quindi con una incidenza media pari a circa il 14,1%, le differenti caratteristiche familiari evidenziano redditi e spese con incidenze molto diverse e significative.

Incidenze che risultano estremamente più alte nel caso delle famiglie in locazione rispetto a quelle in proprietà e dove la percentuale di famiglie "in sovraccarico" per quanto concerne i costi dell'abitazione viene a superare il 30% del totale (il 35% per quelle a canone di mercato). Le situazioni di pagamenti posticipati (per es. arretrati nelle bollette di utenza) sono infatti più che doppie per le famiglie in affitto, in particolare nelle periferie delle città maggiori e al sud, per le famiglie numerose o, al contrario, monogenitoriali con figli minori.

**Tabella II.12. Spesa media mensile per l’abitazione e reddito netto delle famiglie per caratteristica della famiglia e ripartizioni territoriali - Anno 2008.**

Principali caratteristiche	Spesa mensile abitazione	Reddito netto mensile	Quota spese su reddito		Famiglie in sovraccarico per i costi dell'abitazione
	v.a.	v.a.	%	%	v.a.
<b>TITOLO DI GODIMENTO</b>					
Affitto	535	1.923	28	31	1.428
- a canone ridotto	408	1.836	22	20	260
- a canone di mercato	585	1.957	30	35	1.167
Proprietà	322	2.716	12	5	828
- con mutuo	573	3.173	18	10	316
- senza mutuo	261	2.605	10	4	512
Usufrutto/uso gratuito	197	1.909	10	4	137
<b>AREA GEOGRAFICA</b>					
Nord	394	2.657	15	11	1.305
Centro	360	2.642	14	10	465
Sud e Isole	267	2.065	13	8	623
<b>TIPO DI COMUNE</b>					
Centro area metropolitana	425	2.711	16	15	602
Periferia area metropolitana	363	2.404	15	11	330
Fino a 10.000 abitanti	303	2.309	13	8	574
10.001-50.000 ab.	327	2.496	13	7	448
50.001 ab. E più	364	2.498	15	11	440
<b>NUMERO DI COMPONENTI</b>					
Uno	284	1.376	21	18	1.323
Due	335	2.379	14	7	454
Tre	386	3.083	13	7	344
Quattro	398	3.381	12	5	191
Cinque o più	432	3.660	12	6	81
<b>TIPOLOGIA FAMILIARE</b>					
Persone sole fino a 34 anni	340	1.343	25	24	236
Persone sole 35-64 anni	316	1.687	19	17	473
Persone sole 65 anni e oltre	245	1.153	21	17	615
Coppie senza figli	337	2.497	14	5	249
- P.R. (a) fino a 34 anni	454	2.851	16	7	46
- P.R. (a) 35-64 anni	343	2.819	12	5	118
- P.R. (a) 65 anni	296	2.073	14	4	85
Coppie con figli	397	3.321	12	5	457
- con figli minori	416	3.061	14	7	378
- con figli maggiorenni	365	3.767	10	2	78
Monogenitori	358	2.302	16	14	305
- con figli minori	400	1.705	23	26	205
- con figli maggiorenni	334	2.636	13	7	100
Altra tipologia	364	2.810	13	7	59
<b>QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE</b>					
Primo	264	867	31	27	1.337
Secondo	318	1.580	20	12	573
Terzo	339	2.177	16	5	257
Quarto	378	2.873	13	3	162
Quinto	433	4.826	9	1	65
<b>TOTALE</b>	<b>347</b>	<b>2.465</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>2.393</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT su reddito e condizioni di vita (tabella aggiornata al documento “L’abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008”, febbraio 2010).

**Tabella II.13. Famiglie in arretrato coi pagamenti delle spese per ripartizione territoriale e caratteristiche della famiglia - Anno 2008 (per cento famiglie con le stesse caratteristiche).**

Principali caratteristiche	In arretrato con utenze domestiche	In arretrato con l'affitto	In arretrato con le rate del mutuo	In arretrato con le spese di casa
<b>TITOLO DI GODIMENTO</b>				
Affitto	22,0	14,0		26,9
- a canone ridotto	23,0	12,1		26,0
- a canone di mercato	21,7	14,8		27,2
Proprietà	9,0			9,8
- con mutuo	13,6		7,6	17,5
- senza mutuo	7,9		7,6	7,9
Usufrutto/uso gratuito	13,5			13,5
<b>AREA GEOGRAFICA</b>				
Nord	9,1	12,2	6,5	10,6
Centro	11,7	11,4	7,4	13,1
Sud e Isole	16,7	18,3	11,1	18,0
<b>TIPO DI COMUNE</b>				
Centro area metropolitana	12,2	14,4	9,5 (b)	14,4
Periferia area metropolitana	14,3	15,8	--	15,7
Fino a 10.000 abitanti	10,4	13,3	7,2	11,4
10.001-50.000 ab.	11,6	13,7	7,7	12,9
50.001 ab. E più	13,8	13,3	8,5 (b)	15,4
<b>NUMERO DI COMPONENTI</b>				
Uno	9,9	10,2	6,9 (b)	11,3
Due	9,6	12,7	5,1 (b)	10,8
Tre	12,8	17,0	6,9	14,4
Quattro	15,1	17,0	9,8	16,7
Cinque o più	23,5	24,0	12 (b)	25,3
<b>TIPOLOGIA FAMILIARE</b>				
Persone sole fino a 34 anni	13,0	--	--	14,4
Persone sole 35-64 anni	12,2	14,4	8,5 (b)	14,4
Persone sole 65 anni e oltre	7,4	5,4 (b)	--	8,0
Coppie senza figli	7,9	10,2 (b)	4,3 (b)	8,9
- P.R. (a) fino a 34 anni	11,8	--	--	14,8
- P.R. (a) 35-64 anni	8,1	--	--	8,9
- P.R. (a) 65 anni	6,5	--	--	7,2
Coppie con figli	14,2	17,7	8,9	15,8
- con figli minori	16,1	19,1	8,9	18,1
- con figli maggiorenni	11,1	13,5 (b)	9,2 (b)	12,0
Monogenitori	18,3	18,3	--	20,0
- con figli minori	25,3	25,8	--	29,3
- con figli maggiorenni	14,3	11,0	--	14,8
Altra tipologia	14,9	(b)	--	16,8
<b>QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE</b>				
Primo	21,6	22,2	16,3 (b)	23,2
Secondo	23,8	17,3	10,1 (b)	15,6
Terzo	10,5	7,7	9,7 (b)	11,8
Quarto	8,6	8,7 (b)	5,8 (b)	9,8
Quinto	5,7	6,1 (b)	4,9 (b)	6,8
<b>TOTALE</b>	<b>12,0</b>	<b>14,0</b>	<b>7,6</b>	<b>13,5</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT su reddito e condizioni di vita (tabella aggiornata al documento "L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008", febbraio 2010).

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Dato statisticamente poco significativo, perché corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità

L'indagine sui consumi (tabella II.14) ci offre invece uno spaccato della condizione abitativa rispetto alle tendenze generali dell'acquisizione e uso dei beni e servizi. Rispetto all'indagine sul reddito e le condizioni di vita, che individua il reddito medio familiare 2009 in 2.465 euro mensili, essa presta particolare attenzione al valore dei fitti figurativi ed è anche per questo motivo che l'aggregato dei consumi effettivi viene a essere quantificato su dimensioni assai prossime a quelle del reddito.

**Tabella II.14. Spesa media mensile delle famiglie in Italia per capitolo di spesa e regione e serie storica Emilia-Romagna e Italia – Anno 2009**

Area	Alimentari e bevande	Tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione	Combustibili ed energia	Arredamenti ecc.	Servizi sanitari e spese per la salute	Trasporti	Comunicazioni	Istruzione	Tempo libero e cultura	Altri beni e servizi	Spesa media mensile
Piemonte	18,4	0,8	4,9	26,5	6,2	5,9	3,5	13,5	2,0	1,1	5,0	12,1	<b>2.588</b>
Valle d'Aosta	15,1	0,7	4,6	27,5	5,7	10,5	4,5	13,3	2,0	0,7	4,3	11,1	<b>2.606</b>
Lombardia	16,1	0,7	5,2	28,3	5,2	5,7	3,4	15,0	1,8	1,0	4,4	13,3	<b>2.918</b>
Trentino Alto Adige	15,1	0,6	5,7	29,9	5,1	5,6	4,8	13,9	2,0	1,3	4,6	11,5	<b>2.520</b>
Veneto	15,6	0,6	5,1	28,2	5,7	6,5	3,6	15,2	1,7	1,0	4,3	12,3	<b>2.857</b>
Friuli Venezia Giulia	15,5	0,6	5,3	30,6	5,1	5,6	4,2	14,7	1,8	1,1	4,7	10,9	<b>2.569</b>
Liguria	19,6	0,8	4,7	32,2	4,9	4,9	4,3	11,3	1,8	0,7	3,9	10,9	<b>2.396</b>
<b>Emilia Romagna</b>	<b>15,8</b>	<b>0,7</b>	<b>5,5</b>	<b>27,9</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>3,9</b>	<b>14,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>	<b>12,4</b>	<b>2.799</b>
Toscana	18,2	0,8	4,9	32,0	6,0	4,2	3,4	13,9	2,2	0,9	4,0	9,6	<b>2.444</b>
Umbria	19,4	0,9	6,2	25,7	5,9	5,8	4,3	14,48	2,1	0,5	4,8	10,1	<b>2.586</b>
Marche	19,8	0,9	6,2	27,1	6,1	5,0	3,6	13,3	2,1	0,8	4,5	10,7	<b>2.434</b>
Lazio	18,7	0,9	5,3	32,5	4,8	4,7	3,6	13,0	1,9	0,9	4,0	9,6	<b>2.591</b>
Abruzzo	21,9	0,8	7,6	24,0	6,0	5,7	3,4	13,7	2,2	0,6	4,2	9,9	<b>2.419</b>
Molise	20,5	1,0	6,9	22,8	5,8	10,6	3,9	10,7	2,1	1,1	5,0	9,7	<b>2.336</b>
Campania	26,5	1,4	7,1	26,2	5,0	5,0	3,0	11,0	2,3	0,9	3,2	8,4	<b>1.894</b>
Puglia	24,1	1,1	8,1	22,2	5,6	5,7	3,6	12,5	2,2	1,2	3,9	9,8	<b>1.983</b>
Basilicata	22,1	1,1	9,4	20,2	6,5	5,7	4,5	13,1	2,3	1,7	3,8	9,4	<b>1.862</b>
Calabria	24,5	1,1	7,4	21,1	7,0	5,2	4,1	13,9	2,3	1,5	3,8	8,2	<b>1.795</b>
Sicilia	24,4	1,5	7,4	26,2	5,4	4,5	3,6	13,0	2,2	0,9	3,0	7,8	<b>1.721</b>
Sardegna	22,7	0,9	7,1	27,8	5,9	4,6	4,2	12,2	2,1	1,1	3,9	7,6	<b>1.878</b>
<b>Italia</b>	<b>18,9</b>	<b>0,8</b>	<b>5,8</b>	<b>28,0</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>3,6</b>	<b>13,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>11,0</b>	<b>2.442</b>

Anno	Emilia-Romagna		Italia	
	Spesa % Abitazione	Spesa media mensile	Spesa % Abitazione	Spesa media mensile
2003	26,6	2.631	24,9	2.313
2004	27,2	2.762	25,5	2.381
2005	26,9	2.778	25,8	2.398
2006	27,2	2.880	26,0	2.461
2007	28,8	2.762	26,7	2.480
2008	29,1	2.854	26,9	2.485
2009	27,9	2.799	28,0	2.442

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Secondo i dati dell'indagine ISTAT sui consumi, nel 2009 la spesa media mensile per famiglia sarebbe quindi pari a 2.442 contro i 2.485 euro del 2008. La variazione, che incorpora la dinamica inflazionistica riporta peraltro a valori nominali inferiori a quelli del 2006.

La serie storica evidenzia a livello nazionale una incidenza crescente delle spese per l'abitazione sul totale dei consumi familiari passando dal 24,9% del 2003 al 25,9% del biennio 2004/05, dal 26,9% del 2008 al 28,0% del 2009. Con tale incidenza il peso di questa componente viene peraltro a sopravanzare leggermente quello regionale, caduto invece dal 29,1 al 27,9%.

Per le famiglie emiliano - romagnole la spesa media mensile scende da 2.854 a 2.799 euro, valore che rimane inferiore solo a quelli della Lombardia (2.918 euro, diminuito di poche unità) e del Veneto (2.857 euro, sensibilmente sceso), ma con incidenze rispetto alle spese per l'abitazione significativamente inferiori a Lazio, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Toscana.

#### **II.4. SONDAGGIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA**

Nel presente paragrafo si riporta una breve sintesi dei risultati di due rilevazioni, realizzate da NuovaQuasco grazie a una collaborazione fornita da CGIL, sulla condizione familiare e abitativa in provincia di Forlì-Cesena e Piacenza. Alcuni risultati parziali erano già stati anticipati all'interno del rapporto Orsa 2009, ora si restituisce un quadro aggiornato con i dati definitivi.

Il sondaggio ha interessato lavoratori iscritti o fruitori di servizi presso le organizzazioni sindacali in quanto persone che, traendo prevalentemente il loro reddito da lavoro dipendente o da pensione, risultano particolarmente esposti ai rischi derivanti dalla crisi in atto e da mutamenti nella loro reale capacità di acquisto.

L'indagine ha complessivamente raccolto informazioni su 472 nuclei familiari e su un totale di 1.313 componenti (134 nuclei e 397 persone in provincia di Piacenza, 338 nuclei e 916 persone in provincia di Forlì-Cesena). Gli occupati sono pari al 51,4% del totale delle persone per le quali si dispone di informazioni sulla condizione occupazionale (1.262 su 1.313), seguiti numericamente dagli studenti (19,7%) e dai pensionati (15,7%) mentre i disoccupati rappresentano il 7,4% del campione e i cassaintegrati l'1,7%. Da segnalare che le famiglie monoreddito rappresentano il 31,6% del totale. Per quanto riguarda la nazionalità, fatto 100 le persone per le quali questa informazione è stata fornita, il 20,7%, è di nazionalità straniera.

Rispetto alla composizione per età della famiglia si segnala che sono 113, pari a circa il 24% del campione, le famiglie con la presenza di almeno un minore di 18 anni; mentre le famiglie con anziani di età superiore ai 64 anni assumono minor rilievo con 92 casi, pari al 19,5% dell'intero campione intervistato.

**Tabella II.15. Numero di componenti nuclei familiari suddivisi per condizione**

Condizione	Numero di persone	%
occupato	649	51,4
pensionato	198	15,7
studente	248	19,7
disoccupato	93	7,4
cassa integrato	22	1,7
altro	52	4,1
<b>subtotale</b>	<b>1.262</b>	<b>100,0</b>
Non risposto	51	
<b>Totale</b>	<b>1.313</b>	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Passando all'analisi della condizione abitativa, dall'indagine risulta che il 64,8% delle famiglie intervistate è proprietaria dell'alloggio di residenza, contro il 30,3% rappresentato dagli affittuari. Non risulta invece particolarmente significativo il numero di famiglie in uso gratuito.

**Tabella II.16. Numero di famiglie per titolo di godimento dell'alloggio**

Titolo di godimento	Numero di famiglie	%
Proprietà	306	64,8
Affitto	143	30,3
Uso gratuito	23	4,9
<b>Totale</b>	<b>472</b>	<b>100,0</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Per quanto riguarda la condizione economica, l'analisi ha evidenziato che il 58% delle famiglie intervistate ha dichiarato la totale assenza di capacità di risparmio nel 2008, senza comunque contrarre debiti. Mentre il 12,5% delle famiglie non ha risparmiato ed ha contratto debiti. A conferma di questa situazione di difficoltà si rileva che una percentuale pari al 78,8% dei nuclei valuta il proprio reddito familiare non adeguato rispetto alle proprie esigenze, dichiarando di arrivare a fine mese con difficoltà, anche se all'interno di questo gruppo si evidenzia come oltre il 43% dei nuclei dichiarino difficoltà solo saltuarie.

I nuclei familiari con contratto di locazione che hanno specificato il tipo di canone sono 125. Di questi, il 63,2% ha stipulato un contratto d'affitto a libero mercato di durata quadriennale. Quindici famiglie, invece, pari al 12%, risiedono in locazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. L'utilizzo di contratti concordati è abbastanza diffuso nell'ambito del campione indagato, raggiungendo il 22,4%. Poco significativa, invece, la quota dei contratti uso foresteria si attesta a un modesto 2,4%.

**Tabella II.17. Tipo di canone**

Tipo di canone	Numero nuclei	%
sociale o ERP	15	12,0
Concordato	28	22,4
libero mercato	79	63,2
uso foresteria	3	2,4
<b>Totale</b>	<b>125</b>	<b>100,0</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

La condizione economica degli affittuari rileva come circa il 67% delle famiglie abbia problemi a pagare regolarmente il canone di affitto. Di queste oltre il 22% possono essere considerate in una condizione di significativo disagio, dichiarando di avere sistematicamente problemi (spesso o sempre) mentre per il 44,7% tale condizione è episodica (talvolta). Da rilevare che l'entità del canone mensile di locazione è per il 54% dei casi compreso tra 150 e 450 euro.

Le famiglie proprietarie di un alloggio rappresentano il 64,8% degli intervistati, con 306 nuclei su 472. Di questi 100 dichiarano di pagare un mutuo per la prima casa, con un onere che impegna oltre il 30% del reddito familiare (con punte di oltre il 50%) nel 45,7% dei casi esaminati. L'importo della rata del mutuo è nel 37,2% dei casi compreso tra 451 e 600 euro mensili, mentre rappresentano circa il 30% coloro che pagano un importo mensile compreso tra 600 e 900 euro.

In merito alle difficoltà incontrate dalla famiglia per pagare la rata, i dati mostrano che una percentuale molto elevata, pari al 66%, dichiara di non averne, anche se comunque all'interno di questo gruppo una parte consistente, circa il 48%, manifesta una certa sofferenza. Il restante 34% dei nuclei intervistati dichiara invece di avere delle difficoltà che se nel 23,4% dei casi sono solo episodiche, per oltre il 10% sono continuative o molto frequenti.

**Tabella II.18. Incidenza della rata mensile sul reddito familiare**

Incidenza della rata mensile	Numero famiglie	%
fino a 15%	3	3,2
15,1-20%	16	17,0
20,1-25%	19	20,2
25,1-30%	13	13,8
30,1-40%	24	25,5
40,1-50%	12	12,8
oltre 50%	7	7,4
<b>Subtotale</b>	<b>94</b>	<b>100</b>
Non risposto	6	
<b>Totale</b>	<b>100</b>	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco

Nel complesso il campione oggetto dell'indagine manifesta una sostanziale soddisfazione rispetto alla condizione abitativa, ritenuta rispondente alle esigenze della famiglia e che si manifesta con giudizi positivi sia rispetto alle caratteristiche degli alloggi occupati (la superficie, lo stato di manutenzione, l'adeguatezza rispetto alle esigenze familiari) sia rispetto al contesto urbano

circostante (accessibilità, grado di inquinamento, ecc.), condizioni anch'esse rilevanti sullo stato di benessere della famiglia.

Per quanto riguarda la condizione economica degli intervistati appare invece evidente un certo disagio. La sostenibilità economica delle spese per la casa rappresenta una delle principali uscite familiari ed essendo rispetto ad altre meno elastiche, possono rappresentare un fattore specifico di impoverimento nella misura in cui limitano la soddisfazione di altri bisogni. L'indagine ha messo in evidenza una riduzione della capacità di risparmio delle famiglie che si trovano a dover utilizzare parte del reddito per sostenere le spese relative al mantenimento dell'abitazione. Il disagio economico colpisce trasversalmente, sia le famiglie in affitto che i proprietari. Per i primi l'onere dell'affitto mensile, incide in maniera consistente sulle già limitate condizioni economiche, soprattutto quando riguarda i canoni di locazione di mercato. Per quanto riguarda i proprietari invece, spesso devono far fronte a rate di mutuo che diventano sempre più pesanti da sostenere.

## **II.5. I PRESTITI PER LA CASA**

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

Dopo la costante e consistente crescita delle erogazioni annue proseguita sino al 2006, col 2007 ha inizio una flessione delle erogazioni, più ampia in regione che nel Paese, dove la parziale ripresa del 2010 è stata invece inferiore a quella nazionale, con un secondo semestre ancora di segno negativo contrariamente a quanto avvenuto nell'aggregato complessivo. Il risultato è ben misurato dal livello dell'incidenza percentuale dell'Emilia-Romagna sull'Italia, passata dal 10,2% (era l'11,1% nel 2004) al 9,6% di fine 2010.

**Tabella II.19. Erogazione dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni**

Data	Emilia - Romagna		Italia		incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	
1997	955,3	-/-	11.640,29	-/-	8,21
1998	1.537,41	60,9	17.279,30	48,4	8,90
1999	2.715,73	76,6	27.891,87	61,4	9,74
2000	2.671,52	-1,6	29.148,57	4,5	9,17
2001	2.865,09	7,2	30.057,37	3,1	9,53
2002	3.499,38	22,1	35.338,39	17,6	9,90
2003	4.421,77	26,4	42.875,27	21,3	10,31
2004	5.424,99	22,7	48.816,65	13,9	11,11
2005	5.747,84	6,0	56.266,25	15,3	10,22
2006	6.438,59	12,0	62.872,84	11,7	10,24
31/03/2007	1.376,52	---	14.213,51	---	9,68
30/06/2007	1.631,60	---	16.711,68	---	9,76
30/09/2007	1.378,09	---	14.023,52	---	9,83
31/12/2007	1.921,83	---	17.809,27	---	10,79
2007	6.308,04	-2,0	62.757,97	-0,2	10,05
31/03/2008	1.198,10	-13,0	14.225,86	0,1	8,42
30/06/2008	1.528,43	-6,3	15.029,85	-10,1	10,17
30/09/2008	1.280,27	-7,1	12.605,62	-10,1	10,16
31/12/2008	1.785,02	-7,1	15.119,06	-15,1	11,81
2008	5.791,82	-8,2	56.980,39	-9,2	10,16
31/03/2009	1.085,64	-9,4	11.095,10	-22,0	9,78
30/06/2009	1.437,27	-6,0	13.135,88	-12,6	10,94
30/09/2009	1.206,17	-5,8	11.414,47	-9,4	10,57
31/12/2009	1.451,08	-18,7	15.401,42	1,9	9,42
2009	5.180,16	-10,6	51.046,87	-10,4	10,15
31/03/2010	1.291,29	18,9	13.333,30	20,2	9,68
30/06/2010	1.759,12	22,4	16.177,97	23,1	10,87
30/09/2010	1.071,61	-11,2	12.361,91	8,1	8,67
31/12/2010	1.343,11	-7,4	15.041,15	-2,3	8,93
2010	5.465,12	5,5	56.914,32	11,5	9,60

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

Nella tabella II.20. è invece indicata la serie storica della consistenza dei prestiti, in valore assoluto (espresso in milioni di euro) e come variazione annua (espressa in percentuale) per l'Emilia-Romagna e l'Italia. Le consistenze rappresentano l'ammontare complessivo del debito accumulato attraverso le erogazioni dei periodi precedenti e, come si può verificare nella tabella, a differenza delle erogazioni, aumentano di anno in anno per tutto il periodo rilevato, anche in quegli anni in cui le erogazioni hanno segnato contrazioni considerevoli. I valori passano dai 3.697mln di euro del 1997 ai 29.326mln di euro al 2010 per l'Emilia-Romagna e dai 41.521mln di euro ai 305.826mln di euro per l'Italia. A partire dal 2007 però, la crescita delle consistenze è proseguita con un rallentamento sempre più marcato che in parte riflette la corrispondente contrazione delle erogazioni, seppure in misura diversa, anche a causa del contemporaneo allungamento della durata dei prestiti e della quota concessa che negli ultimi anni è arrivata ad avvicinarsi all'intero valore dell'immobile. Anche per quanto concerne le consistenze il dato regionale è tornata al di sotto della soglia del 10% dopo che dal 2002 al 2008 questa soglia era stata sistematicamente superata.

**Tabella II.20. Consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni**

Data	Emilia Romagna		Italia		incidenza E-R su ITA
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	
31/12/1997	3.697	-	41.522	-	8,90%
31/12/1998	4.450	20,4	48.881	17,7	9,10%
31/12/1999	5.604	25,9	63.256	29,4	8,86%
31/12/2000	7.280	29,9	76.604	21,1	9,50%
31/12/2001	8.056	10,7	84.447	10,2	9,54%
31/12/2002	10.443	29,6	99.969	18,4	10,45%
31/12/2003	13.282	27,2	126.391	26,4	10,51%
31/12/2004	16.148	21,6	154.556	22,3	10,45%
31/12/2005	18.966	17,4	183.807	18,9	10,32%
31/12/2006	21.466	13,2	208.296	13,3	10,31%
31/12/2007	22.981	7,1	226.399	8,7	10,15%
30/06/2008(*)	22.957	-	226.300	-	10,14%
31/12/2008	23.578	2,6	227.944	0,7	10,34%
30/06/2009(*)	23.578	2,7	241.137	6,6	9,78%
31/12/2009	24.634	4,5	246.722	8,2	9,98%
30/06/2010(*)	28.817	22,9	298.304	25,0	9,66%
31/12/2010	29.326	19,0	305.826	24,0	9,59%

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

Raffrontando le consistenze dei mutui alla popolazione residente o più propriamente alle famiglie (tabella II.21.) si può infine verificare l'aumento del debito medio per famiglia è salito da 6.501 euro pro-capite e 14.880 a famiglia in Emilia-Romagna, in Italia la crescita del debito appare dimensionalmente più contenuta seppur con una dinamica maggiormente accelerata, come attesta anche l'evoluzione del numero indice (Italia = 100) che vede un ridimensionamento dei valori regionali.

**Tabella II.21. Consistenza del debito procapite ed a famiglia in Emilia-Romagna e Italia (2004-2010)**

Data	Emilia Romagna		Italia		n. indice E-R su ITA	
	procapite	a famiglia	procapite	a famiglia	procapite	a famiglia
31/12/2004	3.937	9.053	2.670	6.630	147,5	136,5
31/12/2005	4.569	10.451	3.144	7.788	145,3	134,2
31/12/2006	5.126	11.640	3.545	8.713	144,6	133,6
31/12/2007	5.441	12.226	3.829	9.324	142,1	131,1
31/12/2008	5.514	12.309	3.823	9.251	144,2	133,1
31/12/2009	5.679	12.699	4.109	9.907	138,2	128,2
31/12/2010	6.501	14.880	5.044	12.148	128,9	122,5

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

## II.6. LE SOFFERENZE BANCARIE

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

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

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

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

L'elaborazione presentata nella tabella evidenzia i valori rilevati al 31 dicembre di ogni anno, fino al 31.03.2010, e le relative variazioni annue, sia in riferimento al numero dei casi che all'ammontare dei crediti corrispondenti, in Emilia Romagna ed in Italia.

**Tabella II.22. Sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza**

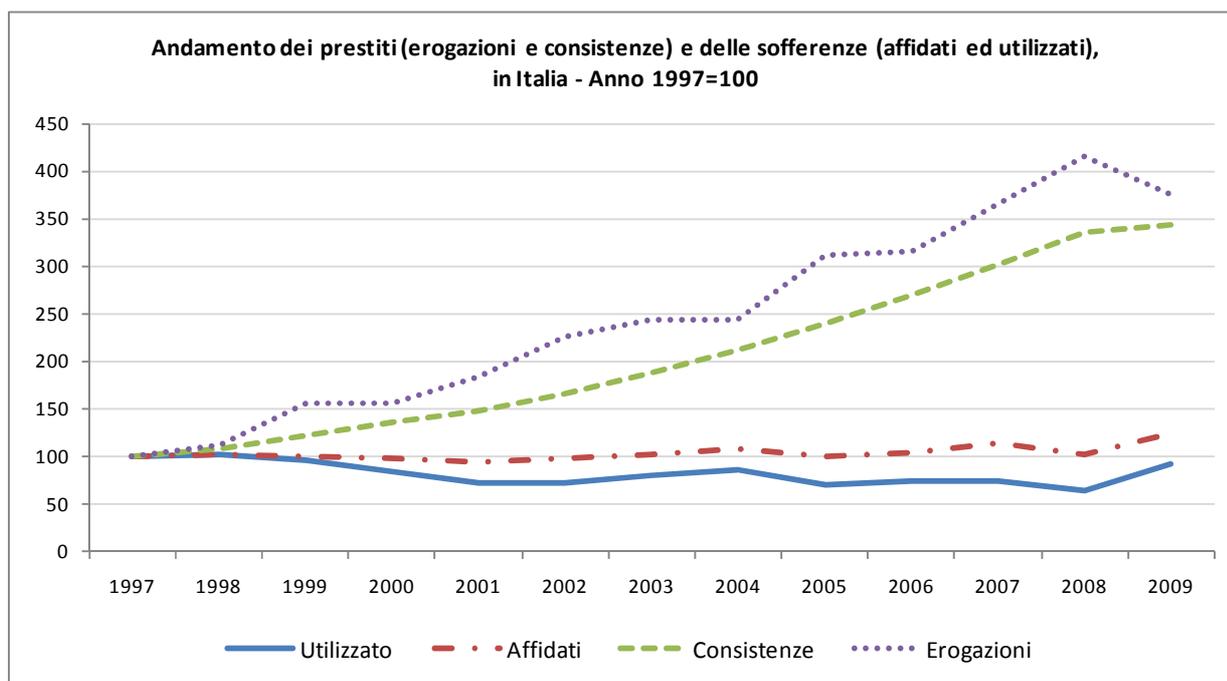
Data di osservazione	Emilia-Romagna				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/12/1997	3.346	-	32.141	-	63.247	-	581.851	-
31/12/1998	2.998	-10,4%	31.586	-1,7%	65.162	3,0%	594.553	2,2%
31/12/1999	2.905	-3,1%	31.693	0,3%	61.244	-6,0%	579.357	-2,6%
31/12/2000	2.873	-1,1%	32.859	3,7%	53.983	-11,9%	570.496	-1,5%
31/12/2001	2.545	-11,4%	33.067	0,6%	45.615	-15,5%	546.524	-4,2%
31/12/2002	2.564	0,7%	34.495	4,3%	45.744	0,3%	567.301	3,8%
31/12/2003	4.406	71,8%	36.415	5,6%	50.573	10,6%	593.358	4,6%
31/12/2004	4.914	11,5%	39.298	7,9%	54.043	6,9%	627.695	5,8%
31/12/2005	3.487	-29,0%	37.940	-3,5%	44.972	-16,8%	583.358	-7,1%
31/12/2006	3.634	4,2%	39.188	3,3%	46.881	4,2%	603.612	3,5%
31/12/2007	3.775	3,9%	44.664	14,0%	47.026	0,3%	663.484	9,9%
31/12/2008	3.470	-8,1%	42.129	-5,7%	40.948	-12,9%	593.820	-10,5%
31/03/2009	3.726		45.052		44.552		622.592	
31/12/2009	4.959	42,9%	52.170	23,8%	58.620	43,2%	724.647	22,0%
31/03/2010	5.555	12,0%	56.247	7,8%	62.873	7,3%	767.639	5,9%

Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia

Al 31.12.2009 a livello nazionale il numero dei soggetti in stato d'insolvenza (Affidati) indica un incremento percentuale del 22,0% sull'anno precedente e nel primo trimestre del 2010 un ulteriore incremento corrispondente al 5,9%. Considerando l'aggregato "utilizzato", cioè il capitale erogato ai soggetti insolventi, gli incrementi diventano ancora più rilevanti: +43,2% al

31.12.2009 rispetto all'anno precedente e +7,3% nel primo trimestre del 2010. La situazione descritta nella tabella II.18. per l'Emilia-Romagna appare sostanzialmente in linea con quella rilevata a livello nazionale: il numero degli affidati cresce del 23,8% nel corso del 2009 e del 7,8% nel primo trimestre 2010 mentre l'utilizzato aumenta del 42,9% nell'anno 2009 e del 12,0% nei primi tre mesi del 2010.

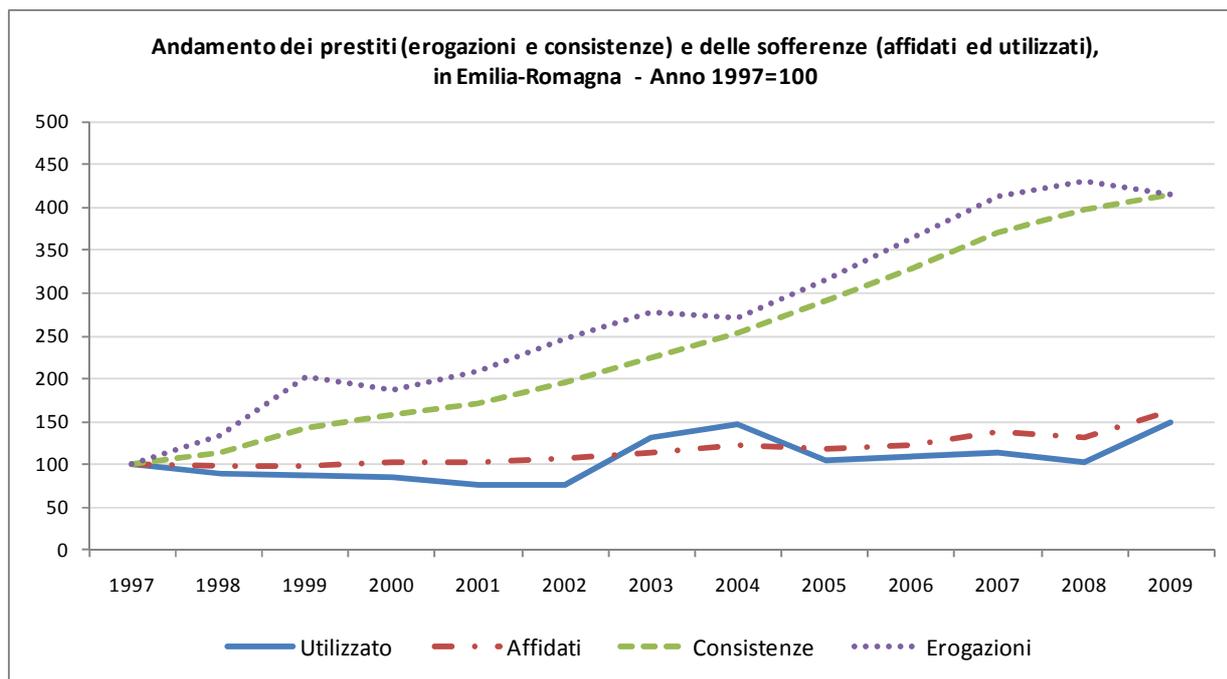
**Figura II.1. Confronto tra gli andamenti delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze in Italia.**



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

I grafici, che assumono i valori riferiti al 31 dicembre 1997 pari a 100, pongono a confronto gli andamenti delle erogazioni e delle consistenze dei prestiti col numero dei soggetti segnalati alla centrale dei rischi (Affidati) e con l'ammontare del corrispondente capitale (Utilizzato). In questa elaborazione le erogazioni e le consistenze sono riferite alla totalità dei soggetti e non solo alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione così il numero degli affidati ed i valori dell'utilizzato sono riferiti alla totalità dei soggetti che hanno effettuato ricorso a un credito eccedente i 18 mesi per qualsiasi ragione. Le differenze tra i due grafici, l'uno riferito all'intero Paese e l'altro alla regione Emilia-Romagna, sono rappresentate con sufficiente evidenza ma vi sono due aspetti che si ritiene doveroso segnalare: se il rapporto tra i capitali in sofferenza e quelli complessivamente erogati si muove su valori vicini a quelli che possono essere storicamente considerati "fisiologici", per contro, se ne osserva una decisa crescita nel 2009 a fronte del calo delle insolvenze registrato nei periodi precedenti.

**Figura II.2. Confronto tra gli andamenti delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze in Emilia-Romagna.**



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

**Tabella II.23. Rapporto tra l'ammontare dei capitali corrispondenti ai soggetti insolventi e le consistenze dei prestiti complessivamente erogati**

Data di osservazione	Emilia-Romagna			Italia		
	Utilizzato	Consistenze	%	Utilizzato	Consistenze	%
31/12/1997	3.346	24.211,376	13,8	63.247	310.938,793	20,3
31/12/1998	2.998	27.626,193	10,9	65.162	335.285,925	19,4
31/12/1999	2.905	34.455,265	8,4	61.244	382.753,675	16,0
31/12/2000	2.873	38.137,497	7,5	53.983	421.783,570	12,8
31/12/2001	2.545	41.692,414	6,1	45.615	460.675,137	9,9
31/12/2002	2.564	47.435,120	5,4	45.744	514.477,985	8,9
31/12/2003	4.406	54.291,382	8,1	50.573	582.099,784	8,7
31/12/2004	4.914	61.170,758	8,0	54.043	660.043,578	8,2
31/12/2005	3.487	70.316,264	5,0	44.972	747.251,208	6,0
31/12/2006	3.634	79.846,434	4,6	46.881	839.316,297	5,6
31/12/2007	3.775	89.514,852	4,2	47.026	935.756,178	5,0
31/12/2008	3.470	96.350,977	3,6	40.948	1.045.183,064	3,9
31/12/2009	4.959	100.271,788	4,9	58.620	1.070.013,482	5,5
31/03/2010	5.555	100.589,880	5,5	62.873	1.074.586,423	5,9

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

A integrazione di quanto affermato, nella tabella II.23. sono indicati il rapporto tra l'ammontare dei capitali corrispondenti ai soggetti insolventi e le consistenze dei prestiti complessivamente erogati. L'elaborazione in oggetto mette in evidenza come la situazione emiliano - romagnola permanga meno critica di quanto risulta a livello nazionale ma assai prossima a questi, almeno dal 2005 ad oggi.



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

Rispetto a quanto pubblicato nel rapporto 2009 la maggior parte delle spese riferite all’abitazione e le relative incidenze sui redditi corrispondenti sono aumentate di qualche punto, di seguito riportiamo alcuni valori per un sintetico confronto, grazie agli approfondimenti prodotti a livello nazionale tramite con lo studio “L’abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008”.

Titolo di godimento	Anno 2008			Anno 2007		
	Spesa media mensile per l'abitazione	Reddito netto mensile	Incidenza spese sul reddito	Spesa media mensile per l'abitazione	Reddito netto mensile	Incidenza spese sul reddito
	v.a.	v.a.	%	v.a.	v.a.	%
Affitto	535	1.923	27,8	520	1.899	27,4
- a canone ridotto	408	1.836	22,2	415	1.857	22,3
- a canone di mercato	585	1.957	29,9	563	1.916	29,4
Proprietà	322	2.716	11,9	286	2.521	11,3
- con mutuo	573	3.173	18,1	513	3.102	16,5
- senza mutuo	261	2.605	10,0	242	2.410	10,0
<b>TOTALE</b>	<b>347</b>	<b>2.465</b>	<b>14,1</b>	<b>329</b>	<b>2.406</b>	<b>13,7</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT su reddito e condizioni di vita (tabella aggiornata al documento “L’abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008”, febbraio 2010).

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

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

Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	1.055	277	180	1.512	69,8	18,3	11,9	100
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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna (tabella aggiornata al documento ISTAT “La vita quotidiana nel 2009”, febbraio 2010).

Le famiglie proprietarie presentano livelli maggiormente accentuati dal 2002 in avanti (al 2009 si contano 1.327mila famiglie proprietarie, circa il 70,7% del totale); la quota delle famiglie in affitto,

dopo il calo registrato nel periodo 2000-2008 risale ad una quota superiore al 19%; le famiglie con diverso titolo di godimento, pur con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento nel numero complessivo delle famiglie, oscillano anch'esse attorno a un valore prossimo a quello del 2007.

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

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

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

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

### **III.1. I LIVELLI DELLE LOCAZIONI**

Numerosi sono gli operatori che producono stime sugli andamenti dei livelli medi dei canoni, In questo capitolo si ricorre alla fonte "Il Consulente Immobiliare" e nelle tre tabelle che seguono, ognuna riferita ad una differente zona di città (il territorio urbano è stato suddiviso in: centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia) sono proposte delle quotazioni medie, distinte tra comune capoluogo e altri comuni, che consentono la valutazione delle variazioni degli affitti nel periodo 2001-2010.

Le quotazioni sono espresse in Euro al metro quadro per anno (€/mq/anno) con esclusione delle 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. I valori delle locazioni, rilevati semestralmente, riguardano i capoluoghi di provincia e oltre 1.100 località situate in comuni non capoluogo su tutto il territorio nazionale: in regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95.

Il periodo considerato, dal 2001 al 2010, è stato suddiviso in quattro intervalli, corrispondenti a un triennio mobile ciascuno, quindi con valori medi delle sei rilevazioni semestrali intercorse ma scorrendo di un anno rispetto ai dati pubblicati nel 2009, salvo l'ultimo anno disponibile, ricavato dalla media delle due rilevazioni di riferimento (primavera e autunno).

**Tabella III.2. Livelli medi di locazione di abitazioni civili in “zona di pregio” in Emilia-Romagna**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001 2003	2004 2006	2007 2009	2010	2001 2010
Piacenza	Altri	44,7	47,3	47,6	49,6	11,00
	Capoluogo	88,5	98	126,7	130	47,00
Parma	Altri	53,1	59	63,8	66,3	24,90
	Capoluogo	117,2	139,7	152,7	156	33,10
Reggio Emilia	Altri	54	57,5	58,1	60,5	12,10
	Capoluogo	92,4	104	107,3	117	26,60
Modena	Altri	67,9	72,2	73	76	11,90
	Capoluogo	114	123,3	137,7	160	40,30
Bologna	Altri	62	69,3	77,3	85	37,10
	Capoluogo	149,7	226,7	232,7	230	53,60
Ferrara	Altri	37,6	37,7	46,1	53,9	43,10
	Capoluogo	89,2	96,7	115	130	45,70
Ravenna	Altri	71	79,4	82,4	87,6	23,40
	Capoluogo	102,5	106	106	116	13,20
Forlì-Cesena	Altri	60,6	67,1	70,2	78,7	29,90
	Capoluogo	72,6	89	94,3	98	35,00
Rimini	Altri	95,3	109,7	115,7	110,9	16,30
	Capoluogo	129,3	140	142,9	150	16,00
<i>media di riferimento</i>	<i>Altri</i>	<i>60,7</i>	<i>66,6</i>	<i>70,5</i>	<i>74,3</i>	<i>22,39</i>
	<i>Capoluogo</i>	<i>106,2</i>	<i>124,8</i>	<i>135,0</i>	<i>143,0</i>	<i>34,71</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

**Tabella III.3. Livelli medi di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” in Emilia-Romagna**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001 2003	2004 2006	2007 2009	2010	2001 2010
Piacenza	Altri	39,6	41,7	41,8	41,8	5,50
	Capoluogo	70,7	76	97,3	106	49,90
Parma	Altri	47,5	49,8	51,5	53,2	12,00
	Capoluogo	86,2	107,3	126,7	130	50,80
Reggio Emilia	Altri	48,7	50,3	50,3	51,2	5,20
	Capoluogo	73,4	88,7	94,7	102	39,00
Modena	Altri	58,6	60,9	61	62,6	6,80
	Capoluogo	85,4	96,7	109,3	110	28,80
Bologna	Altri	58,9	64,2	66,9	67,4	14,50
	Capoluogo	126	140	144,7	150	19,00
Ferrara	Altri	32,4	31,8	34,8	41,1	26,80
	Capoluogo	74,1	76	79	86	16,10
Ravenna	Altri	59,3	64,4	66	67,3	13,50
	Capoluogo	81	86	86	90	11,10
Forlì-Cesena	Altri	50,3	52,5	53,5	56,9	13,00
	Capoluogo	54,8	64,7	68,7	74	35,00
Rimini	Altri	75,2	82	83,9	84,9	12,80
	Capoluogo	109,1	120	120	120	10,00
<i>media di riferimento</i>	<i>Altri</i>	<i>52,3</i>	<i>55,3</i>	<i>56,6</i>	<i>58,5</i>	<i>11,88</i>
	<i>Capoluogo</i>	<i>84,5</i>	<i>95,0</i>	<i>102,9</i>	<i>107,6</i>	<i>27,25</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

**Tabella III.4. Livelli medi di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” in Emilia-Romagna**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001 2003	2004 2006	2007 2009	2010	2001 2010
Piacenza	Altri	37,7	39,4	39,5	39,5	4,80
	Capoluogo	55,9	59,7	76,7	84	50,20
Parma	Altri	43,8	45,9	46,5	46,6	6,30
	Capoluogo	76,8	83,3	93,7	96	25,00
Reggio Emilia	Altri	45,5	46,6	46,6	47	3,40
	Capoluogo	65	68	77	84	29,30
Modena	Altri	51,8	53,8	53,8	54,2	4,50
	Capoluogo	73,4	81,7	92,7	94	28,00
Bologna	Altri	54,4	57,6	57,6	57,6	5,80
	Capoluogo	105,2	118,7	114,7	115	9,30
Ferrara	Altri	30,1	28,8	30	30,3	0,70
	Capoluogo	52,5	54	54	58	10,40
Ravenna	Altri	51,8	54,5	55,1	55,1	6,30
	Capoluogo	60,3	70,7	74	74	22,70
Forlì-Cesena	Altri	43,6	46	46,3	47,5	8,90
	Capoluogo	43,6	46	49	56	28,50
Rimini	Altri	64,2	69,1	71,2	71,3	11,10
	Capoluogo	76,8	102,8	108	108	40,60
<i>media di riferimento</i>	<i>Altri</i>	<i>47,0</i>	<i>49,1</i>	<i>49,6</i>	<i>49,9</i>	<i>6,20</i>
	<i>Capoluogo</i>	<i>67,7</i>	<i>76,1</i>	<i>82,2</i>	<i>85,4</i>	<i>26,17</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Dalle elaborazioni si rileva come nel periodo esaminato i canoni di locazione abbiano subito incrementi medi compresi tra il +26,2% nei capoluoghi e +6,2% negli altri comuni delle aree periferiche; tra il 34,7% nei capoluoghi e +22,4% nei rimanenti comuni delle zone di pregio. Nelle zone semicentrali l'incremento medio dei canoni è pari a +27,2% per i capoluoghi e +11,9% per i restanti comuni.

I valori dei canoni dell'ultimo anno disponibile mostrano una sostanziale stabilità, tuttavia in considerazione della crisi economica che ha investito i mercati paiono talvolta elevati. In particolare oscillano mediamente per le zone periferiche tra +3,95% nei capoluoghi e +0,56% nei comuni minori, tra 5,9 e 5,41% per i rispettivi contesti urbani in zona di pregio, +4,49% nei capoluoghi e +3,28% nei comuni minori relativamente alle zone semicentrali.

Esaminando i valori e le relative variazioni nelle tre zone di città si confermano le osservazioni già formulate l'anno precedente: i rincari maggiori si rilevano nelle zone di pregio, quelle con i valori di locazione più alti, nelle zone di periferia si rilevano i maggiori differenziali tra capoluogo e resto dei comuni; di fatto le zone periferiche delle città hanno segnato aumenti in linea con quelli delle altre zone mentre nelle periferie dei comuni di minori gli incrementi sono molto più contenuti se non nulli.

Nella elaborazione della tabella seguente, i valori di locazione delle zone periferiche dei 95 comuni compresi nella rilevazione de “Il Consulente Immobiliare” dell'autunno 2010 sono stati ordinati

per valore crescente e suddivisi in cinque gruppi (quintili). La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior “acquisibilità” degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento Euro per mq/anno, passando dal minimo di 25 a Migliarino ed Ostellato in provincia di Ferrara al massimo di 130 a Riccione, in provincia di Rimini. Il valore medio corrisponde a 54 euro per mq/anno e si colloca nel quarto quintile mentre il valore mediano è 50 euro per mq/anno.

**Tabella III.5. Suddivisione in fasce dei prezzi di locazione di abitazioni civili in zona di periferia nei comuni capoluogo e nei principali comuni delle province – Autunno 2010**

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	25						Migliarino Ostellato			
	26						Copparo Portomaggiore		Rocca San C.	
	28						Codigoro Comacchio		Verghereto	
	30				Medolla				Bagno di R.	
	32									Novafeltria
	33					San Felice sul P				
	36	Ponte dell'Olio Vernasca Bettola Gropparello		Noceto Valmazzola						
2°	40		Bedonia					Riolo Terme Solarolo Massa L.		
	42	Fiorenzuola d'A.	Borgo Val di T. Busseto	Guastalla Luzzara Villa Minozzo San Polo d'Enza Cavriago		Nonantola				
	43									
	44		Fornovo di Taro Traversetolo		Pievepelago				Savignano sul R.	
3°	46	Bobbio	Sorbolo	Brescello Novellara			Vergato			
	48		Collecchio Colorno Soragna							
	50			Scandiano	Finale Emilia			Bagnacavallo Brisighella Lugo	Forlimpopoli Gambettola	
	52			Bagnolo in P.	Mirandola		Cento			
4°	54		Salsomaggiore		Castelfranco E Sassuolo Spilamberto Fanano Carpi Castelnuovo Sestola Vignola	Anzola E. Medicina				Morciano di R.
	56									
	58			Correggio Rubiera		Zola Predosa Crevalcore	Ferrara		Forlì Cesena	
	60							Faenza		
	65					Castenaso				
5°	66				Fiumalbo Maranello Fiorano Formigine					Santarcangelo
	68									
	70					Imola				Bellaria Misano A.
	74							Ravenna		Cattolica
	76							Milano M.		
	78		Fidenza	Reggio Emilia				Cervia		
	84	Piacenza							Cesenatico	
	86									
	90					Modena				
	94		Parma							Rimini
96										
108										
114						Bologna				
130									Riccione	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

Rispetto all’analisi degli andamenti dei canoni di locazione qui svolta, altre fonti ed istituti di ricerca indicano dinamiche del mercato delle locazioni leggermente differenti. E’ il caso ad esempio dell’Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma che, nel Rapporto quadrimestrale

di novembre 2010, segnala come il mercato dell'affitto di Bologna, nel corso del secondo semestre 2010 abbia cominciato a dare segnali di rallentamento nelle cadute dei prezzi e dei canoni che erano state rispettivamente stimate al 5 e al 7% circa per il 2009. Il rapporto inoltre segnala il maggior apprezzamento delle localizzazioni semicentrali e periferiche rispetto a quelle centrali e pregiate, individuando la ragione del maggior interesse nel tenore dei canoni meno elevati che le renderebbero quindi più abbordabili e adeguate alle capacità di spesa delle famiglie che non riescono ad accedere alla proprietà per vincoli di bilancio. Secondo gli operatori consultati, infatti, la stretta creditizia operata dalle banche nell'erogazione dei mutui non è ancora stata allentata, le somme concesse risultano sempre basse rispetto al valore complessivo dell'immobile che si intende acquistare e al mutuatario vengono chieste garanzie aggiuntive. Relativamente alle indicazioni sul mercato delle locazioni a carattere generale e riferito alle rilevazioni su 13 grandi città, Nomisma rileva una tendenziale stabilizzazione della congiuntura, osservando che nell'ultimo semestre i canoni hanno smesso di diminuire interrompendo un trend riflessivo che durava da quattro semestri e che ha ridotto i canoni di circa 8 punti percentuali riportandoli sui livelli reali del 2002.

Nel caso delle città intermedie, e in particolare di Modena e Parma, i prezzi proseguirebbero la loro discesa rispetto al 2008 ma mentre i canoni anche i canoni sarebbero in riduzione nell'ordine del 3,9% a Parma si assisterebbe invece a un loro incremento 2010 dell'ordine dell'1,4%.

Analogamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Tecnocasa sul versante delle locazioni segnala una contrazione dei canoni di locazione a livello nazionale dello 0,4% per i bilocali e dello 0,2% per i trilocali che nelle grandi città è stata dello 0,3% per i bilocali e dello 0,4% per i trilocali. Continuano a cercare in affitto coloro che non riescono ancora ad accedere al mercato del credito, in particolare sono single, giovani coppie e gli stranieri. Con questo scenario si conferma, come ormai avviene da alcuni semestri, la contrazione dei canoni di locazione. La novità che sembra emergere forte e in maniera omogenea sul territorio nella prima parte del 2010 riguarda una maggiore rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile e ad avere garanzie certe circa l'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti. Ribassi più sensibili dei canoni di locazione si sono avuti su immobili affittati in cattivo stato di conservazione. Da segnalare anche una contrazione del budget da destinare all'affitto e la diminuzione soprattutto nelle grandi città, della domanda di immobili da parte di aziende per i propri dipendenti; questo aspetto si è avvertito soprattutto nelle zone centrali delle grandi città e per gli appartamenti più signorili.

### **III.2. GLI SFRATTI**

Come noto, gli sfratti sono un fenomeno socio-economico che si manifesta attraverso tre distinte modalità di atti giuridico-amministrativi: i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione, gli sfratti effettivamente eseguiti. Se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione e i procedimenti aperti sono invece elementi di un più ampio scenario.

**Tabella III. 6. Andamento delle procedure di sfratto in Regione Emilia - Romagna**

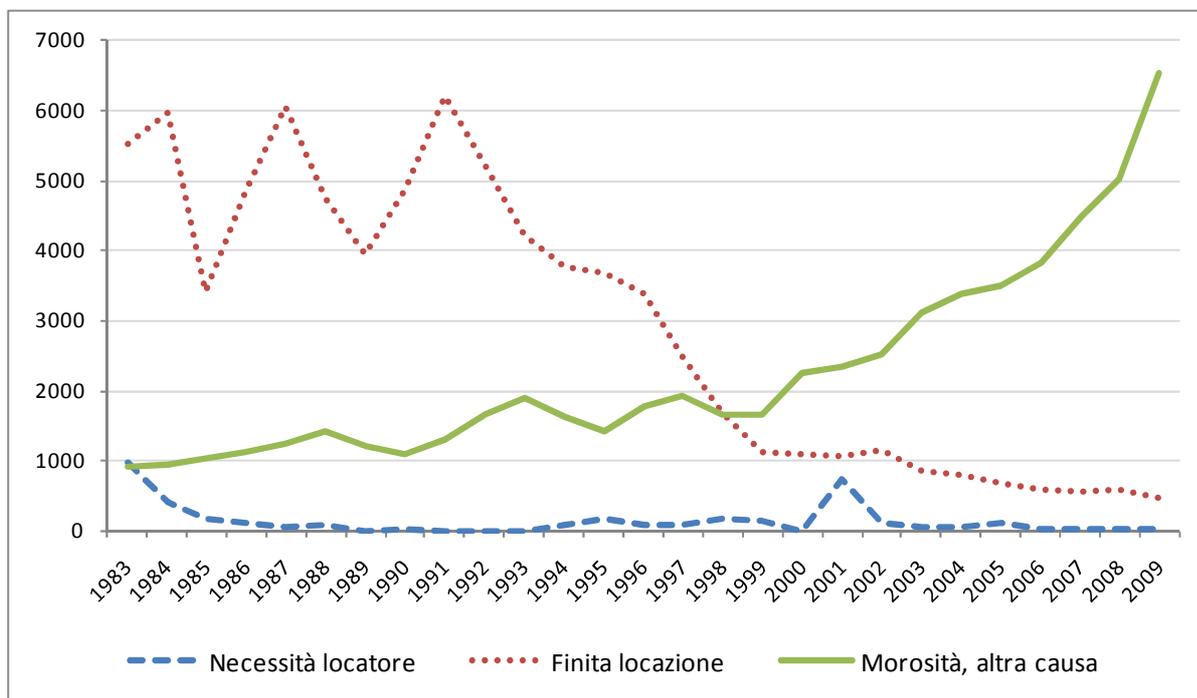
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %
1983	970	5.507	919	7.396		4.918		960	
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400	1.035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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

La tabella III.6. presenta appunto le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate: è doveroso precisare che, pur 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 fasi del provvedimento di rilascio degli immobili non necessariamente conseguenti né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento può non succedere una richiesta di rilascio così come a quest'ultima può invece non succedere un'esecuzione. Le esecuzioni poi vengono eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, pertanto può verificarsi che in un dato anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Chiarito quanto sopra, va però sottolineato che durante il 2009, in Emilia-Romagna, si è prodotto un aumento importante di tutte le serie esaminate con incrementi tra il 24 e il 32%: i provvedimenti emessi crescono infatti da 5.638 a 7.016 unità con un incremento del 24,4%, analogamente si passa dalle 8.126 richieste di esecuzione del 2008 alle 10.162 del 2009 con un incremento del 25,1% e, infine, il numero degli sfratti eseguiti si porta dai 2.687 del 2008 ai 3.529 del 2009 con un aumento percentuale del 31,3%.

**Figura III.1. Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in regione Emilia-Romagna per causa di emissione**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Esaminando in dettaglio gli andamenti dei provvedimenti emessi in ordine alle cause di emissione, (figura III.1.) si evidenzia con immediatezza il progredire delle tendenze rilevate negli ultimi anni: il sostanziale esaurimento della quota di provvedimenti emessi per necessità del locatore (22 casi soltanto in regione), nuova decisa contrazione del numero dei provvedimenti emessi per finita locazione (il valore minimo mai registrato nella serie storica: appena 476 casi su un totale di 7.016, corrispondenti al 6,8%), un ulteriore forte incremento del numero dei provvedimenti emessi per morosità o altra causa (da 5.013 casi del 2008 ai 6.518 del 2009).

Il confronti territoriali del numero dei provvedimenti emessi negli ultimi quattro anni disponibili sono riportati nella tabella III.7. e, graficamente, nella figura III.2.. In esse si osserva come gli andamenti verificati a livello regionale siano sostanzialmente comuni a tutte le province anche se in quelle di Modena, Reggio Emilia e Parma l'incremento dell'ultimo anno appare più accentuato che nei rimanenti territori.

**Tabella III.7. Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna, nel capoluogo e nel resto della provincia – Anno 2006 – 2007 – 2008 - 2009**

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/ altra causa		Totale capoluoghi	Totale resto provincia	Totale
	capoluogo	resto provincia	capoluogo	resto provincia	capoluogo	resto provincia			
<b>Anno 2006</b>									
Piacenza	0	0	24	7	103	75	127	82	209
Parma	0	0	75	0	279	0	354	0	354
Reggio Emilia	0	0	10	11	155	168	165	179	344
Modena	0	0	87	13	580	194	667	207	874
Bologna	0	0	27	165	109	880	136	1.045	1.181
Ferrara	0	0	20	18	138	95	158	113	271
Ravenna	0	0	16	25	123	231	139	256	395
Forlì-Cesena	1	0	0	62	26	294	27	356	383
Rimini	19	16	8	17	195	175	222	208	430
<b>Regione</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>267</b>	<b>318</b>	<b>1.708</b>	<b>2.112</b>	<b>1.995</b>	<b>2.446</b>	<b>4.441</b>
<b>Italia</b>	<b>221</b>	<b>448</b>	<b>6.218</b>	<b>4.117</b>	<b>17.860</b>	<b>16.033</b>	<b>24.299</b>	<b>20.598</b>	<b>44.897</b>
<b>Anno 2007</b>									
Piacenza	0	0	27	11	117	107	144	118	262
Parma	0	3	0	65	0	558	n.d.	626	626
Reggio Emilia	0	0	11	7	206	258	217	265	482
Modena	0	0	49	38	516	331	565	369	934
Bologna	0	0	25	163	135	889	160	1.052	1.212
Ferrara	0	0	24	11	173	125	197	136	333
Ravenna	0	0	12	39	34	331	46	370	416
Forlì - Cesena	0	0	0	56	0	316	0	372	372
Rimini	19	14	20	11	208	167	247	192	439
<b>Regione</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>168</b>	<b>401</b>	<b>1.389</b>	<b>3.082</b>	<b>1.576</b>	<b>3.500</b>	<b>5.076</b>
<b>Italia</b>	<b>296</b>	<b>376</b>	<b>5.453</b>	<b>3.742</b>	<b>16.311</b>	<b>17.561</b>	<b>22.060</b>	<b>21.679</b>	<b>43.739</b>
<b>Anno 2008</b>									
Piacenza	0	0	23	23	104	119	127	142	269
Parma	0	1	14	69	93	362	107	432	539
Reggio Emilia	0	0	17	14	273	235	290	249	539
Modena	0	0	20	54	367	695	387	749	1.136
Bologna	0	0	20	206	108	1.060	128	1.266	1.394
Ferrara	0	0	12	10	180	170	192	180	372
Ravenna	0	0	2	33	61	386	63	419	482
Forlì - Cesena	0	0	0	47	0	392	0	439	439
Rimini	17	16	10	17	243	165	270	198	468
<b>Regione</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>118</b>	<b>473</b>	<b>1.429</b>	<b>3.584</b>	<b>1.564</b>	<b>4.074</b>	<b>5.638</b>
<b>Italia</b>	<b>167</b>	<b>372</b>	<b>6.430</b>	<b>4.056</b>	<b>19.927</b>	<b>21.081</b>	<b>26.524</b>	<b>25.509</b>	<b>52.033</b>
<b>Anno 2009</b>									
Piacenza	0	0	14	16	170	137	184	153	337
Parma	0	1	52	18	446	191	498	210	708
Reggio Emilia	0	0	19	15	375	410	394	425	819
Modena	0	0	22	50	531	911	553	961	1.514
Bologna	0	0	80	58	680	748	760	806	1.566
Ferrara	0	0	10	12	202	180	212	192	404
Ravenna	0	0	18	34	178	377	196	411	607
Forlì - Cesena	0	0	0	36	0	437	0	473	473
Rimini	11	10	12	10	294	251	317	271	588
<b>Regione</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>227</b>	<b>249</b>	<b>2.876</b>	<b>3.642</b>	<b>3.114</b>	<b>3.902</b>	<b>7.016</b>
<b>Italia</b>	<b>213</b>	<b>487</b>	<b>5.988</b>	<b>3.220</b>	<b>25.968</b>	<b>25.608</b>	<b>32.169</b>	<b>29.315</b>	<b>61.484</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Nota:

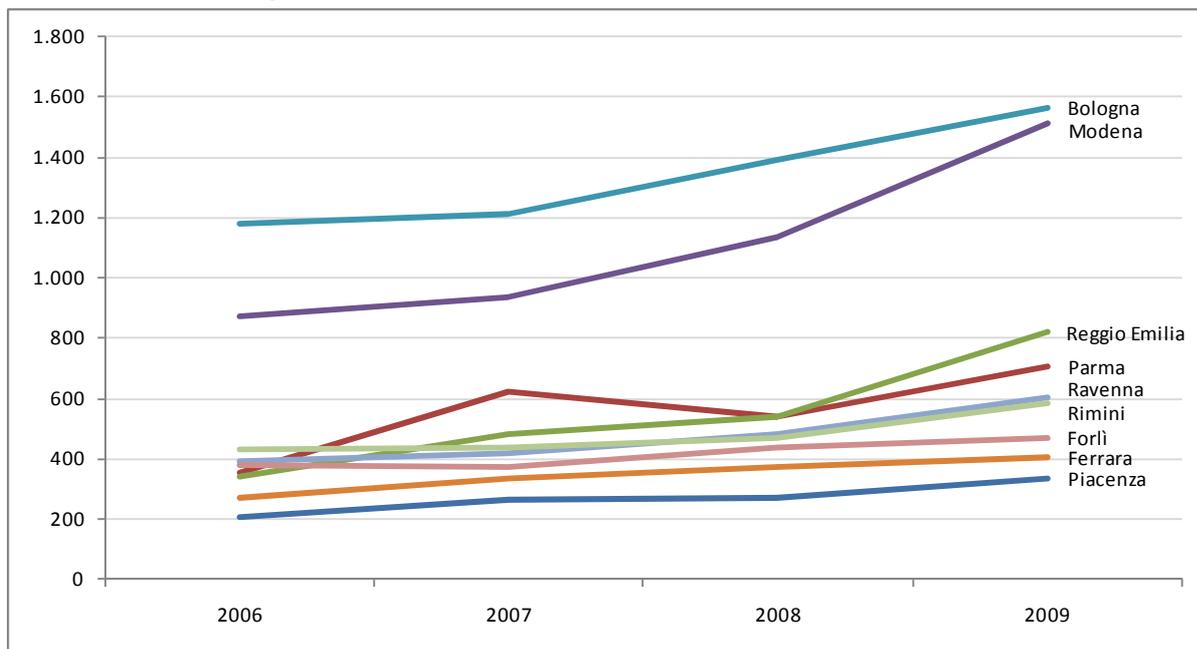
Nel 2006 a livello nazionale non sono pervenuti i dati relativi alle province di Catanzaro e Sassari; sono incompleti i dati per le province di Torino, Milano, Parma, Arezzo, Pisa, Teramo, Napoli, Bari e Palermo.

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

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

Nel 2009 a livello nazionale sono incompleti i dati per le province di Cuneo, Torino, Treviso, Venezia, Savona, Livorno, Siena, Teramo, Napoli, Bari e Sassari.

**Figura III.2. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle province dell'Emilia-Romagna tra il 2006 ed il 2009.**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Per rendere omogenei i confronti, il numero dei provvedimenti emessi e degli sfratti eseguiti sono stati messi in rapporto al numero delle famiglie residenti (tabella III.8.): si osserva così che in Emilia-Romagna vi sono stati 3,60 provvedimenti emessi e 1,7 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie. Tali valori risultano, oltre che più elevati di quelli registrati nel 2008, anche sensibilmente superiori alla media nazionale (2,47 provvedimenti e 1,1 esecuzioni ogni 1000 famiglie).

A livello provinciale, i territori maggiormente critici paiono essere la provincia di Modena, in cui si contano 5,15 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie, e quella di Rimini con 4,27 casi: in entrambi i territori i capoluoghi paiono maggiormente penalizzati che il resto della provincia ma i valori risultano elevati anche per i comuni minori, oltre che nel modenese, in tutta la Romagna. A livello urbano, valori leggermente superiori a quelli di Rimini si registrano a Reggio e Parma.

Per contro le province di Ferrara e Piacenza vantano un numero di provvedimenti che rimane al di sotto sia della media regionale che di quella nazionale.

Relativamente alle esecuzioni di sfratto, infine, a fronte di una media regionale di 1,81 esecuzioni su 1.000 famiglie, valore superiore al dato medio nazionale (1,11 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie) per le quali si segnalano le province di Piacenza e Forlì-Cesena che rappresentano rispettivamente i valori più elevati (2,6 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie, anomalmente sostenuto soprattutto considerando lo 0,7% del 2008) e quelli più modesti (1,1 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), appena pari al dato medio nazionale.

**Tabella III.8. Rapporto tra le famiglie residenti i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti – Anni 2008 e 2009**

Provincia	2008					2009				
	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	126.923	269	2,12	84	0,66	128.159	337	2,63	327	2,55
<i>Capoluogo</i>	46.330	127	2,74			46.802	184	3,93		
<i>Resto Provincia</i>	80.593	142	1,76			81.357	153	1,88		
Parma	196.904	539	2,74	272	1,38	199.012	708	3,56	349	1,75
<i>Capoluogo</i>	87.275	107	1,23			88.066	498	5,65		
<i>Resto Provincia</i>	109.629	432	3,94			110.946	210	1,89		
Reggio Emilia	217.959	539	2,47	362	1,66	220.705	819	3,71	365	1,65
<i>Capoluogo</i>	74.702	290	3,88			75.738	394	5,20		
<i>Resto Provincia</i>	143.257	249	1,74			144.967	425	2,93		
Modena	290.360	1.136	3,91	502	1,73	293.891	1.514	5,15	547	1,86
<i>Capoluogo</i>	82.183	387	4,71			82.935	553	6,67		
<i>Resto Provincia</i>	208.177	749	3,60			210.956	961	4,56		
Bologna	461.490	1.394	3,02	636	1,38	467.910	1.566	3,35	890	1,90
<i>Capoluogo</i>	197.808	128	0,65			200.058	760	3,80		
<i>Resto Provincia</i>	263.682	1.266	4,80			267.852	806	3,01		
Ferrara	160.696	372	2,31	244	1,52	161.844	404	2,50	280	1,73
<i>Capoluogo</i>	63.946	192	3,00			64.508	212	3,29		
<i>Resto Provincia</i>	96.750	180	1,86			97.336	192	1,97		
Ravenna	171.067	482	2,82	216	1,26	173.513	607	3,50	327	1,88
<i>Capoluogo</i>	71.150	63	0,89			72.084	196	2,72		
<i>Resto Provincia</i>	99.917	419	4,19			101.429	411	4,05		
Forlì-Cesena	161.919	439	2,71	171	1,06	164.756	473	2,87	186	1,13
<i>Capoluogo</i>	50.019	0	0,00			50.807	0	0,00		
<i>Resto Provincia</i>	111.900	439	3,92			113.949	473	4,15		
Rimini	128.117	468	3,65	200	1,56	137.598	588	4,27	258	1,88
<i>Capoluogo</i>	60.492	270	4,46			61.228	317	5,18		
<i>Resto Provincia</i>	67.625	198	2,93			76.370	271	3,55		
<b>Regione</b>	<b>1.915.435</b>	<b>5.638</b>	<b>2,94</b>	<b>2.687</b>	<b>1,40</b>	<b>1.947.388</b>	<b>7.016</b>	<b>3,60</b>	<b>3.529</b>	<b>1,81</b>
<b>Italia</b>	<b>24.641.200</b>	<b>52.033</b>	<b>2,11</b>	<b>24.959</b>	<b>1,01</b>	<b>24.905.042</b>	<b>61.484</b>	<b>2,47</b>	<b>27.584</b>	<b>1,11</b>

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

### III.3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Tradizionalmente, la principale misura in ordine di importanza a sostegno delle famiglie bisognose è 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. A questo ambito è dedicato un apposito documento, sempre realizzato da NuovaQuasco su richiesta dell'Amministrazione Regionale, al quale pertanto si rimanda per le analisi di dettaglio.

Più complesso è stimare e analizzare l'entità della domanda di E.R.P., cioè il numero di famiglie che, accertato il possesso dei requisiti, sono state inserite nelle graduatorie 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 2010 si è pertanto 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.9., relativamente ai Comuni che hanno risposto, è quindi proposta una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte a raffronto con la popolazione residente, con le famiglie residenti e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. presenti sul territorio (totale degli alloggi, inclusi i già occupati e quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni).

Ancor più che l'entità complessiva delle domande (che riguarda 54 dei 348 Comuni della regione ma che raggiunge il ragguardevole valore di 28.334 unità) colpisce il raffronto con i cittadini e le famiglie residenti (rispettivamente 2.720.595 cittadini e 1.236.880 famiglie, oltre il 60% della popolazione regionale). Mediamente, le domande interessano il 2,29% delle famiglie e la tabella consente di valutare la differente pressione espressa dalla domanda proveniente dai territori, con valori di minimo registrato in provincia di Rimini, 0,6% a Cattolica e massimo a Bologna, 4,6%. Fra i capoluoghi il valore massimo spetta appunto Bologna e il minore a Ravenna e a Modena (pari circa a 1,3%).

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 66,7% del parco alloggi esistente, in alcuni Comuni il loro numero supera quello degli alloggi E.R.P. esistenti che risultano, peraltro, per la loro quasi totalità già assegnati. Le Amministrazioni che registrano i differenziali relativi più alti sono: Castelvetro, Castelnuovo Rangone, Scandiano, Savignano sul Panaro, seguiti da Riccione.

**Tabella III.9. - Patrimonio domanda e assegnazione ERP nei comuni capoluogo e in una selezione dei principali Comuni della Regione**

Comune	N° di domande inserite nell'ultima graduatoria	Aggiornamento nel 2010	N° di assegnazioni in corso nel 2010	Popolazione al 01/01/2010	Famiglie al 01/01/2010	N° alloggi ERP al 31/12/2010 *
<b>Piacenza</b>	<b>730</b>	<b>*</b>	<b>61</b>	<b>102.987</b>	<b>46.802</b>	<b>2.192</b>
Castel San Giovanni	61	*	3	13.826	5.741	119
Fiorenzuola d'Arda	145		1	14.970	6.512	210
<b>Parma</b>	<b>1.673</b>	<b>*</b>	<b>151</b>	<b>184.467</b>	<b>88.066</b>	<b>3.794</b>
Fidenza	262	*	25	25.731	11.387	715 **
Salsomaggiore T.	133	*	6	20.146	9.282	138 **
<b>Reggio Emilia</b>	<b>1.032</b>	<b>*</b>	<b>67</b>	<b>167.678</b>	<b>75.738</b>	<b>2.593 **</b>
Casalgrande	119	*	2	18.639	7.354	90
Correggio	129	*	4	24.991	10.184	253
Guastalla	91	*	3	15.135	6.294	164
Montecchio Emilia	53		0	10.376	4.273	34
Rubiera	90	*	1	14.527	6.015	76 **
Scandiano	243	*	2	24.842	10.022	56
<b>Modena</b>	<b>1.059</b>	<b>*</b>	<b>80</b>	<b>183.114</b>	<b>82.936</b>	<b>2.549</b>
Campogalliano	70	*	0	8.468	3.493	74
Carpi	595	*	33	68.059	28.507	591 **
Castelfranco Emilia	257	*	0	31.229	12.974	258 **
Castelnuovo Rangone	102	*	1	14.196	5.675	20
Castelvetro di Modena	96	*	1	10.933	4.358	19
Formigine	141	*	5	33.440	13.329	115
Mirandola	105	*	7	24.321	10.136	284
Sassuolo	267	*	8	41.587	16.910	522
Savignano sul P.	75	*	0	9.403	3.737	21 **
Vignola	223	*	4	24.509	10.086	147 **
<b>Bologna</b>	<b>9.193</b>	<b>*</b>	<b>361</b>	<b>377.220</b>	<b>200.058</b>	<b>11.506 **</b>
Anzola dell'E.	123	*	0	11.851	5.068	164
Calderara di Reno	127		0	13.035	5.639	92
Casalecchio di Reno	622		0	35.513	17.107	460
Castenaso	147	*	0	14.209	6.244	148
Castel Maggiore	133		7	17.261	7.678	222 **
Granarolo dell'Emilia	126	*	0	10.321	4.494	100
Imola	412	*	17	68.682	30.021	1.038
Pianoro	223		0	17.231	7.639	292
San Giovanni In Persiceto	131		0	26.915	11.638	198 **
San Lazzaro di Savena	366		0	31.184	14.331	269
Sasso Marconi	121		0	14.711	6.500	180
Zola Predosa	269		0	18.088	8.094	141
<b>Ferrara</b>	<b>1.784</b>	<b>*</b>	<b>104</b>	<b>134.962</b>	<b>64.532</b>	<b>3.308</b>
Argenta	256	*	21	22.570	9.658	471
Cento	296	*	11	35.150	14.463	287
Comacchio	275	*	5	23.084	10.790	532
Copparo	108	*	17	17.408	7.735	228
<b>Ravenna</b>	<b>929</b>		<b>0</b>	<b>157.459</b>	<b>72.084</b>	<b>2.150</b>
Cervia	191		0	28.861	13.240	175
Faenza	611	*	0	57.664	24.945	889
Lugo	332	*	0	32.756	14.203	317
<b>Forlì</b>	<b>898</b>		<b>0</b>	<b>117.550</b>	<b>50.807</b>	<b>1581 ***</b>
<b>Cesena</b>	<b>654</b>	<b>*</b>	<b>14</b>	<b>96.171</b>	<b>40.486</b>	<b>868 ***</b>
Cesenatico	159		6	25.375	10.979	206 ***
Forlimpopoli	93		0	12.944	5.781	99 ***
<b>Rimini</b>	<b>1.411</b>	<b>*</b>	<b>88</b>	<b>141.501</b>	<b>61.241</b>	<b>1.106</b>
Cattolica	43		0	16.679	7.438	137
Riccione	432		0	35.545	15.972	169
Sant'Arcangelo di R.	118		0	21.121	8.204	132
<b>Totale</b>	<b>28.334</b>		<b>1.116</b>	<b>2.720.595</b>	<b>1.236.880</b>	<b>42.499</b>
<b>di cui ad alta tensione</b>	<b>26.276</b>		<b>1.048</b>	<b>2.435.223</b>	<b>1.114.525</b>	<b>39.752</b>

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

Note: 1) i Comuni ad alta tensione sono i capoluoghi di provincia e quelli in corsivo

2) il contrassegno\* indica che i corrispondenti Comuni nel corso del 2010 hanno aggiornato o approvato la propria graduatoria

3) \* alloggi ERP gestiti da ACER \*\* alloggi ERP indicati dal Comune, \*\*\* alloggi ERP Tabella 2.4 Bilancio sociale 2009 ACER

L'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica gestito dalle Aziende Casa Emilia-Romagna nel corso del 2009 consiste in 56.794 alloggi, questi sono per oltre il 95% affidati in locazione ordinaria e per la quota rimanente utilizzati per gli altri fini consentiti dalla L.R. 24/01 (prevalentemente per l'emergenza abitativa). Al 31.12.2009 una quota pari al 7,9% del totale (4.471 alloggi in tutta la regione) risulta in stato di non occupazione per le ragioni sintetizzate nella tabella III.13. e di seguito descritte.

**Tabella III.10. Numero di alloggi E.R.P. occupati e non occupati in Emilia-Romagna – 31.12.09**

Provincia	Occupati	Non occupati	Totale
Piacenza	2.677	392	<b>3.069</b>
Parma	5.806	466	<b>6.272</b>
Reggio Emilia	3.839	635	<b>4.474</b>
Modena	5.666	387	<b>6.053</b>
Bologna	17.451	1.616	<b>19.067</b>
Ferrara	6.258	415	<b>6.673</b>
Ravenna	4.457	218	<b>4.675</b>
Forlì - Cesena	4.187	264	<b>4.451</b>
Rimini	1.892	78	<b>2.060</b>
<b>Regione</b>	<b>52.323</b>	<b>4.471</b>	<b>56.794</b>

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

**Tabella III.11. Alloggi non occupati per motivo della non occupazione – 31.12.09**

Motivo della non occupazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	870
Disponibile per assegnazione	1.759
Assegnabile non ancora disponibile per pratiche in corso (*)	853
Libero inserito in programma di ristrutturazione	679
Libero inserito in programma di demolizione	111
Libero inserito in piano di vendita	199
<b>Non occupati in totale</b>	<b>4.471</b>

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

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

Solo in 1.759 casi gli alloggi risultano disponibili ed assegnabili (3,1% del totale degli alloggi, circa il 39,3% dei non occupati), si tratta di alloggi liberi in cui lo stato di non occupazione 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.). Una quota di poco inferiore (1.549 unità non assegnate, il 2,72% degli alloggi totali) è quella interessata da interventi di manutenzione (870 casi) o ristrutturazione (679 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). Lo 0,54% degli alloggi è destinato ad uscire dal sistema dell'E.R.P. perché in piano di demolizione (111 alloggi, pari al 0,19%) o in piano di vendita (199 alloggi, 0,35%). Infine la quota residuale dell'1,5% (853 alloggi) rappresenta alloggi le cui procedure di assegnazione non sono ancora state perfezionate. Il 42,6% degli alloggi non occupati al 31.12.2008, pari al 2,9% del totale generale, risultava occupato in tale condizioni per lavori di

manutenzione (922 alloggi pari al 24,9% del totale) o per lavori di ristrutturazione (654 casi pari al 17,7% del totale). Si consideri che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono effettuati secondo specifici piani di manutenzione degli alloggi, in caso di guasti e prima di eventuali assegnazioni a nuovi utenti;

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. Nella tabella III.12. è riportata la distribuzione in ordine alle differenti Aree e fasce di canone. La maggior parte degli assegnatari, 43.834 casi pari all'77,3% 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 21.535 e 16.005 assegnatari, pari al 37,9% ed al 28,2% del totale), seguono il canone minimo e l'esonero parziale o totale con quote decisamente più modeste (nell'ordine 6.032 e 312 assegnatari pari al 10,6% ed allo 0,6% del totale).

Nell'area della Permanenza vi sono 5.994 assegnatari (il 10,6% del totale) mentre in quella della decadenza se ne contano 649 di cui 387 (pari allo 0,7% del totale) con canone base per decadenza in fase di dichiarazione e 262 (pari allo 0,5%) con canone maggiorato.

**Tabella III.12. Utenti per Provincia, Area e fascia di canone al 31/12/2009**

Provincia	Area e fascia di appartenenza									
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Non E.R.P.	n.d.	Totale
	Esonero parziale o totale	Canone minimo	Canone protezione	Canone misto	Canone base	Base per decadenza	Maggiorato			
Piacenza		375	1.111	739	321	36	22	73	392	<b>3.069</b>
Parma		620	2.846	1.530	504	40	54	212	466	<b>6.272</b>
Reggio Emilia		414	1.759	958	474	88	8	4	769	<b>4.474</b>
Modena		704	2.665	1.628	485	32	2	117	420	<b>6.053</b>
Bologna		1.912	5.998	5.940	2.528	101	125	847	1.616	<b>19.067</b>
Ferrara	197	641	2.618	1.995	643	52	13	99	415	<b>6.673</b>
Ravenna	5	629	1.859	1.475	429	20	15		243	<b>4.675</b>
Forlì-Cesena	110	514	1.631	1.282	438	4	12		460	<b>4.451</b>
Rimini		223	1.048	458	172	14	11		134	<b>2.060</b>
<b>Regione</b>	<b>312</b>	<b>6.032</b>	<b>21.535</b>	<b>16.005</b>	<b>5.994</b>	<b>387</b>	<b>262</b>	<b>1.352</b>	<b>4.915</b>	<b>56.794</b>

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

Nella successiva tabella III.13. 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 1.504 euro (circa 125 euro mensili) e la variabilità tra le differenti fasce di canone. Si consideri che, come descritto in precedenza la maggior parte degli

utenti ricade nell'area dell'accesso e, nell'ambito di questa, nelle fasce di protezione (dove il canone corrisponde a circa 80 euro mensili) e di canone misto (circa 148 euro mensili).

**Tabella III.13. Canoni medi per provincia, Area e fascia di canone al 31/12/2009**

Al 31/12/2009										
Province	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Media
Piacenza	1.628,50	-	300,00	891,28	2.177,20	3.294,70	-	2.619,63	1.621,56	<b>1.266,62</b>
Parma	1.984,37	-	310,16	1.009,78	3.143,06	4.664,56	2.911,67	2.871,92	-	<b>1.471,67</b>
Reggio Emilia	1.818,63	-	412,16	1.032,99	4.365,38	4.842,69	4.172,40	2.983,88	3.969,46	<b>1.581,87</b>
Modena	2.437,33	-	468,51	1.223,74	6.391,74	4.619,16	3.388,16	4.203,31	1.536,65	<b>1.808,76</b>
Bologna	1.479,48	-	300,00	748,11	4.006,08	4.607,55	3.789,74	2.748,40	-	<b>1.421,03</b>
Ferrara	1.904,36	-	233,97	1.003,28	4.462,14	6.252,93	5.281,36	3.613,15	-	<b>1.555,64</b>
Ravenna	1.875,11	-	360,00	958,09	3.274,26	3.500,80	-	3.045,46	2.516,53	<b>1.404,69</b>
Forlì-Cesena	1.989,52	660,97	423,17	1.113,41	3.252,05	5.686,43	-	3.727,71	2.912,16	<b>1.602,51</b>
Rimini	2.209,29	-	552,89	1.172,86	3.787,40	6.677,65	-	2.924,14	-	<b>1.553,67</b>
<b>Regione</b>	<b>1.805,46</b>	<b>198,98</b>	<b>348,85</b>	<b>968,39</b>	<b>4.027,46</b>	<b>4.690,89</b>	<b>3.722,47</b>	<b>3.073,10</b>	<b>3.333,06</b>	<b>1.506,79</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco 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), il canone medio della tabella precedente rende conto della dimensione dell'intervento pubblico alle famiglie assegnatarie di E.R.P.. Operando una 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 sufficiente moltiplicare il canone di mercato ipotizzato per il numero degli alloggi occupati ottenendo così un introito ipotetico da canoni di mercato pari a 314.274.000 euro. Tale valore posto a confronto col valore effettivo degli introiti E.R.P. rappresenta la quota di socialità che viene distribuita agli assegnatari attraverso l'utilizzo degli alloggi E.R.P.

Infine nella tabella III.14. 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: oltre il 52% del totale risulta antecedente al 2001.

**Tabella III.14. Alloggi per Provincia e periodo di assegnazione (solo alloggi ERP gestiti dalle ACER e occupati)**

Provincia	Periodo di assegnazione											Totale
	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	n.d.	
Piacenza	1.517	69	120	56	173	144	137	112	181	169	391	3.069
Parma	3.349	209	190	230	204	216	345	378	345	340	466	6.272
Reggio Emilia	1.463	230	305	193	308	241	331	369	431	603		4.474
Modena	2.918	260	297	289	258	314	377	274	314	365	387	6.053
Bologna	10.360	556	478	576	685	868	1086	904	1.033	905	1.616	19.067
Ferrara	3.691	223	190	160	207	321	376	418	322	350	415	6.673
Ravenna	2.614	160	139	118	180	191	205	227	321	312	208	4.675
Forlì-Cesena	2.594	122	178	243	167	198	135	147	222	181	264	4.451
Rimini	1.083	83	55	87	64	70	197	153	104	88	76	2.060
<b>Regione</b>	<b>29.589</b>	<b>1.912</b>	<b>1.952</b>	<b>1.952</b>	<b>2.246</b>	<b>2.563</b>	<b>3.189</b>	<b>2.982</b>	<b>3.273</b>	<b>3.313</b>	<b>3.823</b>	<b>56.794</b>

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

### III.4. IL FONDO SOCIALE PER L’AFFITTO

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

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

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

Fasce	Valore ISEE	Valore ISE (Euro)	Incidenza Canone/Valore ISE
Fascia A		Fino a 11.920,00	Non inferiore al 14%
Fascia B	Non superiore a 17.155,00	Da 11.920,01 a 34.310,00	Non inferiore al 24%

Fonte dati: DGR 28 dicembre 2009, n. 2.430

**Legenda:**

Fascia A: il contributo è tale da ridurre l’incidenza al 14% per un massimo di Euro 3.1000

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

Valore ISE: Indicatore della Situazione Economica

Valore ISEE: Indicatore della Situazione Economica Equivalente

La fascia A è costituita da i nuclei familiari con un valore ISE non eccedente l’importo di due pensioni minime INPS (nel 2005 pari a 10.710 euro ed oggi aggiornato a 11.920), di cui almeno il

14,0% assorbito dal canone. La fascia B comprende quei nuclei familiari in cui l'ISE risulta compresa tra l'importo della fascia e quello massimo definito dalla Regione per l'assegnazione di alloggi E.R.P.. I nuclei ricadenti nella fascia b devono utilizzare almeno il 24,0% dell'ISE al pagamento del canone e devono un valore ISEE comunque non superiore a 16.260 euro.

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

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

Fonte dati: DGR 27 aprile 2009, n. 577

Per l'anno 2010, in regione, risultano ammesse 52.888 domande, articolate per provincia e fascia secondo quanto indicato nella tabella III.15. La maggior parte delle domande ricade in fascia A, 31.378 casi pari al 60% del totale, mentre la distribuzione territoriale rispecchia molto da vicino quella della popolazione anche se la quota di domande presentate in provincia di Ferrara, Modena e Bologna appare leggermente più elevata a discapito di quelle presentate in provincia di Piacenza e Parma.

**Tabella III.15. – Domande ammesse a contributo per fascia e provincia – Anno 2010**

Provincia	Fascia								
	A			B			Totale		
	v.a.	%	%	v.a.	%	%	v.a.	%	%
Piacenza	1.901	6,06	71,49	758	3,71	28,51	2.659	5,03	100
Parma	2.709	8,63	60,54	1.766	8,64	39,46	4.475	8,46	100
Reggio Emilia	3.370	10,74	59,03	2.339	11,44	40,97	5.709	10,79	100
Modena	6.331	20,18	57,73	4.636	22,67	42,27	10.967	20,74	100
Bologna	7.941	25,31	58,65	5.599	27,38	41,35	13.540	25,60	100
Ferrara	2.258	7,20	73,55	812	3,97	26,45	3.070	5,80	100
Ravenna	1.636	5,21	41,31	1.289	6,30	32,55	3.960	7,49	100
Forlì-Cesena	2.806	8,94	61,86	1.706	8,34	37,61	4.536	8,58	100
Rimini	2.426	7,73	61,08	1.546	7,56	38,92	3.972	7,51	100
<b>Regione</b>	<b>31.378</b>	<b>100</b>	<b>59,33</b>	<b>20.451</b>	<b>100</b>	<b>38,67</b>	<b>52.888</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fonte dati: Elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, Servizio Politiche Abitative

La distribuzione delle domande rispetto al reddito del nucleo familiare (tabella III.16.) vede la maggior concentrazione nella fascia compresa tra 15 e 20mila euro, 14.145 casi pari al 26,8% del totale), seguono le domande ricadenti nella fascia di reddito inferiore, quella compresa tra 10 e 15mila euro in cui ne ricadono 12.590 paria al 23,8%, a seguire le altre fasce di reddito con quote minori. A livello territoriale la distribuzione evidenzia alcune particolarità: i territori di Piacenza e Ferrara in cui la fascia di reddito con la maggior quota di domande è quella compresa tra 10 e 82

15mila euro e la provincia di Ravenna in cui il maggior numero di domande ricade nella fascia di reddito meno elevata, quella al di sotto dei 5.000 euro.

**Tabella III.16. – Domande ammesse per fascia di reddito e provincia – Anno 2010**

Provincia	fino a 5.000 Euro		da 5.000 a 10.000 Euro		da 10.000 a 15.000 Euro		da 15.000 a 20.000 Euro		oltre 20.000 Euro		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	269	10,12	611	22,98	799	30,05	673	25,31	307	11,55	<b>2.659</b>	5,03
Parma	375	8,38	775	17,32	1.123	25,09	1.263	28,22	939	20,98	<b>4.475</b>	8,46
Reggio Emilia	479	8,39	897	15,71	1.426	24,98	1.750	30,65	1.157	20,27	<b>5.709</b>	10,79
Modena	2.182	19,90	1.447	13,19	2.325	21,20	2.713	24,74	2.300	20,97	<b>10.967</b>	20,74
Bologna	1.173	8,66	2.244	16,57	3.240	23,93	3.781	27,92	3.102	22,91	<b>13.540</b>	25,60
Ferrara	490	15,96	707	23,03	801	26,09	733	23,88	339	11,04	<b>3.070</b>	5,80
Ravenna	1.153	29,12	596	15,05	836	21,11	859	21,69	516	13,03	<b>3.960</b>	7,49
Forlì-Cesena	328	7,23	791	17,44	1.138	25,09	1.390	30,64	889	19,60	<b>4.536</b>	8,58
Rimini	385	9,69	752	18,93	902	22,71	983	24,75	950	23,92	<b>3.972</b>	7,51
<b>Regione</b>	<b>6.834</b>	<b>12,92</b>	<b>8.820</b>	<b>16,68</b>	<b>12.590</b>	<b>23,81</b>	<b>14.145</b>	<b>26,75</b>	<b>10.499</b>	<b>19,85</b>	<b>52.888</b>	<b>100</b>

Fonte dati: Elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, Servizio Politiche Abitative

**Tabella III.17. Domande ammesse per fascia di canone e provincia – Anno 2010**

Provincia	fino a 1.000 Euro		da 1.000 a 3.000 Euro		da 3.000 a 5.000 Euro		da 5.000 a 7.000 Euro		oltre 7.000 Euro		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	3	0,11	205	7,71	1.551	58,33	846	31,82	54	2,03	<b>2.659</b>	5,03
Parma	1	0,02	151	3,37	1.442	32,22	2.203	49,23	678	15,15	<b>4.475</b>	8,46
Reggio Emilia	1	0,02	176	3,08	1.883	32,98	3.270	57,28	379	6,64	<b>5.709</b>	10,79
Modena	4	0,04	215	1,96	2.436	22,21	6.089	55,52	2.223	20,27	<b>10.967</b>	20,74
Bologna	2	0,01	569	4,20	3.258	24,06	5.635	41,62	4.076	30,10	<b>13.540</b>	25,60
Ferrara	1	0,03	225	7,33	1.359	44,27	1.353	44,07	132	4,30	<b>3.070</b>	5,80
Ravenna	1	0,03	83	2,10	1.391	35,13	2.049	51,74	436	11,01	<b>3.960</b>	7,49
Forlì-Cesena	2	0,04	152	3,35	1.122	24,74	2.376	52,38	884	19,49	<b>4.536</b>	8,58
Rimini	1	0,03	68	1,71	640	16,11	1.539	38,75	1.724	43,40	<b>3.972</b>	7,51
<b>Regione</b>	<b>16</b>	<b>0,03</b>	<b>1.844</b>	<b>3,49</b>	<b>15.082</b>	<b>28,52</b>	<b>25.360</b>	<b>47,95</b>	<b>10.586</b>	<b>20,02</b>	<b>52.888</b>	<b>100</b>

Fonte dati: Elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, Servizio Politiche Abitative

La ripartizione dell'insieme delle domande per fasce di canone ne vede la prevalente concentrazione, 25.360 casi pari al 47,9% del totale, nella fascia che va dai 5.000 ai 7.000 euro annui (tra i 415 ed i 580 euro mensili), a seguire la fascia di canone meno elevata, quella compresa tra 3.000 e 5.000 euro annui in cui ricade il 28,5% delle domande. Si passa poi alla Fascia superiore ai 7.000 euro dove si contano 10.586 domande, il 20,0% del totale. In questo caso si osservi come nelle province di Reggio Emilia, Modena e Bologna ricada in questa fascia, quella superiore ai 7.000 euro un numero di domande nettamente più elevato che nelle rimanenti province.

Infine la distribuzione delle domande ammesse al contributo per fasce di incidenza del canone di locazione sul reddito (tabella III. 18.), oltre il 62% delle domande corrisponde ad una incidenza superiore al 45% del reddito percepito e se a queste si sommano quelle cui corrisponde un'incidenza superiore al 35%, valore considerato come limite di sostenibilità da parte delle famiglie, si arriva ad oltre l'80% delle domande ammesse.

**Tabella III.18 – Domande ammesse per classi di incidenza del canone sull'ISE e provincia – Anno 2010**

Provincia	fino al 15%		15% - 25%		25% - 35%		35% - 45%		oltre 45%		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	0		80	3,01	559	21,02	515	19,37	1.505	56,60	<b>2.659</b>	5,03
Parma	0		84	1,88	864	19,31	862	19,26	2.665	59,55	<b>4.475</b>	8,46
Reggio Emilia	2	0,04	107	1,87	1.203	21,07	1.119	19,60	3.278	57,42	<b>5.709</b>	10,79
Modena	1	0,01	163	1,49	1.887	17,21	2.102	19,17	6.814	62,13	<b>10.967</b>	20,74
Bologna	2	0,01	248	1,83	2.272	16,78	2.464	18,20	8.554	63,18	<b>13.540</b>	25,60
Ferrara	0		63	2,05	523	17,04	469	15,28	2.015	65,64	<b>3.070</b>	5,80
Ravenna	0		48	1,21	658	16,62	668	16,87	2.586	65,30	<b>3.960</b>	7,49
Forlì-Cesena	3	0,07	85	1,87	738	16,27	832	18,34	2.878	63,45	<b>4.536</b>	8,58
Rimini	0		33	0,83	510	12,84	642	16,16	2.787	70,17	<b>3.972</b>	7,51
<b>Regione</b>	<b>8</b>	<b>0,02</b>	<b>911</b>	<b>1,72</b>	<b>9.214</b>	<b>17,42</b>	<b>9.673</b>	<b>18,29</b>	<b>33.082</b>	<b>62,55</b>	<b>52.888</b>	<b>100</b>

Fonte dati: Elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, Servizio Politiche Abitative

### III.5. ALIQUOTE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

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

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

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

- l'*aliquota ordinaria*,
  - l'*eventuale aliquota ridotta* relativa a unità immobiliari concesse in locazione a terzi, a titolo di abitazione principale, alle condizioni previste negli appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti tipo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998,
  - l'*eventuale aliquota maggiorata* per gli alloggi non locati,
- questi dati sono riportati in tabella relativamente al periodo 2008 – 2010.

**Tabella III.19. Aliquota ICI. Anni 2008, 2009 e 2010**

Comune	Anno 2008			Anno 2009			Anno 2010		
	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato <sup>(1)</sup>	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato <sup>(1)</sup>	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato <sup>(1)</sup>	Aliquota alloggi non locati
	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)
Fiorenzuola d'Arda	7	5,2		7	5,2		7	5,2	
<b>Piacenza</b>	<b>7</b>	<b>4</b> <sup>(3)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>4</b> <sup>(3)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>		<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Fidenza	7	1	9	7	1	9	7	1	9
<b>Parma</b>	7	2 - 4 <sup>(7)</sup>		7	2 - 4 <sup>(7)</sup>		7	2 - 4 <sup>(7)</sup>	
Casalgrande	6,3		9 <sup>(2)</sup>	6,3		9 <sup>(2)</sup>	6,3		9 <sup>(2)</sup>
Correggio	6,2	0,01 <sup>(6)</sup>	9	6,2	0,01 <sup>(6)</sup>	9	6,2	0,01 <sup>(6)</sup>	9
Montecchio Emilia	6,5	2	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,5	2	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,5	2	7 - 9 <sup>(2)</sup>
<b>Reggio nell'Emilia</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Rubiera	6,5	4 - 4 <sup>(5)</sup>	9 <sup>(2)</sup>	6,5	4 - 4 <sup>(5)</sup>	9 <sup>(2)</sup>	6,5	4 - 4 <sup>(5)</sup>	9 <sup>(2)</sup>
Scandiano	6		7 - 9 <sup>(2)</sup>	6		7 - 9 <sup>(2)</sup>	6		7 - 9 <sup>(2)</sup>
Campogalliano	7		9 <sup>(2)</sup>	7		9 <sup>(2)</sup>	7		9 <sup>(2)</sup>
Carpi	7	2 <sup>(4)</sup>	9	7	2 <sup>(4)</sup>	9	7	6,9 - 2 <sup>(4)</sup>	9
Castelfranco Emilia	7	3	7	7	3	7	7	3	
Formigine	7	4	9 <sup>(2)</sup>	7	4	9 <sup>(2)</sup>	7	4	9 <sup>(2)</sup>
<b>Modena</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>0 - 2</b> <sup>(7)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Sassuolo	7	1	9 <sup>(2)</sup>	7	1	9 <sup>(2)</sup>	7	1	9 <sup>(2)</sup>
Anzola dell'Emilia	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7
<b>Bologna</b>	<b>7</b>	<b>0 - 5,7</b> <sup>(3)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>0 - 5,7</b> <sup>(3)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>0 - 5,7</b> <sup>(3)</sup>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Calderara di Reno	7	0,01	9 <sup>(9)</sup>	7	0	9 <sup>(9)</sup>	7	0,01	9 <sup>(9)</sup>
Casalecchio di Reno	7	4	9 <sup>(2)</sup>	7	3	9 <sup>(2)</sup>	7	3	9 <sup>(2)</sup>
Castel Maggiore	7	0,01	9	7	0,01	9	7	0,01	9
Castenaso	6,5	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,5	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,5	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>
Granarolo dell'E.	7	0,01	9 <sup>(2)</sup>	7	0,01	9 <sup>(2)</sup>	7	0 - 4,8 <sup>(3)</sup>	9 <sup>(2)</sup>
Imola	6,9	0,1	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,9	0,1	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,9	0,1	7 - 9 <sup>(2)</sup>
Pianoro	5,4	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>	5,4	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>	5,4	0,5	7 - 9 <sup>(2)</sup>
San Lazzaro di S.	6,9	0,1	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,9	0,1	7 - 9 <sup>(2)</sup>	6,9	0	7 - 9 <sup>(2)</sup>
Sasso Marconi	7		9 <sup>(2)</sup>	7	0	9 <sup>(2)</sup>	7	0	9 <sup>(2)</sup>
Zola Predosa	6,8	2	9 <sup>(2)</sup>	6,8	2	9 <sup>(2)</sup>	6,8	2	9 <sup>(2)</sup>
Cento	5,6		7 - 9 <sup>(2)</sup>	5,6		7 - 9 <sup>(2)</sup>	5,6		7 - 9 <sup>(2)</sup>
<b>Ferrara</b>	<b>7</b>		<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>		<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>		<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Faenza	7	2	9	7	2	9	7	2	9 <sup>(2)</sup>
Lugo	7	4,9 - 5,8 <sup>(3)</sup>	9	7	4,9 - 5,8 <sup>(3)</sup>	9	7	4,9 - 5,8 <sup>(3)</sup>	9 <sup>(2)</sup>
<b>Ravenna</b>	<b>6,6</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>6,6</b>	<b>2 - 1</b> <sup>(7)</sup>	<b>7</b>	<b>6,6</b>	<b>2 - 1</b> <sup>(7)</sup>	<b>7</b>
Cesena	7	0,5	9 <sup>(2)</sup>	7	0,5	9 <sup>(2)</sup>	7	0,5	9 <sup>(2)</sup>
Cesenatico	6,8	0,5	9 <sup>(2)</sup>	6,8	0,5	9 <sup>(2)</sup>	6,8	0,5	9 <sup>(2)</sup>
<b>Forlì</b>	<b>7</b>	<b>0,5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>0,5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>0,5</b>	<b>9</b> <sup>(2)</sup>
Cattolica	7	4	9	7	4	9 <sup>(2)</sup>	7	4	9 <sup>(2)</sup>
Riccione	7			7			7		9 <sup>(2)</sup>
<b>Rimini</b>	<b>7</b>	<b>6</b> <sup>(8)</sup> - 2	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>6</b> <sup>(8)</sup> - 2	<b>9</b> <sup>(2)</sup>	<b>7</b>	<b>6</b> <sup>(8)</sup> - 2	<b>9</b> <sup>(2)</sup>

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

Note:

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

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

Le aliquote ICI individuate per il 2010 non indicano variazioni rispetto ai due anni precedenti.

### **III.6. I CANONI CONCORDATI**

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

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

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

Nei comuni capoluogo della Regione intorno agli anni 2002 - 2004 furono stilati tali accordi territoriali, nell’ultimo periodo solo tre comuni, Modena, Bologna e Ravenna hanno pattuito nuovi accordi, nella maggior parte del territorio regionale è stato ritenuto opportuno non aggiornare le tabelle delle fasce di oscillazione dei canoni, scelta in parte influenzata dall’attuale situazione congiunturale.

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

Le caratteristiche dell’alloggio *“Tipo”* sono le seguenti:

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

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

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

- 1) *Autorimessa*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare di Piacenza, Parma, Bologna, Ravenna, Forlì e Cesena si computa il 50% della superficie dell'autorimessa e il 75% per Reggio Emilia. Nelle tabelle relative alle fasce di oscillazione dei canoni del comune di Ferrara è definito il valore, da sommare al canone computato, relativo al garage singolo o doppio. Inoltre il garage è considerato anche come criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i Comuni considerati.
- 2) *Area verde e/o cortile*, nell'accordo territoriale di Piacenza e Rimini per essere considerato come criterio valutativo deve essere di almeno 30 mq usufruibili, a Forlì e Cesena di almeno 15 mq per unità abitativa. A Parma, Modena, Bologna, Ravenna come criterio per la determinazione delle fasce di oscillazione è solo indicata la presenza di verde e/o cortile condominiale, a Reggio Emilia è considerato criterio la presenza di area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde (almeno 10 mq di cortile in Centro Storico), a Ferrara viene considerato solo se è verde esclusivo.
- 3) *Sottotetto o cantina*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare a Ravenna, Forlì e Cesena si computa il 20% della superficie della cantina, a Ferrara il 25%. In tutti gli altri comuni, compreso Ravenna, rappresenta uno dei criteri valutativi inseriti negli accordi territoriali.
- 4) *Ascensore*, la presenza dell'ascensore oltre il 1° o 2° piano è un criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i comuni considerati, mentre a Forlì e Cesena l'assenza dell'ascensore oltre il 3° piano fuori terra comporta la detrazione di un punto.
- 5) *Balconi e Terrazze*, nel calcolo dei mq utili dell'unità immobiliare a Piacenza si computa il 25% della superficie oltre ad essere considerato come criterio valutativo per la determinazione della fascia di oscillazione, a Ferrara si computa il 25% e a Ravenna il 20%. Negli altri comuni la presenza di balconi e terrazze di circa 3 - 5 mq è considerata solo come criterio valutativo.
- 6) *Maggior pregio e minor pregio*, per il Comune di Modena all'interno delle zone cittadine (Centro Storico, Zona Semicentrale, Zona Periferia) sono evidenziate alcune aree di maggior pregio, nel calcolo dell'appartamento tipo lo stesso non è stato inserito in tali aree.
- 7) *Riscaldamento autonomo, centralizzato o centralizzato con contabilizzazione del calore* è criterio valutativo inserito nell'accordo territoriale di tutti i comuni considerati, ad eccezione di Piacenza dove è specificato che l'impianto di riscaldamento e quello elettrico se a norma di legge costituiscono un criterio valutativo e di Ferrara dove non rientra tra i parametri correttivi per l'aumento della fascia. A Rimini il canone massimo della fascia di oscillazione massima degli alloggi privi di qualsiasi tipo di riscaldamento viene decurtato non meno del 10% e fino ad un massimo del 20%.

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

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

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

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

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

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

Di seguito riportiamo le tabelle contenenti rispettivamente il riepilogo delle modalità di calcolo della superficie utile con l'indicazione della data di stipula dell'accordo e i risultati del calcolo applicato all'appartamento tipo con le fasce di oscillazione. A tal riguardo si precisa che il valore riportato si riferisce al canone di un alloggio affittato nel primo semestre del 2010, più precisamente a Piacenza, Parma e Rimini nell'accordo è previsto che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione stabilite dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT, in tali territori sono state operate le opportune maggiorazioni.

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

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

**Tabella III.20. Riepilogo delle modalità di calcolo della superficie utile**

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

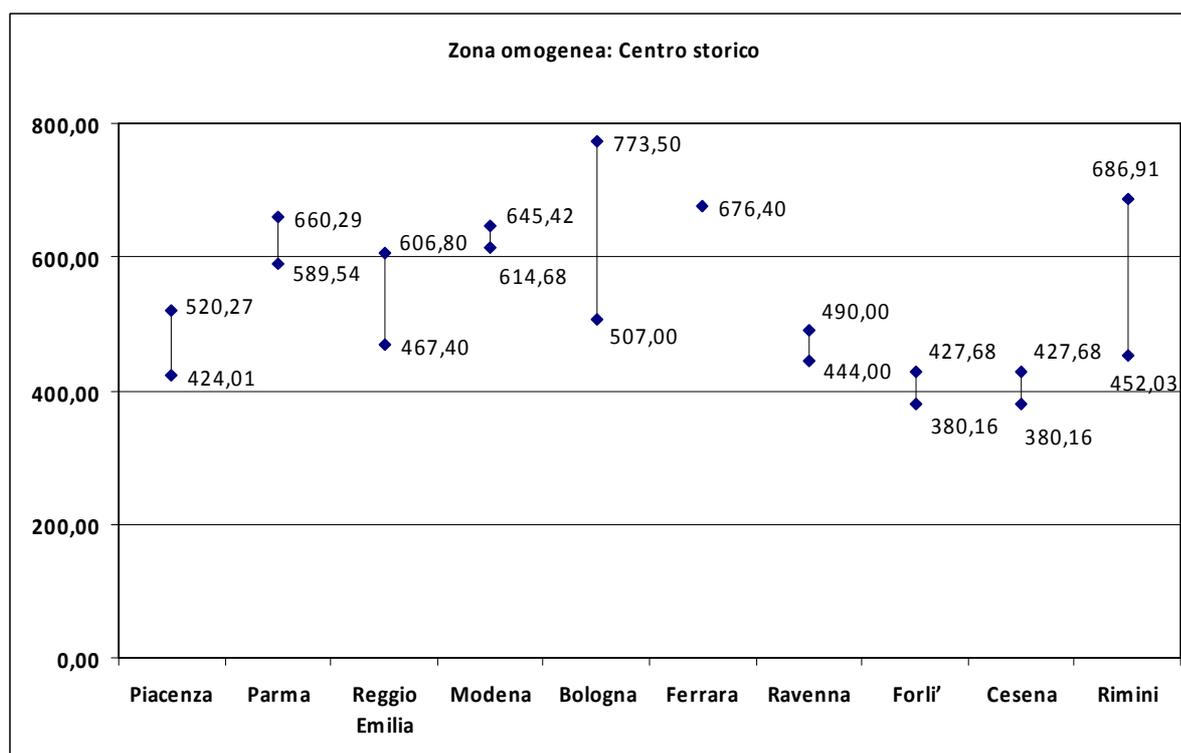
**Tabella II.21. Valore dei canoni concordati calcolati per l'appartamento "tipo"**

Comune	Mq utili	Zona omogenea	Fascia di oscillazione	Canone mensile (Euro/mq/mese)	
				Minimo	Massimo
Piacenza	79,3	Zona A Zona C	Media	424,01	520,27
				327,74	424,01
Parma	78	Zona Centrale Periferia	II Fascia	589,54	660,29
				483,43	554,17
Reggio Emilia	82	Centro Storico Prima Periferia	Massima	467,40	606,80
				336,20	442,80
Modena	70	Centro Storico Periferia	Massima	614,68	645,42
				522,49	553,23
Bologna	78	Zona di Pregio Area B	Media	507,00	773,50
				357,50	546,00
Ferrara	72,8+garage sing.	Centro Storico Zona Periferica	Media		676,40 560,16
Ravenna	80,2	Centro Intermedia	Media	444,00	490,00
				417,36	460,60
Forlì	79,2	Zona A Zona C	Minima	380,16	427,68
				340,56	388,08
Cesena	79,2	Zona A Zona C	Minima	380,16	427,68
				340,56	388,08
Rimini	70	Zona 1 Zona 3	Massima	452,03	686,91
				374,55	587,34

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

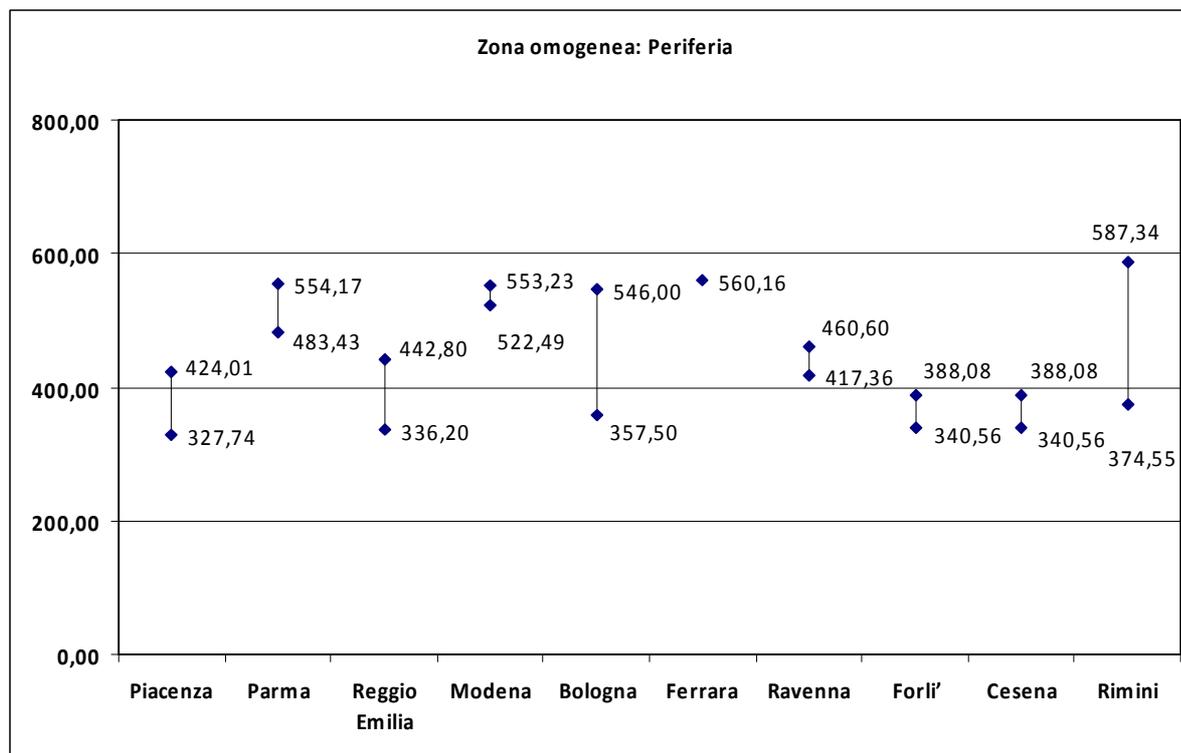
**Nota:** nell'accordo territoriale del Comune di Ferrara è definito che il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune è determinato sul canone medio all'interno della fascia di oscillazione applicando i correttivi previsti. Se il canone risultante dall'applicazione precedente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

**Figura III.3. Fasce di oscillazione dei canoni concordati nei comuni capoluogo per alloggi "tipo" ubicati nel Centro Storico**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

**Figura III.4. Fasce di oscillazione dei canoni concordati nei comuni capoluogo per alloggi “tipo” ubicati in Periferia**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati degli accordi territoriali

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

Per quanto attiene al Centro Storico il valore massimo, di 773,50 €/mese, si colloca a Bologna, mentre in zona periferica il valore massimo, pari a 587,34 €/mese, lo riscontriamo a Rimini.

Di seguito operiamo un confronto tra i valori dei canoni sopra calcolati per l'alloggio “tipo” in base agli accordi territoriali dei comuni capoluogo e i valori e i canoni calcolati per il medesimo alloggio di 70 mq in base ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, tali dati sono tutti riferiti al primo semestre 2010.

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

- per le destinazioni residenziali sono considerate diverse tipologie immobiliari, al fine del confronto sono stati assunti i valori delle abitazioni civili;
- territorialmente l'OMI suddivide i Comuni in zone omogenee ciascuna delle quali appartiene ad una microzona catastale a sua volta raggruppate in fasce (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale), nella tabella seguente i dati utilizzati sono i valori maggiori delle microzone catastali in fascia Centrale (microzona B) e in fascia Periferica (microzona D);

- per quanto attiene la misura delle consistenze nel calcolo del canone in base ai valori OMI la superficie commerciale è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. Al fine di omogeneizzare il confronto il calcolo sono stati considerati i medesimi mq calcolati per i canoni concordati in base alle disposizioni riportate negli accordi territoriali. Occorre precisare che nel Comune di Modena la superficie riferita ai valori della rilevazione OMI è netta e non lorda.

Le quotazioni delle locazioni di abitazioni riportate nel Consulente Immobiliare sono riferite a canoni in unità di Euro per mq/anno, pertanto i valori riportati in tabella sono stati riferiti a canoni mensili, spese escluse, di alloggi fra 60 e 120 mq di costruzioni non nuova, ma moderna o, comunque in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso, anche in tal caso si sono stati considerati i medesimi mq calcolati per i canoni concordati in base alle disposizioni riportate negli accordi territoriali.

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

Dalla tabella di confronto III.22. si evidenzia che gli accordi territoriali stipulati nel 2004 nel comune di Ferrara prevedono un canone massimo e nessun limite minimo come negli altri comuni, tale disposizione porta a canoni concordati di valore superiore rispetto ai dati ricavati dalle indagini dell’Agenzia del Territorio attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare e superiori anche al valore in zona periferica del Consulente Immobiliare. Una spiegazione a questo fenomeno può essere fornita considerando l’attuale periodo congiunturale dei mercati immobiliari e non, che porta ad una contrazione dei prezzi contro i valori stipulati nell’accordo territoriale del 2004 periodo in cui il mercato era in ascesa.

**Tabella III.22. Confronto tra i valori dei canoni concordati e i valori dei canoni sul libero mercato calcolati per l'appartamento "tipo" – I semestre 2010**

Comuni	Mq	Zona omogenea	Canoni accordi territoriali		Canoni OMI		Canoni Consulente Immobiliare
			Canone mensile (Euro/mq/mese)		Canone mensile (Euro/mq/mese)		Canone mensile (Euro/mq/mese)
			Min	Max	Min	Max	
Piacenza	70	Centro storico	424,01	520,27	642,33	713,70	859,08
		Periferia	327,74	424,01	253,76	325,13	555,10
Parma	70	Centro storico	589,54	660,29	600,60	889,20	1.014,00
		Periferia	483,43	554,17	483,60	709,80	624,00
Reggio Emilia	70	Centro storico	467,40	606,80	533,00	754,40	779,00
		Periferia	336,20	442,80	508,40	615,00	574,00
Modena	70	Centro storico	614,68	645,42	609,00	994,00	933,33
		Periferia	522,49	553,23	476,00	637,00	548,33
Bologna	70	Centro storico	507,00	773,50	858,00	1.092,00	1.495,00
		Periferia	357,50	546,00	780,00	1.092,00	754,00
Ferrara	70	Centro storico		676,40	414,96	560,56	788,67
		Periferia		560,16	364,00	451,36	351,87
Ravenna	70	Centro storico	444,00	490,00	521,30	721,80	775,27
		Periferia	417,36	460,60	401,00	545,36	494,57
Forlì	70	Centro storico	380,16	427,68	530,64	673,20	646,80
		Periferia	340,56	388,08	380,16	483,12	369,60
Cesena	70	Centro storico	380,16	427,68	554,40	649,44	765,60
		Periferia	340,56	388,08	356,40	451,44	396,00
Rimini	70	Centro storico	452,03	686,91	700,00	1.050,00	875,00
		Periferia	374,55	587,34	560,00	840,00	630,00

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

Proseguendo l'analisi si sottolineano alcune situazioni di valori dei *canoni OMI* inferiori ai medesimi calcolati secondo le disposizioni degli accordi territoriali in zona periferica a Piacenza, e per i soli valori minimi in centro storico e in periferia a Modena e in periferia a Ravenna. In queste situazioni rileviamo ulteriormente che gli accordi territoriali dei comuni di Modena e Ravenna sono stati stipulati rispettivamente nel 2008 e nel 2009 quando era già in atto la crisi dei mercati.

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

### III.7. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA LOCAZIONE

#### DETRAZIONI PER GLI INQUILINI IN LOCAZIONE NELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono quattro le diverse tipologie di detrazioni previste dall'articolo 16 del Tuir a favore dei contribuenti che vivono in affitto relativi a:

##### **1. Contratti di locazione ai sensi della legge 431/1998 (articolo 16, comma 01)**

La detrazione spetta a chi abita in un appartamento in forza di un qualsiasi contratto di locazione stipulato o rinnovato ai sensi della legge 431/1998, quindi sia i contratti a canone libero (di durata minima 4 anni + 4 di rinnovo automatico) sia quelli "concordati" o "convenzionali" sia ancora quelli di durata transitoria (ad esempio, per gli studenti universitari). In pratica, restano fuori solo i contratti stipulati in deroga alla disciplina delle locazioni abitative dettata dalla legge 431/1998 (le deroghe possono riguardare, ad esempio, gli immobili vincolati come beni culturali).

La detrazione spetta nella misura di:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 150 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

##### **2. Contratti di locazione "concordati" (articolo 16, comma 1)**

La detrazione è riconosciuta agli inquilini di unità immobiliari adibite ad abitazione principale in forza di contratti stipulati o rinnovati in base agli accordi definiti a livello locale tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (locazioni a canone "convenzionale" o "concordato"); in assenza di accordi in sede locale, l'agevolazione spetta ugualmente se i contratti rispettano le condizioni fissate dalla legge 413/1998.

Per questa tipologia di contratti, l'importo della relativa detrazione è più consistente:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

##### **3. Inquilini di età compresa tra i 20 e i 30 anni (articolo 16, comma 1-ter)**

La detrazione spetta ai giovani inquilini tra i 20 e i 30 anni, con reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro, che stipulano, a partire dal 2007, un qualsiasi contratto ai sensi della legge 431/1998 per l'immobile da destinare a propria abitazione principale. La casa presa in locazione, però, non deve rappresentare l'abitazione principale anche dei genitori o delle persone cui i giovani sono stati affidati.

L'ammontare del beneficio è fissato in 991,60 euro e spetta soltanto per i primi tre anni.

Il requisito anagrafico, che deve sussistere in ciascuno degli anni del triennio agevolabile, è comunque soddisfatto anche se ricorre soltanto per una parte del periodo d'imposta per il quale si vuole fruire della detrazione. Ciò vuol dire che, ad esempio, nel periodo d'imposta in cui si compiono i 30 anni, la detrazione spetta per intero a prescindere dal giorno in cui cade il compleanno.

#### **4. Dipendenti trasferiti per motivi di lavoro (articolo 16, comma 1-bis)**

Per i soli lavoratori dipendenti (non anche quelli assimilati) che hanno trasferito o trasferiscono la loro residenza per motivi di lavoro, prendendo in locazione, come abitazione principale, un immobile situato nel nuovo comune di lavoro (o in uno limitrofo), è prevista una detrazione per i primi tre anni dalla data di trasferimento della residenza. Il nuovo comune deve distare almeno 100 chilometri da quello precedente e, comunque, trovarsi in un'altra regione. Il beneficio spetta anche ai neoassunti, cioè ai lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza a seguito di un contratto di lavoro appena stipulato. La perdita della qualifica di lavoratore dipendente fa venir meno il diritto all'agevolazione a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui si verifica la circostanza.

Anche per questa detrazione sono previsti due importi:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Tutte sono legate e graduate in funzione del reddito complessivo del contribuente e vanno parametrize al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Inoltre, se il contratto di locazione è intestato a più soggetti, ciascuno di essi beneficia della detrazione pro quota, facendo riferimento al proprio reddito complessivo.

Se per uno stesso periodo dell'anno sussistono le condizioni per poter beneficiare di più di una detrazione, è possibile fruire di una sola di esse in quanto è espressamente prevista la non cumulabilità delle agevolazioni. Tuttavia, il contribuente - inquilino ha la facoltà di applicare quella più vantaggiosa.

E' invece possibile godere di detrazioni diverse per intervalli temporali non coincidenti nel caso in cui per una parte dell'anno ci si trova in una delle quattro situazioni agevolabili e nella restante parte dell'anno in un'altra.

#### **BLOCCO RATE DEL MUTUO PRIMA CASA**

Il 2 settembre del 2010 è entrato in vigore il **decreto ministeriale n. 132** del 21 giugno ("Regolamento recante norme di attuazione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'art. 2, c. 475, della Legge 24 settembre 2007, n. 244", pubblicato sulla G. U. n. 192 del 18 agosto) che disciplina l'accesso al Fondo di solidarietà, da 20 milioni di euro per il 2008 e il 2009, per i mutui stipulati per l'acquisto della prima casa.

L'agevolazione - sospensione del pagamento delle rate - è rivolta alle persone che risultano titolari di un contratto di mutuo finalizzato all'acquisto di un immobile, in Italia, destinato a propria abitazione principale.

I requisiti e le condizioni necessarie per essere ammessi al beneficio sono:

- il richiedente deve essere proprietario dell'immobile per il quale è stato contratto il mutuo;

- l'importo ricevuto deve essere al massimo 250mila euro e in ammortamento da almeno un anno;
- l'appartamento non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non deve avere le caratteristiche per essere considerato "di lusso";
- l'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non deve superare 30mila euro.

Tutti i requisiti di partenza devono essere posseduti al momento di presentazione della domanda. Inoltre, la temporanea impossibilità a rispettare il calendario delle rate deve essere "giustificata" da uno dei seguenti eventi verificatosi dopo la stipula del contratto di mutuo:

- perdita del posto di lavoro o termine del contratto, senza un nuovo impiego da almeno tre mesi;
- morte o sopraggiunta non autosufficienza di un componente del nucleo familiare percettore di almeno il 30% del reddito complessivo del nucleo familiare;
- pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare per almeno 5mila euro annui;
- pagamento di spese per manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile, per opere necessarie e indifferibili, di ammontare non inferiore a 5mila euro;
- aumento della rata del mutuo a tasso variabile di almeno il 25% (in caso di rate semestrali) ovvero di almeno il 20% (rate mensili).

Chi, in possesso dei requisiti su elencati, intende interrompere momentaneamente il pagamento delle rate di mutuo, deve farne richiesta alla banca che ha concesso la somma, utilizzando l'apposito modello disponibile sul sito del dipartimento del Tesoro e indicando l'intervallo temporale per il quale intende usufruire della sospensione.

Alla domanda andranno allegati i documenti che attestano i requisiti e le condizioni di accesso, Nel tempo massimo di un mese, l'aspirante beneficiario viene messo a conoscenza dell'esito della domanda. Sono infatti previsti 10 giorni a disposizione della banca - dal ricevimento della richiesta - per determinare i costi dell'operazione a carico dello Stato e inoltrare la pratica al Gestore del Fondo. Quest'ultimo esamina il caso ed entro 15 giorni dà alla banca il consenso per la sospensione, che l'istituto di credito provvede poi a comunicare al beneficiario nei successivi 5 giorni.

## **IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA**

La quantificazione dell'attività edilizia e del comparto abitativo in particolare risultano, nel nostro Paese, storicamente problematiche. Nonostante si tratti di dati amministrativi fondamentali per il governo del territorio (visto che riguardano la creazione di capitale fisso sociale e la realizzazione o il rinnovo del patrimonio immobiliare nonché l'utilizzo dei suoli) questi aggregati e le loro rilevazioni non sono ancora oggi considerati tali sotto il profilo statistico, e –nei fatti- purtroppo non solo da questo specifico punto di vista.

Va detto che, nel corso del decennio in conclusione, molte cose stanno cambiando per effetto dell'innovazione tecnologica ma soprattutto di una diversa attenzione agli aspetti gestionali riguardanti appunto le costruzioni nel loro complesso, per es. col progetto MUDE relativo alla modulistica unica digitale per l'edilizia, ma si è ancora lontani da una gestione organica e omogenea sull'intero territorio nazionale.

Nei paragrafi seguenti una valutazione dell'attività edilizia è quindi effettuata facendo riferimento a tre fonti informative: i dati ISTAT sulla progettazione edilizia comportante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, le richieste di bonus fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia risultanti all'Agenzia delle Entrate, lo stock di unità immobiliari ad uso abitativo registrate al Catasto e che l'Agenzia del Territorio restituisce nei propri rapporti di livello nazionale e territoriale.

Un ultimo dato sinteticamente riportato è quello relativo agli oneri edilizi risultanti dai bilanci comunali: purtroppo questo dato è relativo al complesso dell'attività edilizia (ivi inclusa quella non residenziale) e non può essere assunto come indicatore specifico ma è comunque interessante quale parametro di valutazione della vivacità dell'attività edificatoria.

### **IV.1. L'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Gli ultimi dati statistici resi disponibili a scala territoriale da ISTAT sull'attività edilizia sono attualmente aggiornati all'anno 2008: nelle pagine seguenti vengono riportate le tabelle relative ai fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

Si ricorda che la rilevazione in oggetto fornisce dati esclusivamente sugli interventi edilizi progettati che comportano la realizzazione di nuove volumetrie, ottenute sia attraverso nuove costruzioni che ampliamenti/sopraelevazioni di fabbricati già esistenti; non vengono cioè rilevati gli interventi di rinnovo e manutenzione (inclusi frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari) seppur rilevanti ai fini dell'attività edilizia complessiva e della conoscenza del sistema abitativo. Si tratta di un limite considerevole che è stato analizzato dalle Regioni nell'ambito dei gruppi di lavoro della loro associazione ITACA e alla cui soluzione si sta peraltro lavorando proprio con un progetto finanziato dall'Emilia-Romagna, denominato SICO, sistema informativo costruzioni, e per il quale è stato predisposto un software specifico testato nel 2010 in due comuni

della provincia di Reggio Emilia. Inoltre va ulteriormente sottolineato come ISTAT raccolga solamente dati sulla progettazione e non su quanto effettivamente iniziato e ultimato.

Secondo ISTAT, l'attività edilizia abitativa progettata nel periodo dal 2000 al 2008, sia a livello nazionale che regionale, ha riguardato volumi e superfici in progressiva espansione sino al 2005 e che, dopo essersi mantenuti su livelli assai elevati per un triennio, hanno avuto una decisa contrazione col 2008. Nell'intero periodo sono stati progettati in regione 36.598 nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale (pari all'8,5% delle nuove costruzioni di questa categoria progettate in Italia), per un volume complessivo di 93.861.166 mc (pari al 10,3% del volume nazionale) ed una superficie totale di 27.893.283 mq (il 9,8% della superficie progettata nel Paese). A questo aggregato corrispondono 227.257 abitazioni per una superficie abitabile complessiva di 16.065.183 metri quadri. Mediamente, in regione sono stati progettati 4.066 fabbricati per 25.251 abitazioni ogni anno contro i 2880 fabbricati e i 16.494 alloggi del solo 2008.

L'analisi rileva che la progettazione 2008 determina un calo rispetto all'attività edilizia dell'anno precedente del 29,7% in numero di fabbricati (-15,8% in Italia), del 32,4% in termini di numero di abitazioni (-22,0% in Italia), del 31,5% per quanto concerne la superficie utile abitabile (-24,0% in Italia). Di fatto l'attività edilizia progettata in Emilia-Romagna nel corso del 2008 corrisponde ad appena il 75% di quella rilevata nel 2000, all'inizio del ciclo positivo del mercato delle costruzioni, e dell'ordine del 50% di quella del picco massimo del 2005. La contrazione dell'attività è diffusa a tutto il territorio regionale, certo è che a livello locale si osservano differenze anche sostanziali: le province più colpite dalla crisi dell'edilizia paiono essere Bologna, Ferrara e Forlì-Cesena con contrazioni dell'ordine del 40% sia per quanto concerne il numero dei fabbricati o delle abitazioni che per le superfici, per contro, anch'essa in contrazione ma con variazioni meno importanti la provincia di Rimini, le cui variazioni si muovono nell'ordine del 10-15%.

**Tabella IV.1. Attività edilizia progettata. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia. Anni 2000-2008 (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in m<sup>2</sup>)**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2000</b>							
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
<b>Regione</b>	<b>3.851</b>	<b>9.260.428</b>	<b>2.796.590</b>	<b>21.049</b>	<b>1.623.914</b>	<b>74.899</b>	<b>63.646</b>
<b>Italia</b>	<b>44.284</b>	<b>86.762.400</b>	<b>27.410.341</b>	<b>184.424</b>	<b>15.053.472</b>	<b>693.745</b>	<b>587.667</b>
<b>ANNO 2001</b>							
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
<b>Regione</b>	<b>3.616</b>	<b>8.813.784</b>	<b>2.673.105</b>	<b>20.756</b>	<b>1.554.012</b>	<b>71.899</b>	<b>64.006</b>
<b>Italia</b>	<b>43.624</b>	<b>87.760.732</b>	<b>28.007.438</b>	<b>189.025</b>	<b>15.114.416</b>	<b>695.388</b>	<b>602.706</b>
<b>ANNO 2002</b>							
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
<b>Regione</b>	<b>4.002</b>	<b>10.672.041</b>	<b>3.194.834</b>	<b>25.876</b>	<b>1.838.835</b>	<b>85.326</b>	<b>76.027</b>
<b>Italia</b>	<b>45.850</b>	<b>94.617.178</b>	<b>29.840.633</b>	<b>209.228</b>	<b>16.322.853</b>	<b>755.873</b>	<b>648.829</b>
<b>ANNO 2003</b>							
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
<b>Regione</b>	<b>4.245</b>	<b>10.936.325</b>	<b>3.284.994</b>	<b>26.981</b>	<b>1.889.800</b>	<b>87.171</b>	<b>76.920</b>
<b>Italia</b>	<b>48.507</b>	<b>101.932.025</b>	<b>32.306.612</b>	<b>229.526</b>	<b>17.563.337</b>	<b>808.823</b>	<b>699.292</b>
<b>ANNO 2004</b>							
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
<b>Regione</b>	<b>4.799</b>	<b>12.544.865</b>	<b>3.740.769</b>	<b>31.616</b>	<b>2.142.793</b>	<b>99.615</b>	<b>89.192</b>
<b>Italia</b>	<b>53.489</b>	<b>115.569.928</b>	<b>36.494.146</b>	<b>268.385</b>	<b>19.898.618</b>	<b>916.880</b>	<b>788.976</b>

Segue

Regione Emilia Romagna  
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2010

segue

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

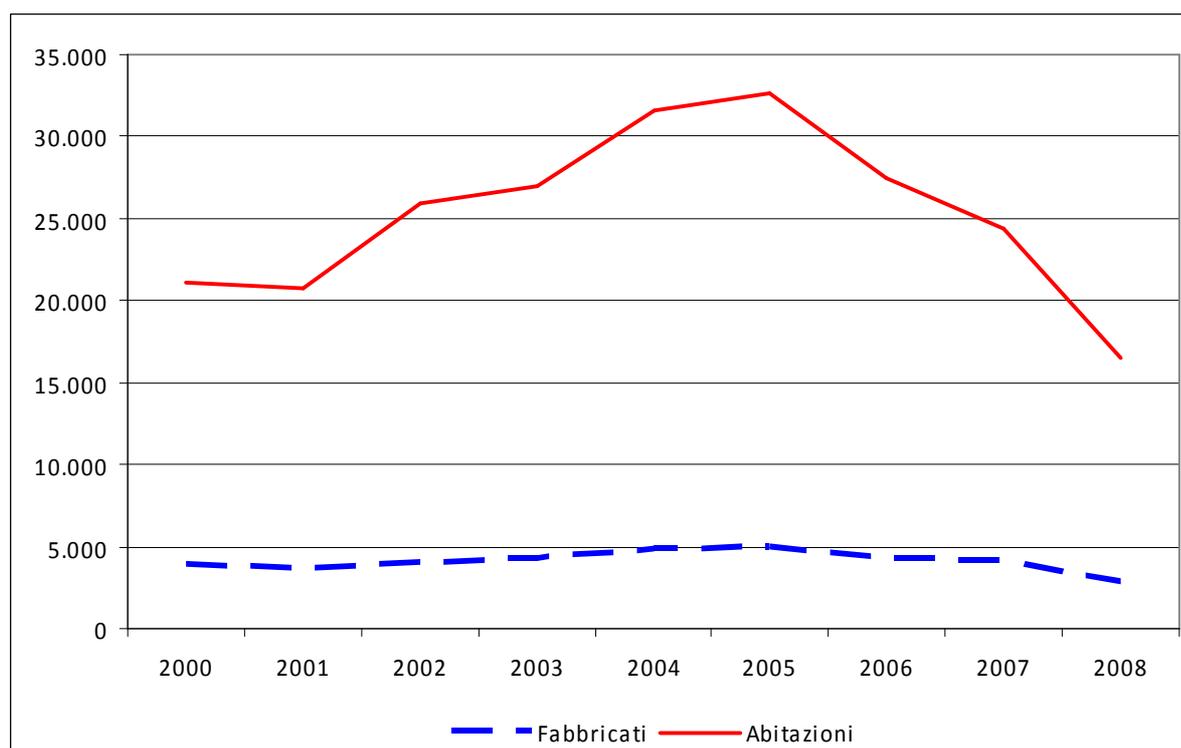
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

**Tabella IV.2. Variazioni dell'attività edilizia tra il 2007 ed il 2008.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-27,2	-25,8	-25,7	-24,4	-25,1	-26,6	-27,6
Parma	-34,9	-31,6	-34,8	-29,3	-27,7	-29,2	-30,5
Reggio Emilia	-35,0	-34,1	-36,4	-37,2	-35,7	-34,1	-36,9
Modena	-35,9	-36,6	-35,8	-33,1	-33,7	-34,2	-36,7
Bologna	-32,6	-39,4	-41,2	-40,0	-39,8	-39,5	-39,3
Ferrara	-37,9	-41,9	-40,8	-42,4	-41,6	-42,8	-40,6
Ravenna	-4,3	-13,7	-11,9	-13,7	-13,2	-18,6	-15,4
Forlì-Cesena	-25,0	-38,5	-40,4	-42,7	-37,6	-40,2	-43,4
Rimini	-16,4	-10,7	-15,9	-12,5	-10,5	-15,7	-14,2
<b>Regione</b>	<b>-29,7</b>	<b>-32,3</b>	<b>-33,3</b>	<b>-32,4</b>	<b>-31,5</b>	<b>-32,7</b>	<b>-33,5</b>
<b>Italia</b>	<b>-15,8</b>	<b>-22,0</b>	<b>-22,0</b>	<b>-23,4</b>	<b>-22,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>-24,0</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

**Figura IV.1. Attività edilizia progettata. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in Emilia-Romagna Anni 2000-2008**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Il grafico rende evidente l'entità crescente di alloggi e fabbricati fino al 2005 la loro successiva riduzione. La tabella IV.3., propone invece il confronto fra Emilia-Romagna e Italia su quattro serie di dati (fabbricati a prevalente destinazione residenziale, loro volumetria, numero delle abitazioni, numero delle stanze) facendo 100 le rispettive medie del periodo 2000-08.

L'analisi ci restituisce variazioni relative estremamente più consistenti a scala regionale di quelle nazionale e una contrazione 2008 decisamente preoccupante.

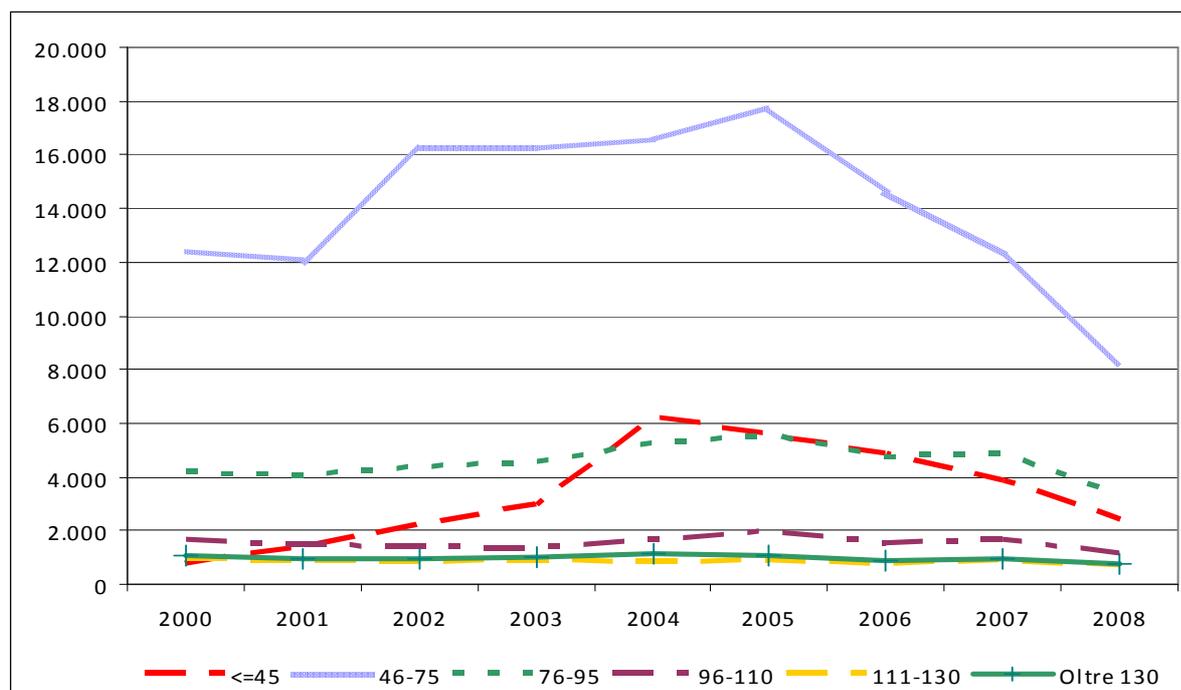
**Tabella IV.3. Attività edilizia progettata. Numero indice dei fabbricati e delle volumetrie residenziali, delle abitazioni e delle stanze per anno e medie del periodo: media annuale del periodo = 100 – Emilia-Romagna e Italia**

Parametri	Anno									media
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
	<b>Emilia-Romagna</b>									
Fabbricati	94,70	88,92	98,42	104,39	118,01	120,47	103,58	100,68	70,82	4.066,44
Volume	88,79	84,51	102,33	104,86	120,29	123,90	105,57	101,19	68,55	10.429.018,44
Abitazioni	83,36	82,20	102,48	106,85	125,21	129,42	108,60	96,56	65,32	25.250,78
Stanze	90,49	86,87	103,09	105,32	120,36	124,85	105,98	97,45	65,58	82.766,11
Vol. res. pro-capite	2,33	2,20	2,64	2,68	3,05	3,10	2,62	2,49	1,66	2,53 mc
	<b>Italia</b>									
Fabbricati	92,25	90,88	95,52	101,05	111,43	112,67	109,21	101,54	85,45	48.002,22
Volume	85,99	86,98	93,77	101,02	114,54	116,99	110,43	106,91	83,37	100.900.195,44
Abitazioni	80,47	82,48	91,29	100,15	117,10	121,56	114,08	109,20	83,68	229.188,78
Stanze	86,74	86,95	94,51	101,13	114,64	117,53	110,35	105,88	82,27	799.799,56
Vol. res. pro-capite	1,50	1,54	1,66	1,78	2,00	2,02	1,90	1,82	1,41	1,74 mc

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Dal punto di vista dimensionale, infine, il diagramma IV.2. ben manifesta la cospicua prevalenza assunta dalla classe di superficie 46-75 mq. Classe non solo modale, cioè di maggior frequenza assoluta, ma caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato.

**Figura IV.2. Attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile in regione Emilia Romagna. Anni 2000-2008**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

**Tabella IV.4. Attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile e per provincia. Anni 2000-2008**

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

segue

Regione Emilia Romagna  
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2010

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> )						Totale		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
<b>ANNO 2005</b>									
Piacenza	209	858	644	234	101	130	2.176	7.765	6.685
Parma	636	1.920	594	220	105	109	3.584	11.303	10.257
Reggio Emilia	413	2.290	647	258	178	138	3.924	12.954	12.307
Modena	661	3.004	968	372	159	174	5.338	18.256	15.711
Bologna	1.125	3.174	950	310	97	139	5.795	17.551	15.924
Ferrara	679	1.706	690	214	89	96	3.474	10.985	10.541
Ravenna	519	1.485	415	120	48	75	2.662	7.989	7.498
Forlì-Cesena	784	1.436	372	127	89	111	2.919	8.544	8.314
Rimini	511	1.825	287	82	27	76	2.808	7.983	7.604
<b>Regione</b>	<b>5.537</b>	<b>17.698</b>	<b>5.567</b>	<b>1.937</b>	<b>893</b>	<b>1.048</b>	<b>32.680</b>	<b>103.330</b>	<b>94.841</b>
<b>Italia</b>	<b>42.250</b>	<b>128.384</b>	<b>57.602</b>	<b>24.114</b>	<b>13.139</b>	<b>13.113</b>	<b>278.602</b>	<b>940.019</b>	<b>817.392</b>
<b>ANNO 2006</b>									
Piacenza	268	1.006	443	173	114	116	2.120	7.176	6.817
Parma	473	1.310	426	185	69	83	2.546	8.096	7.000
Reggio Emilia	441	1.673	684	226	110	118	3.252	10.884	9.871
Modena	721	2.653	1.107	338	189	191	5.199	17.865	16.208
Bologna	906	2.774	836	215	119	136	4.986	14.998	13.598
Ferrara	295	1.425	563	206	64	96	2.649	9.315	7.700
Ravenna	349	1.059	283	69	48	61	1.869	5.806	5.222
Forlì-Cesena	702	1.354	236	77	49	76	2.494	7.235	6.645
Rimini	691	1.337	173	55	22	30	2.308	6.344	6.524
<b>Regione</b>	<b>4.846</b>	<b>14.591</b>	<b>4.751</b>	<b>1.544</b>	<b>784</b>	<b>907</b>	<b>27.423</b>	<b>87.719</b>	<b>79.585</b>
<b>Italia</b>	<b>41.579</b>	<b>120.830</b>	<b>51.791</b>	<b>22.254</b>	<b>12.522</b>	<b>12.479</b>	<b>261.455</b>	<b>882.617</b>	<b>767.285</b>
<b>ANNO 2007</b>									
Piacenza	186	620	500	221	90	103	1.720	6.174	5.409
Parma	442	1.192	436	150	69	103	2.392	7.745	7.023
Reggio Emilia	322	1.604	732	233	196	150	3.237	11.547	10.632
Modena	255	1.835	948	366	202	222	3.828	14.166	13.169
Bologna	784	2.734	681	207	93	100	4.599	14.230	12.490
Ferrara	249	786	623	183	59	77	1.977	6.858	5.920
Ravenna	254	867	379	90	60	66	1.716	5.626	5.102
Forlì-Cesena	776	1.210	332	102	54	73	2.547	7.522	7.868
Rimini	577	1.380	239	79	47	44	2.366	6.789	6.490
<b>Regione</b>	<b>3.845</b>	<b>12.228</b>	<b>4.870</b>	<b>1.631</b>	<b>870</b>	<b>938</b>	<b>24.382</b>	<b>80.657</b>	<b>74.103</b>
<b>Italia</b>	<b>38.780</b>	<b>114.871</b>	<b>52.122</b>	<b>20.801</b>	<b>11.637</b>	<b>12.060</b>	<b>250.271</b>	<b>846.817</b>	<b>737.850</b>
<b>ANNO 2008</b>									
Piacenza	135	566	278	172	59	90	1.300	4.529	3.916
Parma	323	787	324	127	51	79	1.691	5.487	4.880
Reggio Emilia	135	988	557	133	107	114	2.034	7.614	6.713
Modena	182	1.177	681	235	140	145	2.560	9.324	8.332
Bologna	440	1.569	488	147	58	58	2.760	8.605	7.580
Ferrara	156	430	306	137	50	59	1.138	3.920	3.517
Ravenna	225	825	234	59	55	83	1.481	4.579	4.316
Forlì-Cesena	391	682	155	78	92	62	1.460	4.496	4.456
Rimini	432	1.230	230	40	81	57	2.070	5.725	5.569
<b>Regione</b>	<b>2.419</b>	<b>8.254</b>	<b>3.253</b>	<b>1.128</b>	<b>693</b>	<b>747</b>	<b>16.494</b>	<b>54.279</b>	<b>49.279</b>
<b>Italia</b>	<b>30.072</b>	<b>84.792</b>	<b>39.519</b>	<b>17.662</b>	<b>9.612</b>	<b>10.126</b>	<b>191.783</b>	<b>658.034</b>	<b>561.082</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

**Tabella IV.5. Attività edilizia progettata. Ampliamenti di fabbricati residenziali per provincia. Anni 2000-2008 (volume in m3 V/p e superfici in mq)**

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

segue

Regione Emilia Romagna  
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo – Rapporto Regionale 2010

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
<b>ANNO 2005</b>										
Piacenza	60.640	18.040	157	12.052	515	463	25.287	8.340	85.927	26.380
Parma	81.582	24.244	179	14.014	623	607	38.564	14.271	120.146	38.515
Reggio E.	97.975	30.186	224	19.856	824	762	28.859	9.050	126.834	39.236
Modena	93.960	28.235	188	17.015	736	688	40.428	13.061	134.388	41.296
Bologna	131.019	39.282	327	26.021	1.058	923	43.915	14.136	174.934	53.418
Ferrara	44.518	13.352	121	9.839	426	398	31.077	10.087	75.595	23.439
Ravenna	41.453	13.247	122	9.203	419	385	10.350	3.216	51.803	16.463
Forlì-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
<b>Regione</b>	<b>719.132</b>	<b>217.595</b>	<b>1.754</b>	<b>138.691</b>	<b>5.961</b>	<b>5.446</b>	<b>253.638</b>	<b>83.491</b>	<b>972.770</b>	<b>301.086</b>
<b>Italia</b>	<b>10.197.524</b>	<b>3.215.999</b>	<b>27.104</b>	<b>2.169.149</b>	<b>93.087</b>	<b>79.469</b>	<b>2.599.537</b>	<b>834.724</b>	<b>12.797.061</b>	<b>4.050.723</b>
<b>ANNO 2006</b>										
Piacenza	71.104	22.036	170	14.099	579	535	22.525	7.254	93.629	29.290
Parma	65.854	19.513	138	12.202	512	454	39.181	11.699	105.035	31.212
Reggio E.	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
<b>Regione</b>	<b>690.396</b>	<b>209.078</b>	<b>1.622</b>	<b>134.491</b>	<b>5.720</b>	<b>5.327</b>	<b>267.112</b>	<b>83.908</b>	<b>957.508</b>	<b>292.986</b>
<b>Italia</b>	<b>10.662.461</b>	<b>3.367.538</b>	<b>28.436</b>	<b>2.272.912</b>	<b>96.319</b>	<b>83.574</b>	<b>2.920.777</b>	<b>937.113</b>	<b>13.583.238</b>	<b>4.304.651</b>
<b>ANNO 2007</b>										
Piacenza	56.825	16.909	117	10.929	441	377	18.135	5.727	74.960	22.636
Parma	88.205	27.351	201	17.384	752	633	33.280	10.789	121.485	38.140
Reggio E.	96.560	28.710	239	19.073	825	844	44.723	14.963	141.283	43.673
Modena	64.794	17.207	138	11.294	501	449	23.309	7.495	88.103	24.702
Bologna	68.452	20.392	150	13.425	629	487	39.227	12.280	107.679	32.672
Ferrara	28.767	8.905	93	6.791	329	277	21.864	7.225	50.631	16.130
Ravenna	43.333	13.187	137	9.752	440	367	12.060	3.719	55.393	16.906
Forlì-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
<b>Regione</b>	<b>636.118</b>	<b>189.655</b>	<b>1.511</b>	<b>122.800</b>	<b>5.404</b>	<b>4.877</b>	<b>232.856</b>	<b>74.709</b>	<b>868.974</b>	<b>264.364</b>
<b>Italia</b>	<b>9.686.315</b>	<b>3.050.764</b>	<b>26.431</b>	<b>2.086.441</b>	<b>89.823</b>	<b>76.369</b>	<b>2.698.381</b>	<b>870.331</b>	<b>12.384.696</b>	<b>3.921.095</b>
<b>ANNO 2008</b>										
Piacenza	52.626	15.983	136	10.635	452	407	14.164	4.599	66.790	20.582
Parma	71.371	22.078	150	13.194	554	492	15.859	4.929	87.230	27.007
Reggio E.	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
<b>Regione</b>	<b>540.582</b>	<b>166.954</b>	<b>1.336</b>	<b>105.342</b>	<b>4.568</b>	<b>4.104</b>	<b>168.130</b>	<b>52.360</b>	<b>708.712</b>	<b>219.314</b>
<b>Italia</b>	<b>8.676.609</b>	<b>2.735.757</b>	<b>23.263</b>	<b>1.859.979</b>	<b>79.172</b>	<b>65.492</b>	<b>2.623.296</b>	<b>841.285</b>	<b>11.299.905</b>	<b>3.577.042</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Un'ultima annotazione riguarda appunto il totale delle abitazioni realizzate in edifici a destinazione residenziale. Rispetto alle 227.257 derivanti da fabbricati di nuova costruzione sono state infatti 14.160 quelle ricavate tramite ampliamenti e sopraelevazioni, circa il 5,9% del totale contro il 9,3% nazionale. Una quota che, in Emilia-Romagna, ha superato il livello del 6% soltanto nel 2000 e nel 2008, dove però è arrivata a toccato il proprio massimo con il 7,5% mentre in Italia si saliva al 10,8%.

**Tabella IV.6. Attività edilizia progettata. Abitazioni di nuova costruzione e derivanti da ampliamenti – Emilia-Romagna e Italia**

Abitazioni	Anno									Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
	Emilia-Romagna									
Ab. nuove	21.049	20.756	25.876	26.981	31.616	32.680	27.423	24.382	16.494	<b>227.257</b>
Ab. ampl.	1.543	1.500	1.615	1.387	1.892	1.754	1.622	1.511	1.336	<b>14.160</b>
<b>Totale</b>	<b>22.592</b>	<b>22.256</b>	<b>27.491</b>	<b>28.368</b>	<b>33.508</b>	<b>34.434</b>	<b>29.045</b>	<b>25.893</b>	<b>17.830</b>	<b>241.417</b>
	Italia									
Ab. nuove	184.424	189.025	209.228	229.526	268.385	278.602	261.455	250.271	191.783	<b>2.062.699</b>
Ab. ampl.	19.191	17.968	19.186	21.270	28.113	27.104	28.436	26.431	23.263	<b>210.962</b>
<b>Totale</b>	<b>203.615</b>	<b>206.993</b>	<b>228.414</b>	<b>250.796</b>	<b>296.498</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>215.046</b>	<b>2.273.661</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Considerando rapporto fra le famiglie residenti e gli alloggi progettati in edifici residenziali (sono infatti un'entità assolutamente trascurabile gli alloggi in fabbricati non residenziali), tale rapporto passa in Emilia-Romagna dall'1,35 del 2001 (per ogni cento famiglie) all'1,89 del 2005 per poi precipitare allo 0,92 nel 2008, a fronte di una parallela contrazione nazionale da 1,29 a 0,87 (sempre di alloggi progettati ogni 100 famiglie). Va però tenuto presente come i dati proposti non siano perfettamente comparabili a livello territoriale: i tassi di risposta alle rilevazioni in essere sono infatti significativamente differenti tra le regioni e ISTAT è pertanto costretta a procedere a stime e integrazioni.

## IV.2. AGEVOLAZIONI FISCALI PER RIQUALIFICAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

### IV.2.1. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il bonus per la riqualificazione energetica degli edifici nel triennio 2007-2009 ha riscontrato un buon successo, infatti nei suoi tre anni di attivazione, è stato utilizzato da circa 600mila utenti.

La detrazione Irpef o Ires del 55% delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica è stata introdotta dalla Finanziaria 2007 (legge 296/2006) e prorogata fino al 31 dicembre 2010 dalla Finanziaria 2008 (legge 244/2007).

E' possibile fruire del bonus del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (valore massimo della detrazione fiscale, 100mila euro), lavori effettuati sull'involucro di edifici esistenti (detrazione massima, 60mila euro, su: pareti, finestre, compresi gli infissi su edifici esistenti), installazione di pannelli solari (detrazione massima 60mila euro), sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (detrazione massima 30mila euro)

I dati relativi al triennio 2007-2009, basati sulla documentazione tecnica trasmessa per via telematica all'Enea, specificano che gli interventi realizzati nel 2007 sono stati 106mila, nel 2008 il numero è aumentato a 247.800 e nel 2009 ha raggiunto quota 236.100. Le spese sostenute dai beneficiari, al lordo della detrazione, sono pari a 1,453 miliardi nel 2007, 3,5 miliardi nel 2008 e 2,9 miliardi nel 2009.

Infine, dalla distribuzione regionale degli interventi sul territorio emerge il primato della regioni del Nord: Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna e Piemonte. Gli interventi più gettonati sono la sostituzione di infissi, seguiti dall'installazione di impianti termici e dal solare termico. L'uso degli incentivi ha portato a un risparmio energetico di 787 GWH nel 2007, 1.961 nel 2008 e 1.656 nel 2009.

Come stabilito dal DI 185/2008 (convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009) e con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009, in caso di spese sostenute per interventi che proseguono in più periodi d'imposta, occorre inviare apposita comunicazione.

In particolare, coloro che nel corso del 2010 intendevano fruire della detrazione d'imposta del 55% per i lavori di riqualificazione energetica avviati nel 2009 e non portati a termine entro il 31 dicembre dello stesso anno, dovevano comunicare la circostanza all'Agenzia delle Entrate entro il 31 marzo 2010. L'adempimento, infatti, andava effettuato entro 90 giorni dalla fine del periodo d'imposta in cui hanno preso il via gli interventi, ma con risoluzione 21/E del 23 aprile è stata superata la scadenza dei 90 giorni e la possibilità di trasmettere telematicamente all'Enea la scheda integrativa con i dati effettivi relativi agli interventi di riqualificazione energetica effettuati nel 2009, è stata posticipata all'11 ottobre 2010.

L'obbligo della comunicazione è stato introdotto dall'articolo 29 del DI 185/2008 ed è stato ampiamente tratteggiato dal provvedimento direttoriale del 6 maggio 2009 che ha anche approvato il relativo modello.

Se i lavori vengono effettuati in più periodi d'imposta, l'invio dei dati andrà effettuato ogni anno. Inoltre, i contribuenti che intendono fruire del bonus del 55% devono comunque inviare all'Enea, entro 90 giorno dalla fine dei lavori, i dati relativi agli interventi.

L'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato come, al 31 marzo 2010, sono 27.559 le comunicazioni inviate all'Amministrazione finanziaria per via telematica, relative alle spese sostenute nel 2009 per lavori non terminati entro il 31 dicembre scorso.

Si tratta di una spesa di 191.137.232 euro per la riqualificazione energetica di edifici esistenti, di 309.203.332 euro per l'involucro di edifici, di 25.309.099 euro per l'installazione di pannelli solari, di 12.047.689 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.

L'Enea ha attivato una struttura organizzativa ad hoc, l'Unità tecnica per l'efficienza energetica, che ha il compito di supportare la Pubblica amministrazione italiana, sia a livello centrale sia locale, nei progetti di risparmio energetico.

#### **IV.2.2. AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI**

Il bilancio annuale delle richieste del bonus fiscale introdotto per favorire il rinnovo del tessuto edilizio, ha raggiunto nel 2009 il proprio massimo storico con quasi 450mila domande in Italia, portando ad oltre 4 milioni i contribuenti che, in dodici anni, vi hanno fatto ricorso. Anno dopo anno, l'apprezzamento per questa agevolazione nata nel 1998 con la Legge 22 dicembre 2008. n. 203, si conferma in modo evidente generando significativi benefici anche sulla regolarità e la trasparenza dei cantieri e delle imprese edili.

Nel corso del primo anno, il 1998, avevano utilizzato questa misura appena 240mila contribuenti. Il 2009, invece, ha fatto registrare ben 447.728 interventi, con una richiesta aumentata dell'86%. Rispetto all'anno precedente, invece, l'incremento 2009 è risultato del 14%.

**Tabella IV.7. Comunicazioni annuali pervenute nelle Regioni italiane anni 1998 - 2009**

Area	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totale
Abruzzo	3.987	4.507	4.594	5.196	6.237	5.401	5.618	5.646	5.735	6.126	6.179	6.291	<b>65.517</b>
Basilicata	833	679	780	1.135	1.396	1.087	1.095	1.048	1.004	1.113	1.150	1.295	<b>12.615</b>
Calabria	2.300	1.730	1.908	2.126	3.096	2.690	2.666	2.520	2.242	2.727	2.639	3.150	<b>29.794</b>
Campania	5.950	4.450	5.487	5.424	8.424	6.231	6.656	6.194	6.465	7.078	7.739	9.143	<b>79.241</b>
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>38.081</b>	<b>39.019</b>	<b>38.650</b>	<b>45.200</b>	<b>50.866</b>	<b>43.933</b>	<b>51.331</b>	<b>49.400</b>	<b>55.044</b>	<b>64.937</b>	<b>62.527</b>	<b>68.872</b>	<b>607.860</b>
Friuli Venezia Giulia	7.769	10.709	11.020	13.612	14.307	16.280	16.940	17.410	18.868	17.254	16.108	18.580	<b>178.857</b>
Lazio	14.350	17.313	18.301	20.496	25.468	20.700	22.411	21.659	22.256	23.628	22.343	25.711	<b>254.636</b>
Liguria	17.820	13.430	13.650	17.950	16.399	14.698	16.153	15.685	16.058	18.616	18.095	20.235	<b>198.789</b>
Lombardia	44.620	48.700	57.940	66.450	63.356	62.462	74.729	75.916	81.722	91.724	88.215	103.156	<b>858.990</b>
Marche	8.338	7.769	8.138	9.083	9.962	8.369	8.750	8.974	10.117	11.026	11.896	12.902	<b>115.324</b>
Molise	678	600	719	750	1.095	888	914	940	864	966	864	1.024	<b>10.302</b>
Piemonte	24.337	25.487	25.799	30.058	33.983	28.143	30.579	30.686	32.120	34.315	34.507	39.986	<b>370.000</b>
puglia	5.596	6.058	7.205	8.813	11.358	10.476	9.495	8.713	8.602	10.553	11.465	13.364	<b>111.698</b>
Sardegna	2.757	4.101	3.998	4.870	5.970	4.957	5.036	4.841	5.800	6.319	5.278	6.957	<b>60.884</b>
Sicilia	4.800	6.791	9.509	9.200	12.375	9.410	8.817	7.917	7.423	8.978	8.875	10.472	<b>104.567</b>
Toscana	21.162	19.588	19.300	23.050	25.965	20.290	22.679	20.921	22.902	24.562	24.360	28.158	<b>272.937</b>
Trentino Alto Adige	11.800	11.723	10.974	12.193	13.975	12.029	12.462	12.774	14.809	14.261	13.758	13.898	<b>154.656</b>
Umbria	4.032	5.297	5.422	5.673	6.377	5.291	5.305	5.628	6.049	5.990	5.927	6.550	<b>67.541</b>
Valle d'Aosta	1.471	1.453	751	1.123	1.268	1.010	1.281	1.293	1.337	1.320	1.200	1.397	<b>14.904</b>
Veneto	19.732	25.585	29.764	36.847	46.770	39.192	46.355	44.231	51.667	51.318	48.563	56.587	<b>496.611</b>
<b>Italia</b>	<b>240.413</b>	<b>254.989</b>	<b>273.909</b>	<b>319.249</b>	<b>358.647</b>	<b>313.537</b>	<b>349.272</b>	<b>342.396</b>	<b>371.084</b>	<b>402.811</b>	<b>391.688</b>	<b>447.728</b>	<b>4.065.723</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

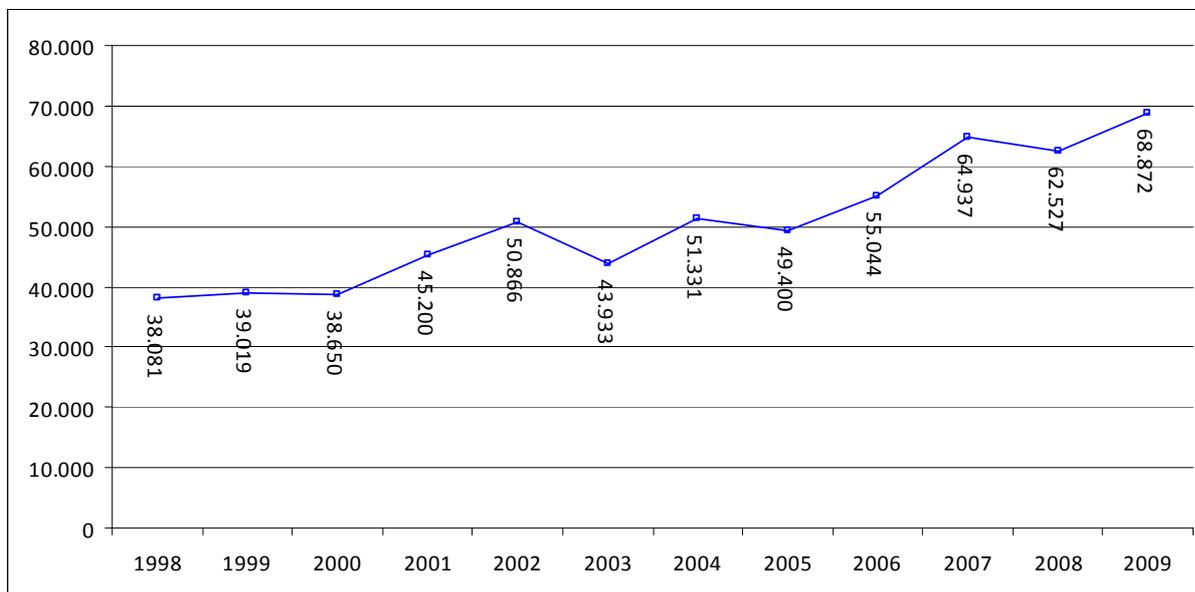
La lettura dei valori sul territorio nazionale fa rilevare il primato della Lombardia, dove più di 100mila persone, pari al 23% del totale nazionale, hanno utilizzato nel 2009 questa agevolazione e, nell'arco temporale che va dal 1998 al 2009, le ristrutturazioni edilizie agevolate avviate in territorio lombardo sono quasi 860mila, con una media di oltre 70mila l'anno. L'Emilia Romagna si conferma quindi al secondo posto assoluto con valori che si approssimano nel 2009 proprio a tale valore, circa il 15% del totale nazionale. Oltre 600mila sono invece quelli realizzati nel corso dei dodici anni; in media più di 50mila all'anno.

Terza regione, in questa particolare graduatoria, è il Veneto, con 56mila dichiarazioni di inizio lavori inviate nel 2009 e quasi 500mila nei dodici anni; più staccate il Piemonte con 40mila, la Toscana (28mila) e il Lazio (25mila). Si rende pertanto evidente come l'Emilia-Romagna abbia fatto un utilizzo particolarmente intenso dello strumento con possibili, seppur non pienamente quantificabili, vantaggi sulla manutenzione straordinaria e il rinnovo del proprio patrimonio abitativo.

A livello di macroaree geografiche, in testa alla classica figura il Nord-Ovest con quasi 165mila ristrutturazioni avviate nel 2009, pari al 37% della somma complessiva, segue il Nord-Est con

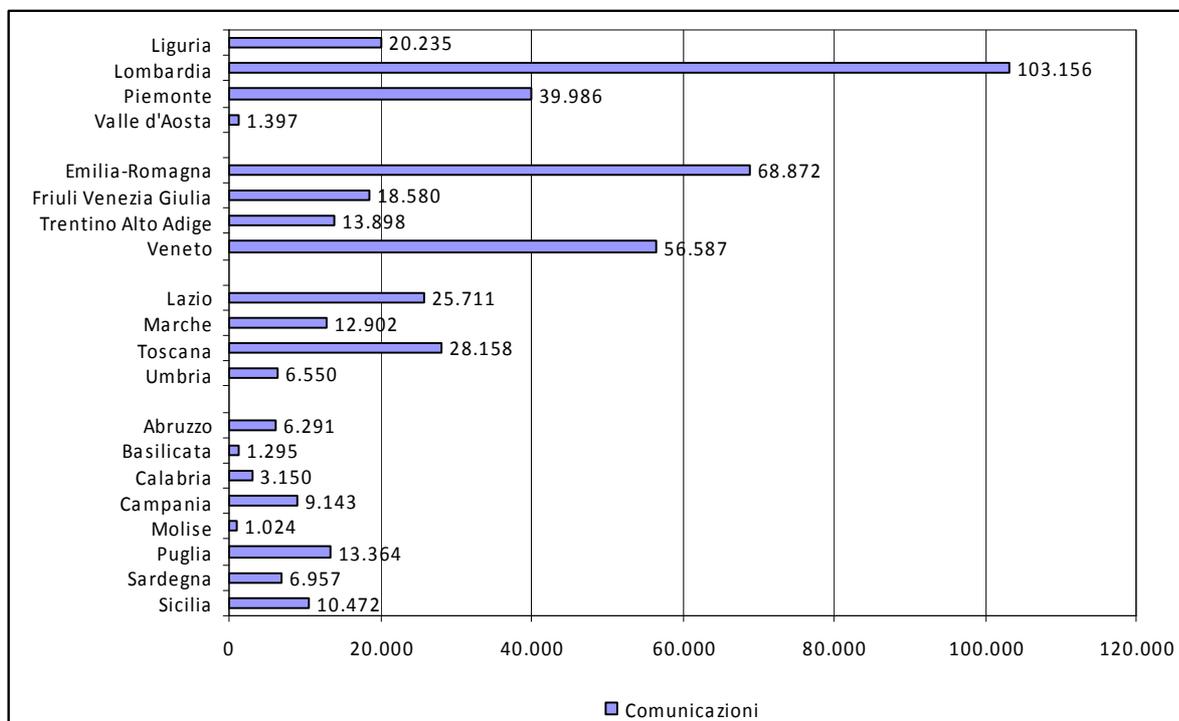
158mila (35%) e poi il Centro e il Sud con, rispettivamente, 73mila (16%) e 52mila (12%) dichiarazioni di inizio lavori.

**Figura IV.3. Comunicazioni annuali pervenute per l'Emilia-Romagna Anni 1998 - 2009**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

**Figura IV.4 Comunicazioni pervenute per regione - Anno 2009**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

Nella classifica delle province italiane del 2009 Bologna si trova al secondo posto dopo Milano (47.574 comunicazioni), Modena è nona e Parma è diciottesima, seguita al ventesimo e ventunesimo rispettivamente Reggio Emilia e Ravenna, Tutte le restanti compaiono comunque tra

la venticinquesima e la cinquantesima posizione. Le domande pervenute nel 2009 in Emilia-Romagna sono qui a seguite proposte con dettaglio provinciale e mensile.

**Tabella IV.8. Comunicazioni mensili pervenute nelle Province dell'Emilia-Romagna nel corso del 2009**

Provincia	Gen	Febo	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Totale
Parma	397	397	618	612	801	845	636	391	603	682	579	869	<b>7.430</b>
Piacenza	59	114	181	202	270	313	286	179	288	308	293	195	<b>2.688</b>
Reggio Emilia	194	308	483	609	688	882	536	366	484	575	526	503	<b>6.154</b>
Modena	380	514	933	1.025	1.687	1.514	1.013	587	882	1.045	856	846	<b>11.282</b>
Bologna	992	1.380	2.388	2.220	2.659	2.936	2.267	1.083	1.857	2.159	1.950	1.753	<b>23.644</b>
Ferrara	106	168	297	291	377	457	387	264	305	403	345	294	<b>3.694</b>
Ravenna	222	307	523	530	632	752	534	373	516	640	591	476	<b>6.096</b>
Forli'	170	221	370	425	533	608	414	244	403	440	431	435	<b>4.694</b>
Rimini	109	185	250	246	313	415	274	227	256	325	273	317	<b>3.190</b>
<b>Regione</b>	<b>2.629</b>	<b>3.594</b>	<b>6.043</b>	<b>6.160</b>	<b>7.960</b>	<b>8.722</b>	<b>6.347</b>	<b>3.714</b>	<b>5.594</b>	<b>6.577</b>	<b>5.844</b>	<b>5.688</b>	<b>68.872</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati dell'agenzia delle Entrate

Infine, i dati parziali a ottobre 2010 confermano ancora una volta una attività resa visibile tramite il ricorso alla detrazione d'imposta. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno si registra infatti un 11% di interventi in più. Da gennaio a ottobre 2009 le comunicazioni pervenute al Centro operativo di Pescara erano, infatti, 368.082, mentre il dato 2010 si è già attestato a 408.868.

In Emilia-Romagna l'incremento è stimato al 12,7%, leggermente inferiore a quello delle regioni limitrofe ma tale da garantire ancora largamente il tradizionale secondo posto. Bologna (24.209 comunicazioni) e Modena (11.340) conservano la loro presenza nella top-ten nazionale.

**Tabella IV.9. Comunicazioni pervenute per regione e loro incremento – Gennaio Ottobre 2009 - 2010**

Area	2009	2010	Variazione (%)
Abruzzo	5.261	5.543	5,36%
Basilicata	1.080	1.104	2,22%
Calabria	2.590	2.887	11,47%
Campania	7.733	7.488	-3,17%
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>57.340</b>	<b>64.626</b>	<b>12,71%</b>
Friuli Venezia Giulia	15.029	16.450	9,46%
Lazio	21.300	23.208	8,96%
Liguria	16.701	17.900	7,18%
Lombardia	85.266	96.303	12,94%
Marche	10.508	12.040	14,58%
Molise	847	893	5,43%
Piemonte	32.620	36.088	10,63%
puglia	11.048	11.453	3,67%
Sardegna	5.090	5.643	10,86%
Sicilia	8.460	8.483	0,27%
Toscana	23.358	26.668	14,17%
Trentino Alto Adige	11.933	13.680	14,64%
Umbria	5.246	5.516	5,15%
Valle d'Aosta	1.187	1.326	11,71%
Veneto	45.485	51.569	13,38%
<b>Italia</b>	<b>368.082</b>	<b>408.868</b>	<b>11,08%</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

### IV.3. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Lo stock abitativo ubicato in Emilia-Romagna può essere stimato all'1 gennaio 2010 in base alle informazioni desumibili dai volumi di compravendita NTN (Numero di Transazioni Normalizzato) e degli indicatori di mercato IMI (Indicatore del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia del Territorio con riferimento all'intero anno 2009, nell'ordine di 2.403mila unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate geograficamente come riportato nella tabella IV.10.

Il dato è inoltre suddiviso tra capoluoghi (una decina di città che concentrano il 36% degli alloggi) e altri comuni (oltre 330 comuni ove è invece distribuito il 64% del patrimonio). Da tali valori medi determinati a livello regionale si discostano sensibilmente le province di Modena e Forlì-Cesena (nelle quale il centro principale vanta un peso meno elevato) e le province di Rimini e Ravenna dove, al contrario, il capoluogo risulta fortemente prevalente (va però detto come anche a Bologna e Parma tale incidenza risulti comunque superiore al 40%).

**Tabella IV.10. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2009 e ripartizioni sui totali regionali di colonna e complessivo.**

Provincia	Capoluoghi		Resto provincia		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su regione
<b>31-dic-09</b>						
Piacenza	55.743	32,6	115.491	67,4	171.234	7,1
Parma	100.529	40,2	149.762	59,8	250.291	10,4
Reggio Emilia	81.548	31,1	180.743	68,9	262.291	10,9
Modena	93.409	25,5	272.896	74,5	366.305	15,2
Bologna	220.842	40,4	326.076	59,6	546.918	22,8
Ferrara	75.003	34,5	142.683	65,5	217.686	9,1
Ravenna	97.741	44,3	122.671	55,7	220.412	9,2
Forlì-Cesena	57.464	29,0	140.833	71,0	198.297	8,3
Rimini	76.159	45,0	93.140	55,0	169.299	7,0
<b>Regione</b>	<b>858.438</b>	<b>35,7</b>	<b>1.544.295</b>	<b>64,3</b>	<b>2.402.733</b>	<b>100</b>
<b>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo</b>						
Piacenza	6,5	2,3	7,5	4,8	7,1	7,1
Parma	11,7	4,2	9,7	6,2	10,4	10,4
Reggio Emilia	9,5	3,4	11,7	7,5	10,9	10,9
Modena	10,9	3,9	17,7	11,4	15,2	15,2
Bologna	25,7	9,2	21,1	13,6	22,8	22,8
Ferrara	8,7	3,1	9,2	5,9	9,1	9,1
Ravenna	11,4	4,1	7,9	5,1	9,2	9,2
Forlì-Cesena	6,7	2,4	9,1	5,9	8,3	8,3
Rimini	8,9	3,2	6,0	3,9	7,0	7,0
<b>Regione</b>	<b>100</b>	<b>35,7</b>	<b>100</b>	<b>64,3</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

L'incremento complessivo registrato nel corso del 2009 è di oltre 35mila unità, pari all'1,5% rispetto allo stock registrato al 31/12/2008. Gli incrementi assoluti maggiori (oltre 11mila unità) sono concentrati nelle province di Bologna e Modena ma le province maggiormente dinamiche sono state quelle romagnole e Piacenza, anch'esse peraltro contraddistinte da dinamiche

differenti. I casi di Ravenna e Rimini sono stati, per esempio, sostenuti in modo accentuato dalle città principali, mentre l'analisi territoriale mette in evidenza una netta prevalenza del contributo offerto dai comuni minori rispetto ai capoluoghi sia in termini assoluti che di incremento percentuale.

**Tabella IV.11. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna: differenze assolute fra stock al 31 dicembre 2009 e 2008, loro incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2008, ripartizione sull'incremento regionale complessivo.**

Provincia	Capoluogo		Resto provincia		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	376	12,1	2.737	87,9	3.113	100
Parma	1.065	26,9	2.900	73,1	3.965	100
Reggio Emilia	857	22,0	3.046	78,0	3.903	100
Modena	801	17,5	3.781	82,5	4.582	100
Bologna	1.223	18,4	5.426	81,6	6.649	100
Ferrara	572	24,2	1.787	75,8	2.359	100
Ravenna	1.434	36,7	2.476	63,3	3.910	100
Forlì-Cesena	868	22,3	3.024	77,7	3.892	100
Rimini	1.252	40,5	1.836	59,5	3.088	100
<b>Regione</b>	<b>8.448</b>	<b>23,8</b>	<b>27.013</b>	<b>76,2</b>	<b>35.461</b>	<b>100</b>
<i>incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo</i>						
Piacenza	0,68	1,1	2,43	7,7	1,85	8,8
Parma	1,07	3,0	1,97	8,2	1,61	11,2
Reggio Emilia	1,06	2,4	1,71	8,6	1,51	11,0
Modena	0,86	2,3	1,40	10,7	1,27	12,9
Bologna	0,56	3,4	1,69	15,3	1,23	18,8
Ferrara	0,77	1,6	1,27	5,0	1,10	6,7
Ravenna	1,49	4,0	2,06	7,0	1,81	11,0
Forlì-Cesena	1,53	2,4	2,19	8,5	2,00	11,0
Rimini	1,67	3,5	2,01	5,2	1,86	8,7
<b>Regione</b>	<b>0,99</b>	<b>23,8</b>	<b>1,78</b>	<b>76,2</b>	<b>1,50</b>	<b>100</b>

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

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

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

Nella tabella IV.12. è mostrata la ripartizione del patrimonio secondo le classi dimensionali per capoluoghi, gli altri comuni e l'intera provincia, in valore assoluto e percentuale.

**Tabella IV.12. Patrimonio immobiliare residenziale al 31/12/2009 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi, provincia, capoluogo e resto della provincia**

Capoluogo	Valori assoluti							Valori percentuali					
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc
Piacenza	2.966	9.581	10.298	24.364	8.534	0	55.743	5,3	17,2	18,5	43,7	15,3	0
Parma	6.924	19.644	23.361	36.501	14.099	0	100.529	6,9	19,5	23,2	36,3	14,0	0
Reggio Emilia	3.111	15.272	14.277	34.998	13.890	0	81.548	3,8	18,7	17,5	42,9	17,0	0
Modena	5.494	13.493	19.049	40.805	14.568	0	93.409	5,9	14,4	20,4	43,7	15,6	0
Bologna	16.522	49.758	62.914	72.848	18.789	11	220.842	7,5	22,5	28,5	33,0	8,5	0
Ferrara	4.529	12.697	14.789	30.173	12.815	0	75.003	6,0	16,9	19,7	40,2	17,1	0
Ravenna	5.286	28.768	17.792	29.552	16.343	0	97.741	5,4	29,4	18,2	30,2	16,7	0
Forlì	2.471	9.196	9.121	24.321	12.355	0	57.464	4,3	16,0	15,9	42,3	21,5	0
Rimini	3.464	16.040	13.303	31.503	11.849	0	76.159	4,5	21,1	17,5	41,4	15,6	0
<b>Regione</b>	<b>50.767</b>	<b>174.449</b>	<b>184.904</b>	<b>325.065</b>	<b>123.242</b>	<b>11</b>	<b>858.438</b>	<b>5,9</b>	<b>20,3</b>	<b>21,5</b>	<b>37,9</b>	<b>14,4</b>	<b>0</b>

Altri Comuni	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc
Piacenza	6.501	16.751	17.623	46.480	28.136	0	115.491	5,6	14,5	15,3	40,2	24,4	0
Parma	7.933	22.945	25.696	56.522	36.666	0	149.762	5,3	15,3	17,2	37,7	24,5	0
Reggio Emilia	6.360	28.883	29.305	70.326	45.867	2	180.743	3,5	16,0	16,2	38,9	25,4	0
Modena	15.234	51.464	51.612	102.833	51.745	8	272.896	5,6	18,9	18,9	37,7	19,0	0
Bologna	16.572	64.492	75.882	116.786	52.344	0	326.076	5,1	19,8	23,3	35,8	16,1	0
Ferrara	11.307	35.096	25.782	46.081	24.417	0	142.683	7,9	24,6	18,1	32,3	17,1	0
Ravenna	6.021	23.847	21.708	41.872	29.223	0	122.671	4,9	19,4	17,7	34,1	23,8	0
Forlì-Cesena	8.458	27.485	22.903	50.423	31.564	0	140.833	6,0	19,5	16,3	35,8	22,4	0
Rimini	4.443	21.738	16.232	33.852	16.875	0	93.140	4,8	23,3	17,4	36,3	18,1	0
<b>Regione</b>	<b>82.829</b>	<b>292.701</b>	<b>286.743</b>	<b>565.175</b>	<b>316.837</b>	<b>10</b>	<b>1.544.295</b>	<b>5,4</b>	<b>19,0</b>	<b>18,6</b>	<b>36,6</b>	<b>20,5</b>	<b>0</b>

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nc
Piacenza	9.467	26.332	27.921	70.844	36.670	0	171.234	5,5	15,4	16,3	41,4	21,4	0
Parma	14.857	42.589	49.057	93.023	50.765	0	250.291	5,9	17,0	19,6	37,2	20,3	0
Reggio Emilia	9.471	44.155	43.582	105.324	59.757	2	262.291	3,6	16,8	16,6	40,2	22,8	0
Modena	20.728	64.957	70.661	143.638	66.313	8	366.305	5,7	17,7	19,3	39,2	18,1	0
Bologna	33.094	114.250	138.796	189.634	71.133	11	546.918	6,1	20,9	25,4	34,7	13,0	0
Ferrara	15.836	47.793	40.571	76.254	37.232	0	217.686	7,3	22,0	18,6	35,0	17,1	0
Ravenna	11.307	52.615	39.500	71.424	45.566	0	220.412	5,1	23,9	17,9	32,4	20,7	0
Forlì-Cesena	10.929	36.681	32.024	74.744	43.919	0	198.297	5,5	18,5	16,1	37,7	22,1	0
Rimini	7.907	37.778	29.535	65.355	28.724	0	169.299	4,7	22,3	17,4	38,6	17,0	0
<b>Regione</b>	<b>133.596</b>	<b>467.150</b>	<b>471.647</b>	<b>890.240</b>	<b>440.079</b>	<b>21</b>	<b>2.402.733</b>	<b>5,6</b>	<b>19,4</b>	<b>19,6</b>	<b>37,1</b>	<b>18,3</b>	<b>0</b>

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

**Tabella IV.13. Patrimonio alloggi al 31/12/2009 per provincia, capoluogo e categoria catastale in valore assoluto e percentuale**

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	296	89.728	47.217	11.918	528	3.247	17.695	491	102	10	171.232
Parma	36	92.213	125.497	24.430	844	2.847	4.176	206	23	5	250.277
Reggio Emilia	77	143.127	78.546	25.648	3.799	330	10.468	261	14	12	262.282
Modena	268	188.120	79.885	19.302	6.459	910	69.870	1.402	36	6	366.258
Bologna	93	36.852	387.486	92.033	7.648	2.500	19.177	578	505	3	546.875
Ferrara	79	33.193	132.721	22.514	3.845	1.499	23.554	264	7	0	217.676
Ravenna	99	69.235	86.182	52.525	2.014	920	9.259	164	0	0	220.398
Forlì - Cesena	57	32.878	119.622	37.893	3.020	664	3.960	191	1	0	198.286
Rimini	27	26.336	117.848	19.060	1.526	317	4.030	138	2	0	169.284
<b>Regione</b>	<b>1.032</b>	<b>711.682</b>	<b>1.175.004</b>	<b>305.323</b>	<b>29.683</b>	<b>13.234</b>	<b>162.189</b>	<b>3.695</b>	<b>690</b>	<b>36</b>	<b>2.402.568</b>

Capoluogo	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	226	35.224	16.045	2.160	149	125	1743	61	10	0	55.743
Parma	34	44.485	49.915	4.637	245	187	922	100	5	0	100.530
Reggio Emilia	45	52.722	21.949	4.080	596	59	2042	52	0	0	81.545
Modena	130	51.580	24.417	3.827	1848	42	11230	306	28	0	93.408
Bologna	88	17.412	154.017	45.646	1559	115	1421	132	440	0	220.830
Ferrara	79	17.125	45.053	8.102	556	218	3764	98	5	0	75.000
Ravenna	45	33.745	39.866	20.186	627	232	2998	39	0	0	97.738
Forlì	9	10.886	36.050	9.174	235	49	1003	56	0	0	57.462
Rimini	8	11.667	53.792	8.679	386	29	1537	53	0	0	76.151
<b>Regione</b>	<b>664</b>	<b>274.846</b>	<b>441.104</b>	<b>106.491</b>	<b>6.201</b>	<b>1.056</b>	<b>26.660</b>	<b>897</b>	<b>488</b>	<b>0</b>	<b>858.407</b>

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	0,17	52,40	27,57	6,96	0,31	1,90	10,33	0,29	0,06	0,01	100
Parma	0,01	36,84	50,14	9,76	0,34	1,14	1,67	0,08	0,01	0,00	100
Reggio Emilia	0,03	54,57	29,95	9,78	1,45	0,13	3,99	0,10	0,01	0,00	100
Modena	0,07	51,36	21,81	5,27	1,76	0,25	19,08	0,38	0,01	0,00	100
Bologna	0,02	6,74	70,85	16,83	1,40	0,46	3,51	0,11	0,09	0,00	100
Ferrara	0,04	15,25	60,97	10,34	1,77	0,69	10,82	0,12	0,00	0,00	100
Ravenna	0,04	31,41	39,10	23,83	0,91	0,42	4,20	0,07	0,00	0,00	100
Forlì - Cesena	0,03	16,58	60,33	19,11	1,52	0,33	2,00	0,10	0,00	0,00	100
Rimini	0,02	15,56	69,62	11,26	0,90	0,19	2,38	0,08	0,00	0,00	100
<b>Regione</b>	<b>0,04</b>	<b>29,62</b>	<b>48,91</b>	<b>12,71</b>	<b>1,24</b>	<b>0,55</b>	<b>6,75</b>	<b>0,15</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>

Capoluogo	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	0,41	63,19	28,78	3,87	0,27	0,22	3,13	0,11	0,02	0,00	100
Parma	0,03	44,25	49,65	4,61	0,24	0,19	0,92	0,10	0,00	0,00	100
Reggio Emilia	0,06	64,65	26,92	5,00	0,73	0,07	2,50	0,06	0,00	0,00	100
Modena	0,14	55,22	26,14	4,10	1,98	0,04	12,02	0,33	0,03	0,00	100
Bologna	0,04	7,88	69,74	20,67	0,71	0,05	0,64	0,06	0,20	0,00	100
Ferrara	0,11	22,83	60,07	10,80	0,74	0,29	5,02	0,13	0,01	0,00	100
Ravenna	0,05	34,53	40,79	20,65	0,64	0,24	3,07	0,04	0,00	0,00	100
Forlì	0,02	18,94	62,74	15,97	0,41	0,09	1,75	0,10	0,00	0,00	100
Rimini	0,01	15,32	70,64	11,40	0,51	0,04	2,02	0,07	0,00	0,00	100
<b>Regione</b>	<b>0,08</b>	<b>32,02</b>	<b>51,39</b>	<b>12,41</b>	<b>0,72</b>	<b>0,12</b>	<b>3,11</b>	<b>0,10</b>	<b>0,06</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>

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

**Legenda:**

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

Nella tabella IV.13. si può invece osservare la ripartizione del patrimonio alloggi secondo le differenti categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale. Va segnalato che in questa tabella si riscontrano lievi differenze assolute rispetto ai precedenti aggregati ma di fatto trascurabili rispetto ad una valutazione sulla situazione e delle dinamiche in essere (complessivamente risultano inferiori alle duecento unità, meno dello 0,01% del totale). Questi dati segnalano ulteriori significative differenze, sia tra le province che tra i diversi capoluoghi ed i comuni minori. Si osservino in proposito le differenti quote di abitazioni civili (A2), economiche (A3) e popolari (A4) rispetto ai valori medi regionali.

Variazioni di più lungo periodo meglio consentono di valutare le trasformazioni qualitative che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella IV.14 appunto produce un confronto fra 2009 e 2006 dei cambiamenti dovuti ad almeno tre fattori: le nuove costruzioni, i frazionamenti di unità immobiliari esistenti, il censimento o la riclassificazione di unità immobiliari già esistenti. Tale confronto evidenzia la sostanziale scomparsa della categoria A1 (signorile), la forte contrazione della A5 (ultrapopolari) e A6 (rurali), entrambe già ridotte a meno di 45mila unità complessive e dell'A4 (popolari), che conta invece ancora circa 250mila unità immobiliari. Crescono parallelamente attorno alle 68mila unità cadauna le categorie A2 (civile) e A3 (economico), le più numerose in assoluto. La tabella, in questo caso, riporta anche la categoria A10, riguardante unità immobiliari residenziale ma utilizzate per altri scopi (per es. uffici, studi ecc.) e che, nel medesimo periodo, passano da 62.802 a 67.040.

**Tabella IV.14. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2006-2009 per categoria catastale, provincia e capoluogo**

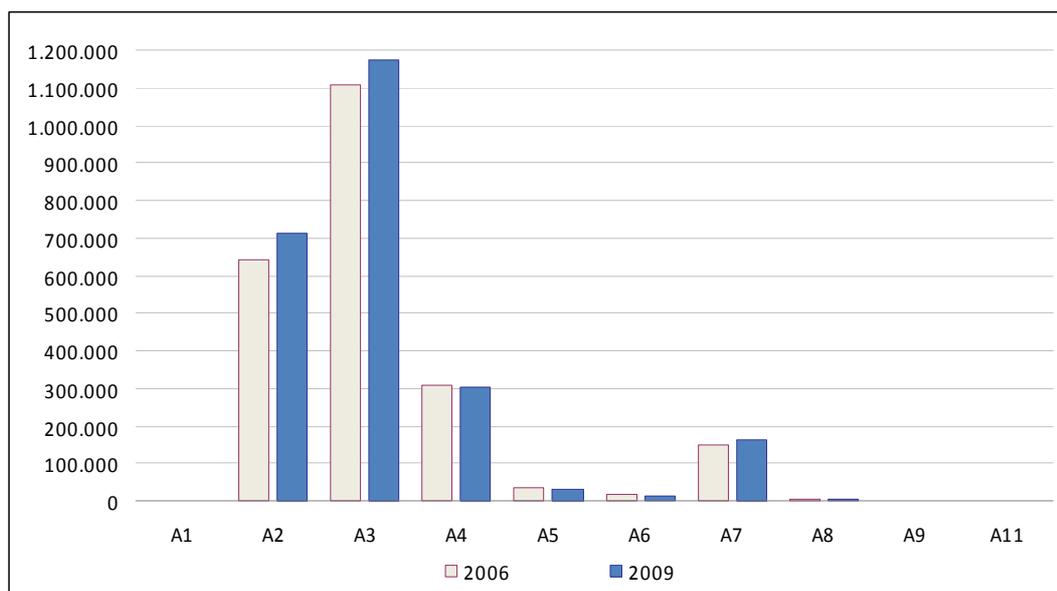
Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	1	6.692	3.282	-30	-111	-554	1.398	32	15	0	10.725
Parma	-8	8.526	7.301	863	-207	-710	388	0	0	0	16.153
Reggio Emilia	-2	12.742	2.446	297	-636	-52	1.635	6	3	3	16.442
Modena	-10	15.485	2.335	-754	-957	-134	4.474	52	-4	1	20.488
Bologna	-10	2.683	24.075	-692	-1.532	-465	2.045	0	23	0	26.127
Ferrara	-5	6.593	4.405	-948	-1.069	-300	943	20	-1	0	9.638
Ravenna	-3	9.749	4.938	-1.261	-308	-137	319	1	0	0	13.298
Forlì-Cesena	3	4.698	10.407	-1.210	-551	-145	144	5	0	0	13.351
Rimini	-1	2.551	8.633	-409	-291	-66	433	-12	0	0	10.838
<b>Regione</b>	<b>-35</b>	<b>69.719</b>	<b>67.822</b>	<b>-4.144</b>	<b>-5.662</b>	<b>-2.563</b>	<b>11.779</b>	<b>104</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>137.060</b>

Capoluogo	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Piacenza	-3	1.793	-91	-282	-19	-21	128	-1	10	0	1.514
Parma	-8	3.373	1.328	-500	-68	-48	74	-2	0	0	4.149
Reggio Emilia	0	3.666	-107	-302	-104	-10	418	-1	0	0	3.560
Modena	-4	2.553	6	-377	-159	-7	459	-2	-3	0	2.466
Bologna	-8	685	4.939	-980	-424	-13	46	-6	20	0	4.259
Ferrara	-5	3.661	-557	-364	-278	-31	229	17	-1	0	2.671
Ravenna	-2	4.270	1.687	-697	-117	-25	141	-2	0	0	5.255
Forlì	-1	1.368	2.022	-602	-72	-16	16	2	0	0	2.717
Rimini	-1	928	3.048	-263	-54	-12	106	-4	0	0	3.748
<b>Regione</b>	<b>-32</b>	<b>22.297</b>	<b>12.275</b>	<b>-4.367</b>	<b>-1.295</b>	<b>-183</b>	<b>1.617</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>30.339</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

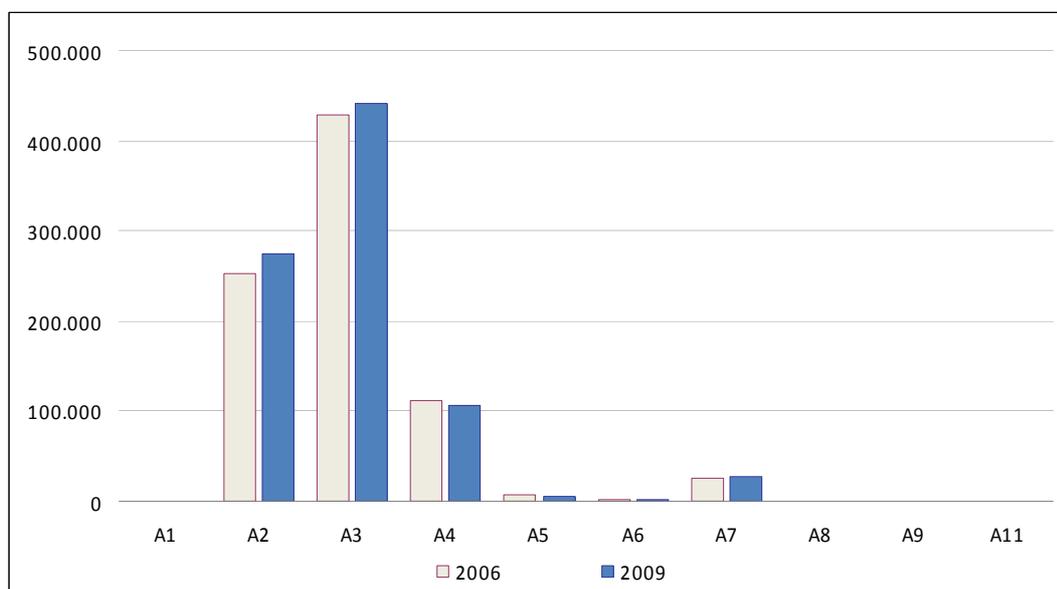
La disamina conferma quanto già segnalato nel rapporto precedente, con differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare nelle variazioni interessanti le categorie A2, A3, A7 in relazione alle province e capoluoghi emiliani, per es. per quanto concerne la tipologia villini e edilizia civile nelle province di Modena e Reggio e l’edilizia economica a Bologna ma anche in Romagna. E’ peraltro proprio la massiccia realizzazione di alloggi in edilizia abitativa di tipo civile a richiamare massima attenzione, arrivando a rappresentare il 29,6% del patrimonio esistente ma soprattutto il 49,1% del totale dell’aumento triennale.

**Figura IV.5. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle province dell’Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2009**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

**Figura IV.6. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2009**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

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

La disomogeneità delle fonti non consente di considerare la differenza fra lo stock registrato dal catasto e il parco alloggi rilevato al Censimento quale un incremento derivante dall'attività edilizia, questo perché non sono note né l'entità delle demolizioni né dei cambiamenti di destinazione d'uso ma è significativo segnalare come, a fronte di 1.971 migliaia di alloggi censiti nell'ottobre 2001, l'Agenzia del Territorio quantificò lo stock abitativo esistente al 2009 in oltre 2.403mila unità.

Nel medesimo periodo le famiglie residenti sono invece passate dalle 1.652.425 del Censimento alle 1.939.869 registrate in anagrafe (1.947.388 considerando anche i nuovi sette comuni): a fronte di un incremento fra 2001 e 31/12/2009 pari a 287mila famiglie (e 394mila residenti) il parco alloggi potrebbe essere parallelamente aumentato di un ordine di grandezza di 432mila, non solo superiore alle famiglie ma anche all'aumento degli stessi abitanti.

**Tabella IV.15. Abitazioni per tipologia di edificio in Emilia-Romagna ed Italia. Censimento 2001**

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT censimento 2001

#### IV.4. GLI ONERI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

I dati sugli oneri concessori derivanti da attività edilizia, che sono nel contempo misura dell'attività edificatoria e una importante entrata di bilancio per le Amministrazioni Municipali, sono un interessante indicatore della situazione generale. Dopo il picco di 396,4 milioni di euro toccato nel 2004, questo aggregato è progressivamente diminuito rimanendo sopra i 300 milioni fino al 2008 per poi crollare a 256,8 nel 2009. Ancora più interessante il dato rapportato alla popolazione, che sale da 84,8 euro per abitante (2002) a 96,7 (2004) per poi scendere 61,2 del 2009.

**Tabella IV.16. Oneri edilizi nelle Province e nei Capoluoghi dell' Emilia-Romagna: serie storica 2002-2009, loro ripartizione, incremento e incidenza dei capuoghi.**

Provincia	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2009
Piacenza	17.109.065	18.508.485	19.365.458	15.501.884	20.618.961	20.970.644	17.901.357	13.842.653
Parma	34.028.898	37.919.931	44.892.994	46.677.921	43.667.257	40.644.023	44.748.781	36.657.260
Reggio Emilia	54.369.708	63.176.442	59.951.327	54.764.504	52.022.883	53.031.351	44.413.783	35.145.513
Modena	59.022.487	61.542.544	63.154.117	63.239.893	58.519.890	63.336.601	49.271.579	42.278.571
Bologna	74.521.259	81.173.260	88.671.169	74.165.773	67.061.115	73.817.271	59.463.443	50.480.840
Ferrara	21.477.842	21.734.267	21.938.881	25.073.709	24.632.946	22.283.308	20.209.277	15.181.972
Ravenna	32.661.684	34.571.196	36.280.481	33.834.009	30.640.966	33.218.871	27.657.741	20.641.534
Forlì-Cesena	24.294.912	25.074.754	25.856.143	27.416.884	26.714.879	25.631.076	21.396.397	20.139.430
Rimini	24.713.074	30.749.221	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.013.374
<b>Regione</b>	<b>342.198.929</b>	<b>374.450.100</b>	<b>396.431.872</b>	<b>364.414.936</b>	<b>355.184.987</b>	<b>370.351.262</b>	<b>319.749.294</b>	<b>265.381.147</b>
<i>Incremento</i>	24,38%	9,42%	5,87%	-8,08%	-2,53%	4,27%	-13,66%	-17,00%
Capoluogo	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2009
Piacenza	5.330.575	7.156.796	7.005.999	3.199.938	6.401.558	7.525.218	5.050.041	4.480.301
Parma	16.204.624	20.477.559	24.121.499	24.955.595	21.004.461	18.997.395	22.961.586	19.554.913
Reggio Emilia	21.513.305	25.160.093	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062	13.950.756
Modena	16.614.793	14.399.918	12.902.354	17.395.567	13.454.040	14.646.583	13.289.849	15.534.624
Bologna	21.298.201	22.981.600	25.719.425	25.238.177	20.018.598	22.055.940	18.216.618	15.892.802
Ferrara	9.461.401	8.752.025	8.958.533	9.516.000	10.822.744	10.369.933	9.299.707	7.012.504
Ravenna	15.163.768	17.837.417	14.621.480	14.046.410	11.000.043	11.247.769	11.663.651	7.211.028
Forlì-Cesena	6.554.905	5.124.697	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487
Rimini	10.952.492	13.557.876	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622
<b>Regione</b>	<b>123.094.064</b>	<b>135.447.981</b>	<b>139.114.271</b>	<b>127.826.274</b>	<b>130.527.766</b>	<b>128.459.804</b>	<b>116.244.866</b>	<b>104.955.037</b>
<i>Incremento</i>	32,36%	10,04%	2,71%	-8,11%	2,11%	-1,58%	-9,51%	-9,71%
Incidenza	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2009
	0,36	0,362	0,351	0,351	0,367	0,347	0,364	0,395

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



## V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

L'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo ORSA non rappresenta e non intende costituire uno strumento di individuazione ufficiale dei prezzi immobiliari: in questo capitolo si ritiene però opportuno operare una analisi sintetica di andamenti e altri fenomeni che potrebbero generare ripercussioni sulle condizioni e i fabbisogni abitativi. Tale caratterizzazione del mercato avviene per mezzo dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per quanto concerne il numero e valori delle attività di compravendita, utilizzando come fonte principale i dati del Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore (ma riportando talvolta le informazioni fornite anche da altri operatori) per quanto concerne le quotazioni delle abitazioni nelle diverse zone di città, segnalando sin da ora come queste ultime informazioni si possano discostare fra loro in modo anche significativo nelle entità e nelle dinamiche.

### V.1. L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel corso del 2009, il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si è contraddistinto per una flessione nel numero delle compravendite (stimato attraverso le transazioni normalizzate NTN) leggermente più accentuata di quella registrata a livello nazionale (-12,3% contro un -10,9%). La flessione, che rappresenta un fenomeno iniziato nel 2007, risulta più evidente nei comuni del resto della provincia (-14,7%) rispetto ai comuni capoluogo (-7,8%).

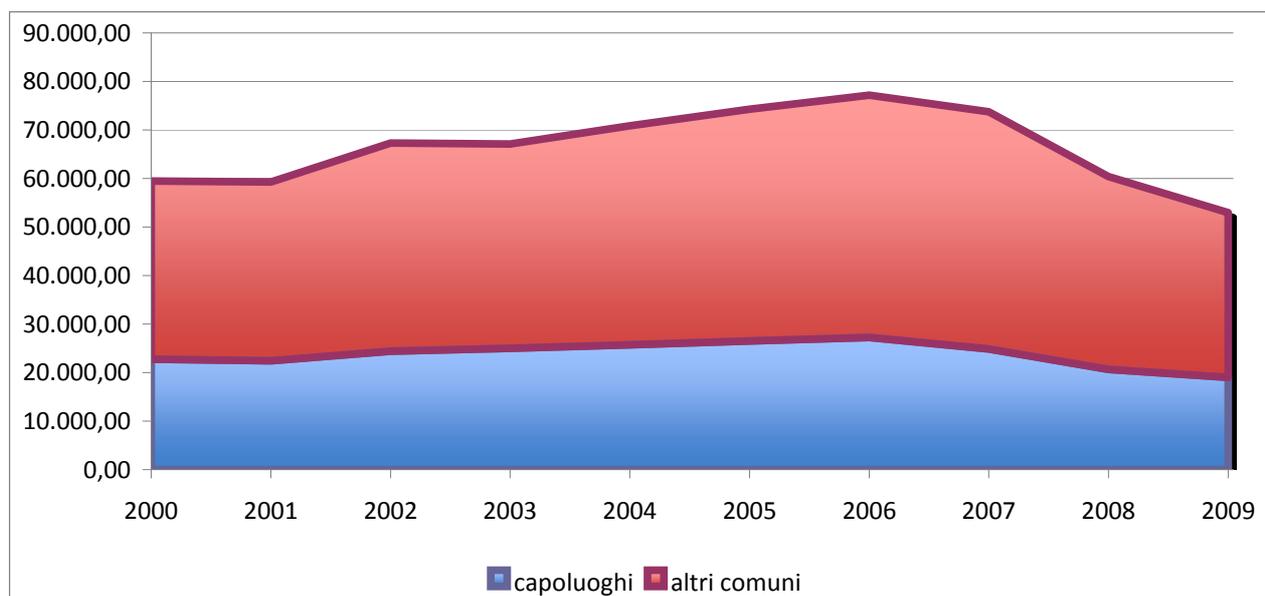
**Tabella V.1. Compravendite: Serie storica del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Emilia-Romagna, Province e Capoluoghi**

Provincia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	3.679,64	3.449,16	4.049,30	4.643,85	4.434,66	4.899,18	4.959,73	4.969,04	4.208,09	3.820,02
Parma	5.430,55	5.408,35	6.507,16	5.893,60	6.562,36	7.270,89	7.397,16	7.427,88	6.535,30	5.715,16
Reggio Emilia	6.775,24	7.337,00	8.279,33	8.071,05	9.028,97	9.577,71	9.862,37	8.798,99	6522,78	5.080,12
Modena	9.191,18	9.170,85	10.014,81	9.650,03	9.999,76	10.688,82	11.548,24	11.495,27	9.507,98	7.995,06
Bologna	14.301,95	14.120,78	15.537,47	16.101,72	16.238,86	16.515,96	17.535,95	16.247,94	13.634,42	12.420,95
Ferrara	5.452,78	5.558,20	6.351,28	6.989,31	7.326,26	7.510,15	7.537,23	6.837,99	5.267,00	4.580,65
Ravenna	6.062,05	5.908,06	7.053,10	6.950,91	7.695,59	8.243,35	8.182,33	7.344,79	5.883,51	5.178,40
Forlì-Cesena	4.827,97	4.656,96	5.381,04	4.983,03	5.131,62	5.094,38	5.412,37	5.653,93	4.896,69	4.575,75
Rimini	3.734,40	3.637,51	4.110,45	3.841,48	4.406,52	4.506,32	4.705,44	4.974,41	3.915,59	3.568,72
<b>Regione</b>	<b>59.455,76</b>	<b>59.247,66</b>	<b>67.283,94</b>	<b>67.124,98</b>	<b>70.824,60</b>	<b>74.306,76</b>	<b>77.140,82</b>	<b>73.750,24</b>	<b>60.371,36</b>	<b>52.934,83</b>
<b>Italia</b>	<b>690.478,08</b>	<b>681.264,25</b>	<b>761.522,17</b>	<b>762.085,87</b>	<b>804.125,66</b>	<b>833.349,80</b>	<b>845.051,49</b>	<b>806.224,78</b>	<b>686.586,74</b>	<b>609.145,04</b>

Capoluogo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	1.443,39	1.283,79	1.391,76	1.689,97	1.555,47	1.570,58	1.518,69	1.609,68	1.408,01	1.395,72
Parma	2.469,08	2.478,82	2.588,28	2.321,12	2.635,17	3.200,41	3.163,57	3.282,47	2.856,38	2.523,78
Reggio Emilia	2.696,19	2.592,05	2.865,46	2.910,77	3.448,45	3.439,42	3.400,78	2.995,62	2047,64	1.787,71
Modena	2.216,92	2.459,13	2.413,58	2.198,57	2.147,37	2.274,52	2.511,38	2.374,58	1.961,17	1.926,49
Bologna	5.851,84	5.572,22	5.805,81	6.591,09	5.785,82	5.722,43	6.203,06	5.495,80	4.791,50	4.733,72
Ferrara	2.080,82	2.097,01	2.231,99	2.436,57	2.572,05	2.682,41	2.588,14	2.295,55	1.836,91	1.626,86
Ravenna	3.060,57	3.078,69	3.595,09	3.633,14	4.071,42	4.185,25	4.142,19	3.470,54	2.756,75	2.319,74
Forlì	1.526,19	1.524,76	1.784,70	1.672,79	1.682,43	1.537,25	1.667,86	1.498,79	1.390,63	1.241,12
Rimini	1.434,74	1.343,77	1.715,04	1.545,01	1.848,58	1.909,73	2.025,40	1.863,32	1.598,00	1.476,49
<b>Regione</b>	<b>22.779,74</b>	<b>22.430,24</b>	<b>24.391,71</b>	<b>24.999,03</b>	<b>25.746,76</b>	<b>26.522,00</b>	<b>27.221,07</b>	<b>24.886,35</b>	<b>20.646,99</b>	<b>19.031,63</b>
<b>Italia</b>	<b>230.340,63</b>	<b>224.639,64</b>	<b>242.812,39</b>	<b>237.493,74</b>	<b>244.635,19</b>	<b>248.316,71</b>	<b>245.151,74</b>	<b>227.537,65</b>	<b>196.124,02</b>	<b>180.247,83</b>

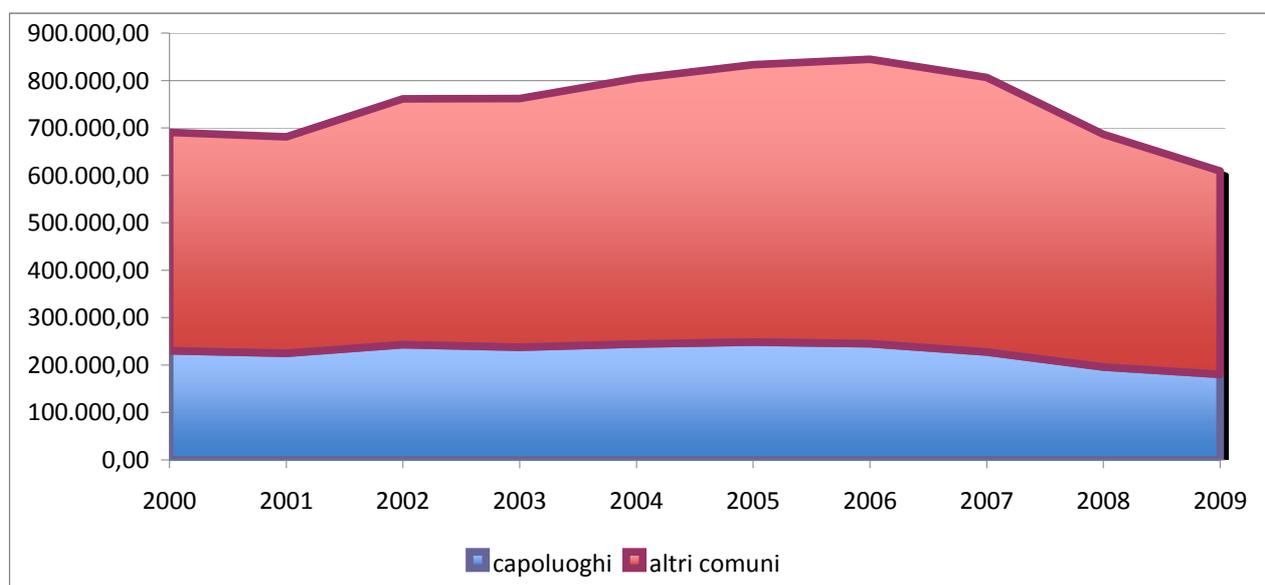
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

**Figura V.1. Compravendite: Serie storica del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) nei capoluoghi, negli altri comuni e nelle province dell'Emilia-Romagna**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

**Figura V.2. Compravendite: Serie storica del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) nei capoluoghi, negli altri comuni e nelle province dell'Italia**



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

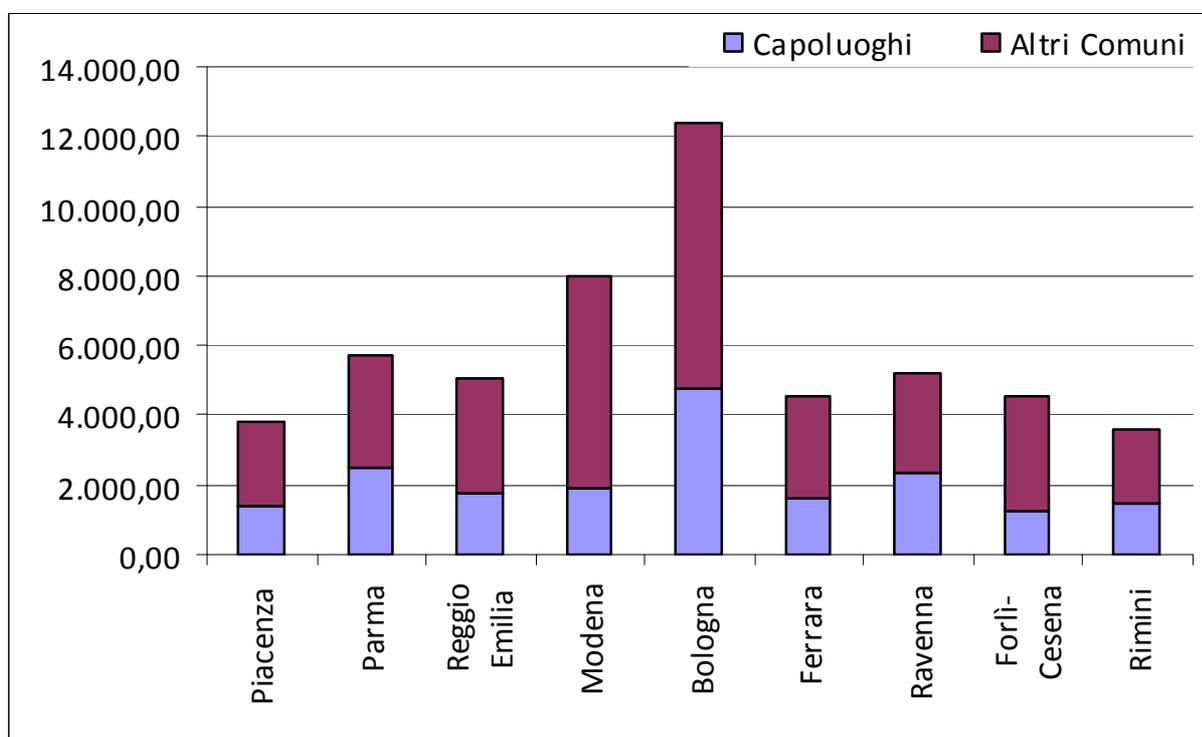
Il calo delle vendite di alloggi (oltre 7.400 unità rispetto al 2008) appare diffuso e marcato in tutte le province della regione, con le variazioni assolute maggiori in provincia di Modena (1.513) e quelle più sostenute in termini relativi nella provincia di Reggio Emilia (-22,1%), dove il comune capoluogo fa però registrate una contrazione più modesta (-12,7%): se dinamiche migliori nei capoluoghi rispetto ai restanti comuni si rilevano nella parte occidentale della regione, in quella orientale si assiste al fenomeno contrario, in particolare a Ravenna (-15,9%).

Analizzando le tendenze successive al picco del 2006, e quindi l'intera riduzione venutasi a creare nel mercato in un triennio, si arriva a misurare tale caduta nell'ordine del 31,4% a livello regionale contro il 27,9% nazionale, pari rispettivamente a 30,1 e 26,5% relativamente ai soli capoluoghi. Se si può quindi affermare che, nel periodo 2006-09, sia le città che i restanti comuni hanno conosciuto un calo sostanzialmente analogo, non è stato così per tutti i territori.

In Emilia-Romagna, l'ampiezza della flessione va infatti da un minimo di 15,5% nel caso di Forlì-Cesena a un massimo di -48,5% in provincia di Reggio Emilia, dove il numero assoluto di 4.782 compravendite in meno è inferiore solo a quello di Bologna (5.115) che però, in termini percentuali, vale "solo" il 29,2%. Soltanto tre sono le province con tendenze peggiori a quella regionale, oltre appunto a Reggio Emilia, Ferrara e Ravenna. Una dinamica confermata anche a livello di capoluoghi dove, però, Ravenna "guadagna" una posizione fino a insidiare il primato assoluto.

Nella figura V.3. viene rappresentata la ripartizione del mercato immobiliare residenziale della regione tra le province, in un caso considerando gli interi territori provinciali e nell'altro in riferimento ai soli comuni capoluogo; in entrambe le rappresentazioni appare evidente la prevalenza relativa di Bologna, anche se in quello complessiva assume notevole importanza anche Modena.

**Figura V.3. Ripartizione del mercato immobiliare per i comuni capoluogo e gli altri comuni, 2009**



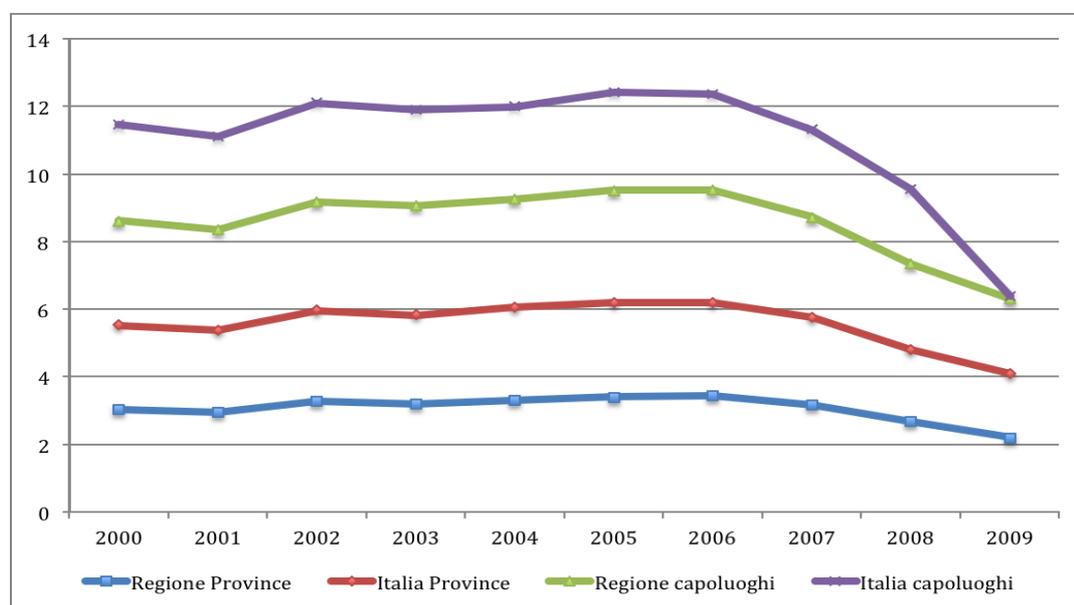
Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agenzia del Territorio

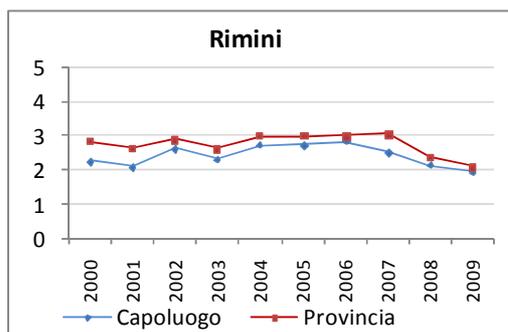
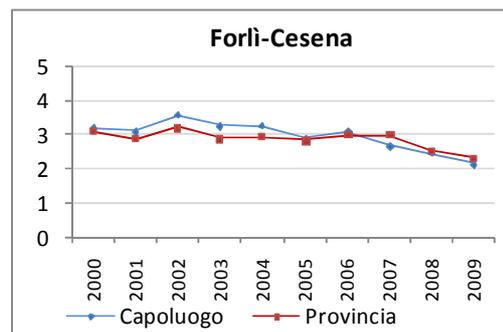
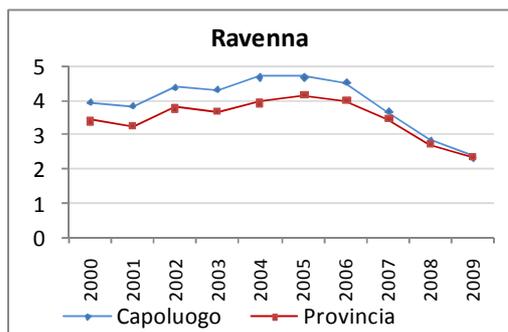
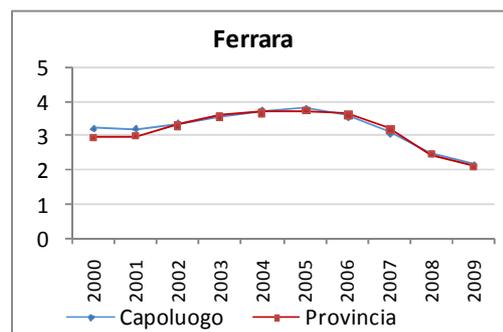
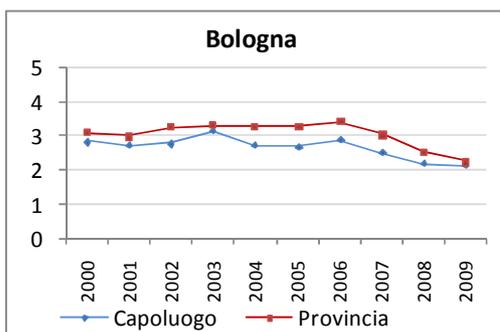
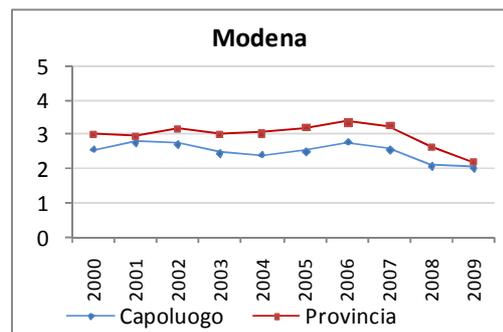
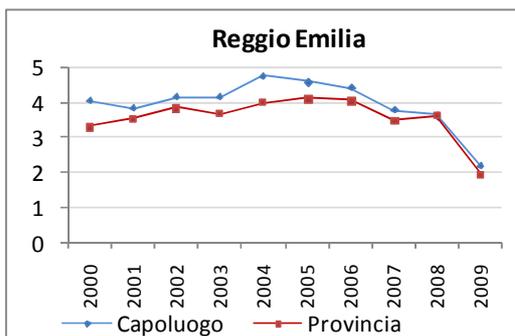
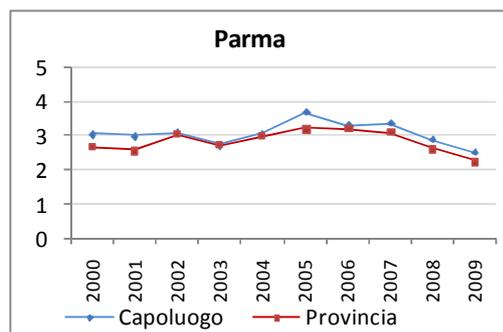
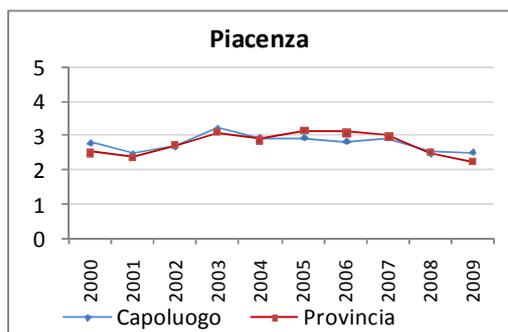
L'indicatore del Mercato Immobiliare IMI determinato dal rapporto tra il numero di compravendite e l'entità del patrimonio immobiliare residenziale consente di monitorare la vivacità del mercato: nella figura V.4. sono rappresentati gli andamenti nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2009 del Paese, dell'Emilia-Romagna e di tutte le province. Nel confronto tra gli andamenti del mercato residenziale in regione e quelli nazionali si osservano principalmente due differenze: in regione si mostra maggiormente dinamico il mercato dei comuni minori mentre a livello nazionale prevalgono leggermente i comuni capoluogo: si vede inoltre come la flessione del mercato immobiliare residenziale abbia avuto inizio in Emilia-Romagna un anno dopo (a partire dal 2007) rispetto a quanto registrato in Italia (nel 2006).

Il confronto tra le province evidenzia andamenti peculiari anche molto diversificati, sia per quanto riguarda il differente peso dei comuni capoluogo (ad esempio nel caso delle province di Parma, Reggio Emilia e Ravenna) sia in riferimento agli andamenti (ad esempio le province di Reggio Emilia e Ravenna i cui mercati fino a tutto il 2008 risultavano i più vivaci della regione per poi affievolirsi repentinamente fino a rientrare sui valori medi regionali).

**Figura V.4. Andamenti dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) per le province ed i soli comuni capoluogo nel periodo 2000-2009 in Italia, Emilia-Romagna e Province.**

**Italia-Regione**





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

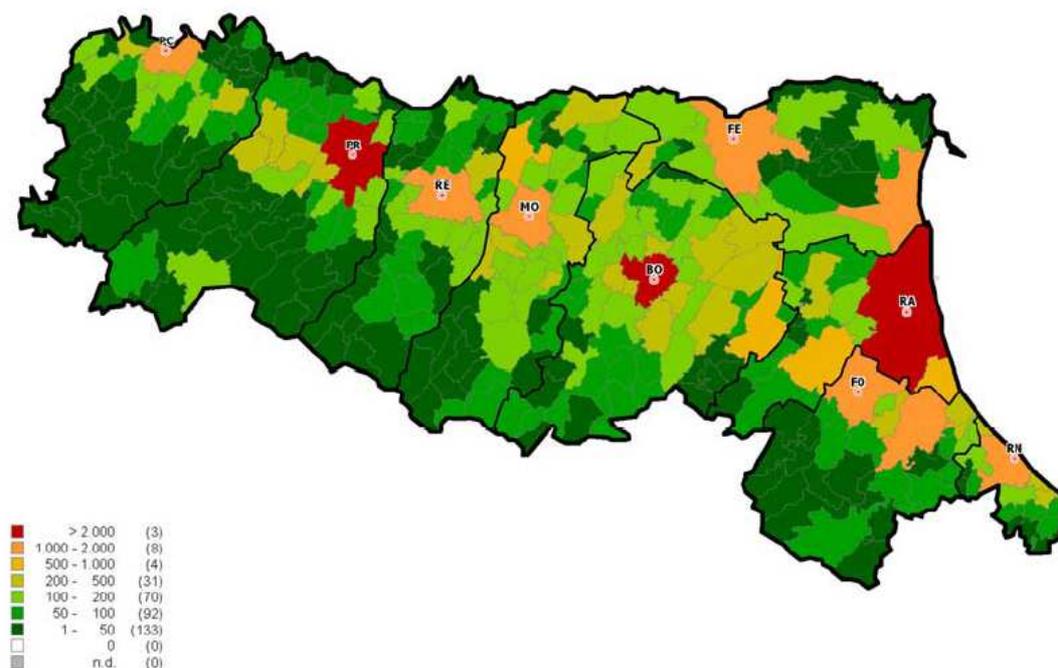
**Tabella V.2. Serie storica dell'Indicatore di intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Emilia-Romagna - Province e capoluoghi**

Provincia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50	2,23
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65	2,28
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	3,61	1,94
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63	2,18
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52	2,27
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45	2,10
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72	2,35
Forlì-Cesena	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52	2,31
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36	2,11
<b>Regione</b>	<b>3,02</b>	<b>2,94</b>	<b>3,28</b>	<b>3,20</b>	<b>3,31</b>	<b>3,40</b>	<b>3,44</b>	<b>3,18</b>	<b>2,67</b>	<b>2,20</b>
<b>Italia</b>	<b>2,52</b>	<b>2,44</b>	<b>2,69</b>	<b>2,64</b>	<b>2,75</b>	<b>2,80</b>	<b>2,77</b>	<b>2,58</b>	<b>2,14</b>	<b>1,89</b>

Capoluogo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	2,79	2,47	2,68	3,23	2,94	2,94	2,82	2,94	2,54	2,50
Parma	3,07	3,01	3,08	2,74	3,07	3,67	3,31	3,35	2,87	2,51
Reggio Emilia	4,05	3,83	4,16	4,14	4,75	4,60	4,41	3,77	3,65	2,19
Modena	2,55	2,81	2,74	2,49	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12	2,06
Bologna	2,86	2,71	2,80	3,14	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18	2,14
Ferrara	3,21	3,20	3,35	3,58	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47	2,17
Ravenna	3,95	3,84	4,38	4,32	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86	2,37
Forlì	3,20	3,12	3,57	3,28	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46	2,16
Rimini	2,27	2,11	2,64	2,31	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13	1,94
<b>Regione</b>	<b>3,07</b>	<b>2,98</b>	<b>3,19</b>	<b>3,22</b>	<b>3,20</b>	<b>3,31</b>	<b>3,31</b>	<b>2,96</b>	<b>2,53</b>	<b>2,22</b>
<b>Italia</b>	<b>2,86</b>	<b>2,76</b>	<b>2,95</b>	<b>2,85</b>	<b>2,74</b>	<b>2,92</b>	<b>2,85</b>	<b>2,60</b>	<b>2,22</b>	<b>2,03</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

**Figura V.5. – Distribuzione del NTN per comune, anno 2009**

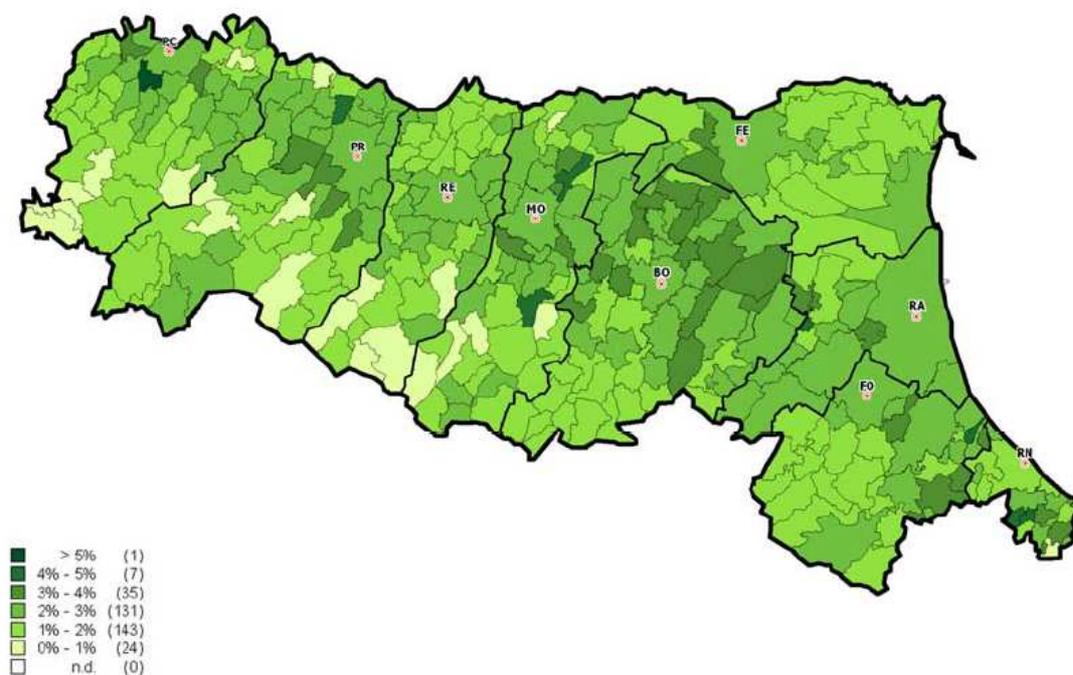


Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

Nelle figure V.5. e V.6. è indicata la distribuzione del Numero di Transazioni Normalizzate e dell'Indice del Mercato Immobiliare a livello comunale, in esse è possibile verificare come l'attività

del mercato immobiliare residenziale si concentri prevalentemente nella fascia di comuni allineata lungo la via Emilia e nella fascia costiera; a macchia di leopardo, poi, in ogni provincia si rinvengono situazioni di particolare attività, per esempio: Gossolengo in provincia di Piacenza, Tre casali, Noceto, Collecchio, Felino, e Lesignano dè Bagni in provincia di Parma, Marano sul Panaro e Bomporto in provincia di Reggio Emilia, Vigarano mainarda e Poggio renatico in provincia di Ferrara, Massa Lombarda, Sant'Agata sul Santerno e Russi in provincia di Ravenna, Gatteo, San Mauro Pascoli, Montescudo e Montecolombo in provincia di Rimini. Si tenga conto, tuttavia, che nei comuni di piccole dimensioni è sufficiente il posizionamento sul mercato e la relativa vendita di singoli interventi immobiliari di grandi dimensioni per modificare significativamente il valore delle compravendite e dell'IMI. In altre province, come nel caso di Bologna e Reggio Emilia, l'attività del mercato immobiliare residenziale appare invece maggiormente distribuita.

**Figura V.6. – Indice del Mercato Immobiliare per comune, anno 2009**



Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

Complessivamente, la superficie corrispondente al totale delle transazioni è, in Emilia-Romagna al 2009, pari a circa 5,3mln di metri quadri. Analogamente alla distribuzione delle NTN la maggior parte della superficie è stata risulta negoziata in provincia di Bologna (circa il 22,0%) e di Modena (circa il 16,0%). La regione registra per tale parametro un calo del 12,6% rispetto al 2008, calo più accentuato nei comuni di minori dimensioni (-14,8%) che nei capoluoghi (-8,0%). La superficie media corrispondente è pari a circa 100 metri quadrati per transazione.

**Tabella V.3. NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e altri comuni 2009**

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Piacenza	249	786	640	1.418	484	243	3.820
Parma	408	1.339	1.161	1.792	623	393	5.715
Reggio Emilia	166	1.257	1.039	1.733	628	258	5.080
Modena	466	2.021	1.612	2.482	845	569	7.995
Bologna	1.020	3.255	3.042	3.419	905	779	12.421
Ferrara	356	1.213	862	1.362	479	308	4.581
Ravenna	401	1.748	938	1.256	488	347	5.178
Forli-Cesena	376	1.289	815	1.245	442	409	4.576
Rimini	229	1.365	723	789	222	240	3.569
<b>Regione</b>	<b>3.670</b>	<b>14.275</b>	<b>10.831</b>	<b>15.497</b>	<b>5.115</b>	<b>3.547</b>	<b>52.935</b>

Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Piacenza	135	340	235	501	122	63	1.396
Parma	250	631	569	726	172	177	2.524
Reggio Emilia	60	516	350	612	181	68	1.788
Modena	113	310	361	775	237	131	1.926
Bologna	567	1.237	1.211	1.232	233	254	4.734
Ferrara	150	373	292	563	171	79	1.627
Ravenna	183	916	412	538	179	92	2.320
Forli	87	310	225	417	138	64	1.241
Rimini	99	555	270	350	104	99	1.476
<b>regione</b>	<b>1.643</b>	<b>5.189</b>	<b>3.924</b>	<b>5.713</b>	<b>1.536</b>	<b>1.026</b>	<b>19.032</b>

Altri comuni	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Piacenza	114	446	405	917	362	180	2.424
Parma	158	708	592	1.066	451	216	3.191
Reggio Emilia	105	741	689	1.121	446	191	3.292
Modena	353	1.711	1.251	1.706	608	438	6.069
Bologna	453	2.018	1.831	2.188	672	525	7.687
Ferrara	206	841	570	800	308	229	2.954
Ravenna	218	832	526	718	309	255	2.859
Forli-Cesena	289	979	590	828	304	345	3.335
Rimini	130	810	453	439	118	142	2.092
<b>Regione</b>	<b>2.027</b>	<b>9.086</b>	<b>6.907</b>	<b>9.784</b>	<b>3.579</b>	<b>2.521</b>	<b>33.903</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

L’Agenzia del Territorio, ponendo in relazione le superfici delle abitazioni compravendute con le quotazioni medie comunali (stimando le superfici anche per le unità immobiliari compravendute per le quali il dato non è disponibile), fornisce una stima del fatturato immobiliare che a livello regionale ammonta circa a 9,3 miliardi di euro, di cui una quota pari al 43% è attribuibile ai soli comuni capoluogo. La variazione del fatturato calcolata rispetto al 2008 registra una flessione media complessiva di -11,1% che risulta più accentuata nei comuni minori (-13,4%) che nei soli comuni capoluogo (-7,7%).

La variazione rispetto ai dati 2008 pubblicati nel documento “Rapporto Immobiliare Settore Residenziale 2009” risulta più contenuta, per effetto di nuove stime consuntive che hanno comportato modifiche consistenti di prezzi medi e fatturato esclusivamente nel caso della provincia di Reggio Emilia che, tra quelle dell’Emilia-Romagna, risulta peraltro quella

maggiormente penalizzata dal mercato, con una flessione stimata pari a -24,1% (-28,7% nei comuni minori e -15,1% per il capoluogo) ma si registrano flessioni importanti anche a Parma, Modena, Ravenna e Bologna, l'unica eccezione è la provincia di Piacenza dove invece il fatturato segna un incremento dello 0,5%.

**Tabella V.4. Fatturato e sue variazioni per provincia, capoluogo e altri comuni – anni 2009 e 2008.**

ANNO 2009						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2009 (x1000)	Var. % fatturato 2008/2009	Fatturato 2009 (x1000)	Var. % fatturato 2008/2009	Fatturato 2009 (x1000)	Var. % fatturato 2008/2009
Piacenza	571.331	0,5	243.613	6,5	327.718	-3,6
Parma	1.011.448	-16,2	526.368	-15,8	485.080	-16,6
Reggio Emilia	687.887	-24,1	262.053	-15,1	425.835	-28,7
Modena	1.110.745	-13,6	348.741	-3,8	762.004	-17,5
Bologna	2.955.679	-8,8	1.423.109	-3,7	1.532.570	-13,0
Ferrara	535.190	-11,7	215.068	-12,2	320.122	-11,4
Ravenna	840.960	-12,3	367.526	-14,2	473.434	-10,8
Forlì-Cesena	772.880	-5,0	221.680	-6,2	551.201	-4,5
Rimini	768.101	-6,3	330.698	-7,2	437.403	-5,5
<b>Regione</b>	<b>9.254.222</b>	<b>-11,1</b>	<b>3.938.856</b>	<b>-7,7</b>	<b>5.315.366</b>	<b>-13,4</b>
ANNO 2008						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2008 (x1000)	Var. % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var. % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var. % fatturato 2007/2008
Piacenza	568.371	-13,7	228.809	-13,8	339.562	-13,7
Parma	1.206.328	-10,5	624.855	-9,4	581.473	-11,7
Reggio Emilia	1.239.130	0,9	422.901	-8,2	816.229	6,5
Modena	1.278.284	-15,1	359.419	-18,2	918.866	-13,8
Bologna	3.232.820	-13,9	1.470.355	-13,0	1.762.465	-14,6
Ferrara	595.327	-20,4	237.906	-16,1	357.421	-22,9
Ravenna	943.893	-15,2	418.789	-15,2	525.104	-15,3
Forlì-Cesena	806.420	-10,0	236.404	-7,9	570.016	-10,9
Rimini	800.704	-18,9	350.176	-12,8	450.528	-23,1
<b>Regione</b>	<b>10.671.277</b>	<b>-12,8</b>	<b>4.349.614</b>	<b>-12,7</b>	<b>6.321.663</b>	<b>-12,9</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati anno 2008 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2009 Settore Residenziale", dati 2009 tratti dal "Rapporto immobiliare 2010 Settore Residenziale." Nota: sono qui riportati i valori come prodotti nei due documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

La stima del fatturato permette inoltre la determinazione del valore medio di ogni transazione che se a livello regionale ammonta a 174.823 euro (tabella V.4bis.) in provincia di Bologna raggiunge il suo massimo valore (238.000 euro mediamente e 300.000 euro nel solo capoluogo) mentre in provincia di Ferrara arriva al valore minimo (circa 116.000 euro per alloggio, 132.000 nel capoluogo).

Rispetto agli incrementi dei prezzi medi valgono ovviamente le stesse considerazioni sopra riportate con riferimento al fatturato nel suo complesso.

Si ritiene pertanto opportuno marcare in corsivo la parte inferiore delle tabelle V.4 proprio per segnalarle il loro apporto documentale senza trarne ulteriori commenti.

**Tabella V.4bis. Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia – anni 2009 e 2008.**

ANNO 2009						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/2009	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/2009	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/2009
Piacenza	149.562	14.402	174.543	12.046	135.181	13.766
Parma	176.976	-7.614	208.564	-10.184	151.997	-6.074
Reggio Emilia	135.408	-3.478	146.586	-4.235	129.338	-4.087
Modena	138.929	3.696	181.024	-3.788	125.566	3.217
Bologna	237.959	359	300.632	-7.802	199.366	146
Ferrara	116.837	1.703	132.198	-1.173	108.377	3.009
Ravenna	162.398	-610	158.434	3.113	165.614	-4.171
Forlì-Cesena	168.908	2.781	178.613	8.601	165.296	709
Rimini	215.231	5.974	223.976	918	209.061	9.319
<b>Regione</b>	<b>174.823</b>	<b>2.478</b>	<b>206.964</b>	<b>212</b>	<b>156.781</b>	<b>2.319</b>
ANNO 2008						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008
<i>Piacenza</i>	<i>135.066</i>	<i>2.452</i>	<i>162.505</i>	<i>-2.459</i>	<i>121.269</i>	<i>4.155</i>
<i>Parma</i>	<i>184.586</i>	<i>3.058</i>	<i>218.758</i>	<i>8.620</i>	<i>158.055</i>	<i>-826</i>
<i>Reggio Emilia</i>	<i>132.864</i>	<i>191</i>	<i>143.726</i>	<i>-10.126</i>	<i>127.858</i>	<i>5.324</i>
<i>Modena</i>	<i>134.443</i>	<i>3.516</i>	<i>183.267</i>	<i>-1.784</i>	<i>121.756</i>	<i>4.919</i>
<i>Bologna</i>	<i>237.107</i>	<i>6.072</i>	<i>306.867</i>	<i>-820</i>	<i>199.308</i>	<i>7.450</i>
<i>Ferrara</i>	<i>113.030</i>	<i>3.733</i>	<i>129.514</i>	<i>5.927</i>	<i>104.202</i>	<i>2.125</i>
<i>Ravenna</i>	<i>160.430</i>	<i>8.833</i>	<i>151.914</i>	<i>9.618</i>	<i>167.939</i>	<i>8.009</i>
<i>Forlì-Cesena</i>	<i>164.687</i>	<i>6.140</i>	<i>169.998</i>	<i>-1.185</i>	<i>162.580</i>	<i>8.591</i>
<i>Rimini</i>	<i>204.491</i>	<i>6.016</i>	<i>219.134</i>	<i>3.502</i>	<i>194.395</i>	<i>6.195</i>
<b>Regione</b>	<b>168.916</b>	<b>3.987</b>	<b>201.915</b>	<b>1.705</b>	<b>147.127</b>	<b>4.716</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati anno 2008 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2010 Settore Residenziale", dati 2009 tratti dal "Rapporto immobiliare 2011 Settore Residenziale." Nota: sono qui riportati i valori come prodotti nei due documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

I primi dati 2010 indicano infine, come a fronte di una modesta ripresa a livello nazionale pari allo 0,45%, la regione faccia registrare un valore inferiore di quasi due punti percentuali e quindi ancora di segno negativo (-1,5%). Una situazione questa volta alimentata, in termini di variazione assoluta, dalle province di Modena e Bologna e, in termini percentuali, da Modena e Piacenza: la prima soprattutto per le dinamiche dei comuni minori e la seconda invece per il dato caratterizzante il capoluogo.

Gli aumenti maggiori, seppur di poche centinaia di unità, sono localizzati in Romagna, in particolare nella provincia e nella città di Rimini.

**Tabella V.5. NTN, IMI e Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia e capoluoghi – stime 2010.**

<b>Provincia</b>	<b>NTN I 2010</b>	<b>NTN II 2010</b>	<b>NTN 2010</b>	<b>Var. % su NTN 2009</b>	<b>IMI 2010</b>	<b>Euro/mq II 2010</b>	<b>N.I. quotazioni I 04 = 100</b>
Piacenza	1764	1830	3594	-5,92%	2,06%	1341	138,2
Parma	2781	2759	5540	-3,06%	2,19%	1769	119,3
Reggio Emilia	2543	2601	5144	1,26%	1,94%	1165	90,6
Modena	3667	3908	7575	-5,25%	2,05%	1324	113,9
Bologna	6115	5985	12100	-2,58%	2,20%	2564	136,4
Ferrara	2275	2300	4575	-0,12%	2,08%	1246	133,7
Ravenna	2610	2659	5269	1,75%	2,36%	1754	116,2
Forlì-Cesena	2377	2267	4644	1,49%	2,31%	1762	116,2
Rimini	1929	1777	3706	3,85%	2,16%	2505	120,3
<b>Regione</b>	<b>26061</b>	<b>26086</b>	<b>52147</b>	<b>-1,49%</b>	<b>2,15%</b>	<b>1778</b>	<b>122,2</b>
Italia	313322	298538	611860	0,45%	1,87%	1579	129,3
<b>Capoluogo</b>	<b>NTN I 2010</b>	<b>NTN II 2010</b>	<b>NTN 2010</b>	<b>Var. % su NTN 2009</b>	<b>IMI 2010</b>	<b>Euro/mq II 2010</b>	<b>N.I. quotazioni I 04 = 100</b>
Piacenza	635	597	1232	-11,73%	2,19%	1849	145,3
Parma	1316	1252	2568	1,75%	2,53%	2390	124,7
Reggio Emilia	960	874	1834	2,59%	2,24%	1441	89,6
Modena	973	1071	2044	6,10%	2,17%	1739	116,5
Bologna	2385	2320	4.685	-0,61%	2,12%	3425	131,6
Ferrara	850	913	1763	8,37%	2,34%	1407	127,6
Ravenna	1258	1233	2491	7,38%	2,52%	1814	117,8
Forlì-Cesena	710	683	1393	12,24%	2,40%	1768	109,6
Rimini	876	815	1691	14,53%	2,19%	2579	125,3
<b>Regione</b>	<b>9963</b>	<b>9757</b>	<b>19720</b>	<b>3,62%</b>	<b>2,28%</b>	<b>2283</b>	<b>123,2</b>
Italia	98114	91446	189560	5,17%	2,13%	2286	130,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

## V.2. GLI ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dedica inoltre particolare attenzione alle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (denominate NTN-IP). A tale proposito vanno ricordate le dinamiche di cui al paragrafo di cui II.3, dove oltre a consistenze e erogazioni dei mutui per l'abitazione si segnala come, secondo i dati pubblicati nel documento ISTAT "L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, anno 2008" del febbraio 2010, oltre il 16% delle famiglie residenti al nord stia pagando un mutuo per l'acquisizione di un alloggio in proprietà.

In Emilia-Romagna, nel 2009, il numero di transazioni cui si fa riferimento, cioè quelle accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario risultino 22.424, in calo del 16,9% rispetto l'anno precedente (-10,8% a livello nazionale) e rappresentino circa il 46,1% del totale delle compravendite.

La tabella V.6. restituisce il riepilogo nazionale e per area geografica, per il periodo 2004-2009, dei volumi di compravendita di unità abitative in complesso (NTN-Totale) e di quelle ipotecarie. A livello nazionale così come per tutte le ripartizioni geografiche la quota di NTN IP aumenta fino al 2006 quando tocca il picco massimo (il 48,0% del totale delle compravendite), a partire dall'anno successivo l'incidenza delle transazioni con mutuo comincia a diminuire fino ad arrivare al 2009 quando se ne rileva l'incidenza più modesta (il 39,8% del totale).

**Tabella V.6. Numero di Transazioni Normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN Ipotecario), incidenza del NTN ipotecario sul NTN-Totale, riepilogo per area geografica e nazionale per il periodo 2004-2009**

Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2004	NTN-Totale	425.010	171.223	217.477	813.711
	NTN-IP	214.776	77.954	75.964	368.694
	NTN-IP/NTN Totale	50,5%	45,5%	34,9%	45,3%
2005	NTN-Totale	438.887	178.511	227.333	844.731
	NTN-IP	225.679	82.039	82.152	392.870
	NTN-IP/NTN Totale	51,4%	46,0%	36,1%	46,5%
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0%	47,9%	38,2%	48,0%
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1%	44,8	36,6%	45,4%
2008	NTN-Totale	324.769	131.308	180.259	636.475
	NTN-IP	155.121	56.331	60.323	271.775
	NTN-IP/NTN Totale	47,8%	42,9%	33,5%	42,7%
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

Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

La situazione relativa all'Emilia-Romagna è rappresentata nella tabella V.7., le variazioni rispetto al 2008 indicano una generale flessione per tutte le province, più evidente per Reggio Emilia (-48,3%) e un po' meno per le altre province ma comunque rilevanti per Ferrara (-20,8%), Modena (-15,6%) e Ravenna (-10,9%). Per quanto concerne 2.960 mln di capitale erogato si rileva una flessione di -11,1% rispetto all'erogazione del 2008, mentre i tassi d'interesse iniziali passano dal 5,5% del 2008 al 3,36% del 2009: il tasso d'interesse più conveniente lo si rileva a Parma (3,09%) mentre quello più sfavorevole a Ferrara (3,9%).

La durata media iniziale dei mutui è pari a 22,3 anni, valore leggermente inferiore a quello dell'anno precedente (22,6 anni) e di quello medio nazionale che è pari a 22,9 anni

**Tabella V.7. NTN IP, capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna – Anni 2009 e 2008**

ANNO 2009							
Provincia	NTN Ip	Var. % '08/'09	Capitale (x1.000)	Var. % capitale '08/'09	Tasso	Differenza tasso '08/'09	Durata (anni)
Piacenza	1.425	-6,6	169.186	-9,2	3,10	-2,25	21,4
Parma	2.490	-6,8	320.894	-4,3	3,09	-2,21	22,4
Reggio Emilia	2.291	-48,3	300.651	-24,5	3,22	-2,28	22,6
Modena	3.603	-15,6	479.308	-16,1	3,14	-2,28	22,4
Bologna	5.515	-9,4	771.342	-9,6	3,54	-1,92	22,4
Ferrara	1.749	-20,8	198.111	-16,7	3,90	-2,16	22,8
Ravenna	2.099	-10,9	272.890	-7,1	3,63	-1,85	22,3
Forlì-Cesena	1.898	-4,8	252.085	0,5	3,38	-2,11	22,5
Rimini	1.353	-5,2	195.651	-4,5	3,21	-2,30	21,8
<b>Regione</b>	<b>22.424</b>	<b>-16,9</b>	<b>2.960.118</b>	<b>-11,1</b>	<b>3,36</b>	<b>-2,13</b>	<b>22,3</b>
ANNO 2008							
Provincia	NTN Ip	Var. % '07/'08	Capitale (x1.000)	Var. % capitale '07/'08	Tasso	Differenza tasso '07/'08	Durata (anni)
Piacenza	1.526	-32,4	186.417,82	-31,2	5,35	0,21	22,5
Parma	2.672	-24,0	335.293,71	-26,8	5,30	0,23	22,2
Reggio Emilia	4.436	-16,0	398.091,55	-41,0	5,50	0,36	23,6
Modena	4.267	-27,6	571.404,14	-29,0	5,42	0,30	22,9
Bologna	6.085	-28,1	852.865,75	-28,5	5,46	0,14	22,6
Ferrara	2.209	-34,8	237.826,80	-35,0	6,06	0,47	22,9
Ravenna	2.357	-29,6	293.872,99	-27,8	5,48	0,29	22,4
Forlì-Cesena	1.994	-25,2	250.774,36	-27,5	5,49	0,24	22,5
Rimini	1.427	-31,6	204.873,29	-32,9	5,51	0,38	21,7
<b>Regione</b>	<b>26.973</b>	<b>-26,9</b>	<b>3.331.420,40</b>	<b>-31,0</b>	<b>5,50</b>	<b>0,27</b>	<b>22,6</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

Per quanto concerne l'incidenza delle compravendite con mutuo ipotecario sul totale delle compravendite (tabella V.8.), se ne rileva appunto un calo rispetto al 2008 di -1,1 punti percentuali. Se, in regione le NTN IP riguardano mediamente il 46,1% delle compravendite complessive, la quota più elevata si registra nei comuni minori (il 46,8%) contro il 44,9% dei comuni capoluogo (44,9%): a livello provinciale da rilevare le elevate incidenze nelle province di Modena (50,5%), Reggio Emilia (48,2%), Parma e Bologna (47,4%).

**Tabella V.8. Quota NTN Ip su NTN per provincia, capoluogo e resto provincia – anno 2009**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN Ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN Ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN Ip/NTN 2009	Differenza 2008/09
Piacenza	40,4	-0,2	40,4	0,4	40,4	-0,5
Parma	47,4	1,4	45,1	0,0	49,2	2,6
Reggio Emilia	48,2	-3,9	48,3	-3,4	47,7	-4,2
Modena	50,5	-0,3	49,9	3,9	50,7	-1,4
Bologna	47,4	-0,8	42,9	-0,6	50,2	-0,5
Ferrara	41,3	-3,9	42,6	-2,0	40,6	-5,0
Ravenna	45,7	0,5	46,2	1,5	45,3	-0,4
Forlì-Cesena	45,1	-0,2	49,9	0,9	43,3	-0,5
Rimini	41,5	0,0	40,2	-3,0	42,4	2,0
<b>Regione</b>	<b>46,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>44,9</b>	<b>-0,0</b>	<b>46,8</b>	<b>-1,3</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

**Tabella V.9. NTN IP per dimensione delle abitazioni – Anno 2009**

Provincia	Monolocali	Piccole	Medio piccole	Medie	Grandi	n.d.	Totale
Piacenza	45	231	236	655	199	60	1.425
Parma	108	552	526	901	294	110	2.490
Reggio Emilia	35	547	508	868	274	60	2.291
Modena	139	888	791	1.306	389	90	3.603
Bologna	342	1.468	1.450	1.639	408	207	5.515
Ferrara	87	367	343	664	225	63	1.749
Ravenna	111	676	406	614	222	71	2.099
Forlì-Cesena	123	502	367	584	198	123	1.898
Rimini	69	517	316	324	76	52	1.353
<b>regione</b>	<b>1.058</b>	<b>5.748</b>	<b>4.943</b>	<b>7.553</b>	<b>2.284</b>	<b>838</b>	<b>22.424</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

Infine, nella tabella V.9., la distribuzione delle NTN IP secondo la dimensione degli alloggi, in questa si evidenzia come, comparato alla distribuzione generale delle NTN, via sia nel caso delle ipoteche un ricorso mediamente superiore per le abitazioni di tipologia media (56% delle ipoteche contro il 50% delle compravendite) seguite dalle abitazioni di grandi dimensioni (10,2% e 9,7% rispettivamente) mentre per le piccole dimensioni e i monolocali tale misura è relativamente più contenuta (anche se in termini assoluti queste due classi valgono assieme oltre il 30% del totale e il 34% circa delle compravendite).

### V.3. L'ANDAMENTO E I LIVELLI DEI PREZZI IMMOBILIARI

Per stimare gli andamenti dei prezzi delle abitazioni, in analogia con l'analisi delle locazioni di cui al III capitolo, in questo paragrafo si utilizzano le medie mobili elaborate sui dati del "Consulente Immobiliare". I dati sono riferiti ad abitazioni libere in case nuove/recenti in 124 comuni della regione suddivisi anche in questo caso in tre zone di città: zona di pregio/centro storico, zona semicentrale e zone periferiche. Le quotazioni sono rilevate semestralmente ed espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2001 ed il 2010. Nella 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 con l'eccezione del 2010 che è costituito dalla media delle due quotazioni semestrali registrate in quell'anno.

Nelle tabelle vengono riportati i valori così ottenuti per ogni zona di città, suddivisi tra comuni capoluogo e rimanenti comuni della provincia; nell'ultima colonna di ogni tabella è indicata la variazione percentuale del prezzo delle abitazioni calcolata tra la quotazione media del 2010 e quella del triennio 2001-2003. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

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

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010	2010-2001
Piacenza	Capoluogo	2,59	3,28	3,83	4,05	56,2
	Altri	1,35	1,49	1,55	1,59	17,8
Parma	Capoluogo	3,20	4,78	5,20	5,40	69,0
	Altri	1,43	1,69	1,98	2,03	42,5
Reggio Emilia	Capoluogo	2,55	3,23	3,32	3,50	37,2
	Altri	1,64	1,83	1,91	2,05	24,6
Modena	Capoluogo	3,06	4,07	4,43	4,50	47,3
	Altri	1,91	2,12	2,15	2,23	16,6
Bologna	Capoluogo	3,71	4,83	5,43	5,55	49,5
	Altri	1,99	2,37	2,65	2,85	43,4
Ferrara	Capoluogo	2,07	2,75	3,15	3,40	64,2
	Altri	1,35	1,69	1,93	2,02	49,9
Ravenna	Capoluogo	2,39	2,65	2,70	2,70	13,0
	Altri	1,81	2,34	2,59	2,69	49,1
Forlì-Cesena	Capoluogo	2,18	2,67	2,80	2,80	28,5
	Altri	1,79	2,15	2,42	2,56	42,9
Rimini	Capoluogo	3,35	4,80	5,65	6,00	79,2
	Altri	2,28	2,83	3,20	3,63	58,9
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	1,73	2,06	2,26	2,41	38,41
	Altri	2,79	3,67	4,06	4,21	49,34

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco 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.11. Prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona semicentro nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010	2010-2001
Piacenza	Capoluogo	2,15	2,62	2,80	2,80	30,0
	Altri	1,18	1,25	1,27	1,29	9,3
Parma	Capoluogo	2,46	3,52	3,82	4,00	62,9
	Altri	1,18	1,35	1,54	1,57	33,3
Reggio Emilia	Capoluogo	1,94	2,42	2,50	2,50	29,1
	Altri	1,38	1,51	1,55	1,60	16,2
Modena	Capoluogo	2,45	2,95	3,07	3,10	26,7
	Altri	1,63	1,79	1,82	1,84	13,1
Bologna	Capoluogo	3,10	3,90	4,32	4,50	45,0
	Altri	1,70	1,95	2,08	2,17	27,8
Ferrara	Capoluogo	1,58	2,05	2,30	2,60	64,3
	Altri	1,10	1,40	1,62	1,67	52,0
Ravenna	Capoluogo	1,68	1,95	2,20	2,30	37,0
	Altri	1,53	1,91	2,05	2,06	35,1
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,84	2,30	2,40	2,40	30,3
	Altri	1,43	1,67	1,82	1,87	31,2
Rimini	Capoluogo	2,62	3,45	3,65	3,80	44,8
	Altri	1,84	2,21	2,41	2,60	41,5
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	1,44	1,67	1,80	1,85	28,83
	Altri	2,20	2,80	3,01	3,11	41,12

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

**Tabella V.12. Prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona di periferia nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna**

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo				Var. %
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010	2010-2001
Piacenza	Capoluogo	1,62	1,95	2,13	2,20	36,1
	Altri	1,02	1,08	1,09	1,09	6,2
Parma	Capoluogo	1,95	2,65	2,78	2,90	48,7
	Altri	1,05	1,18	1,31	1,37	30,1
Reggio Emilia	Capoluogo	1,44	1,88	2,18	2,20	52,9
	Altri	1,24	1,37	1,39	1,40	13,4
Modena	Capoluogo	1,96	2,37	2,57	2,60	32,6
	Altri	1,45	1,58	1,60	1,60	10,6
Bologna	Capoluogo	2,34	2,87	3,13	3,30	41,1
	Altri	1,54	1,73	1,77	1,79	15,8
Ferrara	Capoluogo	1,40	1,67	1,80	1,80	28,8
	Altri	0,95	1,20	1,37	1,38	45,6
Ravenna	Capoluogo	1,43	1,62	1,73	1,80	25,6
	Altri	1,38	1,64	1,76	1,77	27,6
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,45	1,73	1,90	1,90	31,3
	Altri	1,21	1,40	1,45	1,46	20,4
Rimini	Capoluogo	2,00	2,57	2,80	2,90	45,4
	Altri	1,58	1,98	2,07	2,09	32,2
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	1,27	1,46	1,53	1,55	22,43
	Altri	1,73	2,15	2,34	2,40	38,06

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nel periodo considerato il prezzo delle abitazioni ha subito aumenti piuttosto consistenti: gli incrementi medi regionali vanno dal 30,26% delle zone periferiche (38,1% nel caso dei comuni capoluogo e 22,4% per i rimanenti comuni) al 43,9% delle zone di pregio (49,3% nei capoluoghi e 38,4% per gli altri comuni), per le zone semicentrali l'incremento medio è stato pari al 35,0% (41,1% nei capoluoghi e 28,8% negli altri comuni). Secondo questa fonte, le variazioni percentuali del periodo risultano superiori a quelle delle locazioni (le cui medie regionali erano rispettivamente incrementate in termini nominali del 16,4%, del 28,9% e del 20,54%) con un differenziale costante di 14-15 punti percentuali.

Nelle zone di pregio, oltre alle quotazioni ovviamente più elevate, si verificano gli incrementi di prezzo più consistenti mentre nelle zone periferiche si rileva il maggior differenziale tra gli aumenti dei comuni capoluogo e quelli dei comuni minori, considerando le variazioni sull'intero periodo, si rinvencono situazioni particolari in tutte le tre tabelle, in particolare:

- per le zone di pregio sono da rilevare gli incrementi nella provincia di Rimini (79,2% per il capoluogo e 58,9% per gli altri comuni) che risultano i più elevati in assoluto, la provincia di Ravenna i cui prezzi delle abitazioni nel capoluogo segnano incrementi contenuti (13,0% nel periodo), molto più modesti degli incrementi dei comuni minori (+49,1% nel periodo) che paiono invece in linea con quelli delle altre province;
- nelle zone semicentrali, relativamente ai soli capoluoghi, si segnalano Ferrara con l'aumento più sostenuto (+64,3% nel periodo) seguito da quello della provincia di Parma (pari al 62,9%); per quanto concerne invece i comuni non capoluogo si segnalano i modesti rincari registrati nelle province di Piacenza (+9,3%) e Modena (+13,1%);
- per le zone periferiche si rilevano gli incrementi più elevati del capoluogo reggiano (+52,9%) e dei comuni della provincia ferrarese (+45,6%), che si distinguono nettamente dai valori degli altri territori ed allo stesso tempo si segnala l'aumento dei comuni della provincia di Piacenza che appare molto contenuto (+6,2% nel periodo).

Come già accaduto nel 2009 i dati del "Consulente Immobiliare" non registrano alcuna flessione in termini nominali mentre le altre principali fonti hanno invece individuato una netta caduta dei prezzi delle abitazioni nel corso del 2009 ed ipotizzano una lieve ripresa solamente a partire dal primo semestre 2011. Secondo l'"Osservatorio sul Mercato Immobiliare" di Nomisma già a partire dal primo semestre 2008 le quotazioni immobiliari delle 13 grandi città segnano contrazioni stimate dell'ordine di 1 o 2 punti percentuali al semestre, per un totale stimato in circa il 6,5% che diviene pari al 9,5% in termini reali (al netto dell'inflazione). Di fatto i prezzi odierni delle abitazioni sarebbero ritornati ai valori registrati nel 2005. Oltre al calo dei prezzi, l'osservatorio di Nomisma rileva l'aumento dei tempi di vendita (che nel novembre 2010 risultano mediamente pari a 6,2÷6,3 mesi) e quello degli sconti ottenuti dagli acquirenti (che nello stesso periodo risultano mediamente pari al 7,7% per le abitazioni nuove ed al 12,6% per quelle usate). Relativamente alla città di Bologna, l'unica della regione compresa tra le grandi città considerate, nel Rapporto quadrimestrale di novembre 2010 si legge che la domanda di abitazioni è sempre debole ma non più in contrazione e che la situazione dei prezzi appare migliorata rispetto al semestre precedente in quanto tendenti ad una stabilizzazione. Negli ultimi tre anni il mercato bolognese avrebbe registrato un calo dei prezzi di circa il 12%, doppio a quello determinato come media del campione nazionale. In effetti i prezzi delle abitazioni nuove a Bologna, stimati nell'ottobre 2010, risultano

decisamente più modesti di quelli stimati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate (Zone di pregio 4.847 €/mq, Centro 4.091 €/mq, Semicentro 3.228 €/mq, Periferia 2.504 €/mq).

Concorde con quanto determinato da Nomisma anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Tecnocasa nella cui pubblicazione denominata "CasaTrend" del 2010 si legge come nel primo semestre 2010 le quotazioni delle abitazioni abbiano subito una contrazione dello 0,5% con un miglioramento rispetto al semestre precedente: nel caso di Bologna si continuerebbe però a registrare un -1,6%. Per il capoluogo emiliano si stima una contrazione annuale nel 2010 pari al -5,2% e nei due anni pari al -13,2%.

Al di là delle obiettive differenze segnalate da questi autorevoli operatori, va detto che, nell'attuale situazione di crisi, il dato sui valori di acquisto e compravendita pare rivelarsi meno interessante che in fase espansiva, quando si rivela maggiormente elastica in rapporto alla domanda. Per una serie di motivi, infatti, inclusa l'azione degli istituti di credito a sostegno delle imprese, come si è già detto le difficoltà del mercato sono state prevalentemente trasferite sui tempi di vendita piuttosto che sul prezzo. Nel contempo è opportuno ricordare come, in un mercato fortemente caratterizzato da domanda secondaria (originata cioè da esigenze di miglioramento della condizione abitativa di soggetti già proprietari di alloggi) le famiglie finanziariamente più deboli si trovano comunque in una crescente difficoltà a accesso all'acquisto anche in regime di prezzi calanti.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA sul sistema abitativo, i prezzi sono peraltro 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.

Si propone infine, qui a seguito, con l'inserimento anche di un comune del Valmarecchia, una ripartizione delle località rilevate in base ai livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica, quelle cioè ritenute maggiormente "vicine" al fabbisogno abitativo. La distribuzione è effettuata assumendo come base di riferimento i quintili e viene a confermare nella sostanza quella già realizzata con riferimento al 2009: con una prima fascia contraddistinta da valori inferiori ai 1.100 euro al mq, perlopiù di centri situati in montagna o in bassa pianura e, al contrario, in quella superiore (dove si concentrano diversi centri urbani ma non tutti i capoluoghi), le più importanti località della riviera, comuni di cintura e della zona ceramica con valori fra i 2.000 e i 4.000 euro in media. Tra questi estremi il restante 60% delle località censite, con valori tra 1.200 e 1.900 euro al metro quadro. Vale sottolineare come già nella seconda fascia compaiano comuni di rilievo per dimensione e dotazione di servizi, geograficamente non periferici nelle rispettive province se non addirittura centrali. Assumendo come veritiere tali informazioni, si può presumere che alloggi egualmente localizzati e non nuovi ma in condizioni abitative accettabili non dovrebbero superare tali valori, ponendo una ideale soglia di accesso alla proprietà dell'abitazione (80 mq) in queste località attorno ai centomila euro.

Il prezzo di mercato maggiore (4,0 migliaia di Euro per mq) è ancora rilevato in provincia di Ravenna a Milano Marittima, il minore (0,8 migliaia di Euro per mq) in provincia di Ferrara (Ro,

Codigoro, Copparo), di Forlì-Cesena (Rocca San Casciano) e di Piacenza (Vernasca). Il valore medio corrisponde a 1,6 migliaia di Euro per mq e in questa classe si collocano il 13% delle località considerate, in particolare si osserva che per le province di Piacenza, Ferrara e Rimini non sono presenti comuni con tale quotazione media indicativa mentre vi sono compresi sette comuni della provincia di Modena e quattro di quella di Bologna.

Passando ad esaminare i soli capoluoghi si rileva che, con valori che oscillano tra 1,7 e 3,2 migliaia di Euro, la maggior parte risulta collocati in quarta (Cesena, Ferrara, Ravenna, Forlì) mentre Piacenza e Reggio Emilia entrano in quinta fascia insieme a Parma, Modena, Rimini e Bologna.

**Tabella V.13. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona di periferia nei comuni capoluogo e nei principali comuni dell'Emilia-Romagna Autunno 2010**

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di Euro per mq, medie dei prezzi rilevati nell'autunno 2010 relative ad alloggi liberi in case nuove

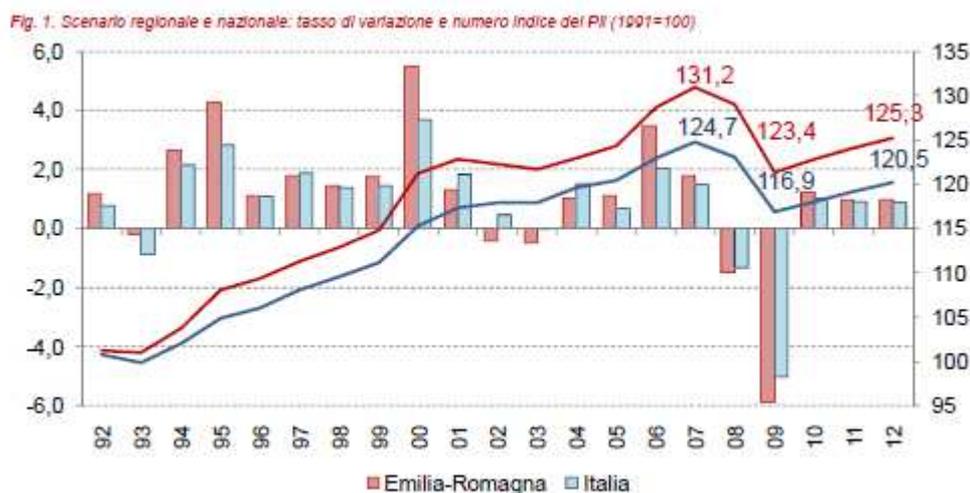


## VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

### VI.1. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO REGIONALE

Il Fondo Monetario Internazionale, nel suo ultimo *World Economic Outlook* (WEO), stima la crescita economica 2011 del prodotto interno lordo italiano al +1,1% e all'1,3% per il 2012. Una crescita che rimane inferiore alla media dell'area euro, per la quale l'FMI prevede un +1,6% nel 2011 e +1,8% nel 2012. La ripresa dell'economia italiana, sempre secondo l'FMI, è attesa debole perchè caratterizzata sia da bassi livelli di competitività che frenano le esportazioni sia da esigenze di risanamento del debito pubblico che limitano la domanda interna.

In regione, gli Scenari di Prometeia-Unioncamere Emilia-Romagna stimano una crescita del Pil 2011 pari ad appena l'1% mentre la domanda interna, che nel 2010 aveva registrato un incremento del 1,4%, nel 2011 dovrebbe vedere ridotta la propria dinamica allo 0,7% a causa del basso livello dei consumi delle famiglie (che nel 2011 dovrebbero aumentare solo dello 0,3%).



Fonte: Unioncamere Emilia-Romagna - Prometeia, Scenario economico provinciale, marzo 2011

Ovviamente i consumi delle famiglie sono condizionati dall'andamento del mercato del lavoro, per il quale le previsioni non sono buone: si prevede infatti anche nel 2011 la prosecuzione delle tendenze 2010 con un ulteriore calo del numero degli occupati dello 0,4%. Il tasso di disoccupazione dovrebbe salire ulteriormente nel 2011 fino a toccare il 6,5% e, contestualmente, il tasso di occupazione (calcolato sull'intera popolazione e già sceso al 44,3% nel 2010) dovrebbe subire un'ulteriore flessione di mezzo punto percentuale. Il mercato del lavoro nel 2010 è stato peraltro caratterizzato da un massiccio utilizzo degli ammortizzatori sociali che ha salvaguardato le condizioni occupazionali ma le ore autorizzate dall'Inps in Emilia Romagna nel corso del 2010 per interventi ordinari, straordinari e in deroga, ammontano complessivamente a 119milioni, registrando un incremento del 83,4% rispetto al 2009. Tale crescita è stata in larga parte dovuta

all'avvio dei trattamenti in deroga ex art. 19 della L. 2/2009, che da soli ammontano a 54,6 milioni di ore autorizzate, circa 6 volte in più rispetto al 2009.

Per quanto riguarda l'andamento delle esportazioni, che così come a livello nazionale anche nella Regione Emilia Romagna rappresentano l'elemento di traino della ripresa, nel biennio 2010/2011 dovrebbero risultare in crescita attorno al 15,5%, in linea con quanto mediamente previsto.

Il settore delle costruzioni sembra faticare più di altri ad uscire dalla crisi: dopo un 2010 che dovrebbe aver registrato una riduzione del valore aggiunto maggiore in regione che in Italia (2,3% contro l'1,9) si prevede un 2011 pressochè di stagnazione.

Previsione per l'Emilia Romagna e l'Italia. Tassi di variazione percentuali su valori concatenati, anno di riferimento 2000

	Emilia Romagna				Italia			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
<b>Conto economico</b>								
Prodotto interno lordo	-5,9	1,2	1,0	1,0	-5,0	1,0	0,9	0,9
Domanda interna (1)	-3,1	1,4	0,7	1,2	-3,5	0,9	0,8	1,1
Spese per consumi delle famiglie	-0,3	1,1	0,3	1,0	-1,9	0,7	0,6	0,9
Spese per consumi AAPP e ISP	0,5	-0,6	-0,3	0,2	0,6	-0,5	-0,3	0,2
Investimenti fissi lordi	-13,6	3,9	3,0	2,9	-12,1	3,0	2,5	2,6
Importazioni di beni dall'estero	-19,3	7,1	5,4	5,1	-16,2	10,4	5,7	5,4
Esportazioni di beni verso l'estero	-22,9	8,5	6,9	5,3	-20,7	8,9	6,4	4,9
<b>Valore aggiunto ai prezzi base</b>								
Agricoltura	2,8	0,2	-1,8	0,0	-3,1	0,1	-1,7	0,1
Industria	-15,0	4,3	2,1	1,8	-15,1	4,1	2,1	1,8
Costruzioni	-8,3	-2,3	-0,3	0,2	-6,7	-1,9	0,0	0,1
Servizi	-3,1	0,8	0,7	0,9	-2,6	0,7	0,7	0,8
Commercio, riparaz., alberg. e ristor., trasp. e comunicaz.	-6,3	3,0	0,8	0,7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Intermediaz. monet. e finanz., att.tà immobil. e imprenditor.	-2,1	0,7	0,8	1,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	-0,3	-1,9	0,5	1,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	-6,5	1,2	0,9	1,1	-5,5	1,0	0,9	1,0
<b>Unità di lavoro</b>								
Agricoltura	-0,2	-3,4	-0,5	-0,2	-1,8	0,4	-0,9	-0,6
Industria	-5,8	-3,0	1,4	1,9	-8,1	-6,5	1,3	1,7
Costruzioni	-3,3	-7,0	-0,8	0,1	-0,7	-0,5	-1,1	-0,2
Servizi	-1,2	-1,9	0,5	0,9	-1,3	-0,8	0,4	0,8
Commercio, riparaz., alberg. e ristor., trasp. e comunicaz.	-2,0	-0,1	0,7	0,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Intermediaz. monet. e finanz., att.tà immobil. e imprenditor.	-1,3	-2,0	-0,8	-0,6	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	0,0	-4,1	1,1	2,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	-2,4	-2,6	0,6	1,1	-2,6	-1,8	0,3	0,8
<b>Rapporti caratteristici</b>								
Tasso di occupazione(2)(3)	45,3	44,3	43,8	43,5	38,5	38,1	37,8	37,6
Tasso di disoccupazione(2)	4,8	5,8	6,5	6,9	7,8	8,5	9,2	9,7
Tasso di attività(2)(3)	47,6	47,0	46,8	46,7	41,8	41,6	41,6	41,6
Reddito disponibile a prezzi correnti	-3,7	0,7	2,2	2,6	-2,7	0,7	2,1	2,5

(1) Al netto della variazione delle scorte, (2) Rapporto percentuali, (3) Quota sulla popolazione presente totale.

Fonte: Unioncamere E.R. - Prometela, Scenari economico provinciale, marzo 2011.

Per quanto riguarda il mercato del credito secondo quanto emerge dall'indagine trimestrale sul credito bancario nell'area dell'euro (*Bank Lending Survey*, indagine condotta dalle Banche centrali dell'area a partire dal 2003) nel quarto trimestre del 2010 in Italia i criteri di erogazione dei prestiti alle imprese sarebbero rimasti invariati, mentre si è evidenzia una lieve accelerazione della domanda di credito da parte delle imprese. Per il primo trimestre 2011 gli intermediari si attendono condizioni di offerta invariate e un'ulteriore accelerazione della domanda. Per quanto riguarda il credito alle famiglie, le politiche praticate sui mutui per l'acquisto di abitazioni nell'ultimo trimestre del 2010 sarebbero rimaste nell'insieme sostanzialmente invariate, mentre la domanda di credito per l'acquisto di abitazioni avrebbe continuato a rafforzarsi, sostenuta dal lieve miglioramento delle prospettive per il mercato degli immobili residenziali. Secondo le

previsioni degli intermediari, i criteri di offerta dei prestiti alle famiglie dovrebbero rimanere invariati anche nel primo trimestre 2011.

In Emilia Romagna, secondo quanto emerge dall'analisi realizzata da Carisbo-Intesa San Paolo, l'andamento del credito nel 2010 ha mostrato segnali di ripresa (+5,5% sull'anno precedente), con i prestiti alle famiglie che hanno registrato un +7,2% e i prestiti alle imprese in accelerazione (+4,1%) con il tasso di crescita più elevato negli ultimi due anni. Sempre secondo tale analisi le prospettive per il biennio 2011-2012 sarebbero buone con una stima della crescita dei prestiti leggermente superiore al 5%.

In questo scenario il contesto economico-finanziario risulta caratterizzato dal recente aumento del tasso Bce all'1,25%. L'ultima volta che la Bce aveva operato sui tassi risale al maggio del 2009, in quell'occasione la Bce aveva ridotto i tassi di interesse dello 0,25% portandolo al minimo storico dell'1%. L'operazione della Bce ha destato preoccupazioni, soprattutto nel mondo delle associazioni dei consumatori, per il rischio di conseguenze negative sui tassi dei mutui a tasso variabile.

A corredo di questo quadro introduttivo, si riportano alcune ulteriori considerazioni maggiormente finalizzate alle condizioni economiche delle famiglie e alla questione abitativa.

- I rapporti caratteristici del mercato del lavoro, che prevedono nel breve periodo occupazione in calo, disoccupazione in crescita ed una domanda interna che cresce lentamente a causa del basso livello dei consumi delle famiglie, non si incardinano in una situazione demografica statica. All'1 gennaio 2010 in Emilia-Romagna risiedono 4.395.606 persone con un aumento (al netto dell'Alta Valmarecchia per motivi di omogeneità coi dati regionali 2009) di 39.507 residenti cui corrisponde ad una crescita di 0,91% (valore assai più elevato della media nazionale di 0,5%).
- I dati sul reddito disponibile a prezzi correnti registra un miglioramento dopo il calo del 3,7% del 2009. Infatti secondo le previsioni di Unioncamere-Prometeia, il 2010 dovrebbe essersi chiuso con un +0,7%, mentre per il 2011 si ipotizza un incremento superiore pari al 2,2%, sempre in linea coi dati nazionali. L'aggregato della spesa delle famiglie si dovrebbe però rivelare anelastico anche rispetto alla modesta ripresa prevista nel triennio 2010-12 con l'evidente permanere di situazioni critiche derivanti dall'asimmetria della crisi occupazionale e nella distribuzione dei redditi.
- A livello nazionale il mercato immobiliare residenziale, che nel primo semestre del 2010 aveva visto interrompersi la sequenza di risultati negativi che avevano caratterizzato il triennio precedente, ha subito una contrazione nel secondo semestre ma non tale da portare in negativo il bilancio dell'intero 2010 che, secondo l'Agenzia del Territorio, dovrebbe restare in leggero saldo positivo (0,4%). Le analoghe stime provvisorie per la regione indicano invece una variazione più marcata, con decremento dell'1,5% circa.
- Il sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia svolto dalla Banca d'Italia, congiuntamente a Tecnoborsa e Agenzia del Territorio, presso le agenzie immobiliari, segnala

un peggioramento delle attese a breve degli operatori sulle condizioni del mercato di riferimento; la rilevazione congiunturale di gennaio non prefigura un aumento dei prezzi degli immobili nel primo trimestre del 2011. Restano invece favorevoli, i giudizi circa le prospettive di medio periodo del mercato nazionale.

- Secondo le previsioni Ance, dopo il -4,9% stimato nel pre-consuntivo 2010, ci si aspetta un'ulteriore flessione degli investimenti 2011 in abitazioni dell'1,2%, derivante da un calo della produzione di nuove abitazioni e da un lieve incremento degli interventi di recupero sul patrimonio abitativo esistente. In Emilia-Romagna i dati sono relativamente migliori (-4,7 e -0,6%) ma va ricordato come il 2008 e il 2009 avessero registrato dinamiche considerevolmente più pesanti, con un calo nel quadriennio 2008-11 del 19,9% contro il 16,6% nazionale.

## **VI.2. RIEPILOGO E RIFLESSIONI**

Questo paragrafo cerca di offrire uno sguardo d'insieme rispetto ai fenomeni maggiormente rilevanti per il sistema abitativo regionale.

Il testo, riepilogando i principali dati presentanti 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 sugli andamenti relativi a:

- 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

Il secondo, dati relativi a:

- POPOLAZIONE RESIDENTE
- STRANIERI RESIDENTI
- FAMIGLIE RESIDENTI
- DISAGIO E POVERTA'
- EROGAZIONI MUTUI
- QUOTA ALLOGGI IN AFFITTO
- LIVELLO CANONI
- SFRATTI
- DOMANDA FONDO SOCIALE
- 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

	2009	2010-2011	
<b>VALORE AGGIUNTO TOTALE PER ABITANTE</b>	↓↓↓	↑	2009: 27.479,3 2010: 27.752,8 2011: 28.345,3. Fonte: scenari Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011 (calcolato su popolazione residente a metà anno – euro correnti)
<b>TASSO DI OCCUPAZIONE</b>	↓↓↓	↓	2009:45,3% 2010: 44,3% 2011: 43,8% Fonte Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011 (calcolato sul totale popolazione)
<b>TASSO DI DISOCCUPAZIONE</b>	↑↑↑	↑↑↑	2009: 4,8 2010: 5,8 2011: 6,5 Fonte Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011. In peggioramento relativo del 12,1%.
<b>REDDITO DISPONIBILE</b>	↓↓↓	↑	2009: 92216 mln€ 2010:+0.7% 2011:+2.2% Fonte Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011 (reddito disponibile famiglie e istituzioni sociali e private – valori correnti)
<b>ESPORTAZIONI</b>	↓↓↓	↑↑	2009: 28828 mln €; 2010:+8,5% 2011:6,9% Fonte Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011
<b>DOMANDA INTERNA</b>	↓↓↓	↔↔↔	2009: 102.755 -3.1%, 2010: €104.155 +1.4% 2011: +0.7% Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011 (dati in milioni di euro, valori concatenati anno rif. 2000)
<b>INVESTIMENTI FISSI LORDI</b>	↓↓↓	↑↑	2009: 20.050 mln€ 2010: 20.832 +3.9% 2011: 21.460 +3%. Fonte: Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011 (valori concatenati, anno rif. 2000)
<b>VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI</b>	↓↓↓	↔↔↔	2009: 5353 mln € 2010:5230 mln€ -2.3% 2011: 5214 -0,3% (valore aggiunto ai prezzi di base, valori concatenati anno di rif. 2000) Fonte: Unioncamere-Prometeia, febbraio 2011
<b>CONGIUNTURA COSTRUZIONI</b>	↓↓↓	↓↓↓	fatturato: 2009 -3.9%; 2010 :-2.7%. Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale industria. (medie anno)
<b>CONGIUNTURA IMPRESE</b>	↓↓↓	↑	Produzione 2009: -14.1%. Fatturato 2009: -14.3%. Ordinativi 2009: -14.4%. 2010 Produzione: +1.7%; Fatturato: +1.8% Ordini: +2% Fonte: Indagine congiunturale industria Unioncamere (medie anno)
<b>PRESTITI</b>	↔↔↔	↑↑	2009: prestiti vivi : 148.683 mln €; Depositi 86.412 mln€; Sofferenze: 5.109 mln€. 2010: Prestiti vivi 160.321 mln€ Depositi 83.750 mln € Sofferenze: 7.203 mln€. Fonte Banca d'italia
<b>DEPOSITI</b>	↑↑	↓↓↓	
<b>SOFFERENZE</b>	↑↑↑	↑↑↑	

**Legenda:** carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2010-2011  
carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

### VI.2.1. POPOLAZIONE E DOMANDA ABITATIVA

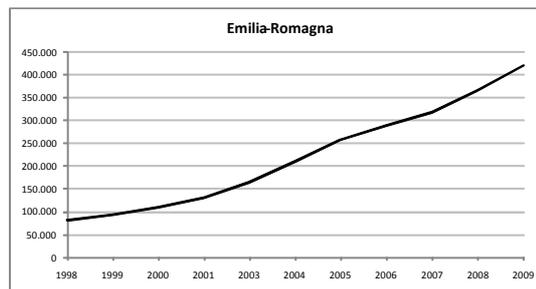
Al primo gennaio 2010 risiedono in Emilia-Romagna 4.395.606 persone, 57.640 in più rispetto all'anno precedente. L'aumento (al netto dei 7 comuni dell'alta Valmarecchia passati dalla provincia di Pesaro-Urbino a quella di Rimini nell'estate 2009) corrisponde ad una crescita della popolazione pari allo 0,91% sull'anno precedente, valore più elevato rispetto al corrispondente dato nazionale (0,5%).

Si conferma pertanto la crescita demografica prevalentemente sospinta dall'immigrazione straniera, con benefici verificabili tanto nell'entità della classe d'età scolare e quanto nella tenuta dell'età media. La percentuale degli stranieri supera, in particolare, la soglia del 10%: era il 9,7% alla data dell'1/1/2009 ed è il 10,5 un anno dopo, con 462,8 migliaia di residenti, oltre quattro volte quelli presenti dieci anni prima.

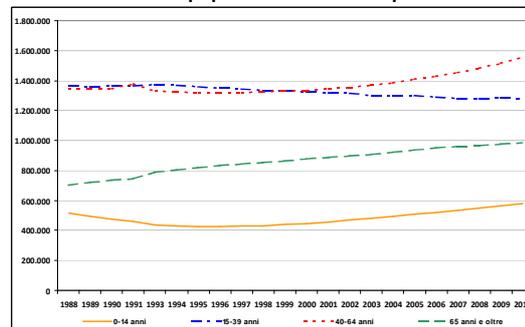
Nel corso degli ultimi dieci anni, per l'effetto incrociato di questa immigrazione e del generale invecchiamento della popolazione autoctona, si modifica la struttura delle famiglie e il numero medio dei componenti: mentre la dimensione 2010 si attesta sul valore di 2,26 membri l'entità complessiva, pari a 1.652,4 migliaia di famiglie nel 2001 (erano 1.399 nel 1981 e 1.947,4 nel 1991) sale a 1.947,4 al 31/12/2009 mostrando una dinamica assai superiore a quella della popolazione.

Un'analisi comparata degli scenari *demo-Istat* elaborati su base 2007 e delle dinamiche dei dati anagrafici all'1/1/2010 induce infine a ritenere plausibile un superamento della soglia dei 4,5 milioni di persone in regione più rapidamente di quanto ipotizzato in precedenza, ovvero già a partire dal biennio 2013/2014.

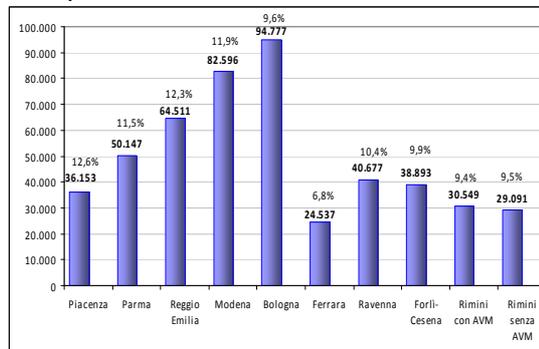
Tendenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna



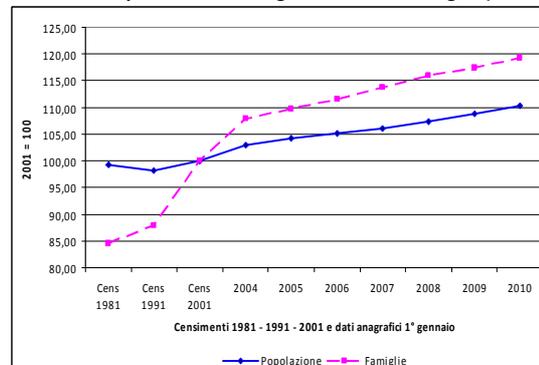
Andamento della popolazione residente per fasce d'età



Popolazione straniera residente e incidenza a 1/1/10



Andamento Popolazione e Famiglie in Emilia-Romagna (01 = 100)



## VI.2.2. CONDIZIONI ECONOMICHE E FENOMENO ABITATIVO

Secondo i dati dell'Istituto Tagliacarne, nel 2008 il patrimonio complessivo delle famiglie emiliano-romagnole ammonta a 857.979 milioni di euro, valore cui corrisponde un patrimonio medio di 446.179 euro a famiglia, composto per il 60,9% da attività reali (56,4% abitazioni e 4,4% dei terreni). Tale patrimonio familiare, pur risultando più elevato di quello medio nazionale, viene stimato in diminuzione sia rispetto all'anno precedente sia a quello 2006 (446.906) per effetto della contrazione dei valori mobiliari e delle riserve.

Le stime del reddito medio annuo lordo delle famiglie regionali per gli anni compresi tra il 2002 e 2008 risultano in incremento del 14,7% con tendenze relativamente migliori rispetto ai dati sul patrimonio. Nel 2009 però, sia il PIL per abitante che per unità di lavoro sono diminuiti in valore assoluto.

Gli indici di disagio economico rilevati da ISTAT non paiono però ancora cogliere appieno le criticità segnalate da altre fonti, anche se il medesimo istituto stima la spesa mensile delle famiglie (per il 28% legate all'abitazione) in riduzione a 2.800 euro.

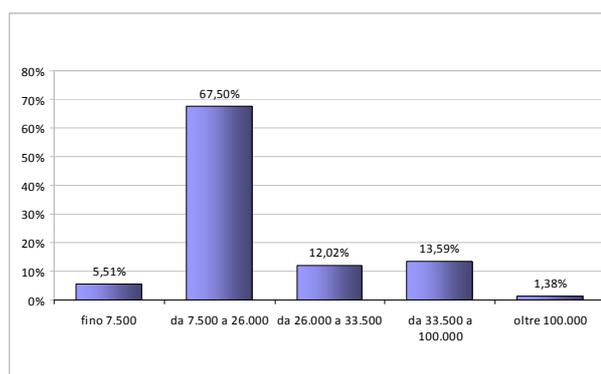
L'indagine ORSA condotta insieme a organizzazioni sindacali a Piacenza e Forlì-Cesena ha, per es., individuato situazioni critiche nel pagamento degli affitti dell'ordine del 22% e per i contraenti mutui del 20%.

I dati regionali sulle erogazioni di mutui hanno visto una contrazione dal 2007 e, dopo una ripresa nel primo semestre 2010, si è registrata una ulteriore diminuzione. Un peggioramento è stato peraltro osservato sul fronte delle sofferenze bancarie complessive per i prestiti oltre il medio termine.

Reddito medio lordo annuo delle famiglie – Valori assoluti

Area	Valori assoluti in Euro					
	2002	2003	2004	2005	2007	2008
Emilia-Romagna	44.612	44.627	46.105	46.484	49.334	51.176
RER/ITA	1,138	1,14	1,15	1,141	1,137	1,157
Nord-est	43.407	43.334	43.996	44.443	48.611	49.656
Italia	39.195	39.134	40.081	40.743	43.376	44.235

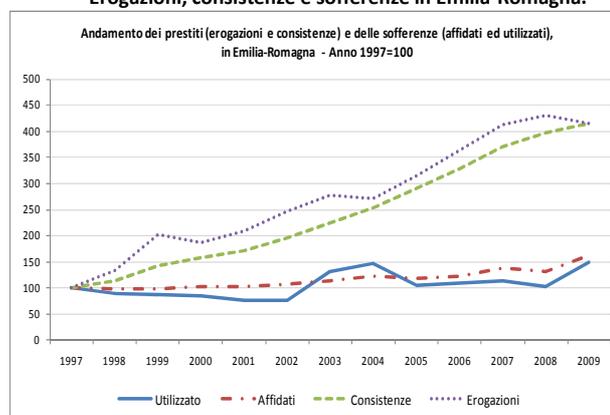
Dichiarazioni IRPEF 2008 per l'anno di imposta 2007 per classi di reddito



Indicatori di disagio economico per motivo del disagio serie storica

anni	Emilia-Romagna				
	Arriva a fine mese con molta difficoltà	Indice di Deprivazione	Non riesce a riscaldare adeguatamente la casa	Non riesce a sostenere spese impreviste	E' stata in arretrato con il mutuo
2005	9,1		4,5	20,9	
2006	10,9		5,1	19,4	
2007	12,7		6,9	24,5	
2008	10,5	9,5	5,6	23,4	7,0
2009	9,9	9,5	4,6	25,3	

Erogazioni, consistenze e sofferenze in Emilia-Romagna.



### VI.2.3. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

La quota delle famiglie in affitto in regione, progressivamente discesa durante il periodo 2000-2008 viene stimata da ISTAT nel 2009 al suo massimo storico degli ultimi 15 anni con 365mila unità (19,3%). Le famiglie in affitto hanno peraltro affrontato nel periodo 2001-10, secondo il Consulente Immobiliare, incrementi medi dei canoni di locazione in regione per case in aree periferiche compresi tra il +26,2% dei capoluoghi e +6,2% degli altri comuni.

In tale contesto, i provvedimenti di sfratto hanno registrato nel 2009 un significativo aumento. Il loro numero complessivo passa da 5.638 a 7.016 (+24,44%), da 8.126 richieste di esecuzione a 10.162 (+25,06%) ed il numero degli sfratti eseguiti si porta da 2.687 (2008) a 3.529 (+31,33%). L'esame conferma le tendenze rilevate negli ultimi anni cioè: necessità del locatore pressoché scomparsa (22 casi sui 7.016 totali); contrazione del numero dei provvedimenti emessi per finita locazione (da 591 casi su 5.638 a 476 casi su 7.016, corrispondenti al 6,8%); incremento del numero dei provvedimenti emessi per morosità o altra causa (da 5.013 a 6.518).

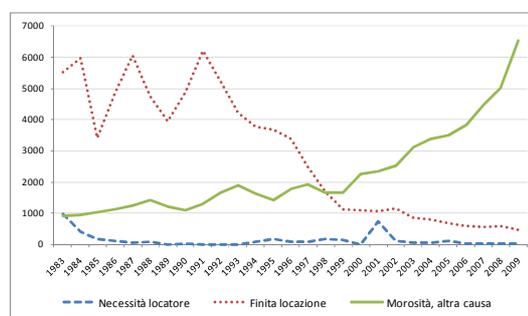
Venendo al fabbisogno sociale: le domande ERP rilevate in 54 comuni rappresentanti oltre il 60% della popolazione regionale, sono risultate 28.058 per una incidenza media sulle famiglie residenti pari al 2,27% (2,41 nei nove capoluoghi, che raccolgono 17.864 domande complessivamente).

Parallelamente sono state 52.888 le domande di Fondo Sociale richieste da persone in locazione, va detto che nel 62,5% dei casi l'incidenza del canone sull'ISE risulta superiore al 45%.

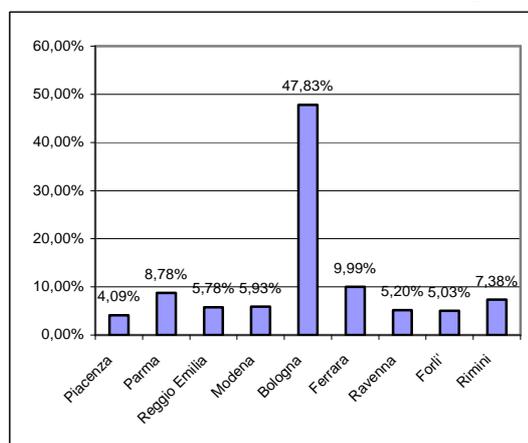
Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna

Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
	Valori assoluti in migliaia			
2000	1.141	312	156	1.609
2001	1.171	312	176	1.659
2002	1.207	312	161	1.680
2003	1.232	290	165	1.687
2005	1.255	323	162	1.740
2006	1.266	338	130	1.734
2007	1.331	337	163	1.831
2008	1.340	307	181	1.828
2009	1.327	365	184	1.876

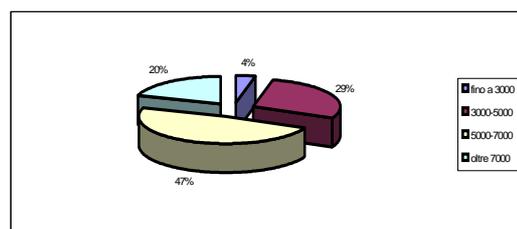
Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in regione Emilia-Romagna per causa di emissione



Ripartizione percentuale domande ERP capoluoghi



Ripartizione percentuale domande Fondo Sociale 2010 per fascia di reddito



## VI.2.4. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITÀ EDILIZIA

In Emilia Romagna il valore degli investimenti in costruzioni è risultato nel 2010 pari a 13,3 miliardi di euro, registrando secondo ANCE una contrazione del 5,9% in termini reali. Per il 2011 si stima un calo dell'1,5%. Gli investimenti in abitazioni nel 2010 sono stati pari a 7.202 milioni di euro, evidenziando riduzioni del 2,8% in valore e del 4,7% in quantità. Per il 2011 si prevede una riduzione del 0,6% in quantità (-4% le nuove costruzioni e +1,5% le manutenzioni straordinarie).

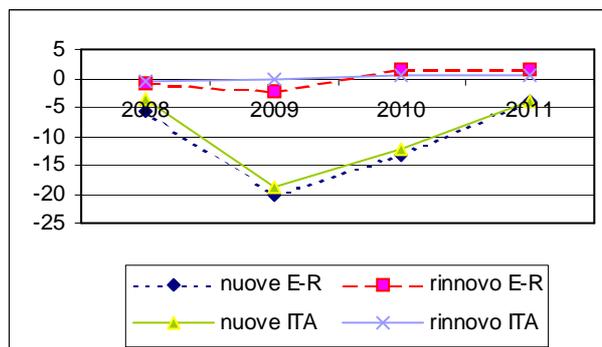
L'attività edilizia progettata rilevata da ISTAT ha riguardato volumi e alloggi in progressivo aumento sino al 2005. Nel periodo 2000-2007 sono stati progettati in regione 210.763 alloggi in nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale e 12.824 tramite ampliamenti. Il 2008 registra una contrazione più marcata che in Italia, con il numero delle abitazioni che scende del 32,4%, valore minimo della serie storica esaminata, sotto le ventimila unità.

Permane invece assai intensa l'attività sull'esistente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, dopo le 68.872 domande di bonus fiscale per le ristrutturazioni del 2009 il dato a ottobre 2010 lasciano presagire un nuovo superamento del record regionale 2009.

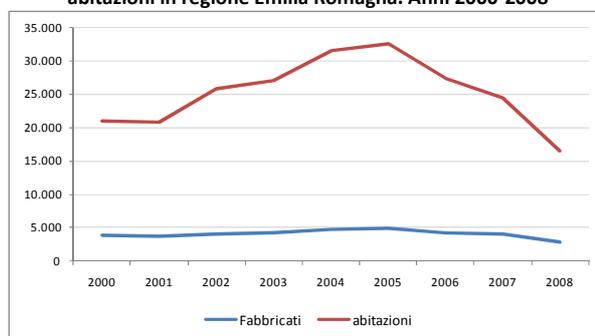
Lo stock delle unità immobiliari a uso abitativo esistente in Emilia-Romagna al 31/12/2009 è stimato in 2.402.733 abitazioni. L'incremento rispetto all'anno precedente è valutabile in 35.461 unità immobiliari (+1,5%), contro i 137.060 del triennio 2006-09.

Gli oneri relativi all'attività edilizia evidenziano infine un calo del 17% circa fra 2009 e 2008 con un valor medio pro-capite pari appena a 61,2.

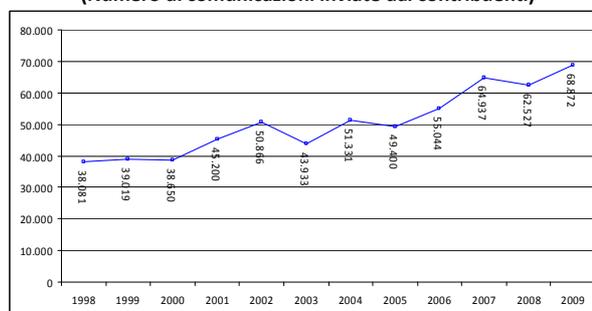
Investimenti in abitazioni in Emilia-Romagna e Italia: variazioni percentuali annue (2008-2011)



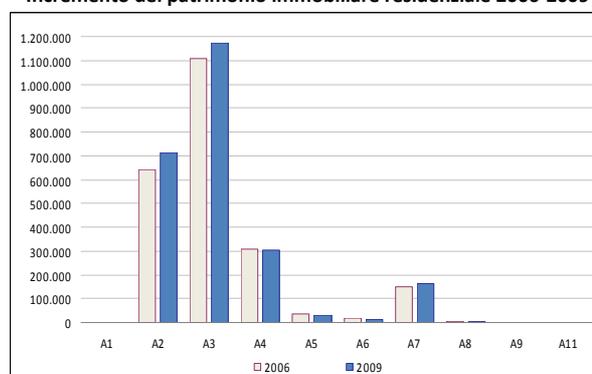
Attività edilizia progettata in fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in regione Emilia Romagna. Anni 2000-2008



A agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie in Regione (Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti)



Incremento del patrimonio immobiliare residenziale 2006-2009



## VI.2.5. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si contraddistingue, dopo il 2007, per una consistente flessione confermata anche nel 2009 (-12,3%) leggermente più accentuata di quella registrata a livello nazionale (-10,9%). La flessione risulta più evidente nei comuni del resto della provincia (-14,7%) che nei comuni capoluogo (-7,8%).

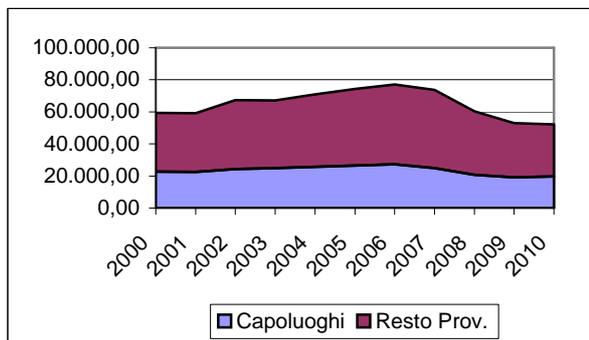
Coniugando le superfici delle abitazioni compravendute con le quotazioni medie comunali, l'Agenzia del Territorio fornisce una stima del fatturato che a livello regionale ammonta circa a 9,3 miliardi di euro.. La variazione del fatturato calcolata rispetto all'anno precedente, il 2008, corrisponde ad una flessione media complessiva di -11,1% che risulta più accentuata nei comuni minori (-13,4%) che nei soli comuni capoluogo (-7,7%).

La stima del fatturato permette inoltre la determinazione del valore medio di ogni transazione che a livello regionale nel 2009 ammonta a 174.823 euro.

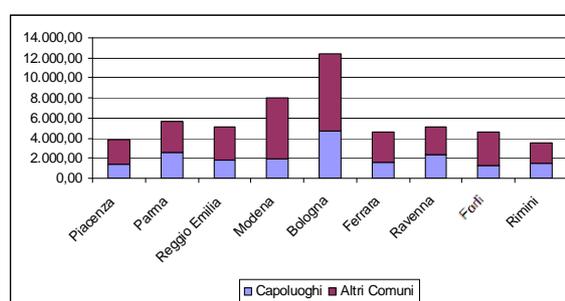
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dedica inoltre particolare attenzione alle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (denominate NTN-IP). In Emilia-Romagna nel 2009, queste sono state 22.424, in calo del 16,9% rispetto l'anno precedente (-10,8% a livello nazionale) e rappresentano circa il 46,1% del totale delle compravendite.

Infine, i dati provvisori 2010 indicano come, a fronte di una minimale ripresa a livello nazionale (0,4%), la regione faccia registrare un valore, seppur modestamente, negativo (-1,5%).

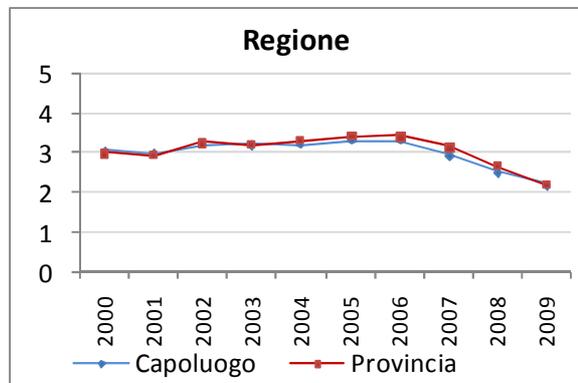
Numero delle transazioni normalizzate in regione nei capoluoghi e nei restanti comuni (2000-2010)



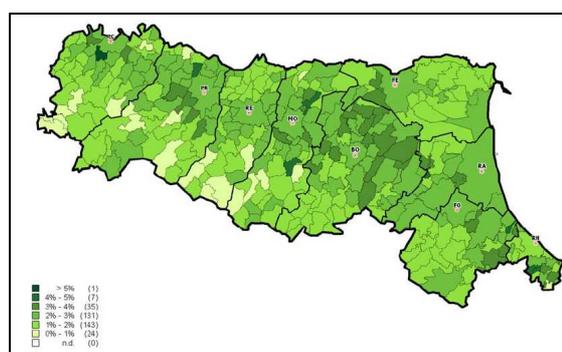
Ripartizione del fatturato immobiliare 2009 per province



Andamenti dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) 2000-2009



Indice del Mercato Immobiliare per anno 2009



**Tabella VI.2. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo**

	2009	2010-2011	
<b>POPOLAZIONE RESIDENTE</b>	↔↗↘	↔↗↘	1/1/2009: 4.337.966 1/1/2010: 4.395.606 +0,91% al netto dell'alta Valmarecchia
<b>STRANIERI RESIDENTI</b>	↗↗↗	↗↗↗	1/1/2009: 421.509 (incidenza 9,7%) 1/1/2010: 462.840 (incidenza 10,5%)
<b>FAMIGLIE RESIDENTI</b>	↔↗↘	↔↗↘	31/12/2008: 1.915.435; 31/12/2009: 1.939.869
<b>DISAGIO E POVERTA'</b>	↗	↗	Fonte Istat: incidenza povertà relativa 2008: 3,9% 2009: 4,1%
<b>EROGAZIONI MUTUI</b>	↘↘	↔↘↗	nuove erogazioni 2008:5,79 mld 2009: 5,18 mld, 2010 5,46 mld Fonte Banca d'italia.
<b>QUOTA ALLOGGI IN AFFITTO</b>	↗↗↗	↗↗↗	2008: 307.000; 2009: 365.000 famiglie in affitto pari al 19,5% massimoanni 2000 (fonte: Unioncamere su dati istat)
<b>LIVELLO CANONI</b>	↔↗↘	↔↗↘	Modesti incrementi zone periferiche, alcune fonti parlano di riduzioni.
<b>SFRATTI</b>	↗↗↗	↗↗	provvedimenti emessi 2008: 5638 2009: 7016 fonte: Ministero Interno. In aumento i dati sulle richieste di sfratto in provincia (+33,4%) e in regione (25,0%)
<b>DOMANDA FONDO SOCIALE</b>	↗	↘	n° domande ammesse 2009: 54.269 ; 2010: 52.888 (Fonte:Regione Emilia Romagna)
<b>INVESTIMENTI IN EDILIZIA</b>	↘↘↘	↘↘	Fonte Ance (marzo 2011):2010: 13365 mln€ di cui abitazioni: 7.202 mln. Riduzione 5,9% in termini reali, rispetto al 2009. Per 2011: stimata flessione 1,5% in termini reali rispetto 2010
<b>ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT</b>	↘↘↘		Ultimo dato disponibile sul progettato 2008 (fonte istat).
<b>PARCO ALLOGGI</b>	↔↗↘	↔↗↘	31/12/2008 n° U.I.U 2.367.272 (+4.5% su 2007) 31/12/2009: 2.402.732 (+1.5%) Fonte Agenzia del Territorio. Stime 2010 - 2011NuovaQuasco.
<b>TRANSAZIONI NORMALIZZATE</b>	↘↘↘	↔↔	ntn 2008: 63.175; 2009: 52.935; 2010: 52147 (prime stime) Fonte Agenzia del Territorio.
<b>LIVELLO PREZZI</b>	↔↗↘	↔↔	2009 prezzo medio: 174,8 migliaia di euro. prime stime 2010 178,1 Fonte: Agenzia del Territorio
<b>FATTURATO IMMOBILIARE</b>	↘↘↘	↔↔	Regione: 2008: 10,67 miliardi (-12.8% su 2007)2009: 9,3 mld (- 11.1%) Fonte Agenzia del territorio Stime 2010-2011 desunte da tendenza transazioni e prezzi.

**Legenda:** carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2010-2011  
carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

I due quadri riassuntivi contenuti nel presente capitolo restituiscono, pur nella loro sinteticità, la complessa criticità del momento.

Da un lato l'insieme delle condizioni che maggiormente riguardano il fenomeno abitativo: una popolazione che continua a crescere e rinnovarsi ma dove la composizione familiare porta ad un incremento ancora più veloce proprio dell'aggregato che rappresenta il parametro chiave per indagare la domanda e il fabbisogno di alloggi; dinamiche accompagnate (e sospinte) da una immigrazione consistente di persone in cerca di lavoro, spesso e mediamente caratterizzate da bassi livelli di reddito e patrimonializzazione.

Disagio e povertà esistono e hanno anzi coinvolto anche soggetti tradizionalmente non appartenenti a questa fasce di sofferenza sociale: seppur con una incidenza inferiore rispetto ai dati nazionali sono sempre di più le persone che "faticano ad arrivare alla fine del mese" o che percepiscono un peggioramento delle loro condizioni di vita per effetto della crisi economica.

Tutti gli indicatori dell'edilizia e del mercato immobiliare segnalano difficoltà, dai mutui agli investimenti, dalle volumetrie progettate alle compravendite immobiliari, con la sola eccezione delle comunicazioni interenti le ristrutturazioni edilizie beneficiarie di bonus fiscale (non presenti in tabella ma trattate nel capitolo IV, ove peraltro si evidenzia la forte contrazione degli oneri edilizi incassati dalle amministrazioni municipali). L'andamento dei prezzi di vendita degli alloggi e dei canoni di locazione peraltro non sembrano poter avvantaggiare le famiglie attualmente non in proprietà, le cui condizioni economico-finanziarie paiono anzi risentire della congiuntura in misura particolarmente accentuata, tale non solo da inibire l'accesso al mercato dell'acquisto ma da rendere estremamente difficile la sostenibilità del complesso delle spese per l'abitare, per esempio relativamente alle spese condominiali o per utenze. Inoltre l'incertezza e la scarsità di prospettive future sono un ulteriore freno reale e psicologico all'assunzione di impegni a lungo termine da parte delle persone sul fronte dell'alloggio.

Dall'altro lato, infatti, si individua uno scenario economico debole con gravi problematiche a scala locale e settoriale, contrassegnato da indicatori e valori spesso superiori ma meno dinamici rispetto alla media nazionale. Uno scenario che ha nella tradizionale vocazione regionale all'export e nella migliori tendenze di sviluppo di altri mercati esteri la concreta opportunità di agganciare più rapidamente la ripresa e di uscire da una situazione nazionale stagnante per consumi interni e investimenti.

Alcuni segnali positivi vanno manifestandosi in tal senso ma difficilmente potranno determinare un pieno recupero delle condizioni generale di vita delle famiglie già nel 2012. Sotto questo profilo, e in particolare sul versante occupazionale, ci sono anzi forti preoccupazioni e concreti rischi di ulteriore peggioramento nel corso del 2011. E' per questo che l'impegno dell'Amministrazione Regionale e di altri enti pubblici, pur in un periodo di grave difficoltà per la finanza locale, è confermato e fortemente concentrato sul sostegno al reddito e sui servizi essenziali, sulle politiche attive per il lavoro e per lo sviluppo economico.